

Informacja e Sesja  
18.05.2026  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Zgierz

**Maraf Development sp. z o.o.**  
ul. Struga 23 *Łukasz Wróblewski*  
95-100 Zgierz  
NIP: 732-22-02-144

Zgierz, dnia 08.05.2026 r.



**Prezydent Miasta Zgierza** Nr.....

Urząd Miasta Zgierz  
pl. Jana Pawła II 16  
95-100 Zgierz

**Rada Miasta Zgierza**

za pośrednictwem Przewodniczącego Rady  
Miasta Zgierz  
pl. Jana Pawła II 16  
95-100 Zgierz

**Dotyczy:** stanowiska Maraf Development sp. z o.o. w sprawie procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego m.in. nieruchomości należące do Spółki, tj. działki nr **467/1, 467/3, 467/4, 467/5, 468/4, 451**, obręb 116, położonych w **Zgierzu przy ul. Grunwaldzkiej**, wniosku o wykazanie celowości procedowania MPZP, wniosku o wstrzymanie dalszego procedowania planu do czasu przedstawienia analiz oraz zastrzeżenia roszczeń

#### **STANOWISKO, WNIOSK O WSTRZYMANIE DALSZEGO PROCEDOWANIA MPZP DO CZASU PRZEDSTAWIENIA ANALIZ ORAZ ZASTRZEŻENIE ROSZCZEŃ**

Działając w imieniu Maraf Development sp. z o.o., jako właściciela nieruchomości objętych procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. nr **467/1, 467/3, 467/4, 467/5, 451**, obręb 116, położonych w **Zgierzu przy ul. Grunwaldzkiej** przedstawiamy niniejsze stanowisko oraz wnosimy o wstrzymanie dalszego procedowania planu do czasu przedstawienia analiz uzasadniających celowość, potrzebę, proporcjonalność, gospodarność oraz skutki finansowe projektowanych rozwiązań.

W szczególności wnosimy o nieprzedkładanie projektu planu pod głosowanie Radzie Miasta Zgierz do czasu wyjaśnienia, jaki konkretny cel publiczny lub planistyczny ma realizować procedowany MPZP, dlaczego obejmuje on przede wszystkim nieruchomości Spółki oraz jakie skutki finansowe może wywołać dla gminy i właściciela nieruchomości.

#### **I. Stan faktyczny**

Maraf Development sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości położonych w Zgierzu, obejmujących ww. działki, które zostały objęte procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla nieruchomości należących do Spółki prowadzone były postępowania administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, obejmujące możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, zgodnie ze złożonymi wnioskami.

Postępowania te obejmują w szczególności następujące sprawy:

1. **UG.6730.132.2023.AP** – budowa zespołu budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą; sprawa wróciła z sądu w dniu 1 sierpnia 2025 r.; dokumentacja została uzupełniona w dniu 7 listopada 2025 r.; według wiedzy Spółki wniosek jest kompletny, a sprawa znajduje się na etapie opiniowania przez właściwy wydział Urzędu Miasta Zgierza;
2. **UG.6730.166.2023.RG** – budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą; wniosek został złożony w dniu 18 sierpnia 2023 r.; sprawa wróciła z sądu w dniu 10 lipca 2025 r.; dokumentacja została uzupełniona w dniu 17 września 2025 r.; według wiedzy Spółki wniosek jest kompletny;
3. **UG.6730.92.2024.BS** – budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą; sprawa wróciła z sądu w dniu 30 lipca 2025 r.; wezwanie do uzupełnienia dokumentów skierowano dopiero w dniu 30 grudnia 2025 r.; dokumentacja została uzupełniona w dniu 16 marca 2026 r.; według wiedzy Spółki brak jest nawet projektu decyzji WZ;
4. **UG.6730.93.2024.BS** – budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą; wniosek został złożony w dniu 27 lutego 2024 r.; sprawa wróciła z sądu w dniu 1 sierpnia 2025 r.; wezwanie do uzupełnienia dokumentów skierowano dopiero w dniu 30 grudnia 2025 r.; dokumentacja została uzupełniona w dniu 10 marca 2026 r.; według wiedzy Spółki brak jest nawet projektu decyzji WZ.

