



KANCELARIA PRAWNA
SPÓŁKA KOMANDYTOWA

do wiadomości Urzędu

0.3477.2024

Poznań, zgodnie z datą w podpisie

Rada Miasta i Gminy Kórnik
Biuro Rady Miasta i Gminy Kórnik
Urząd Miasta i Gminy Kórnik
ul. Rynek 1
62-035 Kórnik

Wzywająca:

reprezentowana przez:
radcę prawnego Macieja Krusią
Kancelaria Prawna Kruś sp.k.

Dotyczy: działek nr ewid. 406/22 i 406/23, obręb Radzewo, gmina Kórnik i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik

**Wezwanie
do usunięcia naruszenia interesu prawnego**

Działając w imieniu Pani (dalej: „Wzywająca”) w oparciu o pełnomocnictwo, którego uwierzytelniony odpis załączam, na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z zm. – w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 maja 2017 r., dalej: „USG”) w zw. z art. 50 § 1 i art. 3 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 z zm., dalej: „PPSA”), niniejszym **wzywam do usunięcia naruszenia interesu prawnego Wzywającej** polegającego na tym, że działki nr ewid. 406/22 i 406/23, obręb Radzewo, gmina Kórnik, dla których Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr P01D/00051265/9 i których właścicielem jest Wzywająca (dalej: „Nieruchomości”), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik przyjętym uchwałą nr XXIV/295/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik (dalej: „MPZP”), opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2016 r. poz. 4968, przeznaczone zostały pod teren rolniczy (1R) z zakazem zabudowy.

KANCELARIA PRAWNA KRUS SP.K.

Uchwalając MPZP, Rada Miasta i Gminy w Kórniku **dopuszcza się naruszenia następujących przepisów:**

- 1) art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z art. 1 ust. 3 i art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z zm., dalej: „**UPZP**”) poprzez wprowadzenie w sposób nieuzasadniony całkowitego zakazu zabudowy na Nieruchomościach w części przeznaczonej pod tereny rolnicze;
- 2) art. 6 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 UPZP w zw. z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, dalej: „**Konstytucja RP**”) poprzez przyjęcie rozwiązań planistycznych, które w sposób nieproporcjonalny, arbitralny i nieuzasadniony ograniczają możliwość korzystania przez Wzywającą z prawa własności Nieruchomości;
- 3) art. 31 ust. 3 Konstytucji RP poprzez naruszenie zasady proporcjonalności i uniemożliwienie Wzywającej zabudowania Nieruchomości, ograniczając tym samym korzystanie z przysługujących jej konstytucyjnych wolności i praw;
- 4) art. 15 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 3 UPZP i § 131 ust. 1 w zw. z § 143 Załącznika do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 283) poprzez brak uzasadnienia wprowadzenia w MPZP zakazu wynikającego z § 18 pkt 2 MPZP;
- 5) art. 14 ust. 5 UPZP poprzez brak sporządzenia analizy zasadności przystąpienia do planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;
- 6) art. 17 pkt 6 lit. c w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205) poprzez brak uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych lub Leśnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, stanowiących własność Skarbu Państwa, znajdujących się we wsi Czmoniec na cele nieleśne;
- 7) art. 17 pkt 4 UPZP poprzez nieprawidłowe rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu MPZP;
- 8) art. 17 pkt 1 UPZP poprzez nieumożliwienie złożenia wniosków do projektu planu po zmianie uchwały inicjującej w 2013 r.;
- 9) art. 17 pkt 12 UPZP poprzez niezamieszczenie daty sporządzenia wykazu uwag wniesionych do projektu MPZP po jego III wyłożeniu do publicznego wglądu, co uniemożliwia zweryfikowanie, czy uwagi zostały rozpatrzone w terminie;

- 10) art. 17 pkt 5 UPZP poprzez niezaktualizowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia MPZP po dokonaniu zmian w treści jego projektu;
- 11) art. 17 pkt 9 UPZP poprzez wyłożenie do publicznego wglądu projektu MPZP po podjęciu uchwały dopuszczającej opracowanie planu w częściach bez sporządzenia dokumentu lub załącznika graficznego potwierdzającego jednoznacznie zakres części B planu.

