



Warszawa, 7 listopada 2025 r.

URZĄD GMINY Nowe Miasto nad Wartą Sekretariat	
wpr dnia	17. 11. 2025
Nr	RG.152.14.2025.5.
Zał.	

Przewodnicząca Rady Gminy

Nowe Miasto nad Wartą

Zofia Kędziora

Urząd Gminy Nowe Miasto nad Wartą

ul. Poznańska 14

63-040 Nowe Miasto nad Wartą

Dotyczy:

- *Projektu uchwały Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Aleksandrów - w związku z uchwałą Nr V/28/2024 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą z dnia 19 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Aleksandrów;*
- *Projektu uchwały Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Chwałęcín - w związku z uchwałą Nr V/29/2024 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą z dnia 19 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Chwałęcín;*
- *Projektu uchwały Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Szyplów - w związku z uchwałą Nr V/30/2024 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą*

z dnia 19 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Szyplów.

**PISMO PEŁNOMOCNIKA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI
Z WEZWANIEM DO PRZECIWDZIAŁANIA NARUSZENIOM PRAWA**

Działając imieniem moich Mocodawców –

a to w oparciu o pełnomocnictwa, których odpisy zostały przedłożone tut. organowi, niniejszym **wzywam do podjęcia działań mających na celu przeciwdziałaniu naruszeniom przepisów prawa, zasad konstytucyjnych oraz podstawowych zasad prawa administracyjnego przez Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą w ramach postępowań planistycznych toczących się w związku z:**

1. uchwałą Nr V/28/2024 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą z dnia 19 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Aleksandrów;
2. uchwałą Nr V/29/2024 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą z dnia 19 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Chwałęcín;
3. uchwałą Nr V/30/2024 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą z dnia 19 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów w obrębie ewidencyjnym Szyplów.

Ewentualne uchwalenie przez Radę Gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Wartą dla terenów znajdujących się w obrębach ewidencyjnych: Aleksandrów, Chwałęcín, Szyplów w brzmieniu zaproponowanym w projektach przez Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą stanowiłoby naruszenie przepisów prawa oraz rażące nadużycie procedury planistycznej. Jednocześnie wskazać należy, iż postanowienia projektowanych aktów mają charakter fasadowy i de facto są pozbawione cech generalnych i abstrakcyjnych jakie ustawa w sposób konstytucyjny wiąże z aktami prawa miejscowego.

UZASADNIENIE

Niniejsze pismo wystosowuję w imieniu:

- **Pana** – współwłaściciela nieruchomości oznaczonych jako działki w obrębie **Aleksandrów**, gm. Nowe Miasto nad Wartą, powiat średzki, woj. Wielkopolskie, o nr.: 1/4, 11/4, 13/25, 13/26, oraz jako działki w obrębie **Chwałęcín**, gm. Nowe Miasto nad Wartą, powiat średzki, woj. Wielkopolskie, o nr.: 76/5, 70, 78/2, 78/3, 78/6, 78/4, 78/7, 78/5, 78/7;
- **Pana** – współwłaściciela nieruchomości oznaczonych jako działki w obrębie **Chwałęcín**, gm. Nowe Miasto nad Wartą, powiat średzki, woj. Wielkopolskie, o nr.: 76/5, 70, 78/2, 78/3, 78/6, 78/4, 78/7, 78/5, 78/7, oraz jako działki w obrębie **Szyplów**, gm. Nowe Miasto nad Wartą, powiat średzki, woj. Wielkopolskie, o nr.: 64, 91/6, 91/2, 78/1,
- **Pana** – współwłaściciela nieruchomości oznaczonych jako działki w obrębie **Chwałęcín**, gm. Nowe Miasto nad Wartą, powiat średzki, woj. Wielkopolskie, o nr.: 76/5, 70, 78/2, 78/3, 78/6, 78/4, 78/7, 78/5, 78/7, oraz jako działka w obrębie **Szyplów**, gm. Nowe Miasto nad Wartą, powiat średzki, woj. Wielkopolskie, o nr.: 52/1,

Moi Mocodawcy związani są z działalnością firmy

to podmiot o ugruntowanej i stabilnej pozycji rynkowej w branży produkcji i pakowania świeżych jaj konsumpcyjnych, istniejącym na rynku od początku lat 80-tych. Firma jest międzynarodowym dostawcą jaj dla klientów z Unii Europejskiej, a także na rynkach m.in. Angoli, Omanu, Dubaju, Kataru, Malediwów, Kongo, RD Kongo, Dżibuti, Gambii, Sierra Leone, Liberii, Mauretanii. Nasze produkty oferujemy także polskim klientom, co jest możliwe dzięki ich dostępności w dużych sieciach handlowych m.in.: Auchan Polska, Biedronka, Carrefour Polska.

Dynamiczny rozwój firmy spowodował naturalne i konieczne prowadzenie procesów inwestycyjnych celem rozbudowy infrastruktury i budowy kurników wolnowybiegowych oraz ekologicznych. Kolejne inwestycje były planowane na wskazanych powyżej działkach na terenie miejscowości Aleksandrów, Chwałęcín oraz Szyplów, na działkach należących do moich Mocodawców, o czym tut. organ ma wiedzę.

Dla działek na terenie Aleksandrowa toczy się już przed Wójtem Gminy Nowe Miasto nad Wartą postępowanie w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji do chowu drobiu wraz z infrastrukturą techniczną i technologiczną oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Aleksandrów, gmina Nowe Miasto nad Wartą, na terenie działek nr 1/4, 11/4, 13/26, sygn. akt: OŚ.6220.3.2024.

Z tym większym zdziwieniem i niepokojem moi Mocodawcy przyjęli informację, iż – tego samego dnia, a więc 19 lipca 2024 r. – przystąpiono w Gminie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Aleksandrów,

Szypłów i Chwałęcin, zaś granice obszarów objętych planem objęły w zasadzie wyłącznie przedmiotowe, w/w działki należące do moich Mocodawców, na których prowadzone są – w różnych stadiach zaawansowania – procesy inwestycyjne.