Wskazane decyzje o warunkach zabudowy były przedmiotem odwołań składanych przez właścicieli nieruchomości sąsiednich. W przeważającej większości przypadków Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymywało decyzje w mocy. Następnie decyzje zostały zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i uchylone z przyczyn dotyczących wadliwości postępowań prowadzonych przez organ pierwszej instancji.

Przyczyną uchylenia decyzji były w szczególności błędy formalne i proceduralne, takie jak braki dokumentacyjne, chaos w dokumentach, brak prawidłowej analizy lub jej wadliwość oraz uchybienia dotyczące ustalenia kręgu stron postępowania.

W ocenie Spółki oznacza to, że uchylenie decyzji nie wynikało z samej niemożliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, lecz z błędów i uchybień po stronie organu prowadzącego postępowania.

## **II. Przewlekłość i beczynność organu po uchyleniu decyzji**

Po uchyleniu decyzji i przekazaniu spraw do ponownego rozpoznania przez organ, postępowania nie były prowadzone sprawnie.

W szczególności w sprawach **UG.6730.92.2024.BS** oraz **UG.6730.93.2024.BS** organ pozostawał całkowicie bierny przez okres od powrotu spraw z sądu do dnia 30 grudnia 2025 r., pomimo częstych wizyt przedstawicieli Spółki w urzędzie oraz ustnych ponagleń. Dopiero w dniu 30 grudnia 2025 r. organ skierował wezwania do uzupełnienia dokumentacji – po 6 miesiącach bezczynności.

Na dzień sporządzenia niniejszego pisma w żadnej ze wskazanych spraw nie została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy, mimo że sprawy wróciły do organu w lipcu i sierpniu 2025 r., a dokumentacja została przez Spółkę uzupełniona.

W ocenie Spółki opisane działania i zaniechania stanowią przejaw przewlekłego prowadzenia postępowań, a w części spraw również bezczynności organu.

### **III. Zasadniczy problem prawny i faktyczny**

Zasadniczy problem nie sprowadza się wyłącznie do treści projektowanych zapisów planu miejscowego. Problemem jest cały ciąg zdarzeń, który doprowadził do obecnej sytuacji, tj.:

1. wydanie decyzji o warunkach zabudowy obciążonych istotnymi wadami formalnymi i proceduralnymi,
2. uchylene tych decyzji przez sąd administracyjny z przyczyn leżących po stronie organu,
3. wielomiesięczna przewlekłość i bezczynność organu po przekazaniu spraw do ponownego rozpoznania,
4. równoległe procedowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego skutkiem może być istotne ograniczenie lub faktyczne uniemożliwienie realizacji inwestycji w zakresie wynikającym z prowadzonych postępowań WZ,
5. fakt, że niezabudowana część obszaru objętego procedurą planistyczną w zdecydowanej większości stanowi własność Maraf Development sp. z o.o.

W ocenie Spółki powyższy ciąg zdarzeń prowadzi do skutku polegającego na przerzuceniu negatywnych konsekwencji błędów i opieszałości organu na inwestora prywatnego.

### **IV. Zabudowa wielorodzinna w postępowaniach WZ a zabudowa jednorodzinna w projekcie MPZP**

Szczególnie istotne jest to, że prowadzone wcześniej postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy obejmowały możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej, podczas gdy projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma przewidywać dla nieruchomości Spółki zabudowę jednorodziną.

Spółka przyjmuje do wiadomości, że projektowane przeznaczenie terenu może być uzasadniane zapisami obowiązującego studium. Nie zmienia to jednak faktu, że:

1. postępowania WZ dotyczące zabudowy wielorodzinnej były prowadzone przez organ,

2. decyzje te były w przeważającej większości utrzymywane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze,
3. ich późniejsze uchylenie przez sąd administracyjny wynikało z uchybień formalnych i proceduralnych po stronie organu,
4. po uchyleniu decyzji organ nie doprowadził sprawie do ponownego zakończenia postępowań,
5. obecnie procedowany MPZP może definitywnie ograniczyć możliwość realizacji inwestycji wielorodzinnej.

