

Protokół Nr 18/2026
z posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

odbytego w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Dąbrowie Biskupiej

Obecni na posiedzeniu:

1. Czarniak Janusz – członek komisji
2. Gawrysiak Renata – członek komisji
3. Kurzyna Samuel – Przewodniczący Komisji
4. Świerkowski Marek – Zastępca Przewodniczącego Komisji

Spoza Komisji w posiedzeniu udział wzięli:

1. Filipiak Marcin – Wójt Gminy Dąbrowa Biskupia
2. Juchacz Przemysław – adwokat
3. Zasada Paulina – starszy inspektor
4. Wochna Monika – starszy inspektor

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie i stwierdzenie quorum.
2. Rozpatrzenie skargi z dnia 11 sierpnia 2026 r.
3. Zakończenie.

Ad.1. Stwierdzenie quorum i otwarcie posiedzenia komisji.

Po stwierdzeniu quorum Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji radny Samuel Kurzyna o godzinie 09:00 otworzył posiedzenie Komisji, a następnie powitał Wójta Gminy Marcina Filipiaka, adwokata Przemysława Juchacza, członków komisji oraz pracowników Urzędu Gminy.

Lista obecności w załączeniu do protokołu.

Ad.2. Rozpatrzenie skargi z dnia 11 sierpnia 2026 r.

Członkowie Komisji przeprowadzili analizę otrzymanego pisma pod kątem jego zaszeregowania. Uznano, że nie można uznać powyższego pisma jako skargi, ponieważ nie wynika to z jego treści.

Następnie poproszono pracownika Urzędu Gminy o przedstawienie sprawy opisanej w piśmie.

Pani Paulina Zasada – poinformowała, że działka, o której mowa w przeszłości była zakwalifikowana jako nieużytek i tak miała być sprzedana. Jednak na jednej z komisji Rada Gminy Dąbrowa Biskupia podjęła decyzję, żeby zwiększyć jej wartość i sprzedać, jako działkę

budowlaną. Dlatego zostały wydane na gminę (jako właściciela działki) warunki zabudowy. Wartość działki została obniżona z powodu konieczności usunięcia drzew, jakie znajdowały się na tej działce.

Radny Samuel Kurzyński – zadał pytanie, co określają warunki zabudowy?

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że warunki zabudowy określają rodzaj i funkcję inwestycji, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy (linię zabudowy, maksymalna wielkość zabudowy, geometria dachu itp.), warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dostęp do infrastruktury technicznej i drogi itp. Dodała, że warunki zabudowy były uzgodnione z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych oraz Zarządem Dróg Powiatowych.

Radny Marek Świerkowski – zadał pytanie, czy była określona linia zabudowy?

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że tak, ale tylko od drogi. Zaznaczyła, że nie można mylić warunków zabudowy, z konkretnym projektem budowy domu.

Radna Renata Gawrysiak – zadała pytanie, czy na etapie wydawania warunków zabudowy gmina posiadała informację, że nie będzie można tam wybudować domu?

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że na tej działce można pobudować dom, tylko najwyraźniej nie taki, jaki by chciała obecny właściciel działki. Dodała, że w decyzji o warunkach zabudowy na wstępie jest wyraźnie napisane, że inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane oraz projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych szczególnie dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

Radna Renata Gawrysiak – zadała pytanie, czy na etapie sprzedaży działki można było wiedzieć, że nowy właściciel działki się tam nie wybuduje?

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że na tej działce nie ma zakazu budowy. Właścicielka działki poinformowała, że nie można tam zrealizować konkretnego projektu, z uwagi na obostrzenia dotyczące zachowania odległości inwestycji od terenów leśnych. To już wynika z prawa budowlanego i tym gmina się nie zajmuje. Pozwolenie na budowę wydaje Starostwo Powiatowe.

Radny Marek Świerkowski – zadał pytanie, dlaczego przed przetargiem nie wyjaśniono tej Pani o ograniczeniach dotyczących odległości budynku od lasów?

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że takie ograniczenia wynikają ze szczegółowych przepisów, których ona nie ma obowiązku znać wydając warunki zabudowy. Projekt decyzji został zgodnie z obowiązującymi przepisami sporządzony przez uprawnionego urbanistę i zostały w nim zawarte wszystkie informacje unormowane przepisami.

Radny Marek Świerkowski – stwierdził, że skoro robi to firma zewnętrzna, która się w tym specjalizuje, to powinna poinformować potencjalnego właściciela o ograniczeniach.

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że to są już sprawy indywidualne, ponieważ wydając warunki zabudowy firma nie widzi projektu, jaki ktoś będzie chciał zrealizować na danej działce. Gmina zajmuje się ładem przestrzennym, a nie prawem budowlanym. W warunkach zabudowy określana jest tylko nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi, a pozostałe określone są na etapie projektowania.

Radny Samuel Kurzyna – zadał pytanie, czy Lasy Państwowe zgłosiły jakieś uwagi do warunków zabudowy?

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że nie. Projekt decyzji został uzgodniony pozytywnie bez uwag.

Radny Marek Świerkowski – stwierdził, że jego zdaniem urbanista zrobił nierzetelnie analizę działki wydając warunki zabudowy.

Pan Przemysław Juchacz – odpowiedział, że warunki zabudowy zostały wysłane do uzgodnień wymaganych organom i nikt ich nie zakwestionował, dlatego nie można mówić o jakimś zaniedbaniu. W postępowaniu przetargowym na zakup działki brały udział dwie osoby, które licytowały. Przed przystąpieniem do przetargu każdy miał prawo zapoznania się z wszelką dokumentacją dotyczącą omawianej działki.

Pani Paulina Zasada – dodała, że obecna właścicielka była w Urzędzie Gminy przed przetargiem i zapoznała się z warunkami zabudowy. Na każdym etapie mogła zweryfikować dokumenty.

Radny Marek Świerkowski – zadał pytanie, czy nowy właściciel działki przed przetargiem miał możliwość sprawdzenia, co na tej działce będzie można wybudować?

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że tak, jednak mogła to zrobić we własnym zakresie, ponieważ gmina miała tylko warunki zabudowy, a nie projekt domu.

Radny Marek Świerkowski – zadał pytanie, czy nowy właściciel działki mógł wcześniej, przed przetargiem na sprzedaż działki, zapoznać się z dokumentacją dotyczącą warunków zabudowy?

Pani Paulina Zasada – odpowiedziała, że tak i ta osoba z tego przywileju skorzystała. Poza tym po zakupie działki nowy właściciel, skorzystał z przysługującego prawa i za zgodą Wójta, jako reprezentującego Gminę Dąbrowa Biskupia, wniósł o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej działki. Podpisał oświadczenie, że zapoznał się z treścią decyzji oraz oświadczył, że przyjmuje warunki w niej zawarte i bez zastrzeżeń.

Pan Przemysław Juchacz – poinformował, że to nie jest tak, że Gmina pozostawiła Panią z problemem, m.in. dlatego zorganizowano spotkanie w Urzędzie Gminy. Jednak nie przedstawiono Wójtowi Gminy żadnych propozycji, czego ta Pani oczekuje.

Radny Samuel Kurzyna – stwierdził, że z otrzymanego pisma nie wynika dokładnie czego oczekuje ta Pani, a jedynie żąda informacji jakie działania zamierza gmina podjąć w związku z zaistniałą sytuacją. Uważa, że sprawą zajmuje się Wójt Gminy, a Rada Gminy nie jest

kompetentna o decydowaniu w powyższej sprawie. W związku z tym, jego zdaniem pismo powinno zostać przekazane Wójtowi Gminy według właściwości.

Radny Marek Świerkowski – potwierdził, że Rada Gminy nie jest kompetentna w tej sprawie.

Nie było więcej chętnych osób do zabrania głosu.

W zawiązku z powyższym Przewodniczący Komisji radny Samuel Kurzyna przeprowadził głosowanie nad przekazaniem omawianego pisma do Wójta Gminy Dąbrowa Biskupia według właściwości.

Wyniki głosowania:

1. Czarniak Janusz - za
2. Gawrysiak Renata – za
3. Kurzyna Samuel – za
4. Świerkowski Marek – za

Komisja przygotowała projekt uchwały, stanowiący załącznik do protokołu.

Ad.3. Zakończenie.

Po wyczerpaniu wszystkich punktów porządku radny Samuel Kurzyna podziękował wszystkim za przybycie i zamknął posiedzenie.

Dąbrowa Biskupia, dnia 26 sierpnia 2026 r., godz. 11:00

Protokółowała

Monika Wochna

Prowadzący posiedzenie

Samuel Kurzyna