RADA GMINY CZERWIN
Wpłynęło dn. 05.05 20.25 r.
Nr ..... Zał. .....

WÓJT GMINY CZERWIN

RGN.0006.28.2025

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

NA TERENACH OBEJMUJĄCYCH CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: SUCHCICE, BOBIN, JARNUTY ORAZ TOMASZE, GMINA CZERWIN

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

CZERWIN 2025

Spis treści

1. Podstawa prawna 3
2. Przedmiot analizy 3
3. Wnioski w sprawie sporządzenia planu miejscowego 3
4. Obszary objęte wnioskiem o sporządzenie mpzp – analiza uwarunkowań z zakresu zagospodarowania przestrzennego 3
4.1. Ogólna charakterystyka obszarów opracowania mpzp 3
4.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin 6
4.3. Plan ogólny gminy Czerwin 6
4.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 7
4.5. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów 8
4.6. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych 9
5. Analiza potencjalnych skutków uchwalenia planu miejscowego 11
5.1. Skutki środowiskowe 11
5.2. Skutki ekonomiczne 11
5.3. Skutki społeczne 12
6. Niezbędny zakres prac planistycznych 12
7. Wyniki analizy 13

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.) w myśl którego 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. Przedmiot analizy

Przedmiotem analizy jest określenie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasze, gmina Czerwin oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych koniecznych do podjęcia w trakcie procedury administracyjnej opracowania i uchwalenia wskazanego aktu planowania przestrzennego.

3. Wnioski w sprawie sporządzenia planu miejscowego

W myśl art. 14 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).

W dniu 30 sierpnia 2024 r. do Wójta Gminy Czerwin wpłynął wniosek z dnia 30 sierpnia 2024 r., skorygowany pismem z dnia 22.01.2025 r. o sporządzenie aktu planowania przestrzennego – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasze, gmina Czerwin w celu umożliwienia lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefami ochronnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

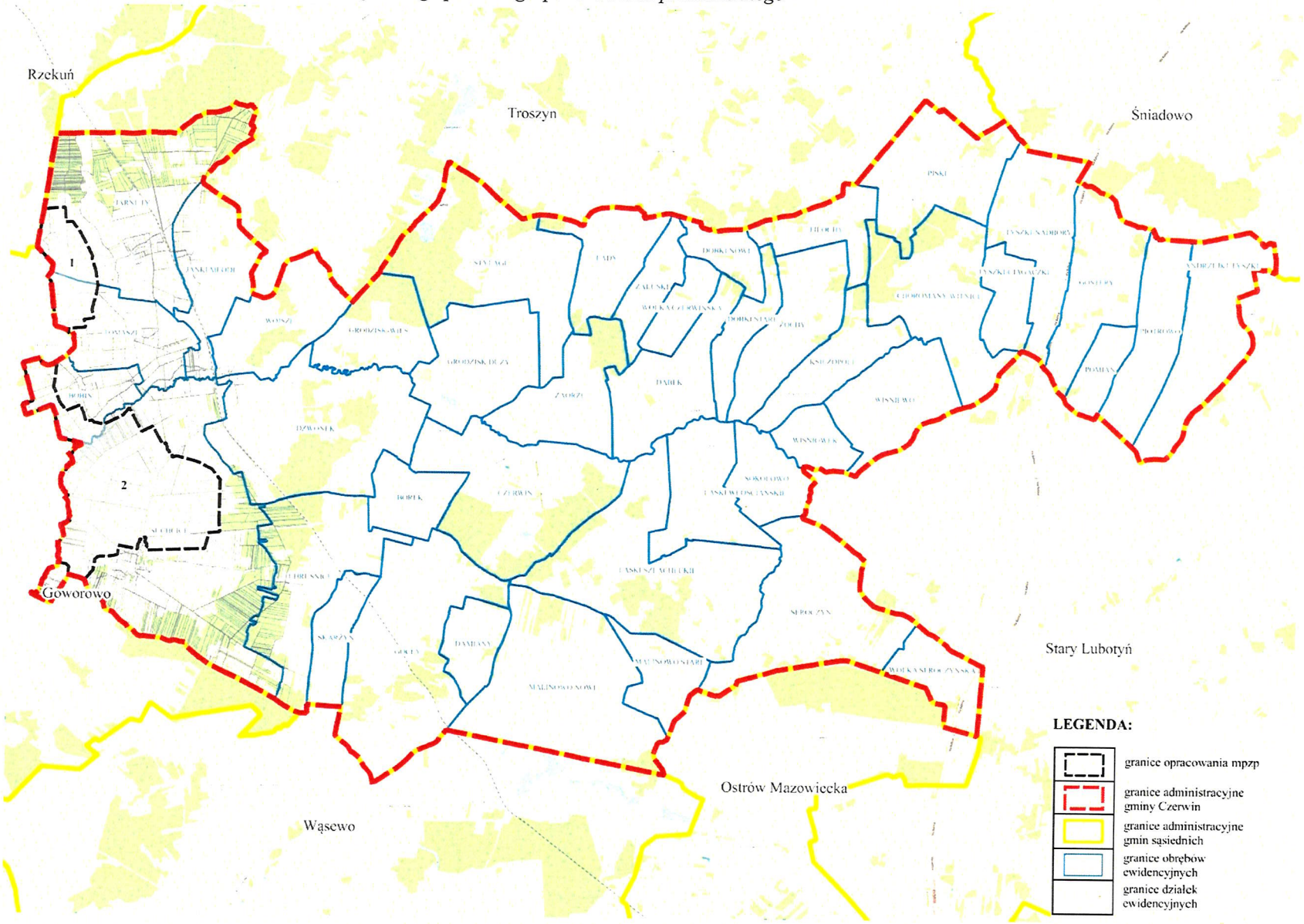
4. Obszary objęte wnioskiem o sporządzenie mpzp – analiza uwarunkowań z zakresu zagospodarowania przestrzennego

