



Rada Gminy Chlewiska
Czachowskiego 49
26-510 Chlewiska

PETYCJA
w sprawie nieuchwalania

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części Gminy Chlewiska

Działając w imieniu spółki Krzyżanowski Partners sp. z o.o. z siedzibą w Pionkach (dalej jako „Spółka”), na zasadzie art. 2 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy o petycjach, w związku z planowanym przystąpieniem do opracowywania przez Radę Gminy Chlewiska miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Chlewiska, niniejszym wnoszę o odstąpienie od uchwalania Miejscowego Planu Zagospodarowania dla północno- wschodniej części Gminy Chlewiska, obr. 006 (dalej jako „MPZP Gminy Chlewiska”) przy zachowaniu możliwości zagospodarowania tego terenu w oparciu o zasadę kontynuacji sąsiedztwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

1. Spółka wnosi o niepodejmowanie dalszych kroków związanych z uchwaleniem MPZP Gminy Chlewiska, którego treść miałaby prowadzić do ograniczenia możliwości zabudowy nieruchomości objętych planem. W ocenie Spółki **podjęcie przez tut. Radę Gminy dalszych działań w tym zakresie zostanie uznane za działanie nieprawidłowe i nieuzasadnione pod względem rzeczywistych możliwości eksploatacji przedmiotowego terenu jak też naruszające wcześniejsze ustalenia dokonane pomiędzy przedstawicielami Gminy Chlewiska a Spółką.**
2. W szczególności należy wskazać, że działania Spółki względem Gminy Chlewiska, jak też mieszkańców gminy, były w pełni lojalne oraz transparentne. Przed nabyciem nieruchomości na terenie tut. Gminy, Spółka przekazała na rzecz Rady Gminy list intencyjny, w którym przekazała informacje o zakresie, zasięgu oraz formie planowanej inwestycji, obejmującej budowę fermy drobiu. List intencyjny był przedstawiany w toku prac komisji przed odbyciem sesji Rady Gminy oraz podczas sesji Rady Gminy, która odbyła się w dniu 8 października 2015 roku.
3. Spółka umożliwiła organom Gminy, w szczególności przedstawicielom Rady Gminy Chlewiska weryfikację w jaki sposób podobne inwestycje funkcjonują w innych regionach oraz jaki mają one wpływ na środowisko oraz życie okolicznych mieszkańców. Spółka wskazywała na fakt, że planowane inwestycje zrealizowane będą

w oparciu o najnowsze rozwiązania technologiczne, co pozwoli na zminimalizowanie negatywnych skutków eksploatacji inwestycji.

4. Powyższe zostało zresztą potwierdzone w toku zakończonego postępowania o wydanie decyzji środowiskowej w sprawie budowy 10 kurników i w ramach obecnie toczącego się postępowania ws. przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa fermy drobiu w miejscowości Chlewiska na dz. ew. 219, 2276, 353, 354, gm. Chlewiska, pow. szydlowiecki, woj. mazowieckie. Wspecjalizowane organy pomocnicze pozytywnie uzgodniły realizację ww. inwestycji. W szczególności Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (organ powołany i posiadający specjalistyczną wiedzę na ten temat) stwierdził:
- (i) *Przeprowadzona w raporcie o oś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszego postanowienia, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane;*
 - (ii) *Jednakże przeprowadzona ocena oddziaływania planowanej inwestycji na powietrze wykazała, iż na etapie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia poziomy substancji odoroczynnych, takich jak amoniak czy siarkowodór, pochodzących z procesu technologicznego, nie spowodują przekroczenia aktualnie obowiązujących norm w tym zakresie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu*
 - (iii) *Przeprowadzona w raporcie o oś analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszego postanowienia eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.;*
 - (iv) *Przeprowadzona w raporcie o oś analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszego postanowienia, eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.*
5. Pomimo jednoznacznych wyników przeprowadzonych analiz, część okolicznych mieszkańców podnosi nieuzasadnione wątpliwości dotyczące rzekomego negatywnego wpływu planowanej inwestycji na środowisko oraz życie mieszkańców. Powyższe skutkowało złożeniem do tut. Rady Gminy wniosków o odmowę wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację ww. przedsięwzięcia. Złożono także petycje w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym Spółka od 2015 roku prowadzi prace związane z przygotowaniem opisanej powyżej inwestycji. Działania te należy uznać za działania nieobiektywne i emocjonalne – nieznajdujące odzwierciedlenia w obiektywnych danych. Petycje te bazują na straszeniu mieszkańców gminy rzekomymi negatywnymi

konsekwencjami realizacji inwestycji przez Spółkę, a nie faktycznych dowodach, że taka sytuacja rzeczywiście może mieć miejsce.

6. Spółka zwraca uwagę na fakt, że **uniemożliwienie prowadzenia zaplanowanych inwestycji na przedmiotowych działkach zmusi spółkę do skierowania przeciwko Gminie Chlewiska roszczeń o naprawienie szkody poniesionej przez Spółkę z tego tytułu.** Jak bowiem wynika z przepisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:*
- 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
 - 2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*

W doktrynie i orzecznictwie twierdzi się, że **ocenę, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, lecz także to, jak mogła być zagospodarowana.**¹ Przez rzeczywistą szkodę, należy rozumieć jako uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Uznaje się, że użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. pojęcie "rzeczywista szkoda" obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.²

7. Ewentualne **przystąpienie do sporządzania planu miejscowego dla północno-wschodniej części gminy Chlewiska, w tym działek posiadanych przez Spółkę oraz uchwalenie planu o treści uniemożliwiającej planowaną przez Spółkę budowę uznane zostanie zatem jako działanie nielojalne i narażające Spółkę na szkodę.** Jak już wskazano powyżej, przed nabyciem przedmiotowych działek Spółka badała możliwość realizacji inwestycji w postaci budowy ferm drobiu oraz publicznie przedstawiła swoje zamiary. W tym celu właśnie przekazano wszystkie istotne informacje dotyczące planowanego przedsięwzięcia oraz zapewniono przedstawicielom

¹ Zob. Plucińska-Filipowicz Alicja (red.), Wierzbowski Marek (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany.

² Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 lutego 2020 r., sygn. akt I ACa 619/19

Rady Gminy Chlewiska możliwość dokonania osobistej inspekcji podobnych ferm prowadzonych przez Spółkę. Nikt nie zgłaszał wówczas jakichkolwiek uwag, co do możliwości realizacji takiego przedsięwzięcia na obszarze gminy Chlewiska. **Przeciwnie, Spółka była zapewniana, że taka inwestycja może zostać realizowana. W świetle powyższego, przyjęc należy, że zarówno w dacie nabycia ww. nieruchomości, jak i w dacie sporządzenia niniejszego pisma Spółka miała możliwość zagospodarowania tych terenów pod planowaną inwestycję.**

8. W przypadku uchwalenia planu miejscowego dla obszaru, na którym położone są działki Spółki oraz zmiany przeznaczenia ww. działek i tym samym uniemożliwienia realizacji inwestycji Spółki, Spółka utraci istniejącą wcześniej możliwość zagospodarowania swej nieruchomości pod fermę drobiu. Oznaczać to będzie bezpowrotną stratę w majątku Spółki opiewającą na różnicę pomiędzy wartością nieruchomości, na której taka inwestycja była możliwa a wartością nieruchomości, dla której taka zabudowa jest zabroniona. Strata ta opiewać będzie na kwotę setek tysięcy złotych (wręcz z punktu widzenia Spółki działki te staną się bezwartościowe). **W konsekwencji Spółka uprawniona i zmuszona będzie do dochodzenia odszkodowania równego różnicy pomiędzy wartością działek przed uchwaleniem MPZP dla Gminy Chlewiska a wartością działek po uchwaleniu takiego planu – tj. de facto wartości działek sprzed uchwalenia MPZP dla Gminy Chlewiska.**
9. Co ważne, Spółka zmuszona i uprawniona będzie do dochodzenia kwot dalej idących a niezbędnych do pokrycia rzeczywiście poniesionej straty. Od 2015 roku Spółka poczyniła bowiem nakłady na poczet jej nieruchomości oraz realizowanej na niej inwestycji, których wartość sięga kilkuset tysięcy złotych. Tymczasem na gruncie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powszechnie przyjmuje się, że należne na podstawie tego przepisu odszkodowanie obejmuje również zwrot wartości nakładów, których właściciel nie może odzyskać, gdyż zmieniło się przeznaczenie nieruchomości.³
10. Kwoty opisane powyżej będą musiały zostać w całości pokryte przez Gminę Chlewiska. Już tylko na marginesie należy dodać, że z **podobnym roszczeniem będą mogli wystąpić także inni właściciele działek, objętych ewentualnym MPZP dla Gminy Chlewiska, a zatem łączna kwota roszczeń dochodzona od Gminy Chlewiska może znacznie przekraczać kwotę odszkodowania dochodzonego przez Spółkę.**
11. W świetle powyższego, Spółka zwraca się o ponowne przeanalizowanie sytuacji. Jeszcze raz należy podkreślić, że planowana inwestycja, wbrew twierdzeniom niektórych mieszkańców, nie będzie miała negatywnego wpływu na ich życie jak też na środowisko. Zaprojektowane instalacje zapewniają dochowanie wszelkich wymagań przewidzianych prawem, w tym wymagań dotyczących emisji. Ponadto realizacja

³ Zob. np. wyrok Sądu Najwyższego 12 października 2007 r., sygn.. akt V CSK 230/07.

inwestycji zaplanowana została tak aby zapewnić maksymalizację odległości od zabudowy miejscowości: Chlewiska, Pawłów i Zaława a zarazem pozwoli na rozwój okolicznej infrastruktury oraz przyniesie wymierne korzyści mieszkańcom. Sama inwestycja wiązać się będzie przecież choćby z zatrudnieniem pracowników do obsługi fermy oraz skupem różnych produktów na potrzeby eksploatacji fermy (np. skup słomy, zboża itp.), a także możliwością nabycia wytworzonego nawozu naturalnego. Powyższe świadczy o tym, że inwestycja ta będzie miała pozytywny wpływ na rozwój gminy i poprawi sytuację mieszkańców.

Biorąc powyższe pod uwagę, postulaty Spółki należy uznać za uzasadnione i dlatego wnoszę jak we wstępie.

Zgodnie z...