W ocenie Spółki przyjęcie w MPZP wyłącznie zabudowy jednorodzinnej prowadziłyby do istotnego ograniczenia potencjału inwestycyjnego nieruchomości Spółki, w sposób pozostający w związku z wcześniejszym wadliwym i przewlekłym prowadzeniem postępowań administracyjnych przez organ.

#### **V. Niezakończone postępowanie sądownoadministracyjne dotyczące kluczowej decyzji WZ**

Szczególnego podkreślenia wymaga, że jedna z decyzji o warunkach zabudowy, obejmująca zasadniczą część terenu należącego do Spółki, tj. decyzja wydana w sprawie **sygn.**

**UG.6730.223.2023.RG**, została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, a po jej uchyleniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny Samorządowe Kolegium Odwoławcze wniosło skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, nie zgadzając się z rozstrzygnięciem sądu pierwszej instancji.

Oznacza to, że sprawa ta nie została prawomocnie zakończona, a prawidłowość decyzji WZ nadal podlega kontroli sądowej.

W tej sytuacji procedowanie i ewentualne uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed rozstrzygnięciem sprawy przez Naczelnego Sądu Administracyjnego może doprowadzić do faktycznego pozbawienia Spółki możliwości skorzystania z decyzji WZ, nawet w przypadku korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia NSA.

W ocenie Spółki dalsze procedowanie MPZP w takim momencie zwiększa ryzyko powstania szkody po stronie Spółki oraz ryzyko odpowiedzialności odszkodowawczej gminy, ponieważ może prowadzić do utrwalenia skutków wcześniejszych błędów organu i uczynienia dalszej kontroli sądowej iluzoryczną z perspektywy realnej możliwości realizacji inwestycji.

Spółka wskazuje, że uchwalanie planu miejscowego ograniczającego możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej przed prawomocnym zakończeniem postępowania sądownoadministracyjnego dotyczącego kluczowej decyzji WZ powinno zostać poprzedzone szczególnie wnikliwą analizą celowości, proporcjonalności oraz skutków finansowych takiego działania.

#### **VI. Brak wykazania celu i potrzeby uchwalenia MPZP**

Spółka wskazuje, że do chwili obecnej nie przedstawiono przekonującego, obiektywnego i gospodarczego uzasadnienia, jaki konkretny cel publiczny lub planistyczny ma realizować

procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym nieruchomości Spółki.

W szczególności nie wykazano:

1. jaki problem przestrzenny, urbanistyczny, komunikacyjny lub społeczny wymaga uchwalenia MPZP właśnie dla tego obszaru,
2. dlaczego plan obejmuje teren, którego niezabudowana część w zdecydowanej większości stanowi własność Maraf Development sp. z o.o.,
3. dlaczego nie jest wystarczające rozstrzygnięcie polityki przestrzennej tego obszaru w ramach przygotowywanego planu ogólnego,
4. dlaczego procedura MPZP jest prowadzona równolegle z niezakończonymi postępowaniami WZ, które uległy przedłużeniu wskutek wcześniejszych błędów i przewlekłości organu,
5. dlaczego projekt planu ma ograniczać potencjał inwestycyjny nieruchomości Spółki do zabudowy jednorodzinnej, mimo że prowadzone postępowania WZ obejmowały zabudowę wielorodzinną, a decyzje w przeważającej większości były utrzymywane przez organ II instancji,
6. dlaczego plan miałby zostać uchwalony przed prawomocnym zakończeniem postępowania przed Naczelnym Sądem Administracyjnym dotyczącego kluczowej decyzji WZ obejmującej zasadniczą część terenu Spółki.

W ocenie Spółki brak przedstawienia rzetelnej analizy celu, potrzeby i skutków uchwalenia MPZP może wskazywać, że plan w obecnym kształcie nie służy kompleksowemu i racjonalnemu uporządkowaniu polityki przestrzennej gminy, lecz w praktyce prowadzi przede wszystkim do ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości należących do Spółki.

