

UCHWAŁA NR/2026

RADA GMINY CZERWIN

Z 2026 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 14/1, 14/2, położonych w obrębie Choromany – Witnice, Gmina Czerwin.

RADA GMINY CZERWIN
Wpłynęło dn. 12. 01 2026 r.

Nr Zał.

LG.N.0006.5.2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Czerwin, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Czerwin uchwala, co następuje:

§1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 14/1 i 14/2 obręb geodezyjny 0004 Choromany - Witnice, gmina Czerwin.

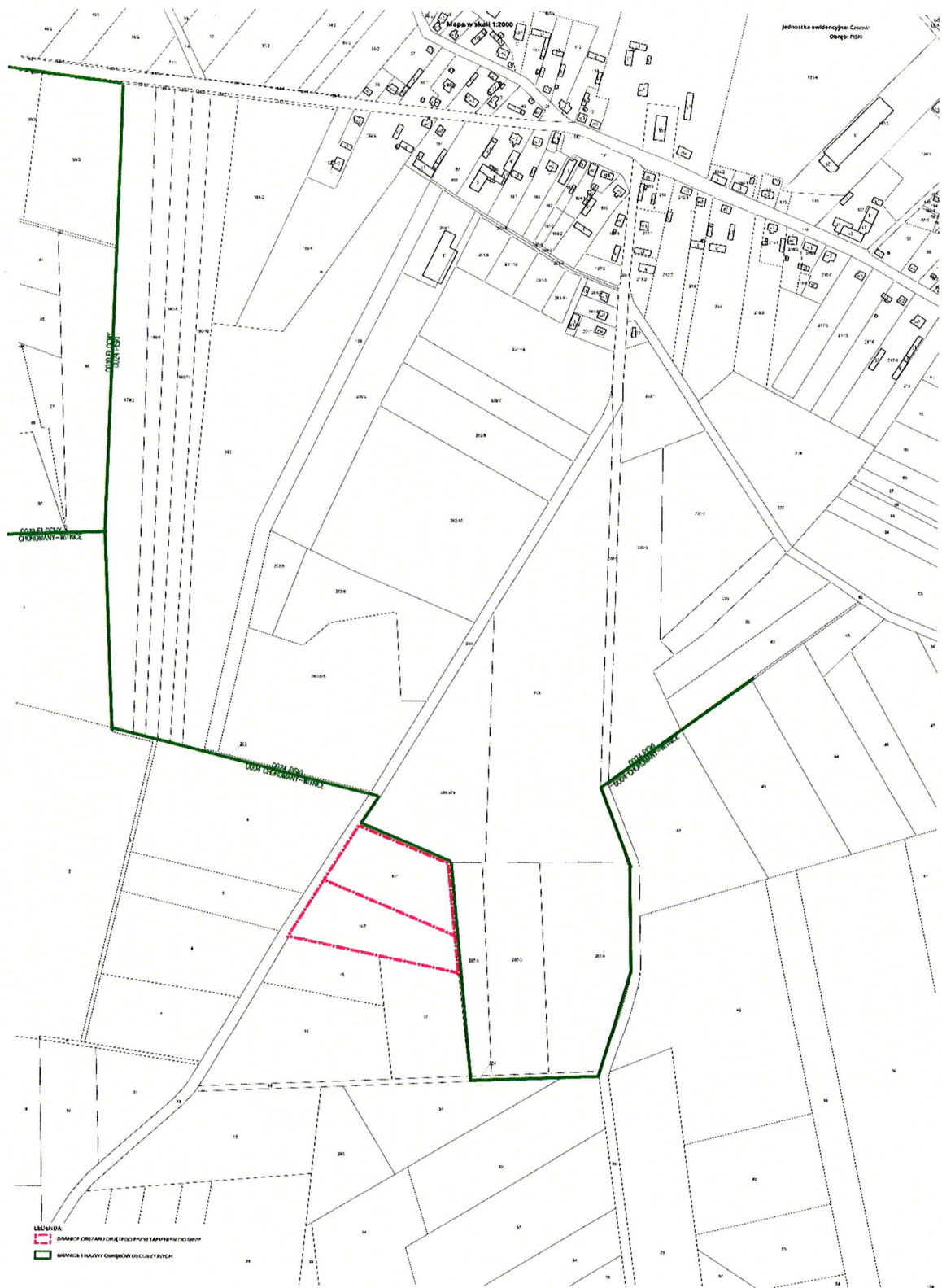
§2. Granice obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego, o którym mowa w §1 uchwały określono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwin.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały Nr.....

