

reprezentowana przez:

Sz.P. Marta Maciejak
Wójt Gminy Lesznówola
ul. Gminna 60
05-506 Lesznówola

WNIOSEK
o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z upoważnienia j (pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w załączeniu), właścicielki działki nr 60/27, obręb Wólka Kosowska, położonej przy al. Krakowskiej 113, 05-552 Wólka Kosowska (w załączeniu wyciąg z księgi wieczystej) (dalej: „Nieruchomość”), zwracam się o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym Nieruchomość, tj. wprowadzonego Uchwałą Nr 223/XVIII/2012 Rady Gminy Lesznówola z dnia 09.08.2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części wsi Jabłonowo, południowej części wsi Kosów, wschodniej część wsi Wólka Kosowska, części wsi: Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysín z wyłączeniem terenu cmentarza (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6916 z dnia 17.10.2012 r. z późn. zm.) (dalej: „Plan”)

poprzez:

- usunięcie pkt 4 w § 26 Planu uzależniającego dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni biologicznych od powierzchni działki wynoszącej co najmniej 5000 m².

Uzasadnienie

W związku z tym, że Nieruchomość nie jest przyłączona do sieci kanalizacyjnej, a także nie sąsiaduje z siecią kanalizacyjną (patrz załączone zaświadczenie gestora sieci, o braku możliwości podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej) rozważane jest posadowienie na nie przydomowej oczyszczalni ścieków. Jest to instalacja znacząco bardziej ekologiczna niż szambo, przetwarza ścieki z domu w sposób naturalny, przy użyciu mikroorganizmów, bakterii i innych procesów biologicznych. Obsługa takiego zbiornika przy standardowym

użytkowaniu ogranicza się jedynie do wywożenia osadów raz na dwa lata i czyszczenia drenażu rozsączającego.

Biorąc pod uwagę zalety przydomowych oczyszczalni ścieków uprzejmie wskazuję, że uzależnienie możliwości ich posadowienia od powierzchni działki nie wydaje się być uzasadnionym merytorycznie, a także (co wykazane jest poniżej) nie ma podstaw prawnych.

Podstawowym aktem prawnym, z którego wynika możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków jest ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W art. 5 ust. 1 pkt 2) nakłada ona obowiązek na właścicieli nieruchomości przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenia nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w **przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych**, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

W analogicznym przypadku do wynikającego z Planu, dotyczącego planu miejscowego Gminy Szemud (dopuszczono tam lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla działek pow. 3000 m²), Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 10 kwietnia 2024 r. II SA/Gd 929/23, jednocześnie powołał się na upowszechniającą się linię orzecniczą sądów administracyjnych, w myśl której tego rodzaju ustalenie planistyczne - jak to przyjęte w cytowanym § 3 ust. 6 pkt 2 lit. e Uchwały LVI/465/2006 - należy zawsze skonfrontować z przepisem rangi ustawowej, jakim jest art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.).

Z przytoczonej wyżej regulacji wyraźnie wynika, że jeśli przydomowa oczyszczalnia ścieków spełnia wymogi techniczne stawiane tym urządzeniom, jej eksploatacja jest prawnie dopuszczalna, a korzystający z tego urządzenia spełnia kryteria utrzymania czystości i porządku na nieruchomości. Ustalenia planów miejscowych nieprzewidujące możliwości odprowadzania nieczystości do przydomowych oczyszczalni ścieków, bądź stawiające **dotatkowe warunki nieruchomościom, na jakich te urządzenia miałyby być sytuowane (np. tylko powyżej określonej powierzchni - jak w sprawie niniejszej)**, pozostają w sprzeczności z normą wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt 2 u.c.p.g., czyli normą aktu wyższego rzędu, tj. ustawy. **Pogląd ten został wyrażony w wyrokach zarówno wojewódzkich sądów administracyjnych (zob. wyroki: WSA w Poznaniu: z 14 marca 2024 r. sygn. akt IV SA/Po 45/24, z 7 lutego 2024 r. sygn. akt III SA/Po 832/23, z 31 maja 2023 r. sygn. akt III SA/Po 111/23 i z 9 maja 2023 r. sygn. akt III SA/Po 101/23; WSA w Opolu: z 15 listopada 2023 r. sygn. akt I SA/Op 201/23 i z 7 lipca 2023 r. sygn. akt I SA/Op 141/23 oraz WSA w Łodzi z 11 października 2023 r. sygn. akt II SA/Łd 718/23, jak i Naczelnego Sądu Administracyjnego (zob. wyroki:**

z 2 lutego 2017 r. sygn. akt II OSK 1247/15 i z 13 stycznia 2017 r. sygn. akt II OSK 1092/15).

W orzeczeniach tych wskazuje się, że w kontekście norm ustawowych zapisów planu miejscowego nie można interpretować w sposób ograniczający prawo własności w zakresie, który nie znajduje umocowania w obowiązujących przepisach prawa.

W przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona ustawodawca uznał wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych, za równorzędnie dopuszczalne sposoby wypełnienia obowiązku właściwego odprowadzania ścieków.

W sytuacji, gdy na danym terenie nie ma sieci kanalizacyjnej, bowiem pozostaje ona dopiero w sferze planów realizacyjnych, właściciel musi mieć alternatywę zapewnienia infrastruktury, którą gwarantuje mu u.c.p.g., dając możliwość wyboru - czy to zbiornika bezodpływowego, czy właśnie przydomowej oczyszczalni ścieków. W innym wypadku właściciel zostanie pozbawiony uprawnienia ustawowego, w czym także należy upatrywać naruszenia zasady ochrony własności zagwarantowanej w Konstytucji RP (art. 21 ust. 1). Tej kompetencji nie może przejąć gmina, zamieszczając w planie miejscowym ustalenie, które przewiduje - wprost lub w sposób dorozumiany - zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków (lub lokalizowanie ich tylko na działkach spełniających określone kryteria). Ograniczenie prawa własności przez narzucenie, choćby tylko na okres przejściowy (do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej), jedynie możliwości lokalizowania zbiorników bezodpływowych pozostaje w sprzeczności z dyspozycją art. 5 ust. 1 pkt 2 u.c.p.g. (zob. wyrok WSA w Łodzi z 27 września 2023 r. sygn. akt II SA/Łd 645/23).

Przy okazji należy zauważyć, że prawo wyboru przysługujące właścicielowi nieruchomości w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej nie jest uzasadniona, a także w sytuacji, gdy jest ona uzasadniona, ale sieć taka nie została jeszcze zrealizowana, nie jest zależne od planów inwestycyjnych gminy dotyczących wybudowania na danym terenie sieci kanalizacyjnej; plany takie nie mogą wyłączać uprawnień właściciela nieruchomości do budowy np. przydomowej oczyszczalni ścieków. Sam fakt planowania przez gminę budowy kanalizacji pozostaje zatem bez wpływu na zakres uprawnień właściciela w przedmiocie wyboru formy odprowadzania ścieków (zob. wyrok WSA w Gdańsku z 14.04.2010 r., II SA/Gd 49/10).

Podsumowując jedyne ograniczenia dotyczące budowy przydomowych oczyszczalni ścieków mogą wynikać z obowiązujących przepisów prawa. W przedmiotowym zakresie – z rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z 12.07.2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. poz. 1311) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności Rozdział 7 dotyczący zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe reguluje zasady usytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków. W szczególności określono w nim odległości zbiorników od okien i drzwi, granicy działki sąsiedniej, czy dróg lub ciągów pieszych.

Biorąc od uwagę powyższą argumentację wskazuję, że brak jest podstaw merytorycznych i prawnych do ograniczania możliwości posadowienia przydomowych oczyszczalni ścieków w planie miejscowym, jednocześnie kwestie te są uregulowane na poziomie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tym samym zasadna jest zmiana Planu polegająca na wykreśleniu pkt 4) Planu uzależniającego dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni biologicznych od powierzchni działki wynoszącej co najmniej 5000 m².

Chciałbym również podkreślić, że przedmiotowa zmiana służy interesowi publicznemu, jaki stanowi stan środowiska naturalnego. Poprzez umożliwienie zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków mieszkańcy gminy będą mogli wykorzystywać ten ekologiczny sposób prowadzenia gospodarki ściekowej.

.....
(podpis)

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej
2. Odpis z księgi wieczystej dla Nieruchomości
3. Zaświadczenie od Lesznawskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o.