Spółka podkreśla, że korzystanie przez gminę z władztwa planistycznego powinno być oparte na obiektywnych przesłankach, analizach oraz zasadzie proporcjonalności. Nie może ono prowadzić do nieuzasadnionego przerzucenia na jednego właściciela nieruchomości negatywnych skutków wcześniejszych błędów organu oraz kosztów realizacji doraźnych oczekiwań planistycznych lub komunikacyjnych.

#### **VII. Gotowość Spółki do współpracy w zakresie uregulowania układu komunikacyjnego**

Spółka wskazuje, że jednym z argumentów podnoszonych na rzecz procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była potrzeba uregulowania układu komunikacyjnego w rejonie objętym planem, w szczególności w zakresie ulicy Grunwaldzkiej oraz ewentualnych połączeń drogowych z ulicą Pomorską i ulicą Jodłową.

Spółka podkreśla, że na żadnym etapie nie kwestionowała potrzeby racjonalnego uporządkowania układu komunikacyjnego w tym rejonie. Przeciwnie, Spółka wielokrotnie deklarowała gotowość współpracy z Miastem Zgierz w tym zakresie, w tym gotowość

przekazania części własnych nieruchomości na cele drogowe, przy założeniu ekwiwalentnej zamiany gruntów z Miastem w stosunku 1:1 na terenie objętym uzgodnieniami.

Dotyczyło to w szczególności:

1. uregulowania docelowej szerokości ulicy Grunwaldzkiej, która obecnie w największym miejscu ma szerokość poniżej 4 m, podczas gdy docelowo wskazywana była szerokość około 15 m,
2. możliwości realizacji połączenia ulicy Pomorskiej z ulicą Jodłową przez nieruchomości Spółki, na co Spółka wyrażała kierunkową zgodę,
3. udziału Spółki w rozmowach dotyczących wariantowych rozwiązań komunikacyjnych przedstawianych przez Prezydenta Miasta Zgierza.

Spółka wskazuje, że Prezydent Miasta Zgierza przedstawił kilka wariantów rozwiązania układu komunikacyjnego w tym rejonie. Spośród przedstawionych koncepcji Spółka zaakceptowała jeden z wariantów oraz wielokrotnie deklarowała gotowość dalszych rozmów, uzgodnień i przekazania gruntów niezbędnych do realizacji racjonalnego układu drogowego.

Spółka nie wyrażała zgody jedynie na takie rozwiązania, które w jej ocenie prowadziłyby do nadmiernej i nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności oraz potencjał inwestycyjny nieruchomości, w szczególności w zakresie dodatkowego przebiecia ulicy Jodłowej, jeżeli rozwiązanie to nie było konieczne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu i mogło zostać zastąpione mniej dolegliwymi wariantami.

Powyższe okoliczności mają istotne znaczenie dla oceny celowości i proporcjonalności procedowania MPZP. Skoro bowiem Spółka deklarowała gotowość współpracy z Miastem, przekazania gruntów oraz realizacji uzgodnionego wariantu układu komunikacyjnego, to potrzeba uregulowania komunikacji nie uzasadnia sama w sobie uchwalenia planu miejscowego w kształcie prowadzącym do ograniczenia funkcji terenu z zabudowy wielorodzinnej do jednorodzinnej oraz do istotnego obniżenia potencjału inwestycyjnego nieruchomości Spółki.

W ocenie Spółki ewentualne cele komunikacyjne mogły i nadal mogą zostać osiągnięte przy zastosowaniu rozwiązań mniej dolegliwych dla prawa własności, w szczególności poprzez uzgodnienie z Miastem przebiegu niezbędnych elementów układu drogowego, zamianę gruntów lub zawarcie stosownych porozumień, bez konieczności wprowadzania w planie miejscowym tak daleko idących ograniczeń zabudowy.

### **VIII. Skala potencjalnej szkody**

Projektowane ograniczenie funkcji terenu z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej powoduje oczywiste i istotne skutki ekonomiczne dla Spółki.

Na podstawie wstępnych założeń inwestycyjnych różnica pomiędzy wariantem wynikającym z prowadzonych postępowań WZ a wariantem wynikającym z projektowanego MPZP może być wielomilionowa.