4.1. Ogólna charakterystyka obszarów opracowania mpzp

Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują 2 obszary zlokalizowane w zachodniej części gminy Czerwin, wzdłuż granicy administracyjnej z gminą Goworowo oraz gminą Rzekuń o łącznej powierzchni ok. 843 ha. Są to obszary przede wszystkim otwartej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej – pola uprawne i użytki zielone, z pojedynczymi terenami zabudowy zagrodowej kolonijnej, elementami infrastruktury technicznej oraz terenami komunikacji drogowej.

Szczegółowy zasięg przestrzenny obszarów opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony na rysunku nr 1.

Rysunek nr 1: *Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*



Obszar nr 1

Obszar nr 1 o powierzchni ok. 162 ha obejmuje zachodnie fragmenty obrębów geodezyjnych Jarnuty oraz Tomasze, przy granicy administracyjnej z gminą Goworowo oraz gminą Rzekuń. Są to tereny przede wszystkim pól uprawnych oraz użytków zielonych w gospodarstwach rolnych z licznymi zadrzewieniami śródpolnymi o charakterze liniowym. Najbliższa zwarta zabudowa wsi to zabudowa głównie w formie siedlisk rolniczych zlokalizowanych w obrębie miejscowości Jarnuty – w odległości ok. 550 m od granic opracowania przedmiotowego planu miejscowego oraz zabudowa przede wszystkim siedlisk rolniczych w obrębie miejscowości Tomasze – w odległości ok. 800 m od granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strukturę siedlisk rolniczych tworzą najczęściej budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie oraz budowle rolnicze związane z prowadzonymi gospodarstwami rolnymi.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru będzie ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy lub wprowadzenie zakazu zabudowy, w tym:

- ustalenie terenów lokalizacji turbin wiatrowych (PEW),
- ustalenie charakterystycznych parametrów turbin wiatrowych, w tym:
  - maksymalnej, całkowitej wysokości elektrowni wiatrowych,
  - maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami,
  - maksymalnej liczby elektrowni wiatrowych,
- ustalenie stref ochronnych od turbin wiatrowych, w tym zakazu zabudowy dla budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej oraz zakazu zabudowy dla sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317).