Rady Gminy Czerwin z dnia.....



UZASADNIENIE

W dniu 27 listopada 2025 r. oraz 10 listopada 2025 r. do Urzędu Gminy Czerwin wpłynęły wnioski właścicieli działek nr 14/1 i 14/2 położonych w miejscowości Choromany-Witnice dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów leśnych:

działka 14/1 – na teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
działka 14/2 – na teren usługowy.

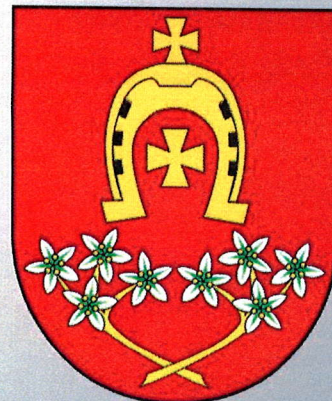
Dla tego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zmiana przeznaczenia gruntów leśnych może nastąpić wyłącznie w drodze MPZP oraz po uzyskaniu stosownych zgód wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych. Analiza potwierdziła celowość przystąpienia do sporządzania planu miejscowego.

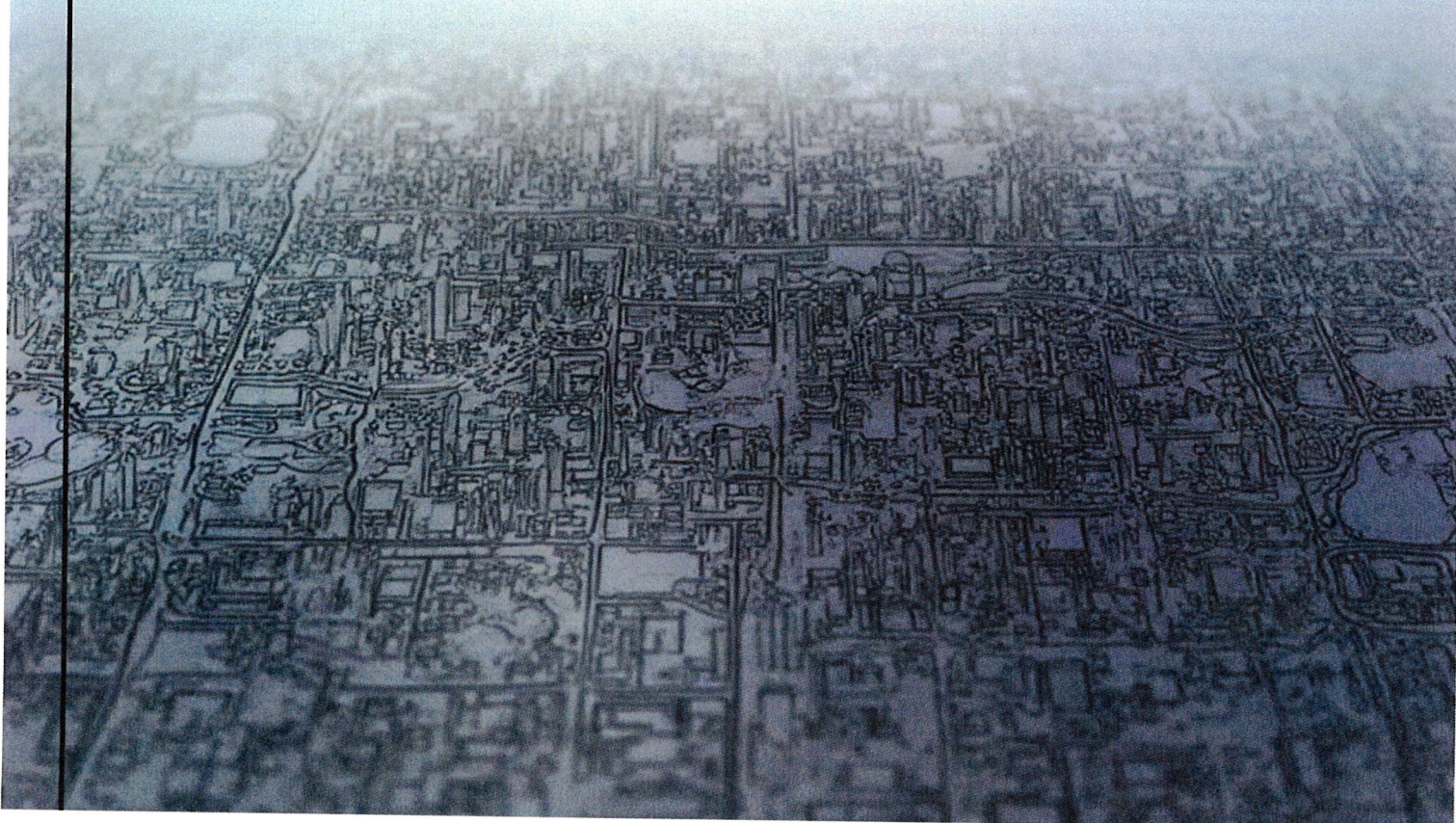
Sporządzenie planu pozwoli na określenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami i potrzebami wnioskodawców.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