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać, że **doszło do naruszenia interesu prawnego Wzywającej** w rozumieniu art. 101 ust. 1 USG, a więc przysługuje jej legitymacja skargowa.

Biorąc pod uwagę powyższe, niniejszym **wnoszę o** uchylenie MPZP w stosunku do Nieruchomości o przeznaczeniu rolniczym (1R) z zakazem zabudowy, a ewentualnie o zmianę § 18 MPZP w zakresie, w jakim wyłącza on prawo zabudowy Nieruchomości, i umożliwienie Wzywającej realizacji na Nieruchomościach zabudowy zgodnej z rolniczym charakterem Nieruchomości, jak chociażby zabudowa zagrodowa.

Jednocześnie informuję, że w przypadku odmowy uchylenia lub zmiany MPZP zgodnie z powyższym wnioskiem bądź pozostawienia niniejszego wezwania bez odpowiedzi, Wzywająca skieruje do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu skargę o stwierdzenie nieważności MPZP w części dotyczącej jej Nieruchomości o przeznaczeniu rolniczym (1R) z zakazem zabudowy.

Uzasadnienie

1. Stan faktyczny

Dnia 25 lipca 2012 r. Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę nr XXIV/273/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń, gm. Kórnik.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 28 kwietnia 2016 r. Wzywająca stała się właścicielem Nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr

Po przeprowadzeniu przewidzianej prawem procedury planistycznej, Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwałą nr XXIV/295/2016 z dnia 27 lipca 2016 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B w gminie Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2016 r. poz. 4968).

MPZP przeznaczył działki nr 406/22 i 406/23 pod teren rolniczy o symbolu 1R i teren lasów o symbolu 2ZL. Dla terenów rolniczych w zakresie zasad ich zagospodarowania wprowadzono nakaz zachowania rolniczego sposobu zagospodarowania (§ 18 pkt 1 MPZP) i zakaz lokalizacji budynków (§ 18 pkt 2 MPZP).

Wprowadzone w MPZP rozwiązania dotyczące Nieruchomości uniemożliwiają Wzywającej jakąkolwiek zabudowę, a ponadto procedura planistyczna została przeprowadzona w sposób sprzeczny z UPZP. Wobec tego niniejsze wezwanie jest konieczne i uzasadnione, a MPZP w kwestionowanym zakresie powinien zostać zmieniony.

2. Uzasadnienie zarzutów

a) naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z art. 1 ust. 3 i art. 15 ust. 2 pkt 9 UPZP, art. 6 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 UPZP w zw. z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne powinno uwzględniać prawo własności przy jednoczesnym dopuszczeniu możliwości ograniczenia uprawnień właściciela poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy. Tak daleko idąca ingerencja w prawo własności musi być jednak uzasadniona i proporcjonalna do celów, których osiągnięciu ma służyć. Na gruncie niniejszej sprawy Organ wprowadził całkowity zakaz zabudowy na terenach rolniczych, w tym na Nieruchomościach, nie tylko bez żadnego uzasadnienia i celu, ale przede wszystkim godząc w istotę i charakter gruntów rolnych. Jest to tym bardziej niezrozumiałe, że jednocześnie Organ nakazał zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania tych terenów (§ 5 pkt 1 MPZP).

Zakaz zabudowy na terenie rolnym znacząco ogranicza możliwość racjonalnego i efektywnego gospodarowania nieruchomością przez jej właściciela. Pozostaje on również w sprzeczności z podstawowymi regulacjami dotyczącymi nieruchomości rolnych i godzi w ich istotę, jaką jest możliwość rolniczego wykorzystania gruntu. Grunt rolny jest bowiem podstawowym składnikiem gospodarstwa rolnego, a lokalizowanie zabudowy rolniczej na terenach przeznaczonych na cele rolne nie zmienia rolnego przeznaczenia terenu. Grunty rolne z istoty wykorzystywane są do działalności wytwórczej, która wiąże się również z koniecznością ich zabudowy (np. poprzez budowę budynków inwentarskich czy magazynów). Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy na terenach rolniczych jest zatem za daleko idącym ograniczeniem. Takie stanowisko prezentują również sądy administracyjne. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 2 czerwca 2022 r., sygn. II OSK 1759/19 wskazał, że: „Oczywiście elementem kształtowania zagospodarowania nieruchomości rolnych może być wyłączenie części nieruchomości rolnych spod zabudowy w celu pozostawienia ich wyłącznie pod uprawy, **jednak nie może być zasadą dopuszczenie na nieruchomościach rolnych jedynie upraw bez dopuszczenia chociaż na części**

