

**UCHWAŁA NR 81/XIV/2025
RADY GMINY PIĄTNICA**

z dnia 30 maja 2025 r.

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku skargi na uchwałę Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną uchwałami Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 1685) uchwała się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku skargę P. T. G. z dnia 13 maja 2025 r. (wpływ do urzędu w dniu 15 maja 2025 r.) na uchwałę Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną uchwałami Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały wraz z pismem modyfikującym skargę z dnia 27 maja 2025 r., stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Udziela się odpowiedzi na skargę, o której mowa w § 1, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piątnica.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Jan Kopczewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 81/XIV/2025
Rady Gminy Piątnica
z dnia 30 maja 2025 r.



ADWOKAT
DR KAROLINA GÓRALCZYK-CZECZOT

KANCELARIA ADWOKACKA

Adres do korespondencji: ul. Kijowska 7 lok. 64, 15-410 Białystok

☎ 504 461 470

✉ adwokat.goralczyk.czeczot@gmail.com

🌐 www.goralczyk-czeczot.pl

NIP 542 348 18 31

URZĄD GMINY PIĄTNICA - wpłynęło:
15/05/2025 09:52

DK.7461.2025



2025-05-16
[Signature]
P. Palczewski

Skarżący:

Do: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku
ul. H. Sienkiewicza 84, 15-950 Białystok

za pośrednictwem:

Rady Gminy Piątnica
ul. Stawiskowska 53, 18-421 Piątnica Poduchowna

reprezentowany przez:

Adwokat Karolinę Góralczyk-Czeczot
Kancelaria Adwokacka,
ul. Kijowska 7 lok. 64, 15-410 Białystok

Organ: Rada Gminy Piątnica

SKARGA

na uchwałę Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną uchwałami z dnia Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi

Działając z upoważnienia Skarżącego (pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową w załączeniu) na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940 – dalej powoływanej jako u.s.g.) oraz art. 50 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1685., dalej powoływanej jako p.p.s.a.), **wnoszę skargę** na uchwałę Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną uchwałami z dnia Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi (dalej również: MPZP).

Wnosząc niniejszą skargę **zarzucam naruszenie** zasad sporządzania planu miejscowego, a w szczególności – w kontekście §21 ust. 4 pkt 2 MPZP – naruszenie:

- I. art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, dalej powoływanej jako: u.p.z.p.) w zw. z art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, dalej powoływanej jako k.c., poprzez przekroczenie władztwa planistycznego przy uchwaleniu zaskarżonej uchwały, objawiające się w szczególności zbyt daleko idącym i nieproporcjonalnym **ograniczeniu możliwości jakiegokolwiek zabudowy działki** o nr ewid. gr. 491, obręb Niewodowo, gm. Piątnica (identyfikator: 200705_2.0024.491).

- II. art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 32 w zw. z art. 2 Konstytucji RP poprzez nieuzasadnione, naruszające zasadę równego traktowania obywateli przez władze publiczne, zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli podobnych nieruchomości w gminie Piątnica, poprzez ustalenie dla nieruchomości stanowiących własność skarżącego, całkowitego zakazu zabudowy obiektów wymienionych w zarzucie nr 1, w porównaniu do nieruchomości nieobjętych planem miejscowym, a położonych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości Skarżącego, co stanowi wyraz nadużywania przez gminę władztwa planistycznego oraz dyskryminowania rzeczywistych potrzeb właściciela gruntów;
- III. art. 14 ust. 5 w zw. z art. 15 ust. 1 oraz 20 ust. 1 u.p.z.p. poprzez sporządzenie, a następnie uchwalenie planu miejscowego w sposób niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piątnica przyjętego uchwałą Nr 205/XXVIII/02 Rady Gminy Piątnica z dnia 31 stycznia 2002 roku, zmienionego uchwałą Nr 229/XXXVIII/06 Rady Gminy Piątnica z dnia 18 października 2006 roku (dalej powoływane jako „Studium”), co polegało w szczególności na zignorowaniu przewidzianych w Studium koncepcji rozwoju terenów rolniczych gminy Piątnica, w tym rozwoju infrastrukturalnego terenów rolniczych, założeń modernizacji i rozbudowy zaplecza gospodarczego indywidualnych gospodarstw rolnych, dostosowania produkcji do uwarunkowań ekonomicznych – i **mimo tych założeń wprowadzenie w MPZP na terenach rolnych całkowitego zakazu realizacji nowej zabudowy;**
- IV. art. 1 ust. 2 pkt 3) w zw. z art. 15 ust. 2 pkt 3) u.p.z.p. poprzez błędną interpretację parametrów środowiskowych gruntu, a także zaleceń w zakresie zagospodarowania przestrzennego wynikających z dokumentów obowiązujących w dacie uchwalania MPZP, co spowodowało wprowadzenie do MPZP niewynikających z tych parametrów i zaleceń zakazów – w tym całkowitego zakazu zabudowy dla terenów rolniczych;

W oparciu o powyższe zarzuty wnoszę o:

- I. zażądanie od organu dołączenia do akt sprawy kompletnych akt planistycznych i przeprowadzenie dowodu z tych akt na okoliczności wskazane w uzasadnieniu niniejszej skargi.
- II. **stwierdzenie nieważności uchwały Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną uchwałami z dnia Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi – w całości, bądź co najmniej w części dotyczącej działki należącej do Skarżącego, tj. działka o nr geod. 491, obręb Niewodowo położona gminie Piątnica (identyfikator: 200705_2.0024.491);**
- III. zasądzenie na rzecz Skarżącego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadnienie:

Na wstępie należy wskazać, iż Skarżący ma interes prawny do wniesienia niniejszej skargi. Podmiotem uprawnionym na podstawie art. 101 ust. 1 *u.s.g.* do skutecznego zaskarżenia uchwały lub aktu jest jedynie podmiot, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone. Naruszenie zaś interesu prawnego lub uprawnienia ma miejsce, gdy skarżącemu kwestionowanym aktem zostaje odebrane lub ograniczone wynikające z prawa materialnego uprawnienie. Względnie zostanie nałożony nowy lub też zmieniony ciężący dotychczas obowiązek, przy czym niezbędne jest wykazanie, że zaskarżona uchwała stanowi naruszenie prawa materialnego lub procedury przygotowania i uchwalania uchwały. Skutecznie na naruszenie interesu prawnego w przypadku uchwały, której treścią jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego mogą powoływać się osoby, którym do nieruchomości objętej uchwałą przysługują prawa rzeczowe, czyli prawa należące do kategorii praw bezwzględnych, które wywierają skutek względem wszystkich innych podmiotów.

Skarżący – – jest właścicielem nieruchomości, w skład której wchodzi m.in. działka o nr geod. 491, obręb Niewodowo położona gminie Piątnica (identyfikator: 200705_2.0024.491).

Dowód: wydruk z EKW –

Przedmiotowa nieruchomość Skarżącego objęta jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego w drodze uchwały Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienionej uchwałami z dnia Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi – dalej MPZP.

Nieruchomość Skarżącego znajduje się na obszarze oznaczonym w MPZP symbolem R, co oznacza tereny użytkowania rolnego – tereny w strefie krawędziowej i wysoczyznowej. Na wskazanym terenie, zgodnie z §21 ust. 2 MPZP przeznaczenie podstawowe ustala się jako – tereny użytkowania rolnego. Zgodnie z §21 ust. 4 pkt 2 ustala się **zakaz lokalizacji nowej zabudowy**, z jednoczesnym dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji związanej z gospodarką rolną.

prowodzi działalność rolniczą i niezbędną dla rozwoju jego działalności inwestycją jest wykonanie niewielkiej zabudowy związanej bezpośrednio z produkcją rolną. Jedną z takich inwestycji jest budowa **budynku gospodarczego na maszyny, sprzęt rolniczy i ogrodniczy w zabudowie zagrodowej**.

Gospodarzem i właścicielem omawianej działki o nr. 491 jest ' i, rolnik. Prowadzi gospodarstwo rolniczo-ogrodnicze specjalizujące się w produkcji roślin ozdobnych i warzyw. Na przedmiotowej działce prowadzi wyłącznie produkcję warzywniczą. Przeznaczenie warzyw jest na sprzedaż bezpośrednią a nadwyżki są sprzedawane na rynku pośrednim. Uprawy jakie były w ubiegłym roku na działce 491 są ewidencjonowane w płatnościach bezpośrednich. Warzywa uprawiane i zbierane na działce 491 sprzedawane są głównie na lokalnym rynku i u zaprzyjaźnionych hurtowych odbiorców. Na ten rok Skarżący

nawiązał współpracę z hurtowym odbiorcą, jakim jest sieć Dino Polska. Skarżący uzyskał zgodę na dostarczanie ogórka, papryki i fasoli do nowo powstającego centrum logistycznego na terenie województwa warmińsko-mazurskiego. Kontrakt ma zostać podpisany, w momencie spełnienia warunków przechowalnictwa, z których jednym jest konieczność przechowywania zebranego towaru, jak najbliżej miejsca uprawy.

Według wytycznych sanepidu, którym podlega , odnoszącym się do ogólnej praktyki dla producentów warzyw współcześnie wymagane jest m.in. zapewnienie urządzeń higienicznych i sanitarnych (WC), aby zagwarantować utrzymanie odpowiedniego poziomu higieny personelu. Jeśli jest to możliwe, takie urządzenia powinny być zlokalizowane w bliskości pól i terenów pod osłonami i w odpowiedniej liczbie dostosowanej do personelu.

Dowód: wytyczne inspektoratu sanitarnego

Zgodnie z oświadczeniem Skarżącego, coraz ciężiej jest spełnić wymagane kryteria, gdyż grunt uprawny jest oddalony od miejsca zamieszkania około 800 metrów i na posesji zamieszkania mam zbyt mało miejsca aby schronić wszystkie opakowania, skrzynki oraz maszyny tj. Kombajn do fasoli, sortownik do ogórka, skrzyniopalety oraz wanny myjące warzywo. Niestety powierzchnia dostępna Skarżącemu na terenie przez niego zamieszkałym jest zbyt mała. Najoczywistszym sposobem rozwiązania tego problemu byłoby stworzenie przestrzeni – poprzez budowę niewielkich zabudowań gospodarczych – bezpośrednio przy polach uprawnych, na których realizowane są zbiory.

Ponadto, abiega się o objęcie wsparciem w ramach programu A1.4.1. Inwestycje na rzecz dywersyfikacji i skracania łańcucha dostaw produktów rolnych i spożywczych. Nazwa inwestycji to „Wsparcie w zakresie przetwarzania lub wprowadzania do obrotu produktów rolnych itp.”. Skarżący złożył wniosek o dofinansowanie hali magazynowej i linii sortująco-myjącej do warzyw.