GMINA CZERWIN



ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

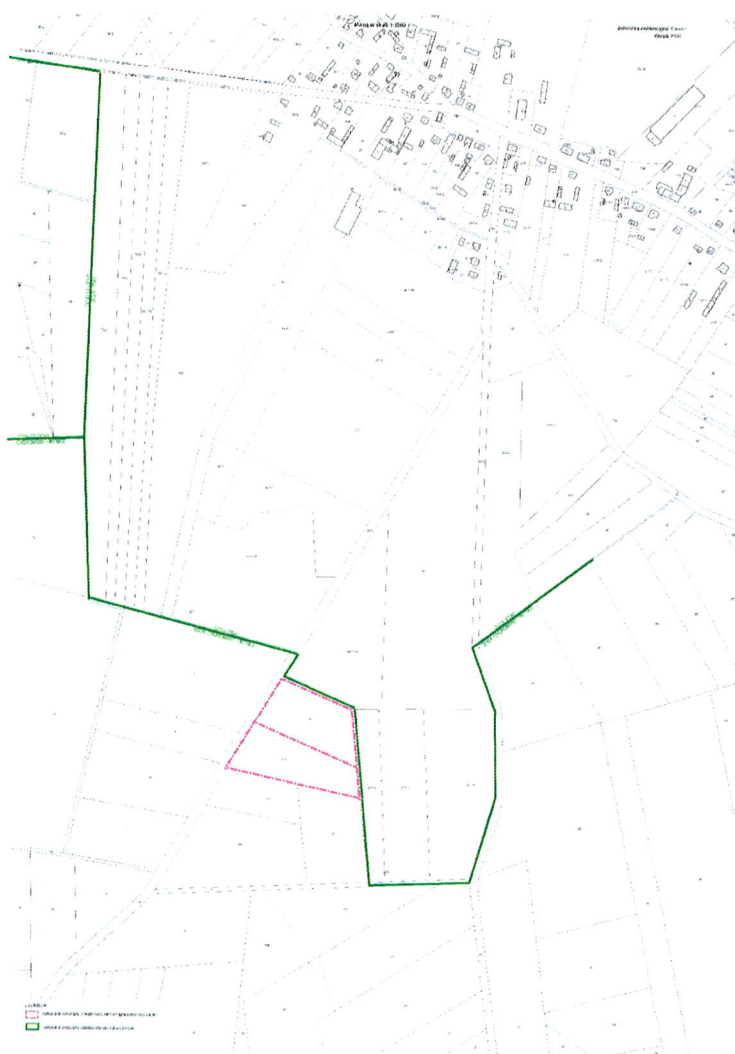


1. PODSTAWA PRAWNA

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 objęto działki ewidencyjne nr 14/1 i 14/2, położone w miejscowości Choromany-Witnice, gmina Czerwin, powiat ostrołęcki. Każda z działek ma powierzchnię 1,2582 ha i stanowi użytek leśny LsV. Teren bezpośrednio otaczający działki tworzą głównie kompleksy leśne, przechodzące miejscami w grunty rolne użytkowane rolniczo. Na północ od analizowanego obszaru znajduje się zabudowa miejscowości Piski, o charakterze zwartej i liniowej struktury zlokalizowanej wzdłuż drogi. Działki posiadają dostęp do istniejącej drogi publicznej, co zapewnia możliwość ich obsługi komunikacyjnej.



3. STAN ISTNIEJĄCY

Działki 14/1 i 14/2 stanowią użytki LsV – grunty leśne. Teren jest niezabudowany, porośnięty drzewostanem i nie posiada elementów infrastruktury technicznej. Nie prowadzi się na nim działalności rolniczej ani inwestycyjnej, a powierzchnia działek zachowuje naturalny, leśny charakter.

4. DOTYCHCZASOWE USTALENIA PLANISTYCZNE

Dla działek 14/1 i 14/2 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla tego terenu nie wydano również decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych może nastąpić wyłącznie poprzez sporządzenie miejscowego planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

W ramach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się zmianę przeznaczenia:

- działki 14/2 – z użytku leśnego (LsV) na teren usługowy (U),
- działki 14/1 – z użytku leśnego (LsV) na teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej (U/MN).

Plan miejscowy określi przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, w tym parametry i warunki realizacji przyszłej zabudowy zgodnie z ustaloną funkcją.

6. ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM

Działki ewidencyjne nr 14/1 i 14/2 położone są w Strefie III – leśnej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele inne niż leśne wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskania stosownych zgód na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. ZASADNOŚĆ SPORZĄDZENIA PLANU