terenu enklaw, gdzie taka zabudowa byłaby dopuszczalna. Czy innym jest bowiem wyłączenie możliwości wznoszenia budynków o określonych parametrach, a czymś diametralnie odmiennym zakaz wznoszenia budynków. Nie sposób bowiem prowadzić racjonalnej gospodarki rolnej bez możliwości realizacji budynków."

W kontekście obowiązkowego określenia w planie miejscowym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 9 UPZP, podkreślenia wymaga, że „(...) **zakaz zabudowy jest jedynie jednym z możliwych rozwiązań, jakie można na jego podstawie przyjąć.** W okolicznościach niniejszej sprawy wymaga rozważenia nie tylko to, czy dla osiągnięcia wskazywanego przez Gminę Czerwonak celu w postaci ochrony gruntów rolnych całość gruntów skarżącego powinna być objęta wynikającymi stąd ograniczeniami, lecz także i to – o ile zostanie wykazana zasadność ograniczeń co najmniej na części tych gruntów – czy cel ten nie zostanie osiągnięty poprzez ograniczenia (w tym zakazy) odnoszące się do zabudowy określonego rodzaju bądź charakterystyki, a więc czy nie okażą się bardziej adekwatne rozwiązania mniej ingerujące w prawo własności skarżącego. **Gmina powinna bowiem wybrać środek, który jest niezbędny, a więc taki, który będzie chronić określone wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród możliwych środków powinna natomiast wybrać najmniej uciążliwy. Ograniczenie prawa własności skarżącego musi pozostawać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia jego ustanowienie.**” (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 29 września 2022 r., sygn. II SA/Po 363/22).

Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane wyłącznie w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie prawnym dla ochrony: bezpieczeństwa państwa, porządku publicznego, środowiska, zdrowia, moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. Ponadto, ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Zasada proporcjonalności wymaga zatem, aby ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnych wolności i praw były niezbędne i adekwatne do chronionych interesów publicznych. Zakaz wprowadzony w kwestionowanej uchwale nie spełnia tych wymogów, ponieważ jest zbyt daleko idący.

Gmina posiada władztwo planistyczne, jednak nie jest ono absolutne i powinno również uwzględniać interesy właścicieli nieruchomości objętych uchwałą. W niniejszej sprawie doszło do przekroczenia granic tego władztwa poprzez nadmierną i niczym nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności nieruchomości Wzywającej, polegającą na wprowadzeniu arbitralnego zakazu zabudowy. To organy gminy powinny natomiast pilnować, by nie przekraczać granic władztwa planistycznego. Ingerencja planu miejscowego nie powinna być nadmierna, a w szczególności –

jak to ma miejsce w niniejszej sprawie – nie powinna w sposób arbitralny uniemożliwić jakiegokolwiek zabudowy Nieruchomości, bowiem nie występują ku temu żadne przesłanki. Oddziaływanie gminy poprzez działania ingerujące w sferę prawną jednostki, naruszające prawo własności, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że gmina stanowiąc w planie miejscowym o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania nie nadużyła władztwa planistycznego. Tego natomiast w niniejszej sprawie ewidentnie zabrakło.