Wobec powyższego, dnia 25.07.2024 r. o godzinie 12:00 w Urzędzie Gminy Nowe Miasto nad Wartą miało miejsce spotkanie, w którym wzięli udział m. in. pełnomocnik
oraz Wójt Gminy Nowe Miasto nad Wartą Wiesław Schreiber wraz z pracownikami Urzędu Gminy.

W trakcie spotkania pełnomocnik właścicieli nieruchomości poinformował, iż jego Mocodawcy rozumieją i odbierają przystąpienie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego praktycznie wyłącznie dla terenów należących do nich działek, jako wyraz chęci wpisania planowanych inwestycji w ramy dokumentów planistycznych Gminy, mającego pozwolić na zgodne z prawem, wskazaniami organów uzgadniających i opiniujących oraz ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy zrealizowanie planowanych inwestycji z poszanowaniem prawa własności Panów

Wójt Gminy Nowe Miasto nad Wartą poinformował, iż przyczyną przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w takiej treści i w takim zakresie były wnioski i protesty mieszkańców związane z planowanymi na tych terenach inwestycjami. Wójt Gminy Nowe Miasto nad Wartą wskazał, że – otrzymawszy mandat od swoich wyborców – był niejako zmuszony do podjęcia takich działań, zaś samo przystąpienie do sporządzania przedmiotowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego traktuje jako rozpoczęcie dyskusji nad tym problemem. Wójt Gminy Nowe Miasto nad Wartą wskazał również na wątpliwości, jakie budzi w jego ocenie kwestia poboru i zużycia wody w ramach planowanych przedsięwzięć w związku z ograniczonymi zasobami wód podziemnych w Gminie.

Pełnomocnik właścicieli przedmiotowych nieruchomości zwrócił uwagę, że kwestie zużycia wody zostały omówione w raporcie środowiskowym i ekspertyzy wskazują, że ilość wody jest wystarczająca i w tym kontekście obawy Wójta są nieuzasadnione. Podkreślił także, iż wskazane kwestie, tj. zużycie wody w ramach planowanych inwestycji, czy kwestia sprzeciwu mieszkańców Gminy i ich stanowiska, powinny być i są rozpatrywane w ramach stosownych postępowań administracyjnych zainicjowanych przez Inwestorów poszczególnych przedsięwzięć. W ramach takich postępowań, w szczególności postępowania środowiskowego, czy postępowania w przedmiocie wydania stosownego pozwolenia wodnoprawnego, organy uzgadniające badają przedmiotowe kwestie, jak również mają możliwość ustalenia konkretnych warunków realizacji danego przedsięwzięcia, przy spełnieniu których inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko, czy zasoby wód podziemnych w Gminie. W ramach takich postępowań Inwestorzy mają możliwość przedstawić

mieszkańcom Gminy planowany przez nich sposób realizacji inwestycji i wyjaśnić, dlaczego inwestycje te będą korzystne dla mieszkańców i nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko. Pełnomocnik właścicieli przedmiotowych nieruchomości wskazał jednocześnie, iż kwestie, na które wskazał Wójt nie są i nie mogą być przedmiotem analizy w ramach procedury planistycznej, która to procedura ze swojego charakteru służy ukształtowaniu ładu przestrzennego na terenie Gminy, a nie załatwianiu spraw o charakterze indywidualnym.

Jeden z pracowników Urzędu Gminy wskazał, iż przystąpienie do sporządzenia przedmiotowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego było podyktowane chęcią uregulowania zabudowy na terenie Gminy i wyeliminowania konieczności wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które tworzą chaos przestrzenny. W odpowiedzi pełnomocnik właścicieli przedmiotowych nieruchomości zwrócił uwagę, iż terenem przewidzianym do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są objęte praktycznie tylko działki należące do jego Mocodawców, zaś nie są nim objęte tereny, gdzie zabudowa w poszczególnych miejscowościach jest najbardziej intensywna i gdzie rzeczywiście wydaje się szereg decyzji o warunkach zabudowy dla stosunkowo niewielkich działek.

Niezwłocznie po w/w spotkaniu pełnomocnik właścicieli działek przesłał (zarówno mailem jak i pocztą tradycyjną) do Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą pismo z załączoną notatką z przebiegu przedmiotowego spotkania z prośbą o uzupełnienie notatki o osoby, które uczestniczyły w spotkaniu z ramienia Urzędu Gminy oraz wskazanie ewentualnych uwag co do jej treści. **Wójt Gminy Nowe Miasto nad Wartą nie sprostował w żaden sposób treści zamieszczonej w przedmiotowej notatce, zatem należy uznać, iż treść przedmiotowej notatki i powyżej wskazane okoliczności potwierdził.**

Składając wnioski do projektu przedmiotowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego właściciele działek wnieśli oczywiście o ustalenie dla całości przedmiotowych działek sposobu zagospodarowania poprzez objęcie przedmiotowych nieruchomości oznaczeniem w planie RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem z dopuszczeniem lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Pomimo prowadzonych rozmów, zapewnień oraz złożonych wniosków, opublikowane przez Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą projekty Uchwał w sprawie przedmiotowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wprowadzają w zakresie kształtowania polityki przestrzennej w zasadzie niczego poza ustaleniem zakazu lokalizacji jakichkolwiek budynków oraz budowli, a także zakazu lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska.