Obszar nr 2

Obszar nr 2 o powierzchni ok. 681 ha obejmuje zachodni fragment obrębu geodezyjnego Bobin oraz zachodni i centralny fragment obrębu geodezyjnego Suchcice, wzdłuż granicy administracyjnej z gminą Goworowo. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru dominuje otwarta, rolnicza przestrzeń produkcyjna, w tym głównie tereny pól uprawnych i użytków zielonych w gospodarstwach rolnych. W południowym fragmencie obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje północną część zwartej zabudowy wsi Suchcice – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym a także pojedyncze siedliska rolnicze o charakterze kolonijnym. Przez wschodnią część obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV Miłosna-Ostrołęka.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru będzie ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy lub wprowadzenie zakazu zabudowy, w tym:

- ustalenie terenów lokalizacji turbin wiatrowych (PEW), z uwzględnieniem istniejących budynków o funkcji mieszkalnej oraz budynków o funkcji mieszanej we wsi Suchcice a także budynków w zabudowie o charakterze kolonijnym, przebiegu linii elektroenergetycznej NN 220 kV Miłosna-Ostrołęka oraz doliny rzeki Orz, w tym obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- ustalenie charakterystycznych parametrów turbin wiatrowych, w tym między innymi:
  - maksymalnej, całkowitej wysokości elektrowni wiatrowych,
  - maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami,
  - maksymalnej liczby elektrowni wiatrowych,

- ustalenie stref ochronnych od turbin wiatrowych, w tym zakazu zabudowy dla budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej oraz zakazu zabudowy dla sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317).

4.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin

Na obszarze w granicach administracyjnych gminy Czerwin obowiązuje dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin uchwalony w drodze Uchwały Nr XXXIV/31/2005 Rady Gminy Czerwin z dnia 23 grudnia 2005 r., zmieniony w drodze Uchwały Nr XXXI/151/13 Rady Gminy Czerwin z dnia 10 września 2013 r. oraz w drodze Zarządzeń Zastępczych Wojewody Mazowieckiego z dnia: 05 października 2017 r., 29 grudnia 2020 r. i 21 października 2021 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin. W dokumencie studium na obszarze gminy Czerwin wyznaczono strefę VII – elektrowni wiatrowych, dla której ustalono:

- *w granicach strefy zezwala się na lokalizację elektrowni wiatrowych oraz infrastruktury towarzyszącej do ich obsługi (np. GPZ, sieci elektroenergetyczne, itp.),*
- *w przypadku lokalizowania elektrowni wiatrowych należy zachować strefy buforowe od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych, dróg i sieci gazowych,*
- *od w/w strefy wyznaczono granice strefy ochronnej, w której zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej.*

Należy jednakże podkreślić, iż w obecnym kształcie przepisów prawnych ma zastosowanie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w myśl którego w przypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz strefy ochronne od tych urządzeń wyłączony został obowiązek sporządzenia projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz obowiązek stwierdzenia przez radę gminę przed uchwaleniem planu że nie narusza on ustaleń dokumentu studium.

4.3. Plan ogólny gminy Czerwin

W przypadku uchwalenia Planu ogólnego gminy Czerwin ustalenia dokumentu są wiążące dla przedmiotowego planu miejscowego jeżeli plan ten do końca 2025 r. nie zostanie poddany konsultacjom społecznym. Zapewnienie zgodności planu miejscowego z ustaleniami Planu ogólnego gminy Czerwin następuje poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej wyznaczonej w planie ogólnym (profilem podstawowym oraz dodatkowym),
- ustalenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów wyznaczonych w planie miejscowym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi dla danej strefy planistycznej w planie ogólnym, w tym:
  - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej dany teren,
  - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej dany teren,
  - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej dany teren,

- ustalenie przeznaczenia terenu umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej z zachowaniem gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej określonych w planie ogólnym gminy – wyłącznie w przypadku określenia przez gminę standardów dostępności do infrastruktury społecznej w dokumencie planu ogólnego gminy (ustalenie fakultatywne)

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionym w części Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów elektrowni wiatrowych (PEW) jest dopuszczalne wyłącznie w granicach następujących stref planistycznych ustalonych w planie ogólnym:

- strefa gospodarcza (profil podstawowy),
- strefa produkcji rolniczej (profil dodatkowy),
- strefa infrastrukturalna (profil dodatkowy),
- strefa górnictwa (profil dodatkowy),
- strefa otwarta (profil dodatkowy).

Wyznaczenie wymienionych terenów w ramach profili podstawowych stref planistycznych jest obligatoryjne natomiast w ramach profili dodatkowych wyłącznie fakultatywne i wynika z rozwiązań projektowych planu ogólnego gminy.

4.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) *„ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego"* Plan miejscowy stanowi więc nadrzędny instrument urbanistyczny stwarzający odpowiednie warunki do między innymi: rozwoju przestrzennego różnorodnych form zabudowy, kształtowania obszarów przestrzeni publicznej, kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, kształtowania terenów leśnych oraz spełnienia szeregu innych funkcji, z zachowaniem wymagań ładu przestrzennego oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, a także uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, kulturowych, ekonomicznych i społecznych występujących na danym obszarze.