Przykładowo, dla części inwestycji:

- wariant WZ zakładał około 4 700 m<sup>2</sup> PUM przy cenie sprzedaży około 9 000 zł/m<sup>2</sup>,
- wariant wynikający z ograniczeń planistycznych może zakładać około 3 800 m<sup>2</sup> PUM przy cenie sprzedaży około 7 500 zł/m<sup>2</sup>.

Oznacza to różnicę przychodową rzędu około 13 800 000 zł dla analizowanej części inwestycji, nie licząc dalszych skutków w postaci utraty marży, spadku wartości nieruchomości, kosztów finansowania, kosztów przygotowania inwestycji oraz utraconych korzyści.

Spółka podkreśla, że wskazana kalkulacja ma charakter wstępny i dotyczy jedynie części potencjalnej szkody. Pełna skala roszczeń może być wyższa i będzie wymagała szczegółowej analizy ekonomicznej oraz rzeczoznawczej.

#### **IX. Procedowanie MPZP w kontekście obowiązku uchwalenia planu ogólnego**

Spółka zwraca uwagę, że procedowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywa się w okresie reformy systemu planowania przestrzennego oraz obowiązku przygotowania planu ogólnego.

Spółka nie kwestionuje co do zasady kompetencji gminy do prowadzenia procedury planistycznej. Jednocześnie wskazuje, że w przedstawionych okolicznościach konieczne jest szczególnie wnikliwe zbadanie celowości, racjonalności i gospodarności dalszego procedowania MPZP w obecnym kształcie.

Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, w której:

1. niezabudowana część obszaru objętego planem w zdecydowanej większości stanowi własność Spółki,
2. plan miejscowy może w praktyce oddziaływać przede wszystkim na nieruchomości Spółki,
3. równolegle trwają postępowania WZ, które nie zostały zakończone z powodu wcześniejszych błędów oraz przewlekłości organu,
4. jedna z kluczowych decyzji WZ nadal jest przedmiotem postępowania sądownoadministracyjnego przed Naczelnym Sądem Administracyjnym,
5. uchwalenie MPZP może doprowadzić do powstania po stronie Spółki wielomilionowych roszczeń.

W ocenie Spółki procedowanie MPZP w obecnym kształcie nie może być oceniane w oderwaniu od wcześniejszych wadliwych działań organu w postępowaniach WZ, ponieważ w praktyce może prowadzić do utrwalenia skutków tych naruszeń i przerzucenia ich konsekwencji finansowych na inwestora.

#### **X. Dodatkowe ograniczenia wynikające z projektowanych linii zabudowy**

Niezależnie od zasadniczego problemu, jakim jest ograniczenie funkcji terenu z zabudowy wielorodzinnej do jednorodzinnej, Spółka wskazuje również na planowane wprowadzenie

dodatkowych linii zabudowy, które mogą wyłączyć z możliwości zabudowy teren o powierzchni około 1300 m<sup>2</sup>.

Z informacji posiadanych przez Spółkę wynika, że ograniczenie to ma być związane z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości sąsiednich dotyczącymi ewentualnego przyszłego przebiecia drogowego przez teren Spółki. Potrzeba ta ma być uzasadniana m.in. skróceniem dojazdu do przystanku komunikacji publicznej.

W ocenie Spółki rozwiązanie takie wymaga szczególnie wnikliwej analizy proporcjonalności. Nie można bowiem przerzucać ciężaru realizacji lokalnych potrzeb komunikacyjnych na jednego właściciela nieruchomości, jeżeli istnieją rozwiązania alternatywne, mniej dolegliwe dla prawa własności, takie jak zmiana lokalizacji przystanku, korekta organizacji komunikacji publicznej lub inne rozwiązania drogowe niewyłączające znacznej części nieruchomości Spółki spod zabudowy.

Spółka podkreśla, że kwestia planowanego przebiecia drogowego nie jest głównym problemem niniejszego stanowiska. Jest ona jednak dodatkowym przykładem projektowanego rozwiązania, które może prowadzić do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności oraz dalszego zwiększenia szkody po stronie Spółki.