Dowód: potwierdzenie złożenia wniosku

Inwestycja ta miała być ulokowana na przedmiotowej działce. Napotkane problemy w zakresie zidentyfikowanej niedopuszczalności lokalizacji tego typu inwestycji z powodu zakazu planistycznego hamują proces inwestycyjny. Skarżący ma wobec tego potrzebę wybudowania budynku lub budowli, który pozwoliłby schronić płody rolne do środka oraz uchronić maszyny i urządzenia przed deszczem, mrozem czy słońcem. W środku planowanej hali powstałby węzeł sanitarny wymagany przez inspekcję sanitarną oraz oddzielne przegrody z miejscami przeznaczonymi do mycia, sortowania i konfekcjonowania warzyw. Powierzchnia minimalna potrzebna to 10x30 metrów.

Skarżący, gdyby mógł wybudować opisaną lub podobną halę byłby w stanie wyprodukować, przygotować i sprzedać jak najświeższy produkt dla klienta, spełnić aktualne wymogi sanitarne, co do czystości i poprawności produkcji, jak również zadbać o stabilność termiczną przechowywanej żywności.

Wobec wyżej zacytowanych przepisów MPZP jakakolwiek zabudowa na działce 491 jest niemożliwa i w wypadku ubiegania się o pozwolenie na budowę na podstawie przepisów Prawa budowlanego, organ zobowiązany będzie do wydania decyzji odmownej, wobec niezgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego. Przedmiotowa inwestycja nie mieści się ponadto w kategorii obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji związanej z gospodarką rolną.

Skarżony MPZP narusza interes prawny Skarżącego, gdyż doznaje on istotnych ograniczeń przy wykonywaniu swojego prawa własności, chronionego m.in. art. 64 Konstytucji RP, w tym przede wszystkim w realizowaniu swoich zamiarów inwestycyjnych. Zdaniem Skarżącego, jego prawo własności zostaje w tym przypadku naruszone w sposób zbyt daleko idący i nieproporcjonalny.

Podstawą niniejszej skargi jest art. 101 ust. 1 u.s.g. w brzmieniu obowiązującym przed 1 czerwca 2017 r. – z uwagi na datę uchwalenia MPZP. Z uwagi na powyższe, przed wystosowaniem niniejszej skargi, Skarżący najpierw wniósł o dokonanie zmian w MPZP, a następnie wezwał Radę Gminy Piątnica do usunięcia naruszenia prawa, jednak wezwanie to okazało się bezskuteczne. Do dnia złożenia skargi nie uzyskano żadnej odpowiedzi od organu. Z tego względu, wniesienie niniejszej skargi jawi się jako uzasadnione.

Dowód: wniosek o zmianę MPZP,
wezwanie do usunięcia naruszenia wraz z potwierdzeniem złożenia

I. Naruszenie prawa własności

Podstawowym zarzutem kierowanym względem skarżonego MPZP, jest zarzut nadużycia władztwa planistycznego skutkującego nieuprawnionym i nieproporcjonalnym naruszeniem prawa własności Skarżącego.

Choć stosownie do regulacji u.s.g. oraz u.p.z.p. rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP **ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia.** Zasadniczym przepisem Konstytucji RP stwarzającym granice dla władztwa planistycznego gminy jest art. 31 ust. 3 zawierający zasadę proporcjonalności. Wynika to z tego, że plan miejscowy przede wszystkim oddziałuje na prawo własności nieruchomości, które jest chronione ustawą zasadniczą (art. 64 Konstytucji RP). Oddziaływanie to jest przy tym bardzo wyraźne, gdyż w art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost się stwierdza, że **ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.** Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. W tym kontekście ocena nadużycia władztwa

planistycznego sprowadza się zatem do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, a także wolności i praw innych osób. Aby wykluczyć przez gminę zarzut naruszenia władztwa planistycznego przez jego nadużycie, konieczne jest wnikliwie i wszechstronne rozważanie interesu publicznego i indywidualnego oraz uzasadnienie prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych ich celowości i słuszności.

Bezspornie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost przewiduje możliwość wprowadzenia na określonym terenie zakazu zabudowy (art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.). Dlatego też zakazy czy ograniczenia, które mogą pojawić się w związku z uchwaleniem planu, nie stanowią automatycznie naruszeń prawa i same w sobie nie mogą stanowić podstawy do stwierdzenia ich nieważności. Niemniej jednak wprowadzony planem miejscowym zakaz zabudowy musi, po pierwsze:

- 1) posiadać swoje oparcie w materiałach zgromadzonych w toku procedury planistycznej, a więc nie być efektem dowolności działania organu uchwałodawczego, lecz stanowić konsekwencję racjonalnej oceny zebranej w toku procedury planistycznej dokumentacji,
- 2) być należycie umotywowany
- 3) musi być przyjęty zgodnie z zasadami sporządzania planu, co oznacza m.in. jego oparcie na ustaleniach Studium¹.

Jak wskazał NSA „w treści art. 3 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.p.z.p. wprost postanowiono, że gmina jest uprawniona, w ramach przyznanego jej władztwa planistycznego, do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, co następuje przez uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Niewątpliwie powyższe uprawnienie nie może być interpretowane rozszerzająco. Kryterium je ograniczającym jest zasada proporcjonalności ograniczenia zawarta w art. 2 i 31 ust. 3 Konstytucji, z której wynika konieczność (niezbędność) wprowadzenia ograniczenia uzasadniona uniwersalnymi wartościami, których nośnikiem jest zamierzony cel publiczny, racjonalność ograniczenia, jego współmierność odniesiona do zakresu ciężaru ponoszonego przez obywatela i legalność wprowadzenia ograniczenia (por. wyrok TK z 31 stycznia 1996 r., K 9/95, OTK ZU nr 1/1996). Realizacji zarówno zasady proporcjonalności ograniczenia, jak i wymagań ładu przestrzennego wynikających z art. 1 ust. 2 u.p.z.p. powinna przyświecać zasada równości wprowadzonego ograniczenia praw wynikająca z art. 32 Konstytucji RP”². W innym wyroku NSA wskazał, że „wprowadzeniu konkretnych zakazów zabudowy winno towarzyszyć zachowanie procedury planistycznej i przestrzeganie gwarancji ochrony praw podmiotowych. Pamiętać należy, że przyjęte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopublicznego, interesu gminy i interesu jednostki. Brzmienie przepisów ustawy jednoznacznie wskazuje, że interes społeczny nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Oznacza to

¹ Wyrok WSA w Bydgoszczy z 31.05.2016 r., II SA/Bd 144/16, LEX nr 2076535.

² Wyrok NSA z 26.06.2012 r., II OSK 944/12, LEX nr 1252240.

obowiązek rozważnego **wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu społecznego**. Ma to szczególne znaczenie w przypadku kolizji interesu ogólnopaństwowego lub interesu gminy z interesem obywateli wynikającym np. z prawa własności nieruchomości gruntowych”³.

Władztwo planistyczne gminy nie może polegać na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. Nieprzestrzeganie tego powoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe”⁴.

Postanowienia miejscowych planów powinny być realistyczne tj. możliwe do zrealizowania i nie ograniczające nadmiernie chronionych konstytucyjnie praw obywateli. Z tego też względu, ingerencja w prawo własności osób, których nieruchomość pozostaje w obszarze objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga wyważenia interesów publicznych i prywatnych, co ma szczególne znaczenie w przypadku ich kolizji. Każde zaś ograniczenie prawa własności winno znaleźć swoje uzasadnienie w wyważeniu wartości tych interesów⁵. Dalej WSA w Poznaniu wskazuje, że „Prawnie wadliwymi będą nie tylko te ustalenia planu, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które są wynikiem ewentualnego nadużycia przysługujących gminie uprawnień, tj. regulacji wprowadzanych arbitralnie, bez uzasadnionych wyższymi celami potrzeb. Postanowienia miejscowych planów powinny być realistyczne, tj. możliwe do zrealizowania i nie ograniczające nadmiernie chronionych konstytucyjnie praw obywateli. Z tego też względu, ingerencja w prawo własności osób, których nieruchomość pozostaje na obszarze objętym postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga wyważenia interesów publicznych i prywatnych, co ma szczególne znaczenie w przypadku ich kolizji. Każde zaś ograniczenie prawa własności winno znaleźć swoje uzasadnienie w wyważeniu wartości tych interesów”⁶.

Gmina ma zatem obowiązek unikać arbitralnego i nierównego wobec różnych podmiotów wprowadzania takich ustaleń, które naruszałaby ich prawa, w szczególności zaś prawa konstytucyjnie chronione takie jak prawo własności. Gmina ma również obowiązek wykazać, że ograniczenia, które wprowadza w planie miejscowym są uzasadnione, co może być udokumentowane w trakcie procedury planistycznej. Zdaniem Skarżącego w niniejszej sytuacji brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy terenów rolniczych, nawet w sytuacji, gdy tereny te położone są na terenie chronionym przyrodniczo.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zakaz ustanowiony w zakwestionowanych przepisach MPZP () ma charakter globalny i absolutny, nie przyjmujący stopniowania, a więc ograniczenia stopniowego, obszarowego czy procentowego. O ile elementem kształtowania zagospodarowania nieruchomości rolnych może być wyłączenie części nieruchomości rolnych

³ Wyrok NSA z 26.01.2016 r., II OSK 1287/14, LEX nr 2034035.

⁴ wyrok WSA w Gdańsku z 20.12.2017 r., II SA/Gd 148/17, LEX nr 2419106.

⁵ Tak np. Wyrok WSA z dnia 15 lutego 2024 r. IV SA/Po 750/23

⁶ Ibidem.

spod zabudowy w celu pozostawienia ich wyłącznie pod uprawy, jednak **nie może być zasadą dopuszczenie na nieruchomościach rolnych jedynie upraw bez dopuszczenia chociażby na części terenu enklaw, gdzie taka zabudowa byłaby dopuszczalna**. Dużo bardziej zrozumiałe byłoby wprowadzenie na przedmiotowym terenie ograniczeń w intensywności zabudowy, parametrach technicznych budowy, którą można, a której nie można realizować. Niezrozumiałe i krzywdzące z perspektywy właścicieli, jawi się natomiast takie ograniczenie, które w sposób **zupełny wyłącza możliwość jakiegokolwiek zabudowy, na tak znaczących powierzchniach terenu**.

II. Naruszenie zasady równości

Zarzut naruszenia zasady równości sprowadza się do nieuzasadnionego zdaniem Skarżącego zróżnicowania sytuacji prawnej, w której znalazł się on, względem sytuacji prawnej podmiotów – właścicieli – nieruchomości sąsiednich położonych w gminie Piątnica, w niedalekiej odległości od działki 491.