Treść zaproponowanych przez Wójta Gminy projektów uchwał w sprawie przedmiotowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie pozostawia żadnych złudzeń i jednoznacznie świadczy o tym, iż działania organu w tym zakresie od początku podyktowane były nie – jak zapewniał Wójt oraz pracownicy Urzędu Gminy – chęcią rozpoczęcia dyskusji na temat inwestycji oraz chęcią uregulowania zabudowy na terenie Gminy i wyeliminowania konieczności wydawania decyzji o warunkach zabudowy, ale chęcią autorytarnego, bezprawnego zablokowania wszelkich inwestycji moich Mocodawców i pozbawienia ich możliwości prowadzenia jakiejkolwiek działalności czy nawet wykonywania swojego prawa własności na terenie wszystkich należących do moich Mocodawców działek położonych na terenie Gminy,

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w Wyroku z dnia 16 czerwca 2020 r. sygn. akt: I OSK 2097/19: „*Samodzielność organów jednostek samorządu terytorialnego w rozpoznawaniu spraw indywidualnych w drodze decyzji administracyjnych nie istnieje, ponieważ rozstrzyganie tych spraw jest limitowane przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Nawet w przypadku, gdy rozstrzygnięcie sprawy indywidualnej pozostawiono uznaniu administracyjnemu, to i tak granice tego uznania, których organowi przekroczyć nie wolno, są wyznaczone przepisami powszechnie obowiązującymi. Rozstrzygając sprawy w formie decyzji administracyjnych, organy jednostek samorządu terytorialnego nie mogą kierować się interesem swoich jednostek ani realizować celów wyznaczonych przez te jednostki.*”

W orzecznictwie bezdyskusyjnie stwierdza się w tym aspekcie, że „*Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nie jest decyzją uznaniową, ma natomiast charakter związany co oznacza, że odmowa ustalenia środowiskowych uwarunkowań może nastąpić jedynie w przypadkach określonych w ustawie. Organ właściwy do wydania tej decyzji winien przeprowadzić postępowanie przewidziane przepisami powołanej ustawy i jest zobligowany wydać tę decyzję, jeżeli inwestor spełni wymagania określone przepisami ustawy.*” (Wyrok WSA w Rzeszowie z 18.10.2017 r., II SA/Rz 861/17, LEX nr 2424830). Odmowa w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może nastąpić wyłącznie na podstawie przesłanek wskazanych w obowiązujących przepisach prawa (zob. np. wyrok WSA w Białymstoku z 15.09.2016 r., II SA/Bk 443/16, LEX nr 2147062.).

Treść projektów przedmiotowych Uchwał w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie wskazuje na to, iż organy dążą do zablokowania jakichkolwiek inwestycji Państwa poprzez – dokonane z nadużyciem prawa – wykorzystanie do tego procedury planistycznej, wbrew jej istocie i celowi, do którego procedura ta została przewidziana. Co znamienne – wobec faktu, iż na chwilę obecną toczy się wyłącznie postępowanie o wydanie decyzji środowiskowej dla przedsięwzięcia planowanego na działkach

w obr. ewid. Aleksandrów. (sygn. akt: OŚ.6220.3.2024), zaś Wójt Gminy nie miał wiedzy o dokładnym kształcie planowanych przez Państwa inwestycjach na terenach należących do nich w miejscowościach Chwałęcín i Szyplów, które mimo iż w głównej mierze mają być ukierunkowane na produkcję ekologiczną - zgodną z zapisami obecnego studium zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy postanowił najwyraźniej – dla „bezpieczeństwa” – objąć terenem mpzp i zakazami zabudowy i lokalizacji inwestycji mogących oddziaływać na środowisko wszystkie działki pozostające we własności Państwa, a zarazem – praktycznie wyłącznie te działki.

Należy po pierwsze zaakcentować w tym miejscu, iż procedura planistyczna nie jest właściwą instytucją lub instrumentem prawnym, który ad hoc służy „blokowaniu” określonych inwestycji „w odezwie” na apel mieszkańców gminy w konkretnej sprawie administracyjnej. Podstawą planowania i zagospodarowania przestrzennego jest bowiem kreowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w oparciu o ustandaryzowane i przewidywalne zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz procedury postępowania w sprawach przeznaczenia danych gruntów na określone cele z uwzględnieniem interesu publicznego, a więc z uwzględnieniem zobiektywizowanych potrzeb ogółu społeczeństwa związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym czynników ekonomicznych, środowiskowych i społecznych (art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 1 ust. 3 i art. 2 pkt 4 i 22 u.p.z.p.).

Po drugie blokowanie określonej inwestycji nie może ograniczać istoty prawa własności właściciela gruntów, który niezależnie od tego, czy dana inwestycja dojdzie do skutku, czy też nie – niespodziewanie zostaje pozbawiony prawa do zabudowy należących do niego gruntów przeznaczonych w Studium na rolniczą przestrzeń produkcyjną budynkami i budowlami wykorzystywanymi w produkcji rolnej (art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z pkt 15 oraz art. 6 ust. 1 u.p.z.p.).

W obu przypadkach władztwo planistyczne Gminy nie jest władztwem absolutnym, którego rezultaty mogą prowadzić do rozstrzygnięć planistycznych zaskakujących dla jednostki.

Tego rodzaju działanie godzi bowiem w zasadę zaufania jednostki do organów państwa i stanowionego przez nie prawa, która wynika z zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP) oraz zasady legalizmu (art. 7 Konstytucji RP) – kształtując aksjologię porządku prawnego, wyznaczając standardy działania organów administracji publicznej oraz wiążąc organy na poziomie ustrojowym niezależnie od udzielonego organom władztwa administracyjnego, zwanego niekiedy władztwem dyskrecyjnym, zasada ta przenika cały porządek prawny w ujęciu wertykalnym i horyzontalnym (zob. wyroki NSA z 14 czerwca 2017 r., sygn. akt II FSK 620/17 oraz z 9 maja 2019 r., sygn. akt II FSK 1421/18; z 19 czerwca I FSK 656/20).