#### **XI. Zakres analiz, których przedstawienia oczekuje Spółka**

Spółka zakłada, że przed podjęciem oraz kontynuowaniem działań zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ dokonał analizy celowości, potrzeby, proporcjonalności, gospodarności oraz skutków finansowych projektowanych rozwiązań planistycznych.

Jeżeli analizy takie zostały sporządzone, Spółka wnosi o ich przedstawienie.

Jeżeli natomiast analizy takie nie zostały sporządzone, Spółka wnosi o ich niezwłoczne sporządzenie przed dalszym procedowaniem planu, w szczególności przed skierowaniem projektu planu pod głosowanie Rady Miasta Zgierza.

W ocenie Spółki dalsze procedowanie planu bez uprzedniego sporządzenia i przedstawienia takich analiz byłoby przedwczesne oraz mogłoby prowadzić do zwiększenia ryzyka finansowego po stronie gminy.

Analizy te powinny obejmować co najmniej:

1. wskazanie konkretnego celu publicznego lub planistycznego, jaki ma zostać osiągnięty poprzez uchwalenie MPZP dla tego obszaru,
2. uzasadnienie wyboru granic planu, w szczególności wobec faktu, że niezabudowana część obszaru objętego planem w zdecydowanej większości stanowi własność Maraf Development sp. z o.o.,
3. wyjaśnienie, dlaczego procedowanie MPZP jest konieczne właśnie obecnie, mimo równoległego obowiązku przygotowania planu ogólnego,

4. wyjaśnienie, dlaczego plan ma ograniczać potencjał inwestycyjny nieruchomości Spółki do zabudowy jednorodzinnej, mimo że prowadzone postępowania WZ obejmowały zabudowę wielorodzinną,
5. wyjaśnienie, dlaczego procedowanie MPZP miałyby być kontynuowane przed prawomocnym zakończeniem postępowania przed Naczelnym Sądem Administracyjnym dotyczącego kluczowej decyzji WZ,
6. porównanie skutków ekonomicznych wariantu zabudowy wielorodzinnnej wynikającego z prowadzonych postępowań WZ z wariantem zabudowy jednorodzinnej przewidzianym w projekcie MPZP,
7. ocenę wpływu projektowanych ustaleń planu na wartość nieruchomości Spółki,
8. ocenę ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych wobec gminy,
9. ocenę skutków wprowadzenia dodatkowych linii zabudowy, które mogą wyłączyć z zabudowy około 1300 m<sup>2</sup> terenu,
10. wykazanie, że projektowane ograniczenia są proporcjonalne i konieczne, a ich celu nie można osiągnąć innymi, mniej dolegliwymi środkami,
11. wskazanie komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Zgierza oraz osób odpowiedzialnych za przygotowanie założeń, analiz, rekomendacji i uzasadnień dotyczących objęcia nieruchomości Spółki procedurą MPZP oraz projektowanych ograniczeń zabudowy,
12. wskazanie, czy przed dalszym procedowaniem projektu MPZP dokonano oceny ryzyka finansowego dla gminy, w tym ryzyka roszczeń odszkodowawczych Spółki, oraz kto odpowiadał za przygotowanie lub zaniechanie przygotowania takiej oceny.

Spółka wskazuje, że uchwalenie planu bez przedstawienia powyższych analiz może zostać ocenione jako działanie podjęte bez należytego rozpoznania skutków prawnych i finansowych dla gminy, w szczególności w zakresie możliwych roszczeń odszkodowawczych.

## **XII. Wniosek o wstrzymanie dalszego procedowania planu do czasu przedstawienia analiz**

W związku z powyższym Spółka wnosi o wstrzymanie dalszego procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności o nieprzedkładanie projektu planu pod głosowanie Radzie Miasta Zgierza, do czasu przedstawienia Spółce oraz organom gminy rzetelnych analiz uzasadniających celowość, potrzebę, proporcjonalność, gospodarność oraz skutki finansowe projektowanych rozwiązań.