Rada Gminy Piątnica w zaskarżonym MPZP ustaliła na terenie oznaczonym symbolem R – całkowity zakaz zabudowy, jednocześnie nie objęła tym terenem wszystkich nieruchomości sąsiednich, a część z nich – np. te graniczące od północnego wschodu z działką 491 – pozostały poza granicami planu miejscowego, wobec czego w tym przypadku, zakaz przewidziany dla terenów R zwyczajnie nie obowiązuje.

W dalszej kolejności należy wskazać, że również nieruchomości położone na terenie Parku Krajobrazowego, a objęte ustaleniami MPZP, położone względem działki 491 w kierunku południowo-zachodnim (a zatem w kierunku centralnej osi chronionej przez Park Krajobrazowy – rzeki Narwi) zostały oznaczone symbolami planistycznymi takimi jak MN, RM, RM-MN, czy U, które przewidują znacznie łagodniejsze formy zakazów lokalizowania zabudowy. Przykładowo, tereny oznaczone symbolem RM, według ustaleń szczegółowych MPZP mają przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, a dopuszczalne przeznaczenie przewiduje: agroturystykę, usługi dla ludności: handlu, rzemiosła i innej działalności nieuciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej (§ 22 MPZP). Również niedaleko położone tereny oznaczone symbolem RM-MN jako przeznaczenie podstawowe przewiduje zabudowę mieszaną: zagrodowa w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych i mieszkaniowa jednorodzinna (§23 MPZP). Podobnie znacznie szerzej i w sposób korzystniejszy z punktu widzenia właścicieli uregulowana została kwestia położonych niedaleko działki 491 terenów oznaczonych symbolem M, gdzie przewidziano podstawową formę zagospodarowania - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powyższe zdaniem Skarżącego powoduje, że z nieuzasadnionych przyczyn, właściciele gruntów położonych względem siebie w bardzo bliskiej odległości, a jednocześnie gruntów o bardzo podobnych parametrach fizycznych, mogą albo realizować zabudowę zagrodową lub mieszkaniową, albo nie mogą realizować żadnej zabudowy, nawet takiej związanej z rozwojem i modernizacją prowadzonego gospodarstwa rolnego. Co istotne, ustalenia te wydają się wprost sprzeczne z zasadą, że tereny położone bliżej głównej osi Parku Krajobrazowego, tj. doliny rzeki Narew i samej rzeki, powinny podlegać ściślejszym regulacjom, przy czym tuż przy samej rzece, jeszcze na terenie Gminy Piątnica, można odnaleźć na mapie MPZP tereny oznaczone

symbolami U, RM albo RM-MN. Zupełnie niezrozumiałe jest przy tym, dlaczego tereny położone najdalszych krańcowych obszarach Parku Krajobrazowego są przy tym wyłączone z możliwości jakiegokolwiek zabudowy, przy czym teren bezpośrednio przylegający do działki 491 – znajdujący się co prawda poza Parkiem Krajobrazowym, jednak dalej w granicach innych form ochrony przyrody w ramach programu Natura 2000 – nie jest objęty ustaleniami MPZP i jednocześnie nie podlega żadnym zakazom zagospodarowania terenu.

Powyżej opisane nieścisłości stanowią zdaniem Skarżącego wyraz nadużywania przez gminę władztwa planistycznego oraz dyskryminowania rzeczywistych potrzeb właściciela gruntów, a jednocześnie faworyzowanie – mimo założeniom MPZP, które miałyby rzekomo chronić przyrodę w ramach Parku Krajobrazowego – właścicieli terenów położonych w dużo bardziej newralgicznych obszarach Parku Krajobrazowego, tj. bliżej rzeki Narew.

III. Niezgodność ze Studium

Obowiązujące w Gminie Piątnica Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalone zostało w 2002 r. i było następnie zmieniane w latach 2006, 2011 oraz 2012⁷ – dalej powoływane jako „Studium”. Kolejne zmiany miały miejsce w latach 2014, 2018 (dwukrotnie) oraz w roku 2020 – jednak te późniejsze zmiany nie wpływały w sposób istotny na przedmiot sprawy.

Z rysunku graficznego Studium można wyczytać, że działka o numerze 491 położona jest na terenie oznaczonym jako „Strefa PII ochrony zachowawczej (wysoczyznowa część parku).



STREFA P II OCHRONY ZACHOWAWCZEJ (WYSOCYZNOWA CZĘŚĆ PARKU)

Południowo-zachodnia część działki o numerze 491 przecięta jest czerwonym symbolem istniejącej linii 110KV.



ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV

Południowo-zachodnia część działki 491 położona jest również na terenie oznaczonym w Studium jako „Projektowane użytki ekologiczne”.



PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE

Większość działki 491 położona jest w Studium na obszarze oznaczonym jako „Obszar występowania gleb V i VI Klasy botanicznej”.

⁷ Tekst jednolity studium na 2012 r. – załącznik nr 3 do uchwały nr 106/XXIV/2012 Rady Gminy Piątnica z dnia 23 listopada 2012 roku.



V I VI KLASY BONITACYJNEJ

W samej treści aktualnie obowiązującej wersji Studium brak jest ustaleń w zakresie form ochrony przewidzianych na w/w obszarach. **Brak jest zakazów zabudowy przedmiotowego terenu, ani przesłanek usprawiedliwiających wprowadzenie tak daleko idącego ograniczenia prawa własności.**

Aktualnie obowiązujący dokument Studium nie przewiduje w tekście uwarunkowań dla strefy P II – ochrona zachowawcza (wysoczyznowa część parku). Na dzień uchwalenia MPZP Studium przewidywało dla terenu objętego studium cztery strefy ochrony walorów przyrodniczych, tj.

- *strefę PI ochrony ścisłej, do której zaliczono istniejące i projektowany rezerwat przyrody oraz stanowiska lęgowe ptaków drapieżnych;*
- *strefę PII ochrony całkowitej obejmująca zalewowe dno doliny Narwi w granicach parku, strefę krawędziową parku z istniejącymi lub projektowanymi mniejszymi formami ochrony: użytkami ekologicznymi, ziołoroślami, szuwarami, olsami, lasami grupy I, miejscami obserwacji żółwia błotnego;*
- *strefę P III z wysoczyznową częścią parku, dolinową częścią otuliny i korytarzami ekologicznymi;*
- *strefę P IV, w skład której wchodzi wysoczyznowa część otuliny.*

Pierwotna wersja Studium, podobnie jak aktualnie obowiązująca, nie zawierała ustaleń co do w/w stref odwołując się w tym zakresie do ustaleń planu ochrony parku. Już pierwotna wersja Studium wskazywała natomiast główny cel – „**Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez proekologiczny (zrównoważony) rozwój gminy, przy racjonalnym wykorzystaniu walorów przyrodniczych, istniejącego majątku trwałego, potencjału infrastrukturalnego i produkcyjnego**”.

Z treści Studium możemy wyczytać natomiast założenia, z których wynika rozwój – również zabudowy – terenów rolnych w gminie Piątница. Pkt. 3.5.3. Studium (Kierunki rozwoju na obszarze jednostki III – rolniczej) przewiduje, że

„Zakłada się utrwalenie istniejącej wykształconej sieci osadniczej i funkcji jednostek osadniczych oraz rozwój głównej funkcji jednostki - rolnictwa. Na terenach wsi, w sąsiedztwie zwartej zabudowy oraz na terenach określonych w studium, rozwijać się będzie zabudowa związana z poprawą warunków życia mieszkańców, głównie w następujących formach zabudowy:

zabudowa związana z produkcją rolną poprzez:

- wykorzystanie (adaptacja, modernizacja i przebudowa) istniejących nie użytkowanych obiektów do nowych form produkcji,
- budowę nowych obiektów w powstających specjalistycznych gospodarstwach rolnych przystosowanych do obowiązujących standardów i wymogów,
- rozbudowę, modernizację i przystosowanie istniejących obiektów produkcyjnych i składowych w gospodarstwach indywidualnych do obowiązujących standardów i wymogów.”

Dalej w pkt. 3.7. (Kierunki rozwoju sfery gospodarczej), pkt. 3.7.1. (Rolnictwo), Studium wskazuje, że:

„Podstawową gałęzią gospodarki gminy jest rolnictwo. Rozwój tego działu gospodarki jest niezwykle istotny z uwagi na realizację strategicznego celu rozwoju gminy dotyczącego poprawy warunków życia mieszkańców. Uwarunkowania gospodarki rynkowej stwarzają konieczność ciągłych przemian w tej dziedzinie gospodarki. Głównym kierunkiem tych przemian jest modernizacja i restrukturyzacja obszarów wiejskich. Procesy te mają zapewnić właściwe wykorzystanie ziemi, zasobów pracy ludzkiej,

środków technicznych, zmniejszeniu kosztów produkcji, dopasowanie struktury produkcji do potrzeb rynku, poprawa jakości produktów i dostosowanie do norm unijnych przy spełnieniu wymogów ochrony środowiska. Osiągnięcie powyższych zamierzeń zakłada się poprzez następujące kierunki działań:

(...)

- Tworzenie warunków do rozwoju produkcji rolnej
 - rozwój gospodarstw specjalistycznych o wysokim stopniu towarowości,
 - modernizacja i rozbudowa zaplecza gospodarczego indywidualnych gospodarstw rolnych,
 - rozwój dotychczasowych wiodących kierunków produkcji, dostosowanie produkcji do uwarunkowań ekonomicznych,
 - usprawnienie systemu skupu produktów rolnych,
 - poprawa jakości produkcji rolnej, dostosowanie do norm obowiązujących na rynkach Unii,
 - podnoszenie kwalifikacji zawodowych rolników w zakresie nowych technologii zasad prowadzenia rachunkowości i zarządzania gospodarstwem”.