W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasze, gmina Czerwin nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Przedmiotowy akt planowania przestrzennego nie będzie więc stwarzał podstaw prawnych do uchylenia mocy planów miejscowych dotychczas wiążących. Nadrzędnym celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie:

- ustalenie terenów lokalizacji turbin wiatrowych (PEW),
- ustalenie charakterystycznych parametrów turbin wiatrowych, w tym między innymi:
  - maksymalnej, całkowitej wysokości elektrowni wiatrowych,
  - maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami,
  - maksymalnej liczby elektrowni wiatrowych,
- ustalenie stref ochronnych od turbin wiatrowych, w tym zakazu zabudowy budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej oraz zakazu zabudowy sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć.

4.5. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów

W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku obowiązywania na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:

- lokalizacja inwestycji celu publicznego w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- sposób zagospodarowania terenu i warunki jego zabudowy dla innych inwestycji w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Należy jednakże pamiętać, iż w sytuacji uchwalenia w przyszłości dla danego obszaru planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż zapisy w wydanych wcześniej na tym obszarze decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów – wyłącznie decyzjach nieskonsumowanych na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych (między innymi zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane)* następuje stwierdzenie wygaśnięcia tych decyzji administracyjnych w trybie kodeksu postępowania administracyjnego.

W granicach obszaru objętego niniejszą analizą zostały wydane następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów:

Tabela nr 1: *Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

Lp.	Sygnatura decyzji	Rodzaj inwestycji	Oznaczenie nieruchomości	Ustalenia
Decyzje o warunkach zabudowy				
1.	DRG.6730.69.2019	Budowa trzech budynków rekreacji indywidualnej w ramach zabudowy mieszkaniowej	część dz. ewid. nr 690/7, obręb Suchcice	Ustalono warunki zabudowy zgodnie z wnioskiem
2.	DRG.6730.2.2020	Budowa instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy produkcyjnej	część dz. ewid. nr 690/6, obręb Suchcice	Ustalono warunki zabudowy zgodnie z wnioskiem
3.	DRG.6730.14.2023	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	część dz. ewid. nr 526/3, obręb Suchcice	Ustalono warunki zabudowy zgodnie z wnioskiem
4.	DRG.6730.38.2024	Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW z magazynem energii i infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy z zakresu instalacji odnawialnych źródeł energii	część dz. ewid. nr 100/2, obręb Jarnuty	Ustalono warunki zabudowy zgodnie z wnioskiem
Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego				
brak wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji ICP w granicach obszaru opracowania przedmiotowego planu miejscowego				

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasze, gmina Czerwin zostały wydane 4 decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy dotyczące planowanej realizacji obiektów budowlanych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy produkcyjnej z zakresu produkcji energii elektrycznej (elektrowni słonecznej) oraz zabudowy z zakresu instalacji odnawialnych źródeł energii, w obrębach ewidencyjnych gruntów wsi Suchcice oraz Jarnuty. Dotychczas wyłącznie na podstawie decyzji o WZ sygnowanej DRG.6730.14.2023 zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na terenie obejmującym część działki ewidencyjnej nr

526/3, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Suchcice. Zgodnie więc z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) niniejsze warunki zabudowy zostały skonsumowane i pozostają w obrocie prawnym łącznie z wydanym na ich podstawie pozwoleniem na budowę nawet w przypadku uchwalenia dla danego obszaru planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Pozostałe z wydanych decyzji o warunkach zabudowy zostaną wyeliminowane z obrotu prawnego z chwilą wejścia w życie zapisów przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o ustaleniach odmiennych od wydanych wcześniej „wuzetek".