Spółka wnosi również o powstrzymanie się od podejmowania dalszych czynności planistycznych związanych z tym projektem MPZP, które mogą generować dodatkowe koszty po stronie gminy lub zwiększać ryzyko roszczeń odszkodowawczych, do czasu przedstawienia wskazanych wyżej analiz.

Niezależnie od powyższego Spółka wnosi, aby dalsze procedowanie MPZP zostało wstrzymane co najmniej do czasu prawomocnego zakończenia postępowania przed

Naczelnym Sądem Administracyjnym dotyczącego kluczowej decyzji WZ obejmującej zasadniczą część nieruchomości Spółki. Uchwalenie planu przed rozstrzygnięciem tej sprawy może doprowadzić do nieodwracalnych skutków gospodarczych oraz faktycznego pozbawienia Spółki możliwości skorzystania z ewentualnego korzystnego rozstrzygnięcia NSA.

W ocenie Spółki dalsze procedowanie planu bez uprzedniego przedstawienia takich analiz byłoby przedwczesne i mogłoby prowadzić do zwiększenia ryzyka finansowego po stronie gminy.

Spółka wskazuje, że brak takich analiz oraz brak racjonalnego uzasadnienia dalszego procedowania MPZP w obecnym kształcie będzie traktowany jako okoliczność istotna dla oceny gospodarności działań organów gminy oraz dla ewentualnych dalszych postępowań nadzorczych, kontrolnych, sądownoadministracyjnych i odszkodowawczych.

### **XIII. Ryzyko roszczeń odszkodowawczych**

Spółka wskazuje, że uchwalenie planu miejscowego w kształcie ograniczającym możliwość realizacji zabudowy przewidzianej w prowadzonych postępowaniach WZ może prowadzić do powstania po stronie Spółki szkody obejmującej w szczególności:

1. obniżenie wartości nieruchomości,
2. utratę potencjału inwestycyjnego,
3. utracone korzyści związane z brakiem możliwości realizacji inwestycji w zakładanym kształcie,
4. koszty poniesione na przygotowanie inwestycji,
5. szkody wynikające z przewlekłości i beczynności organu,
6. koszty finansowania, obsługi prawnej, projektowej i organizacyjnej związanej z wieloletnim prowadzeniem postępowań.

Spółka zastrzega, że w przypadku uchwalenia MPZP w kształcie prowadzącym do ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości, będzie dochodziła swoich praw z wykorzystaniem wszelkich dostępnych instrumentów prawnych, w szczególności:

1. roszczeń przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. roszczeń odszkodowawczych związanych z bezprawnym lub nienależytym wykonywaniem władzy publicznej,
3. skarg na beczynność i przewlekłość postępowań administracyjnych,
4. skarg i wniosków do organów nadzoru oraz kontroli, jeżeli dalsze działania organów gminy będą wskazywały na naruszenie zasad gospodarności lub narażenie gminy na szkodę.

Spółka podkreśla, że skala potencjalnych roszczeń może być znaczna, ponieważ projektowane ograniczenia dotyczą nieruchomości o realnym potencjale inwestycyjnym oraz zamierzeń, które były już przedmiotem wieloletnich postępowań administracyjnych.

#### **XIV. Wnioski Spółki**

W związku z powyższym Spółka wnosi o:

W związku z powyższym Spółka wnosi o:

1. wstrzymanie dalszego procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności nieprzedkładanie projektu planu pod głosowanie Radzie Miasta Zgierza oraz powstrzymanie się od podejmowania dalszych czynności planistycznych związanych z tym projektem MPZP, które mogą generować dodatkowe koszty po stronie gminy lub zwiększać ryzyko roszczeń odszkodowawczych, do czasu przedstawienia analiz, o których mowa w pkt XI niniejszego pisma;
2. wstrzymanie dalszego procedowania MPZP co najmniej do czasu prawomocnego zakończenia postępowania przed Naczelnym Sądem Administracyjnym dotyczącego decyzji WZ obejmującej zasadniczą część nieruchomości Spółki;
3. dopuszczenie w projekcie planu zabudowy wielorodzinnej odpowiadającej potencjałowi inwestycyjnemu nieruchomości oraz dotychczas prowadzonym postępowaniom WZ;
4. ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, wyłączenie nieruchomości Spółki z obszaru procedowanego MPZP do czasu uchwalenia planu ogólnego;
5. uwzględnienie dotychczasowych deklaracji Spółki dotyczących gotowości przekazania gruntów na potrzeby uregulowania układu komunikacyjnego, w szczególności w zakresie ulicy Grunwaldzkiej oraz połączenia ulicy Pomorskiej z ulicą Jodłową, oraz rozważenie realizacji tych celów poprzez porozumienie z właścicielem nieruchomości, zamianę gruntów lub inne rozwiązania mniej dolegliwe niż ograniczanie potencjału inwestycyjnego całego terenu w MPZP;
6. rezygnację z rozwiązań planistycznych prowadzących do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zabudowy nieruchomości Spółki, w tym dodatkowych linii zabudowy wyłączających z zabudowy około 1300 m<sup>2</sup> terenu;
7. rozważenie rozwiązań alternatywnych w zakresie obsługi komunikacyjnej, które nie będą prowadziły do przerzucenia ciężaru realizacji lokalnych potrzeb komunikacyjnych na Spółkę;
8. wskazanie komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Zgierza oraz osób odpowiedzialnych za przygotowanie założeń, analiz, rekomendacji i uzasadnień dotyczących objęcia nieruchomości Spółki procedurą MPZP oraz projektowanych ograniczeń zabudowy;
9. wskazanie, czy przed dalszym procedowaniem projektu MPZP dokonano oceny ryzyka finansowego dla gminy, w tym ryzyka roszczeń odszkodowawczych Spółki, oraz kto odpowiadał za przygotowanie lub zaniechanie przygotowania takiej oceny;
10. niezwłoczne zakończenie prowadzonych postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

#### **XV. Zastrzeżenie praw**

Niniejsze pismo należy traktować jako formalne stanowisko Spółki oraz zastrzeżenie wszelkich praw i roszczeń przysługujących Maraf Development sp. z o.o. w związku z dotychczasowym

sposobem prowadzenia postępowań administracyjnych oraz procedowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Spółka wskazuje, że uchwalenie MPZP bez uprzedniego wykazania jego celowości, potrzeby, proporcjonalności oraz skutków finansowych będzie traktowane jako działanie zwiększające ryzyko odpowiedzialności odszkodowawczej gminy.

Spółka wskazuje również, że dalsze procedowanie planu miejscowego w kształcie prowadzącym do ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości, przy jednoczesnym braku sprawnego zakończenia postępowań WZ oraz przy niezakończonym postępowaniu przed Naczelnym Sądem Administracyjnym dotyczącym kluczowej decyzji WZ, będzie traktowane jako działanie zwiększające szkodę po stronie Spółki oraz ryzyko odpowiedzialności odszkodowawczej gminy.

Spółka zastrzega, że w przypadku uchwalenia MPZP w obecnym lub zbliżonym kształcie będzie dochodziła swoich roszczeń przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych instrumentów prawnych.

Spółka zastrzega również możliwość skierowania odrębnych wystąpień do właściwych organów kontroli i nadzoru, a w przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia popełnienia czynu zabronionego — także do właściwych organów ścigania, w szczególności w sytuacji, gdy dalsze działania lub zaniechania organów gminy będą wskazywały na naruszenie prawa, niegospodarność, przekroczenie uprawnień, niedopełnienie obowiązków lub działanie narażające gminę albo Spółkę na szkodę.

Z poważaniem,

Rafał Boruch

**Prokurent**

**Maraf Development sp. z o.o.**



**Otrzymują:**

1. Prezydent Miasta Zgierza
2. Rada Miasta Zgierza za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Zgierza

**Do wiadomości:**

1. Komisja Statutowo-Prawna Rady Miasta Zgierza
2. Komisja Budżetu i Finansów Rady Miasta Zgierza
3. Komisja Rewizyjna Rady Miasta Zgierza
4. Komisja Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Zgierza
5. Komisja Przedsiębiorczości i Ochrony Środowiska Rady Miasta Zgierza

