

**UCHWAŁA NR XVII/112/2021**  
**RADY GMINY SOBIENIE-JEZIORY**  
**z dnia 17 lutego 2021r.**

**w sprawie odmowy uzgodnienia projektu uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 23 ust. 3b ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) Rada Gminy Sobienie-Jeziory uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Odmawia się uzgodnienia projektu uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego.
2. Uzasadnienie odmowy uzgodnienia projektu uchwały, o której mowa w ust.1, zawarte jest w załączniku do niniejszej uchwały będącym jej integralną częścią.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobienie-Jeziory.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 4.**

Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Sobienie-Jeziory.

Przewodniczący Rady Gminy  
Jerzy Janasz

## **Załącznik**

**do UCHWAŁY NR XVII/112/2021**

**RADY GMINY SOBIENIE-JEZIORY**

**z dnia 17 lutego 2021 r.**

## **UZASADNIENIE**

**w sprawie odmowy uzgodnienia projektu Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego.**

Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie pismem z dnia 18.01.2021r. (data wpływu do urzędu: 19.01.2021r.) znak: PE-ZD-I.7122.9.2021.IK przesłał do uzgodnienia projekt uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego.

Na podstawie z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody projekt uchwały sejmiku województwa wymaga uzgodnienia z właściwą miejscowo radą gminy oraz właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 23 ust. 3a ustawy o ochronie przyrody, uzgodnień, o których mowa w art. 23 ust. 3, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem, że brak przedstawienia stanowiska w terminie miesiąca od dnia otrzymania projektu uchwały jest uważane za uzgodnienie projektu.

Na podstawie art. 23 ust. 3b ustawy o ochronie przyrody rada gminy może odmówić uzgodnienia projektu uchwały, o której mowa w ust. 2, wyłącznie 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 Sobienie-Jeziory w myśl art. 23 ust. 3b ustawy o ochronie przyrody negatywnie opiniuje projekt uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego.

Projekt ww. uchwały w § 3 wprowadza na terenie obszaru chronionego krajobrazu zakazy mieszczące się w katalogu zakazów określonych w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Zapis § 3 ust. 1 pkt 7 projektu uchwały stanowi, że na terenie obszaru zakazuje się: „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m w pasie od rzeki Wisły i w obszarze Natura 2000, a w pozostałym terenie w pasie szerokości 50 m od:

- 1) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- 2) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu

wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U z 2020r. poz. 310, 284, 695, 782, 875, 1378)

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służącym prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.”

Dodatkowo zapis § 3 ust. 6 informuje, że zakaz o którym mowa w ust. 1 pkt 7 nie dotyczy:

- „ 1) obiektów bezpośrednio służących turystyce wodnej;
- 2) obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) rozbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 4) obszarów istniejącej zabudowy, w której występują luki w zabudowie nie większe niż 100 m;
- 5) obszarów w gminie Maciejowice, których położenie opisano poprzez podanie współrzędnych punktów załamania granicy w załączniku nr 3 niniejszej uchwały oraz przedstawiono w formie graficznej w załączniku nr 4 niniejszej uchwały.”

Na terenie Gminy Sobienie-Jeziory obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobienie Jeziory zatwierdzone Uchwałą Nr IV/15/02 Rady Gminy Sobienie Jeziory z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienione Uchwałą Nr XXII/94/05 Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach z dnia 30 marca 2005 r. w części obejmującej fragmenty wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Kiełczewskie Drugie. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobienie-Jeziory jako główny cel rozwoju gminy Sobienie-Jeziory wskazują na rozwój poziomu gospodarczego z jednoczesnym podnoszeniem standardów warunków życia mieszkańców gminy przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.

W kontekście w/w dokumentu wątpliwości budzą zaproponowane w § 3 ust. 1 pkt 7 zakazy. Wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 metrów od rzeki Wisły i w obszarze Natura 2000 oraz na pozostałym terenie w pasie szerokości 50 metrów od linii brzegowej rzek i zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej znacząco zahamuje rozwój miejscowości usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie naturalnych zbiorników wodnych. Wzdłuż brzegów rzeki Wisły znajduje się większość zabudowań wsi Szymanowice Małe, Szymanowice Duże, Gusin, Wysoczyn, Radwanków Szlachecki. Najstarsze zabudowania we wsiach Dziecinów, Piwonin, Śniadków Górny i Siedzów powstawały nad brzegami jezior o tych samych nazwach. Miejscowości Warszówka, Warszawice i Sobienie Biskupie położone są na obszarze Natura 2000.

Powyższy zakaz spowoduje trudności w uzyskanie pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, a w konsekwencji doprowadzi do zahamowania rozwoju gminy.

Ponadto w projekcie przedmiotowej uchwały w § 3 ust. 6 nie zostało uwzględnione wyłączenie z zakazu działki nr ewid. 79 położonej w m. Siedzów, gmina Sobienie-Jeziory, które było zapisane w § 3 ust. 5 obowiązującego Rozporządzenia.

Rada Gminy Sobienie-Jeziory na wniosek mieszkańców wielokrotnie występowała o zmianę rozporządzenia w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności o ograniczenie odległości obowiązywania zakazu wznoszenia obiektów

budowlanych do min 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.

Rada Gminy Sobienie-Jeziory uważa bowiem, iż ochrona własności i wolności zagospodarowania, gdzie prawo do zabudowy jest podstawowym prawem związanym z wykonywaniem prawa własności nieruchomości, a administracyjny zakaz uniemożliwiający zabudowę niejednokrotnie prowadzi do faktycznego pozbawienia właściciela przysługującego mu prawa. W praktyce sytuacja taka może prowadzić do tego, iż wykonanie prawa własności w stosunku do nieruchomości, sprowadzać się będzie wyłącznie do obowiązku ponoszenia przez właścicieli danin publicznych związanych z posiadaniem nieruchomości, bez możliwości faktycznego jej wykorzystania zgodnie ze swą wolą i gospodarczą potrzebą.

Istotnym aspektem jest również fakt, iż przy uchwalaniu nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, konieczne będzie wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z projektem uchwały w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego. Spowoduje to istotne ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości oraz ich spadek wartości. W myśl art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), 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, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Powyższe będzie miało istotny wpływ na obciążenie budżetu gminy.

Wobec powyższego oraz mając na względzie zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobienie-Jeziory, Rada Gminy Sobienie-Jeziory działając w oparciu o przepis art. 23 ust. 3b ustawy o ochronie przyrody **odmawia uzgodnienia projektu uchwały**, gdyż przyjęcie tej uchwały prowadziłoby do ograniczenia możliwości rozwojowych gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w stopniu nieproporcjonalnym do wartości jakie obszar chronionego krajobrazu ma chronić.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Jerzy Janasz**