Z treści Studium wynika, że gmina Piątnica zakłada **modernizację i restrukturyzację obszarów wiejskich**, mającą na celu poprawę efektywności gospodarowania gruntami oraz dostosowanie produkcji rolnej do wymogów rynkowych i unijnych norm. W szczególności Studium przewiduje modernizację i rozbudowę zaplecza gospodarczego indywidualnych gospodarstw rolnych, tworzenie warunków do rozwoju produkcji rolnej, dostosowanie produkcji do uwarunkowań ekonomicznych, usprawnienie systemu skupu produktów rolnych. Te postanowienia jednoznacznie wskazują, że **Studium zakłada rozwój infrastruktury rolniczej, w tym budowę nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów związanych z produkcją rolną**. Obejmuje to zarówno budynki gospodarcze, jak i inne elementy zaplecza technicznego, niezbędne do modernizacji rolnictwa. W konsekwencji, **Studium przewiduje możliwość lokalizacji nowych obiektów związanych z działalnością rolniczą, a tym samym zakaz zabudowy na terenach rolnych, wprowadzony w MPZP, jawi się jako sprzeczny z celami rozwojowymi wskazanymi w tym dokumencie.**

III. Wymagania ochrony środowiska

Nieruchomość Skarżącego znajduje się na terenie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi (Dalej powoływany jako „Park Krajobrazowy”. Park Krajobrazowy powstał w 1994 r. Na dzień uchwalania MPZP, w związku z tą formą ochrony przyrody obowiązywały dwa akty prawne – Rozporządzenie Nr 3/06 Wojewody Podlaskiego z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi oraz Rozporządzenie Nr 11/03 Wojewody Podlaskiego z 24 kwietnia 2003 w sprawie ustanowienia planu ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 3) u.p.z.p. – w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia w/w dokumentów, a także umiejscowienie przedmiotowej nieruchomości na terenie Parku Krajobrazowego wpływało zatem na treść uchwalonego w 2007 r. MPZP. Jak wykaże jednak poniższa analiza, z dokumentów dotyczących Parku Krajobrazowego obowiązujących w dacie procedowania nad MPZP, jak też obowiązujących współcześnie, **nie wynika zakaz zabudowy przedmiotowego terenu, jak również brak jest usprawiedliwienia**

w tych dokumentach dla wprowadzenia w MPZP całkowitego zakazu zabudowy terenów rolnych.

Plan Ochrony Parku z 2003 r.

W rozporządzeniu Nr 26/02 Wojewody Podlaskiego z 24 kwietnia 2003 w sprawie ustanowienia planu ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi⁸ wskazano, że celem dokumentu jest m.in. „opracowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego na obszarze Parku oraz wskazań dla planów miejscowych”. W części VIII „Kategorie strefy ochrony obszaru parku” wskazano, że wyróżnia się trzy strefy w kategorii „P” – ochrony walorów przyrodniczych, tj. strefę „P I” ochrony ścisłej, do której zaliczono istniejące i projektowane rezerваты przyrody, pomniki przyrody oraz stanowiska lęgowe ptaków drapieżnych, strefę „P II” ochrony całkowitej, do której zaliczono zalewowe dno Narwi w granicach Parku, strefę krawędziową Parku z istniejącymi lub projektowanymi mniejszymi obszarami chronionymi. Są to: istniejące i projektowane użytki ekologiczne, ziołorośla, szuwały, olsy, lasy ochronne, miejsca obserwacji żółwia błotnego oraz strefę „P III” ochrony zachowawczej, do której zaliczono wysoczyznową część Parku.

W części XI „Zagospodarowanie przestrzenne” w pkt 2.2. „Rolnictwo” zawarto opis wskazań – cytowany poniżej w całości – którymi powinny kierować organy odpowiedzialne za zagospodarowanie przestrzenne w tym zakresie. W dokumencie można przeczytać, że:

- *Wskazaniem jest wprowadzenie na terenie całego Parku i otuliny zasad rolnictwa zintegrowanego, czyli systemu gospodarowania o możliwie zrównoważonej produkcji roślinnej i zwierzęcej w obrębie gospodarstwa, a bazującego na środkach pochodzenia biologicznego i mineralnego, nieprzetworzonych technologicznie. Rolnictwo zintegrowane, dzięki udoskonalonej agrotechnice /prawidłowy płodozmian, nawożenie organiczne, zasiewy mieszane/, nawożeniu dostosowanemu do zasobności gleby i faz rozwojowych roślin, ochronie roślin przy zastosowaniu środków nowej generacji - zapewni uzyskanie dobrej jakości produktów rolnych, ekonomiczną stabilność gospodarstw, przeciwdziałanie degradacji środowiska przyrodniczego. Na obszarze Parku wskazaniem jest też wprowadzanie rolnictwa ekologicznego, jako alternatywy dla rolnictwa zintegrowanego.*
- *Na terenie zalewowej części Parku należy wprowadzić zakaz realizacji ferm o technologii bezściółkowej oraz ferm zwierząt futerkowych. Lokalizacja wszelkich ferm hodowli zwierząt powinna szczególnie uwzględniać wymogi wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów zawiązanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko /Dz. U. Nr 179, poz. 1490/.*
- *W części zalewowej i krawędziowej na obszarze Parku należy zakazać rozlewania gnojowicy, w tym także rolniczego jej wykorzystania.*
- *Na terenie Parku w hodowli i ochronie roślin wprowadza się zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności.*
- *Należy dążyć do utrzymania struktury średnich i dużych indywidualnych gospodarstw rolnych, w których jest możliwość utrzymania prawidłowych proporcji między produkcją roślinną i zwierzęcą. Gospodarstwa takie stwarzają lepsze możliwości wdrażania rolnictwa zintegrowanego i ekologicznego na terenie Parku.*

⁸ Rozporządzenie Nr 26/02 Wojewody Podlaskiego z 24 kwietnia 2003 w sprawie ustanowienia planu ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. (Dz. Urz. Woj. Podl. nr 45, poz. 940)

- Wskazaniem jest promowanie rozwoju agroturystyki na terenie całego obszaru Parku, jako dodatkowego źródła dochodów.

W części XII „Wnioski do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego” wskazano w dwóch punktach odniesiono się do kwestii zabudowy:

Wszystkie formy nowego budownictwa należy lokalizować w obrębie istniejących terenów wiejskiego zainwestowania lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie. W przypadku szczególnie uzasadnionych - rozwój Łomży - należy dopuścić zabudowę na innych gruntach. Zabudowa nie może mieć charakteru osiedlowego - działki powyżej 2500 m² i w układzie szeregowym.

Dostosowanie nowej zabudowy do architektury regionu /wysokość dwie-trzy kondygnacje - u podnóża skarpy dwie kondygnacje, dachy dwuspadowe z pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi;

W tabeli nr 1 „Ogólne zasady ochrony obszaru parku w poszczególnych strefach” wskazano, dla terenu S-3 „Strefa Wysoczyznowa” zagospodarowanego m.in. poprzez użytki rolne, następujące zasady:

- zachowanie dotychczasowych sposobów użytkowania terenu.
- zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin I klasy toksyczności
- stosowanie nawozów organicznych oraz mineralnych o wysokim stopniu aktywności sorpcji glebowej i roślinnej, w celu przeciwdziałania ich wymywaniu przez opady
- zalesianie terenów nieprzydatnych rolniczo z dostosowaniem składu gatunkowego do występujących uwarunkowań przyrodniczych
- prowadzenie gospodarki leśnej ukierunkowanej na dostosowanie składu gatunkowego właściwego dla występujących siedlisk
- poddanie szczególnym rygorom architektonicznym budownictwa w pobliżu skarpy doliny, szczególnie w najbliższym sąsiedztwie Łomży i Piątnicy
- zakaz organizacji rajdów samochodowych i motokrosowych

Z powyższych ustaleń planu ochrony parku, ogólnych zasad ochrony a także wniosków zawartych w końcowej części dokumentu **nie wynika generalny zakaz zabudowy terenów parku**, a tym bardziej jego strefy wysoczyznowej, której należy się stopniowo najniższy zakres ochrony. Plan skupia się na ograniczeniu urbanizacji terenu, nie zakazuje jednak w żadnym stopniu kształtowania nowej zabudowy, a nawet wskazuje parametry dla zabudowy, która mogłaby zostać dopuszczona. Plan ochrony parku zauważa nadto, że zasadne jest zmierzanie ku koncentracji gospodarstw rolnych, a zatem stawia nacisk na **ich rozwój w szczególności w kontekście rolnictwa zintegrowanego i ekologicznego**.

Rozporządzenie Wojewody o Parku Krajobrazowym

W Rozporządzeniu z 2006 r. zmieniające akt prawny ustanawiający Park Krajobrazowy⁹, które obowiązywało w dacie uchwalania MPZP, wskazano szereg zakazów obowiązujących na terenie Parku Krajobrazowego. § 5. 1. w/w rozporządzenia w pkt 1) wskazywał, że zakazuje się m.in.: „umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej

⁹ Rozporządzenie Nr 3/06 Wojewody Podlaskiego z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 152 poz. 1406 z dnia 2 czerwca 2006 r.).

gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej”. W pkt 5) tego ustępu wskazano natomiast, że zakazuje się „dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej”. **W treści rozporządzenia brak jest wskazań co do jakiegokolwiek zakazu zabudowy przedmiotowego terenu.**

Rozporządzenie ustanawiające park krajobrazowy wprowadzało określone zakazy związane z ochroną przyrody, jednak posługiwało się przy tym kryterium **racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, wodnej i rybackiej**. Oznacza to, że celem twórców parku nie było całkowite zahamowanie działalności rolniczej, lecz jedynie jej ograniczenie w takim stopniu, aby nie prowadziła do degradacji przyrody. Takie podejście wskazuje, że ochrona środowiska miała być realizowana w sposób zrównoważony, pozwalając na dalszy rozwój rolnictwa, pod warunkiem że działalność ta pozostawała zgodna z zasadami racjonalnej gospodarki rolnej. Tym samym, skoro rozporządzenie **nie wykluczało prowadzenia działalności rolniczej na obszarze parku**, to nie można wywodzić z niego intencji całkowitego wyłączenia tych terenów z możliwości zabudowy.

Zakaz zabudowy terenów rolnych wprowadzony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wynika więc z postanowień rozporządzenia, które nie przewidywało tak daleko idących ograniczeń. Wręcz przeciwnie – skoro akt prawny regulujący funkcjonowanie parku uwzględniał potrzebę prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, można uznać, że jego celem było jedynie ograniczenie działalności w stopniu minimalnym, niezbędnym dla ochrony przyrody, a nie całkowite jej wykluczenie.

Aktualnie obowiązujący Plan Ochrony Parku

Plan Ochrony Parku w wersji z 2011 r.¹⁰, w dziale VI, w tabeli w rozdziale 2, w §57 wskazuje, że na obszarze, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość (strefa III, strefa wysoczyznowa S-3) **nie został wprowadzony całkowity zakaz zabudowy**. Wręcz przeciwnie, dokument ten dopuszcza:

1. **Lokalizację nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową** w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi, z określeniem minimalnej wielkości działek budowlanych – 1500 m²;
2. **Lokalizację terenów rekreacyjnych i niewielkich obiektów turystycznych**, pod warunkiem, że nie będą stanowiły zagrożenia dla ochrony Parku oraz uzyskają pozytywną opinię Dyrekcji Parku.
3. **Zalesianie gruntów nieprzydatnych do produkcji rolnej**, również pod warunkiem braku zagrożenia dla Parku i uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji.

