

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII/334/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 października 2012r. w sprawie rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy, Laszczki i Słomin w gminie Raszyn – część IP”*.

Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647) - *“do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”*, stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Artykuły 23 i 24 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zawierają dwa rodzaje środków służących do kwestionowania ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonym do publicznego wglądu. Pierwszym z nich jest protest, przysługujący każdemu, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie (art. 23 ust. 1). Uchwała o uwzględnieniu lub odrzuceniu protestu nie musi spełniać szczególnych warunków formalnych i przepisy nie wprowadzają warunku jej doręczenia wnoszącemu protest. Drugim środkiem jest zarzut, który może wnieść jedynie podmiot szczególnie legitymowany: ten, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia projektu planu (art. 24 ust. 1).

W piśmie z dnia 22.06.2012r. (data wpływu do urzędu - poz. 9919) złożonym w terminie zgodnym z art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do projektu przedmiotowego planu wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu, Pani Danuta Bazga wniosła o: *1/ dopuszczenia dla działki nr ew. 51/27 funkcji usług handlu, w szczególności stacji paliw, obiektów obsługi podróżnych, gastronomii, ekspozycyjnych, 2/ ustalenia nieprzekraczalnej maksymalnej wysokości zabudowy 16m w całym obszarze UP, w którym znajduje się działka nr ew. 51/27, 3/ dopuszczenie stosowania reklam/tablic reklamowych niezwiązanych z działalnością na terenie planu, o maksymalnej powierzchni 15m², 4/ ustalenie maksymalnej powierzchni użytkowej jednego obiektu – 10 000 m² dla obiektów sytuowanych w obszarze UP, na którym znajduje się działka nr ew. 51/27, 5/ wykreślenie zapisów wykluczających lokalizację obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi, 6/ dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem do gruntu na działkach większych niż 2000 m² do czasu skanalizowania terenu, 7/ dopuszczenia bezpośrednich zjazdów z działki nr ew. 51/27 na drogę zbiorczą 1KZ, 8/ ustalenie linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KZ*

Jako podstawę ww. wniosków Skarżąca wskazała art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, art. 140 kodeksu cywilnego oraz brak sprzeczności z normami określonymi przez ustawy.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez Skarżącą ustalenia planu naruszają Jej interes prawny, skoro jest współwłaścicielem działki nr ew. 51/27 położonej we wsi Sękocin Nowy na terenie objętym niniejszym projektem planu. Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności Skarżącej co do ww. działki.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny Skarżącej. Okoliczność ta wskazuje, że Skarżąca była legitymowana do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Fakt ten jednak, nie oznacza konieczności uwzględnienia zgłoszonych w tym zakresie zarzutów, a jedynie stwarza legitymację do ich wniesienia przez Skarżącą.

Zarzut został w części w pkt 1/ i w pkt 2/ uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn, zaś w pozostałej części zarzut został odrzucony.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa własności w związku z naruszeniem art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i art. 140 kodeksu cywilnego,

stwierdzić należy, że z zarzutem tym nie można się zgodzić.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym określa bowiem złożony proces gospodarowania przestrzenią i w art. 1 ust. 2 nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym między innymi wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 5). Jednak już z art. 3 tej ustawy wynika, że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, ale w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Na możliwość wprowadzenia przez ustawodawcę w drodze ustawy ograniczeń wykonywania prawa własności wskazuje też przepis art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Przepisami ustawowymi, które stanowią ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności stosowanymi w niniejszej sprawie są regulacje ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), które podobnie jak przepisy obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647) upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gmina ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Korzystając z wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym władztwa planistycznego gmina ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w miejscowym planie musi respektować warunki gospodarowania przestrzenią zawarte w przepisach szczególnych, jak i stosować zasady wyrażone w art. 1 tej ustawy. Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać w granicach obowiązujących przepisów.

W art. 1 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającym otwarty katalog wymagań, które w szczególności należy wziąć pod uwagę w opracowaniach dotyczących zagospodarowania przestrzennego, wskazane zostało w pkt 5 tego artykułu w jednoznaczny sposób prawo własności. Ingerencja w sferę prawną właściciela nieruchomości, dokonywana poprzez ustalenia planu miejscowego, które określając przeznaczenie terenu i jego zagospodarowanie wyznaczają jednocześnie granice korzystania z prawa własności i wpływają na interesy prawne jego dysponenta stanowi ograniczenie uprawnień właścicielskich. Ochronę przed taką ingerencją w trakcie prac planistycznych zapewnia prawo wnoszenia zarzutów do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Powyższe potwierdza wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2006r. sygn. akt II OSK 59/2006 (LEX nr 314345) wskazując, że: „Przepisu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1999r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nakazującego uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz inne wymagania tam określone, nie można traktować jako przepisu bezpośrednio zobowiązującego. Obowiązek uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym ww. wymagań, wvalorów i potrzeb, oznacza, że obowiązek ten istnieje w takim zakresie, w jakim przewidują go przepisy szczególne zarówno ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jak i innych przepisów prawa materialnego. W sytuacji jednak, kiedy brak jest takich przepisów szczególnych, przepis ust. 2 art. 1 tej ustawy tworzy wprost podstawę do ograniczeń zasady swobodnego korzystania z rzeczy, określonej w art. 140 k.c.”.

Zgodnie z tezą wyroku NSA w Warszawie z dnia 13.10.1999r. sygn. akt IV SA 788/99 (LEX nr 48191): „Stosownie do przepisów art. 7 i art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest po pierwsze przepisem

gminnym, powszechnie obowiązującym, i po wtóre określa w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w sposób oczywisty z istoty planu, który określa przeznaczenie i sposób wykorzystywania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego dla rady gminy.”.

Natomiast w wyroku z dnia 3.11.1999r. sygn. akt IV SA 1678/98 (LEX nr 48263) Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, że *„Treść przepisów planu wespół z innymi przepisami determinuje sposób wykonywania własności, a w krańcowych przypadkach przy wykorzystaniu terenu na cele przeznaczone w planie dla realizacji celów publicznych może prowadzić do wywłaszczenia prawa własności. Uchwalając plan miejscowy gmina może przeznaczać na realizację celów publicznych nie tylko grunty skomunalizowane bądź należące do Skarbu Państwa, lecz może przeznaczać na takie cele grunty stanowiące własność osób fizycznych i prawnych. W tej mierze brak jest ustawowych ograniczeń, w szczególności zakaz taki nie wynika z przepisów Konstytucji, które choć chronią prawo własności, lecz równocześnie dopuszczają do wywłaszczenia tego prawa na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem (art. 21).”.*

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 ust. 1 stanowi, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w art. 4 ust. 1 czynność tę zalicza do zadań własnych gminy i jednocześnie w art. 10 ust. 1 pkt 1-7 wskazuje zakres przedmiotowy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb: *“przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (...), linie rozgraniczające ulice, place i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczym, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny, granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane”.*

Także komentarz w *„Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z komentarzem i przepisami wykonawczymi”* pod red. Romana Hausera i Zygmunta Niewiadomskiego (Wyd. Prawnicze, Warszawa 1995r., wyd. I, str. 9) wskazuje, że *„Również przepisów ust. 2 art. 1, nakazujących uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ład przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz inne wymagania tam określone, nie można traktować jako przepisów bezpośrednio zobowiązujących. Obowiązek uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań, walorów i potrzeb określonych w komentowanym przepisie oznacza, że obowiązek ten istnieje w takim zakresie, w jakim przewidują go przepisy szczególne, zawarte zarówno w komentowanej ustawie, jak i w innych licznych przepisach prawa materialnego. W sytuacji jednak kiedy brak jest takich przepisów szczególnych, przepis art. 2 komentowanego artykułu ustawy tworzy wprost podstawę do ograniczeń zasady swobodnego korzystania z rzeczy, określonej w art. 140 k.c.”.*

Ad pkt 3/ i pkt 4/

Odnosząc się do pkt 3/ zarzutu dotyczącego dopuszczenia stosowania reklam/tablic reklamowych niezwiązanych z działalnością na terenie planu, o maksymalnej powierzchni 15m² i pkt 4/ wnoszącego o ustalenie maksymalnej powierzchni użytkowej jednego obiektu - 10 000 m² dla obiektów sytuowanych w obszarze UP, na którym znajduje się działka nr ew. 51/27, wskazać należy co następuje:

Jedną z podstawowych wartości jakie winne być uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 znajdującej zastosowanie w sprawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym właśnie urbanistyki i architektury. Zatem przepis nakazujący uwzględnianie w planowaniu przestrzennym wymagań ładu przestrzennego (urbanistyki, architektury, krajobrazu) rodzi również w tym zakresie obowiązek przestrzegania także norm technicznych i na przykład estetycznych. Walory architektoniczne, to również wartości odwołujące się do ocen pozaprawnych: technicznych i estetycznych. Rozwiązania architektoniczne, będące zjawiskami ściśle estetycznymi, należałoby uznać za dobra wspólne, które stanowią, tak jak na przykład czyste powietrze, wartości o charakterze publicznym, które są przez prawo publiczne szczególnie chronione.

Art. 10 ust. 1 pkt 1-7 wskazuje zakres przedmiotowy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb: *“przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (...), lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, (...)”*.

Wymieniony przepis daje gminie prawo do ustalania lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również gabarytów obiektów, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźniki intensywności zabudowy, mając na względzie przepisy ww. art. 1 ust. 2 nakazujące uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, tworząc podstawę do ograniczeń zasady swobodnego korzystania z rzeczy, określonej w art. 140 k.c.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy zgodnie z tym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania.

Zestawienie tego przepisu z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że gmina działając w ramach swoich uprawnień planistycznych ma prawo ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, określając sposób wykonywania prawa własności.

Kwestionowany § 11 ust. 5 pkt 1 ustala w zakresie stosowania i umieszczania tablic reklamowych dopuszczenie sytuowania reklam, których powierzchnia nie przekroczy 6,0 m², a łączna wysokość nie przekroczy 8,0 m.

Ww. ustalenia są takie same także dla innych działek położonych w obszarze objętym niniejszym projektem planu.

W tej sytuacji należy mówić o równym traktowaniu właścicieli gruntów objętych niniejszym projektem planu i zachowaniu ładu przestrzennego.

Kwestionowane w pkt 4/ ustalenia dla obszarów UP, w tym dla ozn. 3UP, na którym jest położona nie tylko działka nr ew. 51/27, w § 34 ust. 2 pkt 1 d) ustalają ograniczenie zabudowy poprzez maksymalną powierzchnię użytkową jednego obiektu 2000 m².

Środkowa część działki nr ew. 51/27 stanowiąca ok. 64 % powierzchni działki, znajduje się w pasie wyłączonym spod zabudowy wskutek przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w związku z czym faktycznie do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu pozostaje część zachodnia działki nr ew. 51/27 od strony Al. Krakowskiej na odcinku ok. 105 m i część wschodnia na odcinku o długości ok. 90 m przyległym do ul. Leśnej.

Zmiana ustaleń planu w § 34 ust. 2 pkt 1 d) w związku z § 15 ust. 2 ograniczenia zabudowy – maksymalnej powierzchni użytkowej jednego obiektu z 2000 m² do 10 000m², zwiększyłaby pięciokrotnie w sposób nieuzasadniony intensywność zabudowy, której parametry w tym projekcie planu, co wymaga podkreślenia, są takie same także dla innych działek o przeznaczeniu UP.

W przypadku budynku jednokondygnacyjnego powstałby obiekt (np. magazyn)

o powierzchni zabudowy ok. 1ha, który gabarytowo odbiegałby od parametrów istniejącej w otoczeniu zabudowy, nie tworząc harmonijnej całości. Taka wielko powierzchniowa zabudowa wymagałaby z kolei pięciokrotnie zwiększonej liczby miejsc parkingowych, co w przypadku zagospodarowania istniejących działek stanowiłoby dodatkowe uciążliwości mogące wywołać konflikty w stosunku do wydzielonych działek budowlanych na południe od działki nr ew. 51/27.

W tej sytuacji należy także mówić o równym traktowaniu właścicieli gruntów objętych niniejszym projektem planu i zachowaniu ładu przestrzennego.

Wobec powyższych ustaleń zarzut w pkt 3/ i w pkt 4/ należało odrzucić.

Ad pkt 5/

Odnosząc się do pkt 5/ zarzutu dotyczącego wniosku o wykreślenie zapisów wykluczających lokalizację obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi, wskazać należy co następuje:

Zgodnie z § 11 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.): „*1. Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. 2. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się w szczególności: 1) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, (...).*”

Natomiast § 55 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003r. Nr 47, poz. 401) stanowi, iż nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów mniejszej niż 15 m dla linii o napięciu znamieniowym powyżej 30 kV, lecz nie przekraczającym 110 kV.