Na uwagę zasługuje również najnowsze orzecznictwo WSA w Poznaniu, zgodnie z którym „Jeżeli intencją gminy było ograniczenie określonej zabudowy, to ***nic nie stało na przeszkodzie wprowadzenia w planie tego typu regulacji, która ustalałaby np. zakaz zabudowy na nim obiektów pewnego rodzaju lub przekraczających określone parametry***. Nie budzi wątpliwości Sądu, że ***względy ochrony środowiska mogą być uważane za podstawę uzasadniającą wprowadzenie ograniczeń prawa własności, tym niemniej wprowadzane przez organ planistyczny postanowienia mające na uwadze wskazany cel, skutkujące ustanowieniem na danym terenie całkowitego zakazu zabudowy, powinny spełniać test proporcjonalności***, który obejmuje konieczność oceny tychże postanowień m.in. z punktu widzenia ich konieczności oraz przydatności, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca (por. wyrok NSA z 15 września 2022 r., II OSK 3332/19; wyrok NSA z 7 kwietnia 2022 r., II OSK 1565/19; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). W ocenie Sądu ***przyjęte przez Radę Gminy środki, są rażąco nieproporcjonalne do osiągnięcia powyższego celu, co powoduje przekroczenie władztwa planistycznego. Organ nie uzasadnił w sposób przekonujący i dostateczny tak daleko idącego ograniczenia prawa własności skarżącej, jakim jest ustanowienie całkowitego zakazu zabudowy. Należało zatem uznać, że Rada Miejska Gminy Pobiedziska dopuściła się przekroczenia władztwa planistycznego***. O ile zatem nie budzi jakichkolwiek wątpliwości Sądu to, że prawidłowo nie zrezygnowano w zaskarżonym planie z rolnego przeznaczenia działek skarżącej spółki, o tyle ***brak jest dostatecznego uzasadnienia tego, dlaczego na tych działkach przewidziano bezwzględny zakaz zabudowy, (...)***. Wprowadzenie tego zakazu zabudowy powinno mieć miejsce wyłącznie ze względu na ochronę wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP i powinno mieć charakter proporcjonalny do innych wartości konstytucyjnie chronionych, w szczególności do ochrony prawa własności. ***Nie sposób bowiem prowadzić racjonalnej gospodarki rolnej bez możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy***. Słowem klucz w takich wypadkach zdaje się być "ograniczenie". W planie miejscowym można umieścić przepisy, z których będzie wynikać zakaz zabudowy budynków pewnego rodzaju lub budynków przekraczających jakieś parametry opisujące wielkość budynku, co pozwoli na ochronę wymagań ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walorów krajobrazowych, a także wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin. Jednakże ***wprowadzone***

ograniczenia muszą uwzględniać także prawo własności. Wprowadzony tymczasem zaskarżonym planem zakaz zabudowy na terenach działek skarżącej nie sposób uznać za ustanowiony w zgodzie z prawem właścicieli. Brak jakiegokolwiek uzasadnienia w tym zakresie, czy wskazania motywów jakimi kierował się uchwałodawca wprowadzając zakwestionowany całkowity zakaz zabudowy." (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 29 października 2025 r., sygn. IV SA/Po 724/25). Analogiczne stanowisko WSA w Poznaniu zajął w wyroku z dnia 29 października 2025 r. wydanym w sprawie o sygn. IV SA/Po 741/25.

Zwrócenia uwagi wymaga także fakt, że **w analogicznej sprawie dotyczącej wprowadzenia przez Radę Gminy i Miasta Kórnik zakazu zabudowy na terenie o przeznaczeniu rolniczym (w § 8 i 11 pkt 1 uchwały nr XLVI/654/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ul. Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP I (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2022 r. poz. 5063) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 17 listopada 2023 r., sygn. II SA/Po 478/23 stwierdził nieważność uchwały w tej części.** Sąd wskazał, że „Zdaniem Sądu *kwestionowane ustalenia planu miejscowego nie zostały wystarczająco uzasadnione.* W szczególności *organ nie wykazał, aby tak daleko idące ograniczenie prawa własności jak całkowity zakaz nowej zabudowy (do tego bowiem sprowadzają się wprowadzone ograniczenia) było konieczne.* Oczywiście elementem kształtowania zagospodarowania nieruchomości rolnych może być wyłączenie części nieruchomości rolnych 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. Zakaz zabudowy na gruntach rolnych nie wynika ze szczególnych warunków zagospodarowania terenu.* Czym innym jest bowiem zakaz wznoszenia budynków, a czym innym jakościowe ograniczenie możliwości zabudowy np. poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć związanych z określoną działalnością rolniczą. *Wprowadzenie generalnego zakazu zabudowy powinno mieć miejsce wyłącznie ze względu na ochronę wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP i powinno mieć charakter proporcjonalny do innych wartości konstytucyjnie chronionych, w szczególności do ochrony prawa własności. Nie sposób bowiem prowadzić racjonalnej gospodarki rolnej bez całkowitej możliwości realizacji budynków.* Zdaniem Sądu plan miejscowy w sposób całkowicie arbitralny pozbawił skarżącego możliwości wykonywania prawa własności nieruchomości rolnej poprzez zakaz wznoszenia budynków niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej. *W sytuacji gdy ograniczenie prawa własności nie znajduje uzasadnienia w żadnej z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, nie spełnia jednego z*

postulatów zasady proporcjonalności, czy też narusza istotę prawa własności, nie może być uznane za legalne."

b) naruszenie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 3 UPZP i § 131 ust. 1 w zw. z § 143 Załącznika do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 283)

Należy również podkreślić, że wprowadzenie w MPZP zakazu zabudowy na terenach rolniczych nie zostało przez Organ w żaden sposób uzasadnione. Z uzasadnienia kwestionowanej uchwały nie wynikają bowiem żadne przyczyny wprowadzenia tak daleko idącego ograniczenia prawa własności Wzywającej, w tym w szczególności nie wynika z niego, czy i w jaki sposób wyważono interes Wzywającej i interes publiczny. Uzasadnienie to nie wynika również z protokołu sesji Rady Miasta i Gminy Kórnik w dniu 27 lipca 2016 r., na której uchwalono MPZP, ani z dokumentacji planistycznej. Jak wynika natomiast z orzecznictwa sądów administracyjnych *„Sprawując władztwo planistyczne gmina musi mieć jednak na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawne własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzebę interesu publicznego. Na organie uchwalającym plan miejscowy ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia."* (wyrok WSA w Gdańsku z 9 sierpnia 2023 r., o sygn. II SA/Gd 21/23, LEX nr 3598879).

c) naruszenie art. 14 ust. 5 UPZP

Zgodnie z art. 14 ust. 5 UPZP, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego burmistrz powinien sporządzić analizę zasadności przystąpienia do planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W aktach procedury planistycznej dotyczącej MPZP brak jest tego dokumentu. Również na sesji Rady Miejskiej w Kórniku w dniu 25 lipca 2012 r., podczas której przyjęto uchwałę intencyjną, nie odniesiono się do kwestii przedmiotowych analiz, lecz poprzestano na samym głosowaniu dotyczącym wskazanej uchwały. Jak wskazuje się natomiast w orzecznictwie *„Przepis nie określa formy, w jakiej analizy mają być dokonane. Oznacza to, że nie muszą mieć one charakteru odrębnego dokumentu, mogą być np. złożone ustnie do protokołu na sesji rady, ale zawsze w sposób umożliwiający zapoznanie się z ich wynikami."* (wyrok WSA w Lublinie z dnia 7 lipca 2009 r., sygn. II SA/Lu 274/09, LEX nr 574467).

d) naruszenie art. 17 pkt 6 lit. c w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205)

MPZP został uchwalony bez wymaganej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa o powierzchni 0,5605 ha na cele nieleśne. W tym zakresie uzyskano jedynie pozytywną opinię Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu. Natomiast brak jest decyzji o wyrażeniu zgody właściwego ministra, wymaganej w świetle art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Świadczy to o naruszeniu wymogu wynikającego z art. 17 pkt 6 UPZP. **Niedopełnienie przedmiotowego obowiązku świadczy o istotnym naruszeniu trybu sporządzania planu miejscowego.** Potwierdził to m.in. WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 21 sierpnia 2025 r., sygn. IV SA/Po 531/25, LEX nr 3906505.

e) naruszenie art. 17 pkt 4 UPZP

Zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 sierpnia 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń umożliwiono zainteresowanym składanie wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia ogłoszenia.

W toku procedury wpłynęły łącznie 52 wnioski od osób fizycznych oraz od zawiadomionych organów i podmiotów. **Wnioski te zostały rozpatrzone w sposób wybiórczy i niespójny.** Część z nich, mimo że nie odnosiła się do obszaru późniejszej „części B”, została uwzględniona, natomiast większość została nieuwzględniona z uzasadnieniem, że nie dotyczy obszaru „części B” planu. Co przy tym istotne, w chwili składania przedmiotowych wniosków nie został jeszcze wprowadzony formalny podział planu na części. Takie działanie należy ocenić zatem jako nieprawidłowe, ponieważ **w chwili ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu zainteresowani nie mogli wiedzieć, że ich wnioski mają dotyczyć wyłącznie fragmentu planu oznaczonego jako „część B”, która pojawiła się dopiero w projekcie planu sporządzonym w listopadzie 2013 r.**