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 14/1 i 14/2, położonych w miejscowości Choromany-Witnice, gmina Czerwin, jest zasadne, ponieważ umożliwi jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

Do Urzędu Gminy Czerwin wpłynęły dwa wnioski właścicieli dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów leśnych:

- wniosek z dnia 27 listopada 2025 r. – dotyczący działki 14/1, obejmujący zmianę przeznaczenia na teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,

- wniosek z dnia 10 listopada 2025 r. – dotyczący działki 14/2, obejmujący zmianę przeznaczenia na teren usługowy.

Rozpatrzenie tych wniosków wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako aktu prawa miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych.

Planowana zmiana przeznaczenia nie spowoduje negatywnych skutków przestrzennych ani środowiskowych. Ustalenia planu umożliwią racjonalne wykorzystanie terenu oraz dostosowanie sposobu zagospodarowania do lokalnych uwarunkowań i potrzeb właścicieli.

Z uwagi na powyższe, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 14/1 i 14/2 uznaje się za zasadne.

Gmina Czerwin prowadzi obecnie procedurę opracowywania Planu Ogólnego, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie stanowił podstawowy dokument kształtowania polityki przestrzennej gminy oraz wyznaczania ram dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia Planu Ogólnego, w zakresie odnoszącym się do analizowanego obszaru, będą brane pod uwagę podczas opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 14/1 i 14/2. Sporządzanie MPZP będzie prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób zapewniający uwzględnienie finalnych ustaleń Planu Ogólnego.

8. ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Zakres prac planistycznych obejmie wykonanie wszystkich czynności niezbędnych do opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 14/1 i 14/2 położonych w miejscowości Choromany-Witnice, 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, 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 ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego, ochrony środowiska oraz zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin.