

UCHWAŁA NR LVII/394/2017
RADY GMINY EŁK
z dnia 24 listopada 2017 r.

w sprawie uzgodnienia projektu uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1857) i art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.), w związku z wnioskiem Dyrektora Departamentu Ochrony Środowiska Urzędu Marszałkowskiego, znak:OŚ-PE.7122.74.2017 z dnia 31.10.2017r. zawierającym prośbę o uzgodnienie projektu uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, Rada Gminy Ełk postanawia:

§1.

1. Odmówić uzgodnienia projektu uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, ponieważ jej przyjęcie prowadziłoby do ograniczenia możliwości rozwojowych gminy wynikających z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk w stopniu nieproporcjonalnym do wartości jaki obszar chronionego krajobrazu ma chronić.
2. Warunkiem pozytywnego uzgodnienia projektu jest dokonanie następujących zmian:
 - 2.1. zmiany zapisu w § 5 ust. 7 pkt 3 polegające na zastąpieniu słowa: „zabudowane” na słowo: „zabudowy”;
 - 2.2. zmiany zapisu w § 5 ust.7 pkt 4 poprzez nadanie mu następującego brzmienia: „uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od linii brzegów wód, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 8 lit a i b z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1, ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na przylegających działkach budowlanych”.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk
Miroslaw Radywoniuk

UZASADNIENIE

Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego, działając zgodnie z postanowieniami art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.), wnioskiem znak: OŚ-PE.7122.74.2017 z dnia 31.10.2017r. (data wpływu do tut. urzędu: 06.11.2017r.) przesłał do uzgodnienia projekt uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich z dnia 13.10.2017r.

Zgodnie z powołanymi przepisami prawa, Rada gminy może odmówić uzgodnienia projektu uchwały w przypadku, gdy przyjęcie tej uchwały prowadziłoby do ograniczenia możliwości rozwojowych gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w stopniu nieproporcjonalnym do wartości jakie obszar chronionego krajobrazu ma chronić.

Rada Gminy Etłk, postanawia odmówić uzgodnienia przedstawionego projektu uchwały z uwagi na zapis §5 ust. 7 pkt 3 i 4 tej uchwały, których przyjęcie w przedstawionym brzmieniu spowoduje ograniczenia możliwości rozwojowych gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Etłk.

Według ww. zapisu §5 ust. 7, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii rzec, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych(...) nie dotyczy obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku obszarów, dla których obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...), w którym nie określono granic zwartej zabudowy miasta lub wsi, również obszarów wskazanych w obowiązującym studium jako tereny zabudowane

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Etłk, uchwalone uchwałą Rady Gminy Etłk Nr XXXII/207/2001 z dnia 30.XI.2001r. z późn. zm., nie zwiera wskazanych w ww. projekcie uchwały oznaczeń określonych ściśle jako: „zwarta zabudowa wsi” oraz „tereny zabudowane”. Natomiast na rysunku nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Etłk: Kierunki zagospodarowania przestrzennego - polityka przestrzenna wśród formy użytkowania terenów wyodrębniono oznaczenia określone jako: „Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi”, „Tereny istniejącej lub realizowanej zabudowy”, a także „Tereny zabudowy usługowej”, „Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej”.

W konsekwencji, powyższe odstępstwo nie będzie miało zastosowania dla terenów znajdujących się w granicach gminy Etłk, co nie pozostaje bez znaczenia dla jej rozwoju z uwagi na występujące uwarunkowania ekofizjograficzne tj. wysoki wskaźnik lesistości i jeziorności (ponad 40 jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych i cieków).

Ponadto, prowadzi to do zróżnicowania sytuacji prawnej podmiotów mających nieruchomości w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, położonych na terenie różnych gmin, w zależności od interpretacji brzmienia zapisów Studium, a przez to do naruszenia zasady równości i nieadekwatnej ingerencji w prawo własności.

Natomiast zgodnie z zapisem §5 ust. 7 pkt 4 przedłożonego projektu uchwały, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych(...) nie dotyczy uzupełnień zabudowy pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych.

Przyjęcie użytego w analizowanym punkcie zapisu: „działkach przyległych” bez doprecyzowania, iż dotyczy to przyległych działek budowlanych spowoduje ograniczenia możliwości rozwojowych gminy w stopniu nieproporcjonalnym do wartości jakie obszar chronionego krajobrazu ma chronić. Działką przyległą może bowiem być droga, teren kolejowy lub działka, na której zabudowa nie jest możliwa do zrealizowania z uwagi na jej parametry i cechy geometryczne, a wydzielona została zgodnie z art. 93 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami - na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie ww. zapisu w aktualnym brzmieniu uniemożliwi sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu uzupełnienia zabudowy.

Ponadto, należy zauważyć, iż w aktualnym stanie prawnym, brak jest ustawowej definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych, nieprzekraczalna linia zabudowy jest granicą sytuowania zabudowy tylko od strony pasa drogowego i brak jest prawnie uzasadnionych względów do ustalania kilku linii zabudowy (w tym od brzegów jezior, rzek ...).

Należy także zaznaczyć, iż linia brzegów wód nie jest tożsama z linią stanowiącą granicę działki ewidencyjnej cieków czy zbiornika wodnego, a organy gminy nie mają kompetencji ani wskazanego w art. 15 ust. 2 ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017r. 1121 z późn. zm.) interesu prawnego ani faktycznego, które pozwalałyby mu ustalić tę linię brzegową.

Skoro zatem nie można ściśle określić lokalizacji linii brzegowej, nie można także wyznaczyć linii zabudowy w sposób niebudzący wątpliwości.

W związku z tym, przyjęcie zapisu w przedłożonym do uzgodnienia brzmieniu spowoduje ingerencję w konstytucyjną zasadę ochrony własności.

W świetle powyższych okoliczności, w opinii tutejszego organu, wprowadzenie ww. ustaleń spowoduje ograniczenia możliwości rozwojowych gminy wynikających z ustaleń studium w stopniu nieproporcjonalnym do wartości jakie obszar chronionego krajobrazu ma chronić, a także naruszy zasadę równości podmiotów, która wymaga, by przez wprowadzenie określonych regulacji nie dochodziło do dyskryminacji określonego kręgu podmiotów znajdujących się w tożsamej sytuacji faktycznej i prawnej.

W świetle powyższego negatywne stanowisko Rady Gminy Ełk jest uzasadnione.