Zgodnie z zasadą legalizmu wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, która jest strukturalnie powiązana z zasadą zaufania jednostki do organów państwa i stanowionego przez nie prawa, organy

władzy publicznej zobowiązane są do działania na podstawie prawa i w granicach prawa. Zasada legalizmu jest elementarną zasadą każdego systemu prawnego, który musi zakładać jej obowiązywanie oraz skonkretyzowany wzorzec tego obowiązku – dopuszczenie niewykonywania prawa lub nadużycia prawa przez organy władzy publicznej podważa bowiem samą ideę prawa jako systemu wiążących norm postępowania (zob. TK w sprawie K 35/08).

Adresatami zasady legalizmu są wszystkie organy władzy publicznej, także w zakresie w jakim wykonywanie tej władzy polega na stanowieniu prawa. Z zasady tej wynika zakaz wykładni przepisów kompetencyjnych i domniemywania kompetencji organów władzy publicznej oraz nakaz ścisłego realizowania norm kompetencyjnych (zob. TK w sprawie K 20/01).

Ustrojowym przepisem kompetencyjnym do stanowienia aktów prawa miejscowego przez Radę Gminy w drodze uchwały jest art. 8 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 w zw. z art. 87 ust. 2 w zw. z art. 94 Konstytucji RP.

Po pierwsze, z przepisów tych wynika, że akty prawa miejscowego, są aktami normatywnymi które zawierają normy o charakterze generalnym i abstrakcyjnym, a zatem są skierowane do nieokreślonej liczby adresatów i regulują powtarzalne wzorce zachowań (zob. TK w sprawach: SK 1/01, SK 37/02, U 4/06, U 7/99 oraz U 8/15).

Po drugie, z orzecznictwa TK jednoznacznie wynika, że ustawodawca generalny lub samorządowy zobowiązany jest unikać regulacji przyznających uprawnienia lub nakładających obowiązki na konkretne podmioty. Konstytucja dopuszcza bowiem jedynie w drodze wyjątku wydawanie przepisów, które nie ustanawiają norm generalnych lub abstrakcyjnych – należą do nich m.in. coroczne ustawy budżetowe, ustawy wyrażające zgodę na ratyfikację umów międzynarodowych, czy ustawy o stosunku państwa do kościołów i związków wyznaniowych oraz tzw. ustawy epizodyczne (zob. TK w sprawach: K 55/07 oraz Kp 1/12).

Po trzecie Konstytucja wyczerpująco wymieniła formy aktów, w których można zamieszczać normy prawne o charakterze powszechnie obowiązującym (zob. TK w sprawach: K 21/98, SK 37/02, P 1/11).

Po czwarte akty normatywne zaliczone do kategorii aktów prawa miejscowego lub powszechnie obowiązującego mogą tworzyć jedynie podmioty wskazane w Konstytucji, przy czym kompetencji prawodawczej tych podmiotów nie można wywodzić z pozycji ustrojowej, zadań bądź funkcji danego organu, nie można także poddawać jej wykładni rozszerzającej, domniemając uprawnienia do stanowienia prawa (zob. TK w sprawach: K 25/99 oraz U 5/06).

Po piąte i najważniejsze – akty prawa miejscowego nie mają samoistnego statusu, gdyż obowiązują w formalnej i materialnej zależności od ustawy upoważniającej (zob. art. 94 zd. pierwsze

Konstytucji RP), przy czym upoważnienie to nie może być wywodzone jedynie i wyłącznie z generalnej kompetencji, zakresu działania bądź zadań organu. Oznacza to, że w ramach władztwa planistycznego organ samorządu terytorialnego jest zawsze i każdorazowo związany ogólnymi regułami porządku prawnego oraz prawami i wolnościami przyznanym jednostkom na poziomie ustrojowym, w tym zasadami pewności prawa i bezpieczeństwa prawnego, których całość składa się na sytuację prawną jednostki w systemie państwa prawa, a która to cecha jest immanentną cechą europejskiego porządku prawnego, opartego o zasady państwa prawa, trójpodział władzy oraz sądową kontrolę działań administracji publicznej, w szczególności w obszarze tzw. władztwa dyskrecyjnego (zob. TK w sprawach: SK 1/01, SK 37/02, U 4/06, U 7/99 oraz U 8/15; zob. też M. Wojtuń, *Sądowa kontrola uznania administracyjnego z perspektywy komparatystyki prawniczej*, Warszawa 2020 r.).

Sprowadzając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy dostrzec należy, że postanowienia projektowanych aktów mają charakter fasadowy i de facto są pozbawione cech generalnych i abstrakcyjnych jakie ustawa w sposób konstytutywny wiąże z aktami prawa miejscowego. Wynika to z faktu, że w przedmiotowych projektach planów nie wyznaczono większości typowych dla MPZP wymagań, terminów, granic i sposobów zagospodarowania obszaru objętego ustaleniami planistycznymi w rozumieniu art. 15 u.p.z.p. ze względu na brak faktycznych potrzeb i możliwości ich wyznaczenia. Jednocześnie plan ten nie objął działek sąsiednich o podobnej klasie gleb i podobnym usytuowaniu. Przedmiotowe projekty aktów de facto i de iure zostały bowiem od początku intencjonalnie skierowane do konkretnych działek, z zamiarem instrumentalnego wykorzystania procedury planistycznej do ustanowienia na konkretnych działkach, w toku konkretnych procesów inwestycyjnych, całkowitego zakazu zabudowy tychże działek i zablokowania możliwości realizacji inwestycji.

Sytuacja ta powoduje, że przedmiotowe projekty aktów – w przypadku gdyby w takim kształcie zostały przyjęte i uchwalone – będą de facto stanowić quasi decyzje administracyjne o zakazie zabudowy skierowane do indywidualnych adresatów w konkretnym stanie faktycznym (w toku procesów inwestycyjnych), przy czym w trybie i formie nieznaney Konstytucji i ustawom, z naruszeniem istoty prawa własności właścicieli gruntów przeznaczonych pod rolniczą przestrzeń produkcyjną oraz naruszeniem zasady zaufania do organów państwa i stanowionego przez nie prawa.