f) naruszenie art. 17 pkt 1 UPZP

Po podjęciu przez Radę Miejską w Kórniku w dniu 29 maja 2013 r. uchwały nr XXXV/387/2013 w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń w gminie Kórnik **nie zebrano w ogóle wniosków do projektu planu ani nawet nie ogłoszono, że wnioski takie można składać.** Takie działanie jest sprzeczne z art. 17 pkt 1 UPZP.

g) naruszenie art. 17 pkt 12 UPZP

Dnia 6 maja 2016 r. ukazało się obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część B (Radzewo – część północno-zachodnia, zachodnia i południowa – fragmenty, Czmoniec, Czmoń – część zachodnia), gmina Kórnik. W siedzibie urzędu od dnia 16 maja do dnia 14 czerwca 2016 r. umożliwiono zapoznanie się z projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dnia 20 maja 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kórniku. Do dnia 28 czerwca 2016 r. umożliwiono składanie uwag do projektu planu.

Następnie sporządzono wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Łącznie wpłynęło 9 uwag, które zostały nieuwzględnione. **Na przedmiotowym wykazie brak jest jednak daty jego sporządzenia, co uniemożliwia zweryfikowanie, czy uwagi zostały rozpatrzone w terminie określonym w art. 17 pkt 12 UPZP.**

h) naruszenie art. 17 pkt 5 UPZP

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu została sporządzona w 2015 r. Jak już wskazano, w toku prac planistycznych projekt planu został zmieniony. **W aktach procedury planistycznej brak jest informacji o dokonaniu aktualizacji prognozy po dokonaniu zmian w treści projektu planu. Dokument z 2015 r. mógł zatem nie odzwierciedlać rzeczywistego kształtu uchwalonego planu ze względu na dokonane zmiany projektu planu.**

i) naruszenie art. 17 pkt 9 UPZP

W uchwale zmieniającej z 2013 r. dopuszczono opracowanie planu w częściach, jednak w aktach procedury planistycznej brak jest dokumentu lub załącznika graficznego potwierdzającego jednoznacznie zakres „części B”. **W konsekwencji nie można ustalić z całą pewnością, że wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu obejmowały dokładnie ten sam obszar.**

Wobec powyższego, niniejsze wezwanie jest konieczne i uzasadnione. Przy uchwalaniu MPZP w stosunku do Nieruchomości Wzywającej, doszło bowiem do istotnego naruszenia zarówno zasad, jak i trybu sporządzenia planu miejscowego. Świadczą o tym liczne uchybienia organów w trakcie procedury planistycznej, a przede wszystkim wprowadzenie bezwzględnego zakazu zabudowy. Tak arbitralny i niczym nieuzasadniony zakaz jest nadmiernym ograniczeniem praw właściciela nieruchomości przeznaczonej pod tereny rolne. Ograniczenie to godzi w istotę gruntów rolnych i możliwość ich wykorzystania na cele rolne. Z utrwalonego orzecznictwa sądów

administracyjnych wynika, iż ograniczenia wykonywania prawa własności, wynikające z planu miejscowego, a w szczególności ograniczenia wskazujące na zakaz zabudowy terenu, aby były legalne, powinny zostać należycie uzasadnione. W niniejszej sprawie brak jest takiego uzasadnienia, a zakaz został ustanowiony bezprawnie. Zakaz zabudowy powinien bowiem wynikać z racjonalnych i należycie umotywowanych przesłanek albo z istniejących ograniczeń prawnych wynikających z obowiązujących przepisów. W przeciwnym wypadku jest to działanie naruszające prawo własności, tak jak ma to miejsce na gruncie niniejszej sprawy.

*Podpisuję
z Cencert*



Podpisany elektronicznie przez
Maciej Jacek Kruś
29.01.2026
19:24:00 +01'00'

Maciej Kruś, radca prawny

Załączniki:

- 1) uwierzytelniony odpis pełnomocnictwa;
- 2) potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;
- 3) wydruk księgi wieczystej nr