4.6. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona przyrody: w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasze, gmina Czerwin nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.). Najbliżej usytuowane przestrzenne formy ochrony przyrody stanowią:

- obszar Natura 2000 *Dolina Dolnej Narwi* (PLB140014) zlokalizowany w odległości ok. 6,3 km na zachód względem granic opracowania przedmiotowego planu miejscowego,
- obszar Natura 2000 *Puszcza Biała* (PLB140007) zlokalizowany w odległości ok. 9,8 km na południe względem granic opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego oraz jego bliskim sąsiedztwie nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, warunkujące możliwość usytuowania turbin wiatrowych.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach analizowanego obszaru nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego lub chronione na poziomie gminnej ewidencji zabytków. Najbliżej zlokalizowanymi obiektami zabytkowymi w zakresie zabytków nieruchomych są:

- park dworski w obrębie miejscowości Bobin ukształtowany na przełomie XVIII i XIX wieku – wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A-527 na podstawie decyzji z dnia 05.11.1984 r.,
- dwór drewniany w parku dworskim w miejscowości Bobin wybudowany około 1880 roku – wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A-527 na podstawie decyzji z dnia 05.11.1984 r.,
- murowany budynek szkoły podstawowej w Jarnutach wybudowany w latach 1924 r. – 1927 r. - chroniony na poziomie ewidencji zabytków,
- dom drewniany (adres: Jarnuty 31) wybudowany ok. 1918 r. – chroniony na poziomie ewidencji zabytków,
- dom drewniany (adres: Jarnuty 32) wybudowany ok. 1920 r. – chroniony na poziomie ewidencji zabytków

W obszarze analizowanym występują natomiast zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne – ślady osadnictwa z epoki żelaza, brązu oraz czasów nowożytnych) ujęte w ewidencji zabytków województwa mazowieckiego, których ochronę należy uwzględnić podczas formułowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych: analizowany obszar obejmuje w części grunty rolne III klasy bonitacyjnej oraz w południowym fragmencie grunty leśne chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Zgodnie z art. 7 wskazanej ustawy przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych

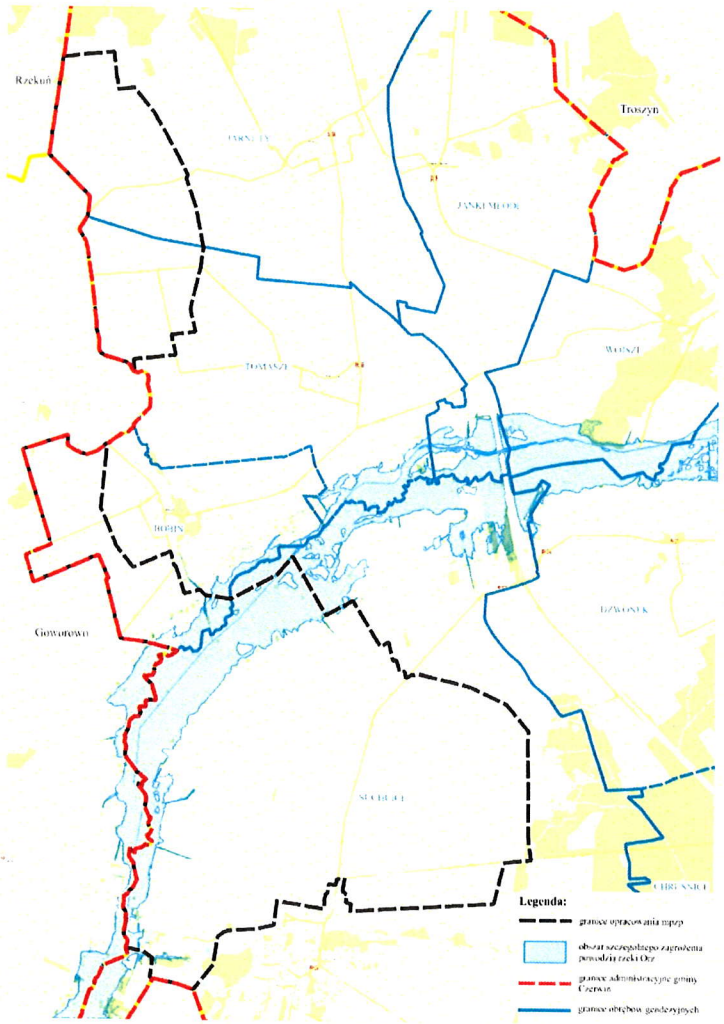
stanowiących użytki rolne klas I-III a także gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody właściwego organu, której dokonuje się w toku procedury opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku przewidywanej lokalizacji terenów elektrowni wiatrowej (PEW) na obszarze użytków rolnych III klasy bonitacyjnej lub użytków leśnych konieczne będzie wystąpienie przez Wójta Gminy Czerwin ze stosownym wnioskiem do właściwego organu o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia odpowiednio gruntu rolnego wysokiej klasy bonitacyjnej lub gruntu leśnego na cele nierolnicze i nieleśne.

Ochrona przed powodzią: obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasze, gmina Czerwin położony jest w częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Orz, na którym:

- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),

w zakresie przestrzennym określonym na rysunku nr 2.

Rysunek 2: *Obszar szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Orz w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego*



Podczas opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczać tereny elektrowni wiatrowych (PEW) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w celu uniknięcia potencjalnych następstw zalewu gruntów z rozmieszczonymi turbinami wiatrowymi i infrastrukturą towarzyszącą tym turbinom.

5. Analiza potencjalnych skutków uchwalenia planu miejscowego

5.1. Skutki środowiskowe

Szczegółowa analiza następstw środowiskowych powstałych na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie przeprowadzona podczas sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko do planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Na aktualnym etapie postępowania ocena skutków środowiskowych planowanych działań planistycznych nie jest możliwa do określenia w sposób skonkretyzowany.

Ogólna ocena potencjalnego wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze wskazuje przede wszystkim na skutki środowiskowe wynikające z lokalizacji turbin wiatrowych głównie w obrębie otwartej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym między innymi:

- zanieczyszczenie krajobrazu rolniczego poprzez elementy obce dla danego typu krajobrazu – turbiny wiatrowe o wysokości kilkuset metrów wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- wpływ na stan populacji ptaków w środowisku przyrodniczym:
  - śmiertelność ptaków wywołana zderzeniami z łopatami wirnika,
  - pośrednia utrata części lęgowisk i żerowisk ptaków na skutek ich odstraszania,
  - konieczne zmiany tras przelotów ptaków wymuszone unikaniem siłowni wiatrowych,
  - bezpośrednia utrata części lęgowisk i żerowisk ptaków na skutek przekształcenia terenu wywołanego budową farmy,
- generowanie promieniowania elektromagnetycznego głównie przez stacje transformatorowe oraz podłączenia do sieci,
- generowanie hałasu przez pracujące turbiny wiatrowe,
- zjawisko migotania w różnych porach dnia i roku wywołane obracającymi się łopatami wirnika.

Z uwagi na aktualnie obowiązujące przepisy prawne, w tym przepisy ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, a także coraz bardziej innowacyjne rozwiązania stosowane przez producentów turbin wiatrowych zakres negatywnego oddziaływania wiatraków na środowisko staje się coraz mniejszy. W obecnym kształcie przepisów prawnych plan miejscowy może bowiem dopuścić lokalizację turbin wiatrowych wyłącznie z zachowaniem minimalnej odległości 700 metrów od budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej oraz 500 metrów od rezerwatów przyrody. Na terenach parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych i obszarów Natura 2000 obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych. Prowadzone badania potwierdzają, iż przy zachowaniu wskazanych odległości poziom promieniowania elektromagnetycznego oraz generowanego hałasu na terenach mieszkaniowych mieści się nawet w dolnych granicach przyjętych norm a zjawisko migotania z tej odległości jest praktycznie niezauważalne. Działania producentów w zakresie stosowania odpowiednich powłok, w tym powłok emitujących ultrafiolet, zwiększają widoczność turbin wiatrowych, a tym samym ograniczają negatywny wpływ wiatraków na stan populacji poszczególnych gatunków ptaków w środowisku przyrodniczym.

5.2. Skutki ekonomiczne

Podstawowa ocena potencjalnych następstw ekonomicznych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasze, gmina Czerwin sprowadza się do oceny skutków finansowych

lokalizacji turbin wiatrowych na terenie gminy Czerwin. Z punktu widzenia stanu budżetu gminy po stronie przychodów prognozowany jest znaczący wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Analiza wpływów podatkowych w gminach na terenie których zrealizowano już inwestycje wiatrakowe wskazuje, iż średnia wartość podatku od jednej turbiny wiatrowej liczonego jako podatku od budowli wynosi 60 tys. zł – 100 tys. zł rocznie. W przypadku realizacji na terenie gminy kilku turbin wiatrowych wpływy osiągają wartość kilkuset tysięcy złotych.

Z ekonomicznego punktu widzenia uchwalenie na terenie gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego tereny lokalizacji turbin wiatrowych jest więc działaniem atrakcyjnym finansowo, umożliwiającym wygenerowanie znaczącego wzrostu wpływów do budżetu gminy.

5.3. Skutki społeczne

Problematyka elektrowni wiatrowych w opinii społecznej stanowi tematykę niezwykle burzliwą, zróżnicowaną, generującą wiele argumentów zarówno „za" jak również „przeciw" dopuszczenia lokalizacji turbin wiatrowych. W prowadzonej kampanii społecznej mającej na celu uświadomienie obywateli z zakresu zalet instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym energetyki wiatrowej poza następstwami środowiskowymi i ekonomicznymi wskazywane są również skutki społeczne wynikające z lokalizacji na terenie danej gminy elektrowni wiatrowych. Wśród najczęściej wymienianych należy wskazać:

- nowe miejsca pracy dla osób związanych z obsługą turbin wiatrowych (serwisanci, mechanicy),
- możliwość dzierżawy gruntu pod lokalizację turbiny wiatrowej i pobierania czynszu dzierżawnego,
- pozytywny wpływ na rozwój gospodarki przyciągający inwestorów z zewnątrz gminy.

Budowa na terenie gminy elektrowni wiatrowej również pod kątem skutków społecznych stanowi przedsięwzięcie jak najbardziej pożądane.

6. Niezbędny zakres prac planistycznych

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga podjęcia następującego zakresu prac planistycznych:

1) sporządzenie inwentaryzacji urbanistycznej – oceny istniejącego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów objętych opracowaniem planu miejscowego,
2) przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem (ogłoszeń, zawiadomień instytucji i organów),
3) przygotowanie wykazu wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia,
4) pozyskanie podkładu mapowego z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz innych materiałów niezbędnych do rozpoczęcia prac nad planem,
5) sporządzenie opracowania ekofizjograficznego na potrzeby projektu planu miejscowego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r., nr 155, poz. 1298),
6) sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
7) sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

8) wystąpienie do właściwych instytucji i organów o uzgodnienie projektu planu miejscowego oraz o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
9) przygotowanie wykazu uzgodnień i opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
10) przygotowanie wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – jeżeli potrzeba wyrażenia zgody wynika z toku rozwiązań projektowych planu oraz przepisów odrębnych,
11) wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
12) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
13) przygotowanie protokołu z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
14) przygotowanie wykazu uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego na etapie konsultacji społecznych wraz z propozycją ich rozpatrzenia
15) wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego wynikających ze zgłoszonych uwag na etapie konsultacji społecznych, uznanych za zasadne,
16) przygotowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uchwalenia radzie gminy wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych oraz danymi przestrzennymi utworzonymi dla niniejszego aktu planowania przestrzennego,
17) czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji w dzienniku urzędowym województwa, w tym przygotowanie dokumentacji prac planistycznych.

7. Wyniki analizy

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, iż przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach obejmujących części obrębów geodezyjnych: Suchcice, Bobin, Jarnuty oraz Tomasze, gmina Czerwin należy uznać za zasadne.

Wśród argumentów przemawiających za opracowaniem przedmiotowego aktu planowania przestrzennego należy wskazać:

- wniosek spółki Teralba Sp. z o.o. z dnia 30.08.2024 r. o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skorygowany pismem z dnia 22.01.2025 r.,
- stworzenie prawnych i planistycznych podstaw do realizacji na terenie gminy Czerwin elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną – inwestycji pożądanych z punktu widzenia polityki klimatycznej Unii Europejskiej i Polski,
- stworzenie warunków zachowania ładu przestrzennego w obrębie obszarów opracowania planu miejscowego poprzez:
  - wyznaczenie terenów elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem wymaganych odległości wynikających z przepisów odrębnych (odległości od budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, odległości od sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć) – w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie turbin wiatrowych na środowisko przyrodnicze oraz komfort życia mieszkańców gminy,
  - wyznaczenie maksymalnych parametrów turbin wiatrowych,
  - wyznaczenie stref ochronnych od turbin wiatrowych,
- wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości,
- nowe miejsca pracy dla osób związanych z obsługą techniczną turbin wiatrowych,
- korzyści finansowe dla właścicieli gruntów rolnych płynące z tytułu czynszu dzierżawnego za wydzierżawione grunty pod elektrownie wiatrowe,

- impuls rozwoju gospodarczego gminy i napływu inwestorów z zewnątrz.