Zaakcentowania jednakże wymaga w tym miejscu, że: 1) tego rodzaju akt nie jest znany Konstytucji RP w aspekcie przedmiotowym jako akt prawa powszechnie obowiązującego; 2) w aspekcie podmiotowym kompetencja Rady Gminy do stanowienia tego rodzaju aktu nie wynika z ustawy, a w szczególności ustawy o samorządzie gminnym, gdyż Rada Gminy w ujęciu ustrojowo-kompetencyjnym pozbawiona jest możliwości kreowania aktów prawa indywidualnych i konkretnych, o charakterze quasi decyzji administracyjnych; wreszcie 3) tego rodzaju akt, jeśli już, to może być wywodzony tylko i wyłącznie z generalnego zakresu zadań Rady Gminy, w którym to zakresie Rada

Gminy może zajmować stanowiska, wydawać oświadczenia lub formułować apele w drodze uchwał, właściwych jedynie z uwagi na kolegialny tryb pracy Rady Gminy – w konsekwencji akt ten nie nadaje się do realizacji zadań z zakresu polityki przestrzennej przez jednostkę samorządu terytorialnego w rozumieniu art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 pkt 1-15 i ust. 3 u.p.z.p. (por. T. Bąkowski, Komentarz do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Zakamycze 2004, art. 1; por. też NSA w sprawie II OSK 307/12).

Podobne praktyki – niestety coraz częściej spotykane – polegające na uchwalaniu takich „**planów interwencyjnych**” były już wielokrotnie przedmiotem oceny sądów administracyjnych, które w sposób spójny i jednoznaczny uznawały je za rażące próby nadużycia, naruszenia bądź obejścia prawa. Procedowanie projektu planu celem zablokowania konkretnej inwestycji, która to inwestycja potencjalnie mogłaby być realizowana w oparciu o inną ścieżkę administracyjną, nosi bowiem wszelkie znamiona rozstrzygnięcia sprawy poprzez indywidualną decyzję.

Powyższe stanowi rażącą, całkowicie niedopuszczalną, próbę obejścia prawa, co potwierdzają wypowiedzi judykatury:

„Taka forma jaką zastosowano konstruując zaskarżony przepis w pełni odpowiada istocie decyzji administracyjnej, którym to aktem prawnym właściwy organ administracji publicznej rozstrzyga konkretną sprawę (określa zakaz), konkretnego podmiotu. Rada gminy natomiast stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest organem kompetentnym do tego, aby w akcie prawnym (w prawie miejscowym), to jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zawierać zakaz adresowany do konkretnego podmiotu w kwestii dokonywania określonych czynności” – wyrok NSA z dn. 27 czerwca 2006 r., sygn. akt II OSK 459/06

„Istota sporu w niniejszej sprawie objawia się także w tym, iż organ gminy chcąc uzyskać określony cel, który definiuje jako cel z zakresu ochrony środowiska, prowadzi dwutorowo działania mające doprowadzić stronę skarżącą do zaprzestania wykorzystywania w procesie produkcji określonej technologii. Jednym z owych działań jest właśnie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z kwestionowanym zapisem § 149. Wydaje się jednak, iż nie jest to legalna droga. (...) W tym zakresie trzeba dodatkowo wskazać, iż organ uchwalając kwestionowany zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuścił się nadużycia władztwa planistycznego, bowiem w konflikcie interesu społeczności lokalnej i interesu indywidualnego podmiotu bez uzasadnionych motywów opowiedział się za interesem społecznym jednocześnie istotnie ograniczając uprawnienia jednostki.” – wyrok WSA w Łodzi z dn. 30 listopada 2005 r., sygn. akt II SA/Łd 528/05.

„Plan zagospodarowania przestrzennego nie jest sposobem ograniczenia chronionej konstytucyjnie (art. 20, 21 i 22 Konstytucji RP) swobody działań gospodarczych i nakładania ograniczeń w zakresie działań konkurencyjnych podmiotów gospodarczych. Ustrojodawca dopuszcza bowiem ograniczenie

działalności gospodarczej tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.” – wyrok NSA (do 2003.12.31) w Poznaniu z dnia 20 marca 2003 r., sygn. akt II SA/Po 1376/02.

Do analogicznych wniosków prowadzi także analiza wypowiedzi doktryny:

„(...) plan zagospodarowania przestrzennego nie może stanowić instrumentu ograniczającego chronioną konstytucyjnie swobodę działań gospodarczych i nakładania ograniczeń o charakterze podmiotowym w zakresie działań konkurencyjnych podmiotów gospodarczych. Ustrojodawca dopuszcza bowiem ograniczenie działalności gospodarczej tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny (por. wyrok NSA z dnia 20 marca 2003 r., II SA/Po 1376/02, LEX nr 81497; wyrok NSA z dnia 31 marca 2009 r., II OSK 430/08, LEX nr 526581). Natomiast ograniczenie w planie wprowadzone z powołaniem się na ważny interes publiczny powinno być na tyle merytorycznie uzasadnione, że w konflikcie z zasadą swobody działalności gospodarczej rachunek aksjologiczny przeważa na korzyść ograniczenia (por. wyrok TK z dnia 20 sierpnia 1992 r., K 4/92, OTK 1992, nr 2, poz. 22).” – Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. Naukowa M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz, Warszawa 2016.

