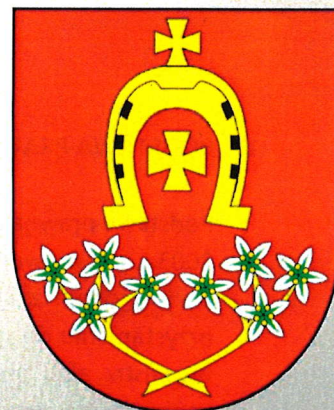


GMINA CZERWIN



ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DOTYCZY DZIAŁEK 35/3 I 27/4
OBRĘB TYSZKI - NADBORY

1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną opracowania niniejszej analizy stanowi art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zgodnie z którym przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 (uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

2. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały objęte działki ewidencyjne nr 35/3 i 27/4, położone w obrębie 0035 Tyszki-Nadbory, gmina Czerwin.

Działki te zlokalizowane są w północno-wschodniej części gminy, w rejonie zabudowy miejscowości Tyszki-Nadbory, w sąsiedztwie drogi gminnej łączącej się z drogą krajową. Obszar ma charakter rolno-leśny, nieurbanizowany, typowy dla terenów wiejskich gminy Czerwin.



3. STAN ISTNIEJĄCY

Działki ewidencyjne nr 27/4 i 35/3, położone w obrębie Tyszki-Nadbory, stanowią grunty leśne oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls V i Ls VI.

Łączna powierzchnia analizowanego obszaru wynosi około 1,72 ha.

Teren pozostaje niezabudowany i niezurbanizowany, a jego powierzchnia jest porośnięta drzewostanem leśnym.

Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej, która łączy się z drogą krajową przebiegającą w sąsiedztwie analizowanego obszaru.

W bezpośrednim otoczeniu występują użytki rolne wykorzystywane jako grunty orne i łąki, stanowiące pola uprawne z pojedynczymi zadrzewieniami.

Obszar cechuje się otwartym, rolniczo-leśnym krajobrazem, z przewagą gruntów użytkowanych rolniczo.

4. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla działek nr 27/4 i 35/3 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zmiana przeznaczenia gruntów może zatem nastąpić wyłącznie poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. OPIS PRZEWIDYWALNYCH ROZWIĄZAŃ

Plan miejscowy będzie dotyczył zmiany przeznaczenia gruntów leśnych (Ls V i Ls VI) na użytki rolne (R) na działkach nr 27/4 i 35/3 położonych w obrębie Tyszki-Nadbory, gmina Czerwin. Celem planu jest umożliwienie prowadzenia działalności rolniczej zgodnej z otaczającym sposobem użytkowania terenu.

Projekt planu będzie obejmował wyznaczenie terenów rolnych z dopuszczeniem prowadzenia działalności związanej z gospodarką rolną, przy zachowaniu istniejącego podziału ewidencyjnego i dostępu do drogi publicznej.

Nie przewiduje się wprowadzenia zabudowy ani zmiany struktury przestrzennej obszaru.

Ustalenia planu pozwolą na uporządkowanie sposobu użytkowania terenu i dostosowanie go do faktycznych potrzeb właściciela oraz uwarunkowań przestrzennych gminy.

6. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWIN

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin, przyjętym uchwałą Nr XXX/151/13 Rady Gminy Czerwin z dnia 10 września 2013 r., działki ewidencyjne nr 27/4 i 35/3, położone w obrębie Tyszki-Nadbory, znajdują się w Strefie II – osadniczo-rolniczej.

Dla tego obszaru Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji rolniczej oraz dopuszcza prowadzenie działań porządkujących sposób użytkowania gruntów.

Planowana zmiana przeznaczenia gruntów z leśnych (Ls) na rolne (R) jest zgodna z ustaleniami Studium, ponieważ mieści się w funkcji dominującej przewidzianej dla tej strefy.

Zmiana ta wpisuje się w kierunki polityki przestrzennej gminy, której celem jest wspieranie działalności rolniczej, zachowanie ładu przestrzennego oraz utrzymanie wiejskiego charakteru miejscowości.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

W tym przypadku projektowany plan nie narusza ustaleń Studium gminy Czerwin, lecz pozostaje z nimi w pełnej zgodności, porządkując sposób użytkowania terenów i dostosowując go do istniejących warunków przestrzennych.

7. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MPZP

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 27/4 i 35/3 położonych w obrębie Tyszki-Nadbory, gmina Czerwin, jest zasadne, ponieważ umożliwi jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

Do Urzędu Gminy Czerwin w dniu 16 stycznia 2025 r. wpłynął wniosek osoby prywatnej o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na użytki rolne.

Rozpatrzenie takiego wniosku wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako aktu prawa miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak obowiązującego planu uniemożliwia obecnie dokonanie zmiany sposobu użytkowania gruntów w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Opracowanie planu pozwoli na uporządkowanie stanu prawnego i faktycznego, a także na dostosowanie przeznaczenia terenów do charakteru użytkowania gruntów w sąsiedztwie.

Planowana zmiana nie spowoduje negatywnych skutków przestrzennych ani środowiskowych. Przeciwnie, przyczyni się do racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz utrzymania rolniczego charakteru obszaru, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Z uwagi na powyższe, przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 27/4 i 35/3 uznaje się za uzasadnione i zgodne z interesem publicznym.

8. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Zakres prac planistycznych obejmie wykonanie wszystkich czynności niezbędnych do opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 27/4 i 35/3 w obrębie Tyszki-Nadbory, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi.

W szczególności przewiduje się:

- opracowanie projektu planu miejscowego wraz z częścią tekstową i graficzną,

- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,
- uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na użytki rolne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- przeprowadzenie wymaganych opinii i uzgodnień z właściwymi organami administracji,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, rozpatrzenie ewentualnych uwag oraz przygotowanie dokumentacji do uchwalenia przez Radę Gminy Czerwin.

Opracowanie planu powinno zapewnić zachowanie ładu przestrzennego, ochronę środowiska oraz zgodność z polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin.