Ponadto, w treści dokumentu (§56 ust. 5 pkt 5) lit. b) wskazano, że zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 50 m od linii brzegów rzeki Narew, **z wyjątkiem obiektów służących gospodarce rolnej w granicach zainwestowanej działki**.

¹⁰ Plan Ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi z planem zadań ochronnych OSOP i SOOS Natura 2000 Przełomowa Dolina Narwi, Załącznik nr 1 do uchwały nr III/20/11 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2011 roku, Dz. Urz. Woj. Podlaskiego n 23 poz. 334 z 2011 r.

W treści dokumentu znalazły się regulacje dotyczące wyposażenia nowych budynków w systemy oczyszczania ścieków oraz stosowania ekologicznych źródeł energii, co potwierdza, że **zakładana jest możliwość ich istnienia i użytkowania**. Z powyższego wynika, że **Plan Ochrony Parku nie zakazuje zabudowy**, a jedynie wprowadza warunki, które mają na celu zapewnienie jej zgodności z zasadami ochrony środowiska. Tym samym, zakaz zabudowy terenów rolnych wprowadzony w MPZP nie znajduje uzasadnienia w ustaleniach Planu Ochrony Parku, który przewiduje możliwość zagospodarowania tego terenu pod określonymi warunkami.

Obszary Natura 2000

Przedmiotowa Nieruchomość położona jest ponadto na terenie objętym dwoma innymi formami ochrony przyrody w ramach programu Natura 2000:

- Obszar specjalnej ochrony ptaków „Przełomowa Dolina Narwi”;
- Specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja Narwiańska”;

W zakresie obu z w/w form ochrony przyrody, na datę uchwalania MPZP **nie obowiązywały plany ochronne**. W zakresie pierwszej z nich – „Przełomowa Dolina Narwi” plan ochronny został zawarty w cytowanej powyżej uchwale Sejmiku Wojewódzkiego nr III/20/11 z 2011 r.. W zakresie drugiej formy ochrony przyrody – „Ostoja Narwiańska” plan ochronny został uchwalony również dopiero w 2013 r.¹¹.

Ponadto, zgodnie z §4 Rozporządzenia ustanawiającego m.in. obszar „Przełomowa Dolina Narwi”¹², „Celem wyznaczenia obszarów, o których mowa w § 2, jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie”. Obszar „Ostoja Narwiańska” został natomiast wyznaczony jako obszar specjalnej ochrony dopiero w 2022 r.¹³

Co istotne, żadna z w/w form ochrony przyrody w ramach programu Natura 2000 nie przewidywała i nie przewiduje **zakazu zabudowy**, a koncentrują się jedynie na ochronie poszczególnych gatunków roślin i zwierząt. Z dokumentów tych brak jakiegokolwiek usprawiedliwienia dla całkowitego zakazu zabudowy nieruchomości o charakterze rolnym.

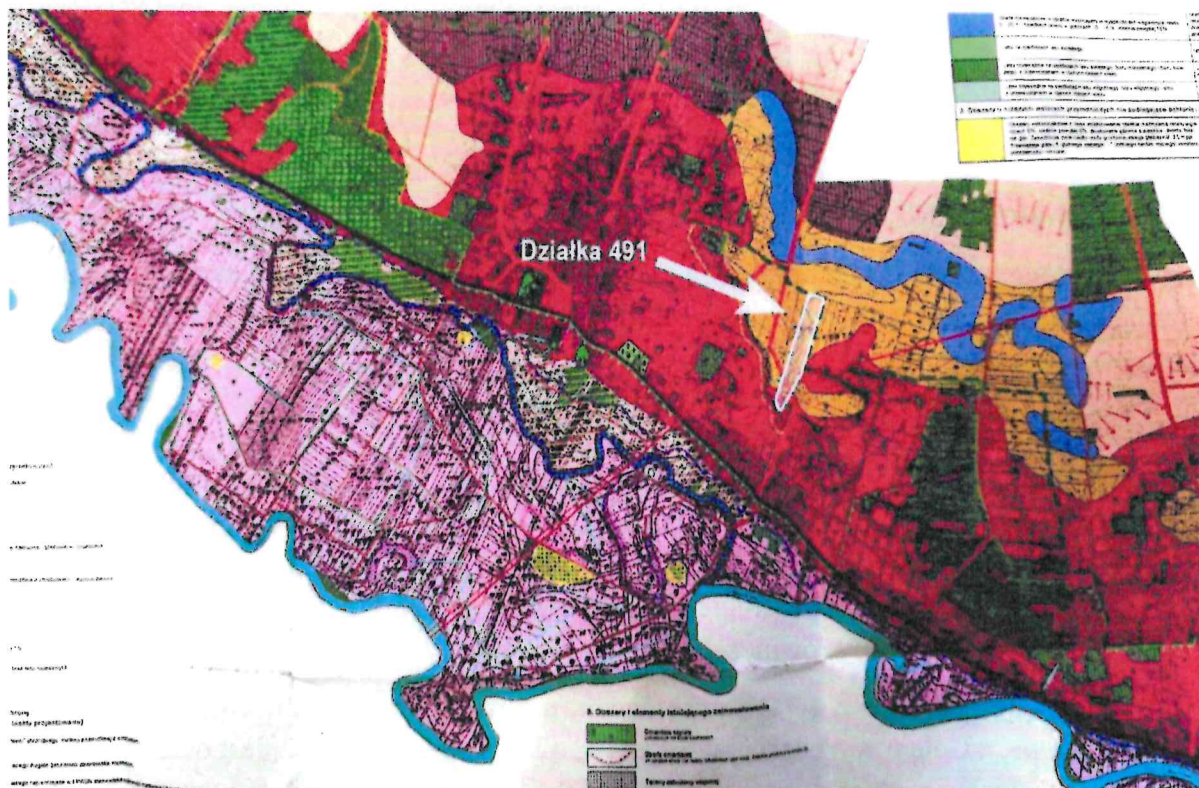
¹¹ Stało się to w wyniku wydania Zarządzenia nr 25/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 9 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Narwiańska PLH200024.

¹² Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313).

¹³ Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 października 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Narwiańska (PLH200024) (Dz. U. z 2022 r. poz. 2373).

Inne dokumenty

Na przedstawionym poniżej fragmencie mapy oceny uwarunkowań ekofizjograficznych¹⁴ zauważyć można, że teren obecnej działki 491 oznaczony jest jako w znaczącym stopniu znajdujący się na obszarze „Obszary wysoczyznowe zbudowane głównie z piasków gliniastych i glin. Przeważają gleby 5 (żytniego dobrego) kompleksu przydatności rolniczej. (gleby IVa - IVb klasy bonitacyjnej)”.



Zgodnie z legendą do cytowanej mapy, formy ochrony i kierunek zagospodarowania dla obszaru kształtują się następująco:

Z uwagi na występowanie gleb wysokiej jakości produkcyjnej obszary wskazane do rozwoju intensywnej gospodarki rolnej, zabezpieczającej trwałość walorów przyrodniczych gleb. Obszary korzystne dla wszelkich upraw polowych, warzywnictwa i sadownictwa. W przypadku konieczności przejmowania na cele nierolnicze koniecznym jest zabezpieczenie i odzyskanie warstwy glebowej. Obszary o korzystnych warunkach dla rozwoju różnych form budownictwa.

W świetle **prognozy oddziaływania na środowisko** a w szczególności **mapy oceny uwarunkowań ekofizjograficznych**, analizowany obszar został wskazany jako teren o **wysokiej jakości glebach produkcyjnych**, predysponowany pod **intensywną gospodarkę rolną**, w tym pod uprawy polowe, warzywnictwo i sadownictwo. Jednocześnie, dokumentacja dopuszcza możliwość **realizacji zabudowy o charakterze rolniczym** (tj. obiektów i infrastruktury służącej bezpośrednio produkcji rolnej), pod warunkiem: minimalizacji zajęcia wartościowych gleb, zabezpieczenia i ewentualnego odzyskania wierzchniej warstwy glebowej w przypadku prac ziemnych, zachowania trwałości walorów przyrodniczych obszaru. Budowa obiektów związanych z rolnictwem (np. budynków gospodarczych, magazynów płodów rolnych, **chłodni, suszarni, tuneli foliowych czy infrastruktury towarzyszącej**)

¹⁴ Załącznik do prognozy oddziaływania na środowisko autorstwa Łomżyńskiego Zespołu Projektowo-Inwestycyjnego w Łomży, rok 2007.

powinna być na tym terenie możliwa, o ile spełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i jest zgodna z zasadami zrównoważonego rozwoju. Wskazane jest, aby inwestycja uwzględniała lokalne uwarunkowania przyrodnicze i minimalizowała negatywny wpływ na jakość gleb.

Podsumowując – Z analizy dokumentów dotyczących ochrony środowiska (w tym Planu Ochrony Parku z 2003 r., aktualnego planu ochrony, obszarów Natura 2000 oraz prognozy oddziaływania na środowisko) **nie wynika całkowity zakaz zabudowy** na omawianym terenie. Dokumenty te koncentrują się na **ograniczeniu urbanizacji** i wprowadzają **określone warunki zabudowy** (np. wymóg stosowania ekologicznych rozwiązań, ochronę gleb, minimalizację wpływu na przyrodę), ale **nie wykluczają możliwości realizacji obiektów związanych z rolnictwem**.

W szczególności **dopuszczalna jest zabudowa służąca gospodarce rolnej** (np. budynki gospodarcze, magazyny, tunele foliowe), pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony walorów przyrodniczych. **Zakaz zabudowy wprowadzony w MPZP nie znajduje zatem uzasadnienia w obowiązujących dokumentach środowiskowych**, które wskazują raczej na konieczność odpowiedniego dostosowania inwestycji do lokalnych uwarunkowań.

Podsumowując – Z analizy dokumentów dotyczących ochrony środowiska (w tym Planu Ochrony Parku z 2003 r., aktualnego planu ochrony, obszarów Natura 2000 oraz prognozy oddziaływania na środowisko) **nie wynika całkowity zakaz zabudowy** na omawianym terenie. Dokumenty te koncentrują się na **ograniczeniu urbanizacji** i wprowadzają **określone warunki zabudowy** (np. wymóg stosowania ekologicznych rozwiązań, ochronę gleb, minimalizację wpływu na przyrodę), ale **nie wykluczają możliwości realizacji obiektów związanych z rolnictwem**. W szczególności **dopuszczalna jest zabudowa służąca gospodarce rolnej** (np. budynki gospodarcze, magazyny, tunele foliowe), pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony walorów przyrodniczych. **Zakaz zabudowy wprowadzony w MPZP nie znajduje zatem uzasadnienia w obowiązujących dokumentach środowiskowych**, które wskazują raczej na konieczność odpowiedniego dostosowania inwestycji do lokalnych uwarunkowań.

Ponadto, Studium gminy Piątница wyraźnie zakłada **modernizację i restrukturyzację obszarów wiejskich**, w tym rozbudowę zaplecza gospodarczego gospodarstw rolnych oraz dostosowanie produkcji do wymogów rynkowych i unijnych. Wskazuje to na konieczność rozwoju infrastruktury rolniczej, w tym budowy nowych obiektów służących rolnictwu. **Tym samym, całkowity zakaz zabudowy wprowadzony w MPZP stoi w sprzeczności nie tylko z dokumentacją środowiskową, ale także z celami rozwojowymi gminy.**

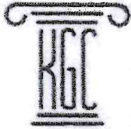
Zakaz ten ma ponadto charakter absolutny i niedookreślony, nieuwzględniający stopniowania ani możliwości zabudowy wspomagającej rolnictwo, choćby nawet o bardzo niskiej intensywności, co stanowi **nadużycie władztwa planistycznego** i dyskryminuje właścicieli gruntów. W szczególności budzi wątpliwości fakt, że tereny o wyższej wartości przyrodniczej (np. w pobliżu Narwi) są traktowane preferencyjnie, podczas gdy na przedmiotowym obszarze – mimo braku uzasadnienia środowiskowego – wprowadzono całkowite ograniczenie. **Zamiast radykalnego zakazu, zasadne byłoby wprowadzenie precyzyjnych parametrów zabudowy**, uwzględniających zarówno ochronę przyrody, jak i realne potrzeby rolników.

Ze względu na powyższe wnoszę jak na wstępie.

ADWOKAT
Karolina Goraczyk-Oszczot
dr Karolina Goraczyk-Oszczot

Załączniki:

1. Potwierdzenie dokonania wpisu od skargi;
2. Odpis pełnomocnictwa wraz z potwierdzeniem dokonania opłaty skarbowej;
3. Skan wezwania do usunięcia naruszenia prawa wraz z potwierdzeniem wpływu;
4. Wydruk z EKW;
5. Odpis skargi wraz z załącznikami (x1);



ADWOKAT
DR KAROLINA GÓRALCZYK-CZECZOT
KANCELARIA ADWOKACKA
Adres do korespondencji: ul. Kijowska 7 lok. 64, 15-410 Białystok

504 461 470
advokat.goralczyk.czeczot@gmail.com
www.goralczyk-czeczot.pl
NIP 542 348 18 31

Łomża, dnia 21.01.2025 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisany

Zamieszkały: | , 18-421 Piątnica

upoważniam:

advokat Karolinę Góralczyk-Czeczot
Kancelaria Adwokacka w Białymstoku,
ul. Kijowska 7 lok. 64, 15-410

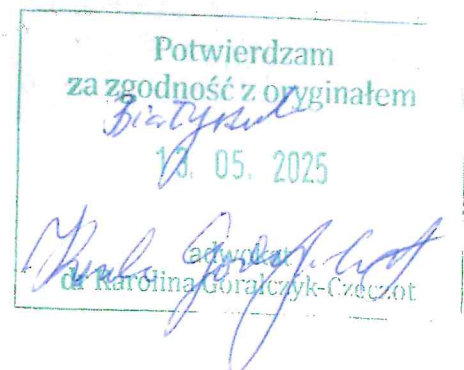
do reprezentowania mnie w pełnym zakresie przed:

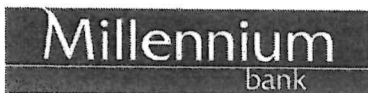
organami administracji publicznej (w tym m.in. samorządowej i rządowej) wszystkich instancji, w szczególności do składania odwołań, zażaleń i innych środków zaskarżenia oraz do składania w moim imieniu wszelkich oświadczeń i wniosków zarówno o charakterze materialnoprawnym jak i procesowym, w związku z uchwałą nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmujący obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności do złożenia w moim imieniu skargi na w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do sądu administracyjnego w trybie art. 101 § 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).

Pełnomocnik uprawniony jest także do odbioru wszelkiej korespondencji urzędowej związanej z w/w sprawą.

Pełnomocnik uprawniony jest do ustanowienia dalszego pełnomocnictwa w zakresie obejmującym wszystkie uprawnienia pełnomocnika wynikające z niniejszego umocowania.

s. 1 z 1





Ul. Stanisława Żaryna 2A
02-593 Warszawa
www.bankmillennium.pl

Potwierdzenie wykonania operacji

Typ operacji	PRZELEW DO INNEGO BANKU
Dzienny numer transakcji	4
Data księgowania	2025-05-13
Data waluty	2025-05-13
Z rachunku	
Zleceniodawca	
	Ł
	15-668 BIAŁYSTOK
Na rachunek	26124052111111001035533132
Bank odbiorcy	PEKAO O. w Białymstoku
	ul. Rynek Kościuszki 7
Odbiorca	URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU - DEPAR TAMENT FINANSÓW MIASTA
Kwota transakcji	17,00 PLN
Kwota zaksięgowana	-17,00 PLN
Tytuł	Opłata skarbową - pełnomocnictwo do
Tytuł	WSA w Białymstoku, "
Tytuł	i

Data wystawienia dokumentu :

2025-05-13

Potwierdzenie wykonania operacji zostało wygenerowane elektronicznie i nie wymaga podpisu ani stempla. Dokument został sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz. 939 z późniejszymi zmianami).

Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stanisława Żaryna 2A, 02-593 Warszawa, wpisany pod nr KRS 0000010186 do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o numerze identyfikacji podatkowej (NIP) - 526-021-29-31 i kapitale zakładowym całkowicie wpłaconym w wysokości 1.213.116.777,00 złotych.



Ul. Stanisława Żaryna 2A
02-593 Warszawa
www.bankmillennium.pl

Potwierdzenie wykonania operacji

Typ operacji	PRZELEW DO INNEGO BANKU
Dzienny numer transakcji	3
Data księgowania	2025-05-13
Data waluty	2025-05-13
Z rachunku	
Zleceniodawca	
	2
	15-668 BIAŁYSTOK
Na rachunek	07101010490041412231000000
Bank odbiorcy	NBP O/Okr. w Białymstoku
Odbiorca	WSA w Białymstoku
Kwota transakcji	300,00 PLN
Kwota zaksięgowana	-300,00 PLN
Tytuł	wpis o skargi do WSA na MPZP Gmina
Tytuł	Piątnica-

Data wystawienia dokumentu :

2025-05-13

Potwierdzenie wykonania operacji zostało wygenerowane elektronicznie i nie wymaga podpisu ani stempla. Dokument został sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz. 939 z późniejszymi zmianami).

Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stanisława Żaryna 2A, 02-593 Warszawa, wpisany pod nr KRS 0000010186 do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o numerze identyfikacji podatkowej (NIP) - 526-021-29-31 i kapitale zakładowym całkowicie wpłaconym w wysokości 1.213.116.777,00 złotych.



ADWOKAT

DR KAROLINA GÓRALCZYK-CZECZOT

KANCELARIA ADWOKACKA

Adres do korespondencji: ul. Kijowska 7 lok. 64, 15-410 Białystok

504 461 470

adwokat.goralczyk.czeczot@gmail.com

www.goralczyk-czeczot.pl

NIP 542 348 18 31

Białystok, dnia 8 kwietnia 2025 r.

Do: Rady Gminy Piątnica
ul. Stawiskowska 53, 18-421 Piątnica Poduchowna

Wnioskodawca:

, 18-421 Piątnica

reprezentowany przez:

Adwokat Karolinę Góralczyk-Czeczot
Kancelaria Adwokacka,
ul. Kijowska 7 lok. 64, 15-410 Białystok

Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa

Działając w imieniu [redacted], na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w brzmieniu sprzed 1 czerwca 2017 r.¹ (dalej u.s.g.) **wzywam Radę Gminy Piątnica do usunięcia naruszenia prawa wywołanego uchwałą Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną uchwałami z dnia Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi (dalej – MPZP).**

Kierując niniejsze wezwanie wskazuję, że MPZP, a w szczególności jego § 21 ust. 2 oraz § 21 ust. 4 pkt 2 naruszają zasady sporządzania planu miejscowego, co najmniej poprzez:

- I. bezpodstawne i nieproporcjonalne ograniczenie możliwości jakiegokolwiek zabudowy działki o nr ewid. gr. 491, obręb Niewodowo, gm. Piątnica (identyfikator: 200705_2.0024.491), a więc naruszenie przepisów art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej powoływanej jako: u.p.z.p.) w zw. z art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;**
- II. naruszenie zasady równości wobec prawa, poprzez nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli podobnych nieruchomości w gminie Piątnica, poprzez ustalenie dla nieruchomości stanowiących własność skarżącego, całkowitego zakazu jakiegokolwiek zabudowy, w porównaniu do nieruchomości sąsiednich nieobjętych planem miejscowym, a położonych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości Skarżącego, jak również nieruchomości sąsiednich o podobnych parametrach fizycznych i prawnych, jednak oznaczonych jako tereny MN, RM, U co stanowi wyraz**

¹ Wyrok NSA z dnia 28 sierpnia 2018 r., sygn. akt II OSK 1624/18, przepisy art. 52 i art. 53 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w brzmieniu obowiązującym przed 1 czerwca 2017 r. stosuje się nadal do aktów i czynności organów administracji publicznej dokonanych przed tym dniem.

13. 05. 2025
Karolina Góralczyk-Czeczot
adwokat

nadużywania przez gminę władztwa planistycznego oraz dyskryminowania rzeczywistych potrzeb właściciela gruntów;

- III. sporządzenie, a następnie uchwalenie planu miejscowego w sposób niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piątnica przyjętego uchwałą Nr 205/XXVIII/02 Rady Gminy Piątnica z dnia 31 stycznia 2002 roku, zmienionego uchwałą Nr 229/XXXVIII/06 Rady Gminy Piątnica z dnia 18 października 2006 roku (dalej powoływane jako „Studium”), co polegało w szczególności na zignorowaniu przewidzianych w Studium koncepcji rozwoju terenów rolniczych gminy Piątnica, w tym rozwoju infrastrukturalnego terenów rolniczych, założeń modernizacji i rozbudowy zaplecza gospodarczego indywidualnych gospodarstw rolnych, dostosowania produkcji do uwarunkowań ekonomicznych – i mimo tych założeń wprowadzenie w MPZP na terenach rolnych całkowitego zakazu realizacji nowej zabudowy;
- IV. błędną interpretację parametrów środowiskowych gruntu, a także zaleceń w zakresie zagospodarowania przestrzennego wynikających z dokumentów obowiązujących w dacie uchwalania MPZP, co spowodowało wprowadzenie do MPZP niewynikających z tych parametrów i zaleceń zakazów – w tym całkowitego zakazu zabudowy dla terenów rolniczych;

w wyniku czego doszło do bezprawnego naruszenia prawa własności

Uzasadnienie:

jest właścicielem nieruchomości, w skład której wchodzi m.in. działka o nr geod. 491, obręb Niewodowo położona gminie Piątnica (identyfikator: 200705_2.0024.491).

Dowód: wydruk z EKW –

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego w drodze uchwały Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienionej uchwałami z dnia Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi (MPZP).

Nieruchomość ta znajduje się na obszarze oznaczonym w MPZP symbolem R, co oznacza tereny użytkowania rolnego – tereny w strefie krawędziowej i wysoczyznowej. Na wskazanym terenie, zgodnie z §21 ust. 2 MPZP przeznaczenie podstawowe ustala się jako – tereny użytkowania rolnego. Zgodnie z §21 ust. 4 pkt 2 ustala się **zakaz lokalizacji nowej zabudowy**, z jednoczesnym dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji związanej z gospodarką rolną.

prowadzi działalność rolniczą i niezbędna dla rozwoju jego działalności inwestycją jest wykonanie niewielkiej zabudowy związanej bezpośrednio z

Potwierdzam
za zgodność z oryginałem
13.05.2025
B. Kuchta
Karolina Góralczyk
adwokat
dr Karolina Góralczyk
s. 2 z 4

produkcją rolną. Jedną z takich inwestycji jest budowa budynku gospodarczego na maszyny, sprzęt rolniczy i ogrodniczy w zabudowie zagrodowej.

Wobec wyżej zacytowanych przepisów MPZP zabudowa na działce 491 jest niemożliwa i w wypadku ubiegania się o pozwolenie na budowę na podstawie przepisów Prawa budowlanego, organ zobowiązany będzie do wydania decyzji odmownej, wobec niezgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa planowana inwestycja nie mieści się ponadto w kategorii obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji związanej z gospodarką rolną.

Choć stosownie do regulacji u.s.g. oraz u.p.z.p. rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Zasadniczym przepisem Konstytucji RP stwarzającym granice dla władztwa planistycznego gminy jest art. 31 ust. 3 zawierający zasadę proporcjonalności. Wynika to z tego, że plan miejscowy przede wszystkim oddziałuje na prawo własności nieruchomości, które jest chronione ustawą zasadniczą (art. 64 Konstytucji RP). Oddziaływanie to jest przy tym bardzo wyraźne, gdyż w art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost się stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. W tym kontekście ocena nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się zatem do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, a także wolności i praw innych osób. Aby wykluczyć przez gminę zarzut naruszenia władztwa planistycznego przez jego nadużycie, konieczne jest wnikliwie i wszechstronne rozważanie interesu publicznego i indywidualnego oraz uzasadnienie prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych ich celowości i słuszności.

Nadto, we wskazanych w orzecznictwie sądowo-administracyjnym przesłanek warunkujących ważność zakazu zabudowy w MPZP wymienia się:

- 1) posiadanie oparcia w materiałach zgromadzonych w toku procedury planistycznej, a więc zakaz nie być efektem dowolności działania organu uchwałodawczego, lecz musi stanowić konsekwencję racjonalnej oceny zebranej w toku procedury planistycznej dokumentacji;

19.3.2025
dr Karolina Góralczyk-Czeczot
3 z 4

- 2) być należycie umotywowany;
- 3) musi być przyjęty zgodnie z zasadami sporządzania planu, co oznacza m.in. jego oparcie na ustaleniach Studium².

Z analizy dokumentów dotyczących ochrony środowiska (w tym Planu Ochrony Parku z 2003 r., aktualnego planu ochrony, obszarów Natura 2000 oraz prognozy oddziaływania na środowisko) **nie wynika całkowity zakaz zabudowy** na omawianym terenie. Dokumenty te koncentrują się na **ograniczeniu urbanizacji i wprowadzają określone warunki zabudowy** (np. wymóg stosowania ekologicznych rozwiązań, ochronę gleb, minimalizację wpływu na przyrodę), ale **nie wykluczają możliwości realizacji obiektów związanych z rolnictwem**. W szczególności dopuszczalna jest zabudowa służąca gospodarce rolnej (np. budynki gospodarcze, magazyny, tunele foliowe), pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony walorów przyrodniczych. **Zakaz zabudowy wprowadzony w MPZP nie znajduje zatem uzasadnienia w obowiązujących dokumentach środowiskowych**, które wskazują raczej na konieczność odpowiedniego dostosowania inwestycji do lokalnych uwarunkowań.

Ponadto, Studium gminy Piątница wyraźnie zakłada **modernizację i restrukturyzację obszarów wiejskich**, w tym rozbudowę zaplecza gospodarczego gospodarstw rolnych oraz dostosowanie produkcji do wymogów rynkowych i unijnych. Wskazuje to na konieczność rozwoju infrastruktury rolniczej, w tym budowy nowych obiektów służących rolnictwu. Tym samym, **całkowity zakaz zabudowy wprowadzony w MPZP stoi w sprzeczności nie tylko z dokumentacją środowiskową, ale także z celami rozwojowymi gminy**.

Zakaz zabudowy, który został ustanowiony na nieruchomości mojego Mocodawcy ma ponadto charakter absolutny i niedookreślony, nieuwzględniający stopniowania ani możliwości zabudowy wspomagającej rolnictwo, choćby nawet o bardzo niskiej intensywności, co stanowi **nadużycie władztwa planistycznego i dyskryminuje właścicieli gruntów**. W szczególności budzi wątpliwości fakt, że tereny o wyższej wartości przyrodniczej (np. w pobliżu Narwi) są traktowane preferencyjnie, podczas gdy na przedmiotowym obszarze – mimo braku uzasadnienia środowiskowego – wprowadzono całkowite ograniczenie. **Zamiast radykalnego zakazu, zasadne byłoby wprowadzenie precyzyjnych parametrów zabudowy**, uwzględniających zarówno ochronę przyrody, jak i realne potrzeby rolników.

Ze względu na powyższe wnoszę jak na wstępie.

ADWOKAT
Karolina Góralczyk-Czerwik
dr Karolina Góralczyk-Czerwik

Załączniki:

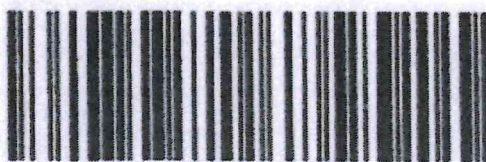
1. Odpis pełnomocnictwa wraz z potwierdzeniem dokonania opłaty skarbowej;
2. Wydruk z EKW.

² Wyrok WSA w Bydgoszczy z 31.05.2016 r., II SA/Bd 144/16, LEX nr 2076535.



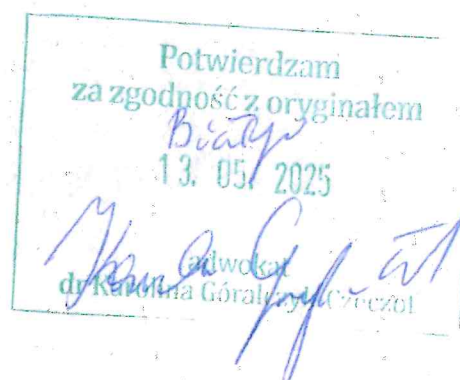
Potwierdzenie

Przyjęto:



APLD2110o

Pismo numer: DK.5781.2025
przez: Katarzyna Tońska
Ilość załączników: 0
Data wpływu: 2025/04/08
Kontrahent: Adwokat Dr Karolina Góralczyk-Czeczot
Kancelaria Adwokacka
Tytuł: Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa.
Data pisma: 2025/04/08



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR [REDACTED] STAN Z DNIA 2025-02-23 19:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁOMŻY, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LM1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR L

STAN Z DNIA 2025-02-23 19:44

prowadzonej przez SAD REJONOWY W ŁOMŻY, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LM1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	491		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0024, NIEWODOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODLASKIE, ŁOMŻYŃSKI, PIĄTNICA, NIEWODOWO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		

Obszar całej nieruchomości	31000,0000 M2	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	---------------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS, 2004-12-29, STAROSTWO POWIATOWE W ŁOMŻY, ŁOMŻA; 25, LM1L/0000 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LM1L/0 /001, 2005-01-20 14:00:00, 2005-02-17-13.00.25.182694, NIE, 5-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR [REDAKTED] STAN Z DNIA 2025-02-23 19:46

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁOMŻY, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LM1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR

STAN Z DNIA 2025-02-23 19:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁOMŻY, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LM1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
Lp. 2.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 7879/2020, 2020-08-26, TOMASZ POREDA, ŁOMŻA; 16-19 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ 2020-08-26 10:45:00, 2020-09-23-12.49.21.776849, NIE, 15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR [REDACTED] STAN Z DNIA 2025-02-23 19:46

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁOMŻY, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LM1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 81/XIV/2025
Rady Gminy Piątnica
z dnia 30 maja 2025 r.



ADWOKAT
DR KAROLINA GÓRALCZYK-CZECZOT
KANCELARIA ADWOKACKA
Adres do korespondencji: ul. Kijowska 7 lok. 64, 15-410 Białystok

☎ 504 461 470
✉ adwokat.goralczyk.czeczot@gmail.com
🌐 www.goralczyk-czeczot.pl
NIP 542 348 18 31

URZĄD GMINY PIĄTNICA - wpłynęło:
27/05/2025 10:56
DK.8193.2025

Białystok, dnia 27 maja 2025 r.



Do: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku
ul. H. Sienkiewicza 84, 15-950 Białystok

za pośrednictwem:

Rady Gminy Piątnica
ul. Stawiskowska 53, 18-421 Piątnica Poduchowna

Skarżący:

reprezentowany przez:

Adwokat Karolinę Góralczyk-Czeczot
Kancelaria Adwokacka,
ul. Kijowska 7 lok. 64, 15-410 Białystok

Organ: Rada Gminy Piątnica

Pismo przewodnie

Działając z upoważnienia Skarżącego (pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową przedłożone wraz ze skargą) **modyfikuję skargę** na uchwałę Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną uchwałami wniesioną w dniu Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi – w ten sposób, że pkt. II wniosków skargi otrzymuje brzmienie:

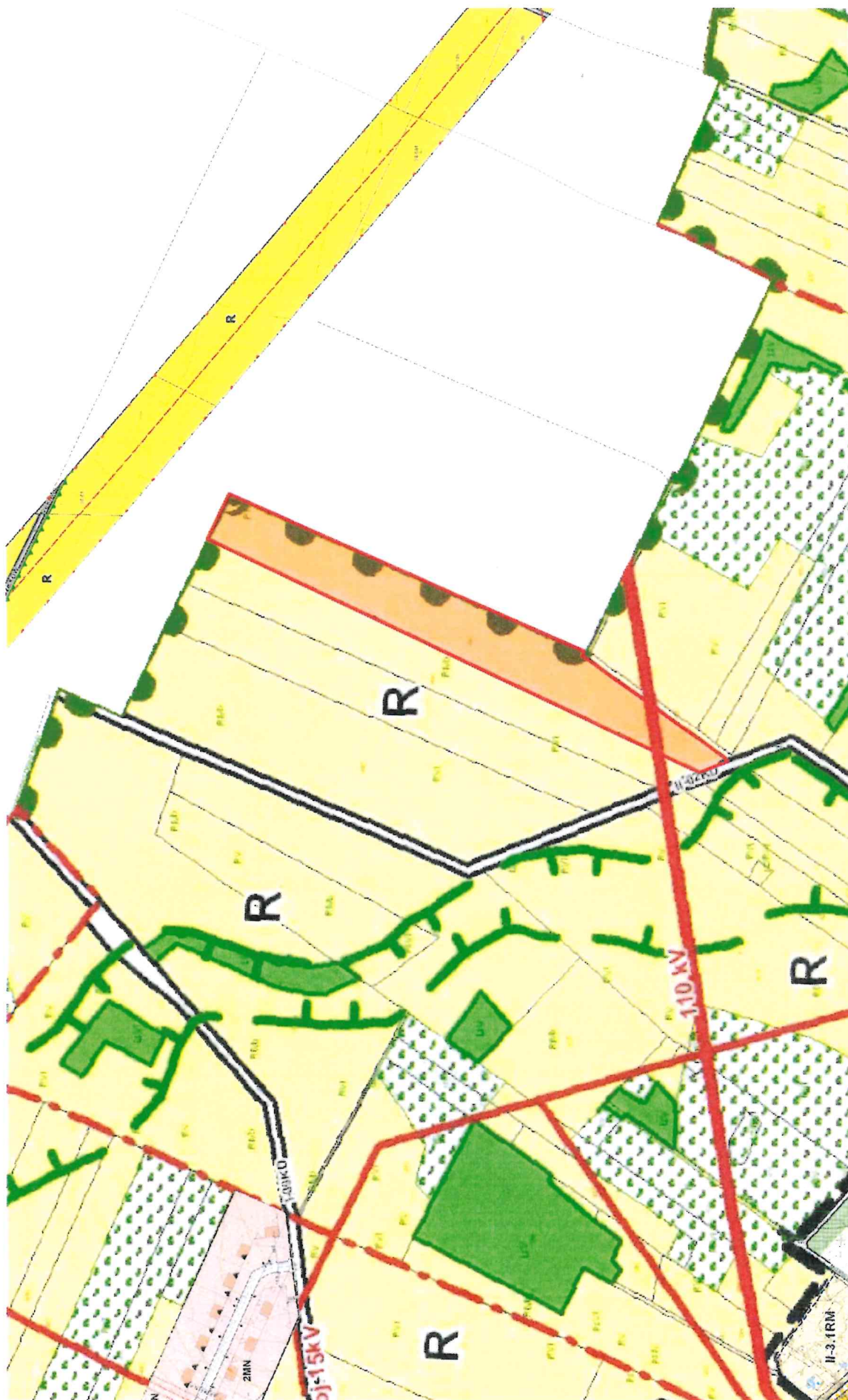
- II. stwierdzenie nieważności uchwały** Nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną uchwałami z dnia Nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz Nr 7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi – **w części dotyczącej działki należącej do Skarżącego**, tj. działka o nr geod. 491, obręb Niewodowo położona gminie Piątnica (identyfikator: 200705_2.0024.491).

ADWOKAT
Karolina Góralczyk-Czeczot
dr Karolina Góralczyk-Czeczot

Załączniki:

1. Odpis pisma;
2. Załącznik graficzny.

Granice terenu, którego dotyczy wniosek ' o stwierdzenie nieważności MPZP
części Gminy Piątница obejmującego obszar Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi
– działka o nr geod. 491, obręb Niewodowo położona gminie Piątница (identyfikator: 200705_2.0024.491)



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 81/XIV/2025
Rady Gminy Piątnica
z dnia 30 maja 2025 r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Białymstoku**
ul. H. Sienkiewicza 84
15-950 Białystok

Skarżący:

Zastępowany przez:
Adw. Karolinę Góralczyk – Czeczot
Kancelaria Adwokacka
ul. Kijowska 7 lok. 64
16-410 Białystok

Organ:
Rada Gminy Piątnica
ul. Stawiskowska 53
18-421 Piątnica Poduchowna

Odpowiedź na skargę

**na uchwałę nr 75/XIII/07 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 grudnia 2007 r. zmienioną
uchwałami nr 129/XXVII/2013 Rady Gminy Piątnica z dnia 28 marca 2013 r. oraz nr
7/III/2014 Rady Gminy Piątnica z dnia 22 grudnia 2014 r. ąw sprawie miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Piątnica obejmującego obszar
Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi.**

Działając na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - *Prawo o postępowaniu
przed sądami administracyjnymi* (Dz. U. 2024 poz. 935) Rada Gminy Piątnica:

- 1) wnosi o oddalenie skargi;
- 2) przekazuje, jako załączniki, ułożone w porządku chronologicznym spięte i
ponumerowane akta sprawy.

UZASADNIENIE

Skarżący w dniu 13 maja 2025 r. skierował do Organu skargę dotyczącą uchwał
wymienionych w nagłówku pisma. W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomość będąca
własnością skarżącego jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Skarżący prowadzi działalność rolniczą i niezbędną dla rozwoju jego działalności inwestycją

jest wykonanie niewielkiej zabudowy związanej bezpośrednio z produkcją rolną.

Skarżący wskazał na naruszenie art. 1. Ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, dalej powoływanej jako k.c. poprzez przekroczenie władztwa planistycznego przy uchwalaniu zaskarżonej uchwały, objawiające się w szczególności zbyt daleko idącym i nieproporcjonalnym ograniczeniu możliwości jakiegokolwiek zabudowy działki o nr ewid. 491, obręb Niewodowo.

Nadto skarżący zarzucił naruszenie art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 32 w zw. z art. 2 Konstytucji RP poprzez nieuzasadnione, naruszające zasadę równego traktowania obywateli przez władze publiczne, zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli podobnych nieruchomości w gminie Piątница, poprzez ustalenie dla nieruchomości stanowiących własność skarżącego całkowitego zakazu zabudowy obiektów wymienionych w zarzucie 1, w porównaniu do nieruchomości nieobjętych planem miejscowym, a położonych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości Skarżącego, co stanowi wyraz nadużywania przez gminę władztwa planistycznego oraz dyskryminowania rzeczywistych potrzeb właściciela gruntu.

Dodatkowo, w dniu 27 maja 2025 r. do Rady Gminy Piątница wpłynęło pismo modyfikujące skargę w zakresie stwierdzenia nieważności ww. uchwały jedynie w części dotyczącej działki należącej do Skarżącego.

W ocenie organu skarga jest bezzasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Uchwała, której dotyczy skarga, została podjęta w granicach przysługującego gminie władztwa planistycznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zachowaniem trybu określonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku procedury planistycznej zapewniono przewidziane ustawowo formy udziału społeczeństwa, a projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, co zostało należycie udokumentowane. Uwagi wniesione w toku procedury zostały rozpatrzone zgodnie z art. 17 pkt 12 u.p.z.p.

Podkreślić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, w ramach którego rada gminy – wykonując kompetencje wynikające z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. – kształtuje politykę przestrzenną, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju oraz interesem publicznym. Organ planistyczny ma prawo różnicować funkcję terenów oraz zakres dopuszczalnej zabudowy, w tym również wprowadzać zakazy zabudowy

w określonych przypadkach, jeżeli przemawiają za tym ustalenia planistyczne oraz potrzeba ochrony określonych wartości przestrzennych, środowiskowych bądź społecznych.

Zakwestionowane przez Skarżącego ograniczenia dotyczące działki nr ewid. 491 w obrębie Niewodowo wynikają z uzasadnionych przesłanek merytorycznych, takich jak ochrona walorów przyrodniczych, krajobrazowych oraz ładu przestrzennego, a także konieczność zapewnienia spójności ustaleń planistycznych dla całego obszaru objętego planem. Działka ta znajduje się w obszarze, dla którego w ramach analiz planistycznych nie przewidziano możliwości wprowadzenia nowej zabudowy, w tym zabudowy związanej z działalnością rolniczą, ze względu na powyższe uwarunkowania.

W ocenie organu nie doszło również do naruszenia konstytucyjnych zasad ochrony prawa własności ani zasady proporcjonalności, ponieważ ograniczenia wprowadzane w drodze planu miejscowego są zgodne z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP mają podstawę ustawową, służą ochronie interesu publicznego i są adekwatne do celu, jakiemu mają służyć. Ograniczenie możliwości zabudowy nie prowadzi do wywłaszczenia, a jedynie do ukształtowania sposobu korzystania z nieruchomości w granicach prawa, co znajduje umocowanie także w art. 140 Kodeksu cywilnego.

Nie znajduje również uzasadnienia zarzut nierównego traktowania właścicieli nieruchomości. Zróżnicowanie sytuacji prawnej gruntów położonych w obszarze objętym planem miejscowym w stosunku do gruntów nieobjętych takim planem jest zgodne z przepisami ustawy planistycznej. Nie może być uznane za dyskryminujące, ponieważ plan miejscowy jest aktem generalnym i abstrakcyjnym, którego treść kształtowana jest przez konkretne uwarunkowania przestrzenne i merytoryczne. Organ nie działał w sposób uznaniowy, lecz kierował się zasadami wynikającymi z przepisów prawa oraz przeprowadzonymi analizami planistycznymi.

Podkreślić należy, że procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Uchwała nie została zakwestionowana przez organy nadzoru, co potwierdza jej legalność formalną i merytoryczną.

Mając na uwadze powyższe, organ wnosi o nieuwzględnienie skargi w całości jako bezzasadnej.