Z przepisów art. 73 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j. t. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) wynika, że „*W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego(...) uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z (...) utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania (...)*”.

Przedmiotowa linia w obszarze planu nie ma ustanowionego obszaru ograniczonego użytkowania. Przy braku możliwości uzyskania szczegółowych badań dotyczących rzeczywistych uciążliwości (w szczególności w zakresie przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektroenergetycznego), wkreślono na rysunku planu zasięg oddziaływania linii jako obszar hipotetyczny, sygnalizującym przewidywane wystąpienia zagrożenia, w którym mogą być nie dotrzymane dopuszczalne poziomy pól elektroenergetycznych w środowisku.

Projekt planu wyłożony powtórnie do publicznego wglądu przeszedł niezbędną drogę proceduralną i uzyskał wymagane prawem uzgodnienia z organem właściwym do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie sprawowania nadzoru nad warunkami ochrony środowiska i zdrowia ludzkiego przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 22 ust 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i z zarządcą sieci – opinia PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp. z o.o. z dnia 16.07.2009r. znak: BM/MR/10026/2009.

Wobec powyższego pkt 5/ zarzutu należało odrzucić.

Ad pkt 6/

Odnosząc się do wniosku pkt 6/ zarzutu o dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem do gruntu na działkach większych niż 2000 m² do czasu skanalizowania terenu wskazać należy przede wszystkim na sprzeczność tego wniosku z uwzględnionym wnioskiem pkt 1/ zarzutu o dopuszczenie dla działki nr ew. 51/27 funkcji usług handlu, w szczególności stacji paliw, obiektów obsługi podróżnych, gastronomii, ekspozycyjnych.

Sprzeczność polega na tym, że Skarżącej wnoszącej o dopuszczenie dla działki nr ew. 51/27 funkcji usług handlu, w szczególności stacji paliw, obiektów obsługi podróżnych, gastronomii, ekspozycyjnych, jak też w pkt 4/ zarzutu o ustalenie maksymalnej powierzchni użytkowej jednego obiektu - 10 000 m² dla obiektów sytuowanych w obszarze UP, na którym znajduje się działka nr ew. 51/27, umknęła uwadze konieczność rozwiązania odprowadzenia ścieków komunalnych, deszczowych i technologicznych, które będą wynikały z wnioskowanych w pkt 1/ zarzutu funkcji.

Dla terenu działalności gospodarczej (usługi, wytwórczość, rzemiosło, składowanie) oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UP, na którym jest położona działka nr ew. 51/27, nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Natomiast indywidualna przydomowa oczyszczalnia ścieków z drenażem rozsączającym służyć ma potrzebie oczyszczania ścieków gospodarczo-bytowych pochodzących z gospodarstw domowych w zabudowie mieszkaniowej, rozwiązując problem zagospodarowania produkowanej przez nie zanieczyszczonej wody, pochodzącej np. z kąpieli, mycia naczyń, splukiwania toalet itd.

Zgodnie z § 26 ust. 1 i ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) „1. Działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. (...) 3. W razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.”

Zatem innych rozwiązań niż przydomowa oczyszczalnia ścieków z rozsączkowaniem do gruntu wymagać zaś będzie odprowadzenie ścieków komunalnych, deszczowych i technologicznych z obiektów usług, w szczególności stacji paliw, obiektów wytwórczości rzemiosła.

Wobec powyższego pkt 6/ zarzutu należało odrzucić.

Ad pkt 7/

Także wniosek pkt 7/ zarzutu o dopuszczenie bezpośrednich zjazdów z działki nr ew. 51/27 na drogę 1KZ nie znajduje oparcia w przepisach prawa.

Procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w szczególności w art. 18 ust. 2 pkt 4 g) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, uzgodnienie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.

Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, z zastrzeżeniem ust. 2.

Natomiast nie jest możliwe zastąpienie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ww. decyzji administracyjnej na budowę nowego zjazdu, zarówno z już istniejącej drogi głównej ruchu przyspieszonego, jak i z nowo projektowanej drogi zbiorczej ozn. 1KZ mającej powstać w bliżej nie określonym terminie.

Zatem wniosek pkt 2/ zarzutu jest bezprzedmiotowy dla zakresu przedmiotowego postępowania planistycznego określonego w art. 10 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego ustalonego stanu prawnego i faktycznego pkt 7/ zarzutu należało odrzucić.

Ad pkt 8/

Odnosząc się do pkt 8/ zarzutu dotyczącego ustalenia linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających tej drogi, wskazać należy co następuje:

Art. 10 ust. 1 pkt 1-7 wskazuje zakres przedmiotowy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb: *“przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (...), lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, (...)”*.

Ustalenie w § 34 ust. 2 pkt 4 lit b) planu nieprzekraczalnych linii zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi zbiorczej 1KZ są kontynuacją takich samych linii zabudowy dla tej drogi ustalonych w uchwalonych planach miejscowych jw. oraz w ich projektach dla terenów położonych na północny wschód od wsi Sękocin Nowy.

Zwrócić przy tym należy na fakt, iż kwestionowana linia zabudowy od południowej linii rozgraniczającej drogi 1KZ w większości znajduje się w pasie wyłączonym spod od zabudowy korytarzem wyznaczonym po 19 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV - § 15 ust. 6 planu.

Natomiast zgodnie z § 55 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003r. Nr 47, poz. 401) stanowi, iż nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów mniejszej niż 15 m dla linii o napięciu znamieniowym powyżej 30 kV, lecz nie przekraczającej 110 kV.

Zatem linia zabudowy od nowo projektowanej drogi KZ dotyczy działki nr ew. 51/27 wyłącznie w części zachodniej od Al. Krakowskiej na odcinku ok. 105 m i w części wschodniej na odcinku ok. 90 przyległym do ul. Leśnej.

Faktycznie bowiem sposób zagospodarowania działki nr ew. 51/27 (o szerokości 40m, długości ok. 635 m, powierzchni 2,50 ha), już ogranicza istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV na środkowej części działki na odcinku o długości ok. 400 m, stanowiącej ok. 64 % powierzchni działki.

Natomiast projektowana droga 1KZ nie powoduje dodatkowych ograniczeń terenowych dla działki nr ew. 51/27, „wpisując” się w dotychczasowe ograniczenia ze strony istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV

Skarżąca w swoim zarzucie nie wskazała naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu przepisu prawa materialnego.

Wobec powyższego ustalonego stanu prawnego i faktycznego zarzut w pkt 8/ należało odrzucić.

Jeżeli Rada przystąpiła do prac nad kwestionowanym planem w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego, a zatem w zgodzie z obowiązującym prawem, to nie można jej skutecznie zarzucić, iż naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia Skarżącej dokonało się z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego), a dopiero takie naruszenie uprawnień Skarżącej skutkowałoby - w myśl wcześniejszych wywodów - nieważnością uchwały o odrzuceniu zarzutów.

Jak wyżej wskazano ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy zgodnie z tym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania.

Zestawienie tego przepisu z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że gmina działając w ramach swoich uprawnień planistycznych ma prawo ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, określając sposób wykonywania prawa własności.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza stosunków własnościowych czy też posiadania. Określa jedynie - jak to już wcześniej stwierdzono - przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu. Tak też stało się w przypadku niniejszego projektu planu, który po uchwaleniu i wejściu w życie nie naruszy istniejącego stanu rzeczy.

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani też możliwości dochodzenia roszczeń związanych z danym prawem własności.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym *„Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, (...)”*.

Nie ma podstaw do przyjęcia, iż projekt planu w treści merytorycznej pozostaje w sprzeczności z jakimikolwiek przepisami prawa.

Nie ma też podstaw do narzucania Radzie innych rozwiązań, niż przyjęte w projekcie planu.

Skarżąca była powiadamiana w formach określonych przez przepisy prawa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, o trybie składania zarzutów do wyłożonego projektu planu, o terminie sesji, na której Rada miała rozpatrywać jej zarzuty. Skarżąca zatem w ramach procedury zachowanej przy sporządzaniu planu miała zapewnioną obronę swojego interesu prawnego.

Wobec powyższego ustalonego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić w części złożony zarzut w pkt 3/, w pkt 4/, w pkt 5/, w pkt 6/, w pkt 7/ i w pkt 8/.