Jednoznaczny pogląd w przedmiotowej kwestii, jak również niejako syntezę całego problemu zawarł Naczelny Sąd Administracyjny w Wyroku z dnia 16 lutego 2022 r., sygn. akt: II OSK 754/21: „Należy stwierdzić, że zaskarżona uchwała wprowadza jedynie szczątkowe w skali gminy ograniczenia w gospodarowaniu nieruchomościami. Niecelowość takiego działania nie ma determinującego znaczenia dla wyniku postępowania, wskazuje jednak na wykorzystywanie miejscowego planu przestrzennego niezgodnie z jego przeznaczeniem. W związku z powyższymi rozważaniami oczywistym jest, że organ uchwalił miejscowy plan w odpowiedzi na konflikt między mieszkańcami gminy, a właścicielami nieruchomości. Celem miejscowego planu było udaremnienie zamierzeń gospodarczych właścicieli nieruchomości. (...) Organ uchwalający akt planistyczny ma obowiązek szukania rozwiązań, które godzą sprzeczne interesy tj. sprzeczność interesu publicznego z potrzebami właścicieli nieruchomości. Ustawodawca nie przewidział prymatu interesu zbiorowego nad prywatnym. Z tych względów wielokrotnie w orzecznictwie podkreśla się, że organy gminy mają obowiązek wnikliwego badania interesu publicznego i indywidualnego, a rozważania w tym zakresie powinny znaleźć odzwierciedlenie w uzasadnieniu przyjętych rozwiązań planistycznych. Gmina ma przy tym obowiązek przestrzegania zasady praworządności, proporcjonalności czy równości.”

Przedmiotowe projekty planów dążą do zablokowania planowanych inwestycji powiązanych nawet pośrednio z Państwem Mizgier, a także niejako „przy okazji” do całkowitego pozbawienia właścicieli działek (moich Mocodawców) możliwości zagospodarowania nieruchomości. Taka sytuacja prowadzić będzie do rażącego nadużycia władztwa planistycznego prowadzącego do

uchwalenia planu, który narusza istotę (rdzeń) prawa własności w rozumieniu art. 31 ust. 3 zd. 2 Konstytucji RP.

Nie ulega żadnym wątpliwościom, iż postanowienia miejscowego planu mogą prowadzić do ograniczenia prawa własności, ale „nie do takich, które prowadziłyby *de facto* do naruszenia jego istoty. Władztwo planistyczne gminy nie jest władztwem absolutnym, ma granice wynikające m.in. z przepisu art. 64 ust. 3 oraz z art. 31 ust. 3 Konstytucji” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 24 kwietnia 2012 r., sygn. akt II OSK 307/12). Podobnie w wyroku z dn. 18 września 2012 r. (sygn. akt II OSK 1575/12) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, iż: „Ograniczenia godzące w istotę prawa własności, to ograniczenia, które pozostawiają właścicielowi działek jedynie pozór prawa własności. Właściciel dotknięty takim ograniczeniem jest właścicielem jedynie nominalnie. Ograniczeniem takim byłby na przykład (...), zakaz jakiegokolwiek zagospodarowania nieruchomości, (...)”, pogląd ten został potwierdzony także w tezie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dn. 4 grudnia 2012 r. (sygn. akt II OSK 2249/12).

Wskazać należy, że obecnie ani działki, których plany dotyczą, ani działki znajdujące się w bezpośrednim oraz dalszym sąsiedztwie nie są objęte zasięgiem obowiązującego miejscowego planu. W konsekwencji zagospodarowanie przedmiotowych działek odbywa się obecnie w drodze art. 61 u.p.z.p., tj. poprzez decyzję o warunkach zabudowy. Przedmiotowe plany obejmują swoim zasięgiem szczytkowe tereny gminy, przy czym wymaga szczególnego podkreślenia, że na skutek uchwalenia planów w takim brzmieniu, jak zaproponowane przez Wójta Gminy, właściciele działek zostaną całkowicie pozbawieni możliwości zagospodarowania (zabudowy) swoich nieruchomości, podczas gdy właściciele działek sąsiednich (których działek plan miejscowy nie obejmie) wciąż będą mogli realizować zagospodarowania poprzez decyzję o warunkach zabudowy (art. 61 u.p.z.p.).

Powyższe świadczy o skrajnie niedopuszczalnym różnicowaniu sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości i rażącym naruszeniu konstytucyjnie zagwarantowanych (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP) zasad równości wobec prawa oraz równego traktowania przez organy władzy publicznej.

„Władztwo planistyczne gminy nie jest nieograniczone, gdyż gmina ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Nadużycie władztwa planistycznego przez gminę polega w szczególności na nieuzasadnionym zróżnicowaniu sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmiernym obciążeniu jednych kosztem drugich.” – wyrok NSA z dn. 31 stycznia 2013 r., sygn. akt II OSK 2391/12

„Akty planistyczne gminy mogą [...] ingerować w sferę własności jednostek, kształtując sposób wykonywania tego prawa, muszą jednak stanowić wyraz właściwego wyważenia kolidujących dóbr

i wartości, poprzez wykazanie, że przyjęte rozwiązania są optymalne - uzasadnione interesem publicznym i nieingerujące ponad niezbędną konieczność w sferę prawną jednostki. Niedopuszczalne jest również nieuzasadnione różnicowanie sytuacji adresatów rozstrzygnięć planistycznych gminy godzące w zasadę równości wobec prawa.” – J. Parchomiuk, *Nadużycie władztwa planistycznego gminy. Teza 3, ST 2014/4/22-37*

Analogicznie orzekł, uwzględniając złożoną skargę, NSA:

„W niniejszej sprawie skarżący podnosili, iż takich ograniczeń jak w przypadku skarżących, tj. w zakresie dostępu do drogi publicznej, nie wprowadzono dla żadnego innego obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, chociaż przy ulicy (...) prowadzona jest działalność gospodarcza - usługowa przez inne podmioty. Z tych względów skarżący traktują § 28 ust. 4 zaskarżonej uchwały jako indywidualny zakaz i naruszenie zasady równości wobec prawa - art. 32 Konstytucji RP. Ta kwestia również pozostała poza oceną Sądu pierwszej instancji. Nadto Sąd powołał się na interes publiczny nie konkretyzując, w jaki sposób interes publiczny – w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przemawia za wprowadzeniem zapisu 28 ust. 4 zaskarżonej uchwały.” – wyrok NSA z dn. 31 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 575/10

Powyższe można bezpośrednio odnieść do przedmiotowych projektów planów, które różnicują (pogarszają) sytuację moich Mocodawców względem właścicieli wszystkich działek w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie, które nie zostały objęte terenem projektowanego planu miejscowego.

Jednocześnie należy podkreślić, iż zupełnie niezrozumiała jest sytuacja, w której stosunkowo niewielki teren objęty projektem planu ma zostać objęty zakazem jakiegokolwiek zabudowy w sytuacji, w której sąsiednie działki, mające tożsamy charakter (gruntów rolnych), lecz położone poza granicą niewielkiego obszaru Gminy dla którego projektowane są MPZP, takimi postanowieniami nie zostaną objęte lub wobec których takie postanowienia nie są planowane. Stanowi to działanie celowe, albowiem tak ukształtowane postanowienia MPZP sprowadza się do znaczącego zaniżenia wartości nieruchomości moich Mocodawców. Jest nie do przyjęcia sytuacja, w której działki (nieruchomości) sąsiednie, mające tożsamy charakter oraz zbliżoną klasę gleb oraz przeznaczenie gospodarcze zachowując dopuszczalność zabudowy (choćby o charakterze służącym produkcji rolnej) będą mieć wyższą wartość. Każe to przypuszczać, iż działanie organów gminy ma charakter celowy oraz z góry ukierunkowany na doprowadzenie moich Mocodawców do znaczącej straty finansowej.

Przyjęcie przedmiotowych uchwał w ich projektowanych kształtach stanowiłoby niezrealizowanie wymogu wagi interesu publicznego i interesu prywatnego, jak również

nieuzasadnioną próbę ograniczenia możliwości użytkowania terenu, którego przeznaczenie jest zgodne z postanowieniami studium, które dla przedmiotowych działek nie sygnalizuje konieczności rozważenia wprowadzenia tak daleko idącego zakazu, który istotnie ogranicza możliwości rolniczego wykorzystania gruntu. Wręcz przeciwnie – STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO N. WARTĄ sygnalizuje, iż tereny te mają zostać przeznaczone:

- w przypadku Aleksandrowa i Szyplowa – na utrzymanie i kontynuowanie wielkoobszarowego charakteru produkcji rolnej; kontynuację aktywizację i **rozwój intensywnego rolnictwa z preferencją dla produkcji ekologicznej żywności**,

- w przypadku Chwałęcina – na **aktywizację gospodarczą zwłaszcza okolorolną**; utrzymanie i ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Należy zaznaczyć, iż efektywne prowadzenie gospodarki rolnej (a zatem i postulowany w studium „rozwój rolnictwa” nie są możliwe bez wznoszenia stosownych urządzeń, czy odpowiednich budynków w racjonalnej odległości od gruntu przeznaczonego pod produkcję rolną. W tym kontekście należy zatem wskazać, iż projektowane w takim kształcie MPZP są właściwie sprzeczne z zapisami i postulatami studium. Wobec powyższego, poddając analizie projektowane zapisy planów oraz postulowany „rozwój rolnictwa” należy wskazać wewnętrzną sprzeczność i brak logiki. Nie można bowiem w kategoriach „rozwoju” jednocześnie tworzyć planów miejscowych zakazujących zabudowy. Rozwój rolnictwa należy rozumieć szeroko, tak jak samo rolnictwo nie sprowadza się tylko do samej uprawy zbóż czy roślin oleistych, ale także do działalności wytwórczej, przetwórczej czy też spożywczej.

Nie jest możliwe prowadzenie jakiegokolwiek działalności rolniczej bez możliwości zabudowy – choćby w postaci wiat, stodół, stajni, czy też magazynów zbożowych. W tym świetle, nie można przyjąć, iż istotą jest rozwój rolnictwa, ale w konsekwencji jego regres, gdyż nie będzie możliwa jakakolwiek działalność o charakterze inwestycyjnym.

Na tle syntetycznego zestawienia norm celowościowych wyrażonych w Studium Gminy, zupełnie niezrozumiałym i niedopuszczalnym jest zaprojektowanie w MPZP całkowitego „zakazu lokalizacji jakichkolwiek budynków oraz budowli, a także zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska” w odniesieniu do gruntów moich Mocodawców i objęcie tym planem w zasadzie tylko i wyłącznie należące do moich Mocodawców nieruchomości gruntowych, w sytuacji, gdy grunt ten nabyty został właśnie z przeznaczeniem na produkcję rolną, którą jest zgodna ze Studium Gminy. Już z tej tylko przyczyny MPZP uchwalone projektowanym kształcie mogą w sposób istotny naruszać Studium prowadząc do ich nieważności (zob. przykładowo wyr. NSA w sprawach II OSK 3311/14, II

Niewątpliwie przedmiotowe postanowienia projektowanych MPZP stanowią zbyt daleko idące ograniczenie prawa własności właścicieli nieruchomości objętych planem w postaci **zakazu zabudowy, który dotyczy możliwości lokalizacji jakichkolwiek budynków na terenie przedmiotowych działek**. Wobec powyższego przedmiotowe działki wprawdzie zachowają w planie miejscowym przeznaczenie rolnicze, jednakże bez odpowiednio ważnych racji wynikających z interesu publicznego ograniczona zostanie możliwość pełnego wykorzystania tych gruntów do celów rolniczych.

Należy bardzo wyraźnie podkreślić – jak wskazał to NSA w wyroku z dnia 28 kwietnia 2022 r. sygn. akt II OSK 2677/20, iż: „*ocena wprowadzonych w planie miejscowym ograniczeń prawa własności nieruchomości musi być każdorazowo poprzedzona rozważeniem trzech kwestii:*

- 1) czy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków (tzw. kryterium przydatności);*
- 2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (tzw. kryterium niezbędności);*
- 3) czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela (tzw. kryterium proporcjonalności sensu stricto).*

Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy, wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzyganie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym – i odwrotnie”.

Środowisko jest dobrem wspólnym i jednocześnie ochrona środowiska jest celem publicznym. Ochronie środowiska i zdrowia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przysługuje zatem taka sama ochrona prawna, jak prawu własności. Konsekwencją obowiązywania zasady proporcjonalności w planowaniu przestrzennym jest konieczność każdorazowego wykazania przy ograniczaniu praw i wolności (w tym ingerowaniu w prawo własności), że w inny sposób nie można zapewnić ochrony środowiska oraz że w danej konkretnej sytuacji dobro środowiska i zdrowia ludzi przeważa nad interesem prywatnym, a także że zastosowane instrumenty prawne przewidziane w planie miejscowym są najmniej uciążliwe dla podmiotu prawa czy wolności. W ramach realizacji uprawnienia

gmina zobowiązana jest do kierowania się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady proporcjonalności w ingerowaniu w prawa podmiotów prywatnych i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności i ochronę środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju (tak. wyrok NSA z 14 marca 2018 r., II OSK 1281/16, dostępny jw.).

Z całokształtu postanowień projektowanych planów wynika, że projektowane jest wprowadzenie dla działek o przeznaczeniu rolnym na przedmiotowych terenach takich ograniczeń w wykorzystaniu i zagospodarowaniu, które w praktyce stanowią istotne ograniczenie w zakresie korzystania z zagospodarowania nieruchomości, zgodnego z ich rolniczym przeznaczeniem. To zaś w zasadzie wyklucza ich racjonalne zagospodarowanie na takie cele jak zabudowa zagrodowa czy produkcja zwierzęca (wymagająca realizacji budynku inwentarskiego). Jednocześnie brak jest jakiegokolwiek merytorycznego uzasadnienia dla tak daleko idącego ograniczenia prawa własności stanowiącego de facto o niemożności wykorzystania przedmiotowych nieruchomości na cele, które przewidziane zostały dla tych terenów w studium.

Należy zatem wskazać, iż ocena projektowanych w planach miejscowych ograniczeń prawa własności nieruchomości i zakazów zabudowy doprowadza - w powyżej przedstawionym zakresie - do negatywnych odpowiedzi na trzy wcześniej postawione w wyroku NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. sygn. akt II OSK 2677/20 pytania:

- 1) projektowana regulacja – w szczególności ze względu na swój rygoryzm i niespójność - nie jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez Radę skutków bez naruszania zasady wagi interesu publicznego i prywatnego właścicieli gruntów objętych ograniczeniami;
- 2) regulacja ta nie jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana;
- 3) w takich warunkach efekty wprowadzanej regulacji (wyżej omówionych ograniczeń i zakazów) pozostają w dysproporcji do ciężarów (ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu nieruchomości) nakładanych na obywatela.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu rozstrzygając w 2022 roku skargę na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uznał jego nieważność właśnie z tego powodu, że całkowity zakaz sytuowania jakichkolwiek obiektów budowlanych na działkach rolnych był zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności. Sąd podniósł w swoim wyroku, że **nie może być kształtowane przeznaczenie gruntu w ten sposób, że dopuszcza się wyłącznie uprawę roślin bez jakiegokolwiek części obszaru, gdzie istniałyby możliwości zabudowy. Efektywne prowadzenie gospodarki rolnej**

nie jest możliwe bez wznoszenia stosownych urządzeń, czy odpowiednich budynków w racjonalnej odległości od gruntu przeznaczonego pod produkcję rolną. Dlatego miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego kształtujące przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości nie mogą w sposób całkowicie dowolny pozbawiać rolników możliwości wykonywania prawa własności nieruchomości rolnej poprzez zakaz wznoszenia budynków niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej. (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 31 sierpnia 2022 r., II SA/Po 119/22).

Końcowo należy również wskazać, iż ewentualne przyjęcie uchwał o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w takim kształcie, jak zaproponowany w ich projektach przez Wójta Gminy Nowe Miasto nad Wartą, stanowić może działanie na szkodę interesu prywatnego jak i publicznego. Koszty które poniesione zostały już na przygotowanie inwestycji, sporządzenie potrzebnej dokumentacji, analiz i badań do uzyskania decyzji środowiskowych lub pozwoleń wodnoprawnych są ogromne, zaś utracone na skutek działań organów korzyści po stronie Inwestorów będzie trzeba liczyć w milionach. Również moi Mocodawcy poniosą szkodę jako właściciele działek, co do których prowadzone są postępowania planistyczne, bowiem należące do nich działki na skutek działań organów znacząco stracą na wartości. Jednocześnie należy wskazać, iż takie procedowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zostać ocenione jako działanie na szkodę interesu publicznego. Zablokowanie inwestycji nie tylko pozbawi Gminy ogromnych wpływów do budżetu Gminy z podatków jakie płaciliby Inwestorzy, miejsc pracy dla mieszkańców Gminy, ale także oznacza ogromny regres ekonomiczny dla Gminy.

Pismo otrzymując:

1. Mateusz Koterba - Wiceprzewodniczący Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą
2. Bartłomiej Banaszak
3. Banaszak Marek
4. Miłosz Fiderek
5. Błażej Matuszak
6. Mariusz Nowak

7. Jacek Nyczke
8. Krystian Senk
9. Beata Stachowiak
10. Aneta Suś
11. Gerard Szymczak
12. Lucyna Szypura
13. Juliusz Twardowski
14. Leszek Zacharyasz