

**UCHWAŁA NR LIV.372.2024
RADY GMINY WĄSEWO**

z dnia 22 kwietnia 2024 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Wąsewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 poz. 1688), Rada Gminy Wąsewo uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu wyników Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wąsewo, przeprowadzonych przez Wójta Gminy Wąsewo stwierdza się, że:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo zostało przyjęte uchwałą Nr XXII.183.2021 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 czerwca 2021 r. jest aktualne;
- 2) następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne:
 - a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XXXV/248/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r.
 - b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XXXV/249/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r.,
 - c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie przyjęty uchwałą Nr II.14.2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2014 r.
 - d) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Bartosy, Przyborowie i Trynosy-Osiedle w gminie Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XXXI.224.2018 Rady Gminy Wąsewo z dnia 8 czerwca 2018 r.
 - e) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Bagatele, Mokrylas Szlachecki, Mokrylas Włociański, Rzańnik Włociański, Ulasek, Wąsewo, Wąsewo-Kolonia, Zastawie w gminie Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XXXI.244.2022 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 czerwca 2022 r.
 - f) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr LII.358.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 lutego 2024 r.
- 3) następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są nieaktualne w całości lub części:
 - a) zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęta uchwałą Nr XI/50/99 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 1999 r.
 - b) zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęta uchwałą Nr XV/80/2000 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 sierpnia 2000 r.
 - c) zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęta uchwałą Nr XXVIII/134/2002 Rady Gminy Wąsewo z dnia 6 października 2002 r.
 - d) zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęta uchwałą Nr III/9/2002 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2002 r.
 - e) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 września 2008 r.

§ 2. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Wąsewo Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wąsewo stwierdza się potrzebę:

- 1) kontynuacji prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, w stosunku do którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;
- 2) przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w §1 pkt 3 w miarę możliwości i potrzeb gminy;
- 3) przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, które obecnie nie są objęte tymi planami w miarę możliwości i potrzeb gminy;
- 4) przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w §1 pkt 2, o ile zajdzie taka potrzeba;
- 5) przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy.

§ 3. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wąsewo oraz ocena aktualności Studium i planów miejscowych” stanowi załącznik do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąsewo.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Bąk

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LIV.372.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 kwietnia 2024r.

Wójt Gminy Wąsewo



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY
WĄSEWO
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH**

sporządzona w kadencji Rady Gminy 2018-2024

Warszawa, styczeń 2024 r.

Spis treści:

1. Przedmiot i cel opracowania.....	2
2. Ogólna charakterystyka gminy Wąsewo oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy	3
3. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności pod kątem wymogów wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	7
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo...	7
3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
4. Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu złożone w latach 2020-2023	22
5. Podsumowanie, w tym analiza postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania	24

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wąsewo. Podstawą wykonania ww. analizy jest art. 32 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2023 poz. 977, z późn. zm.; skrót: upizp). Artykuł ten od 24 września 2023 r. stanowi:

„1. W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

2. Wójt (...) przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27¹.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”

Celem analizy powinna być więc ocena stanu aktualności obowiązujących w gminie dokumentów planistycznych, tj. planu ogólnego gminy Wąsewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednak gmina Wąsewo dotychczas nie opracowała planu ogólnego, wynika to z przyczyn formalnych, bowiem m.in. wciąż nie opublikowano wszystkich wymaganych do opracowania tego dokumentu aktów wykonawczych, o których mowa w art. 13m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 64 ust. 2 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 poz. 1688): *„2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; ...) odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”*. W zaistniałej sytuacji analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo, nie zaś plan ogólny.

Ponadto w analizie poddano ocenie obowiązujące plany miejscowe.

Przedmiotowa analiza została dostosowana do zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonych na podstawie *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, a także do sytuacji planistycznej gminy. Zmiana upizp ma istotny wpływ na prowadzenie polityki przestrzennej gminy, szczególnie w zakresie wskazania ostatecznego terminu wygaśnięcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przyjęcia planu ogólnego, jako podstawowego dokumentu określającego zasady realizacji polityki przestrzennej gminy (od dnia 1 stycznia 2026 r. polityka przestrzenna gminy zostanie określona w strategii rozwoju gminy² lub strategii rozwoju ponadlokalnego). Plan ogólny będzie warunkował wykonanie planów miejscowych oraz znacząco ograniczał możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku stwierdzenia w niniejszej analizie nieaktualności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo w obecnym stanie prawnym, brak będzie możliwości zmiany ww. Studium. Ponieważ jednak planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, część wniosków z ww. Analizy będzie mogła być wykorzystana przy sporządzeniu strategii rozwoju gminy oraz planu ogólnego.

1) Art. 27. *„Zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.”*

2) *Strategia rozwoju gminy będzie dokumentem określającym kierunki rozwoju, w tym ogólną strukturą funkcjonalno-przestrzenną w postaci modelu oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej.*

Odmierna sytuacja dotyczy planów miejscowych, w ich przypadku stwierdzenie ich nieaktualności, powinno skutkować podjęciem działań, o których mowa w art. 27, tj. przystąpieniem do opracowania planu miejscowego lub jego zmiany.

Wyniki przedmiotowej analizy, po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Wójt Gminy Wąsewo przekazuje Radzie Gminy co najmniej raz w czasie jej kadencji, a następnie Rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego, a w obecnej sytuacji prawnej - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, i planów miejscowych.

Zgodnie z obowiązującymi zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ww. ocena aktualności jest wymaganym dokumentem do podjęcia uchwały zatwierdzającej plan miejscowy (art. 15 ust. 1 pkt. 2 upizp).

Celem opracowania oceny aktualności obowiązującego w gminie Wąsewo studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także obowiązujących planów miejscowych, jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy w czasie bieżącej kadencji Rady Gminy, ocena aktualności dokumentów planistycznych i ich przydatności w realizacji założonych celów oraz określenie kierunków i zasad kształtowania przyszłej polityki przestrzennej gminy.

Przeanalizowano także rejestr wydanych w analizowanym okresie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy pod kątem potrzeby tworzenia nowych planów miejscowych.

Ww. ocenę potrzeby zmian w obowiązujących planach miejscowych dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, analizę wniosków dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w oparciu o analizę aktualnych przepisów prawnych i dokumentów planistycznych wyższego rzędu. Sporządzany dokument będzie kolejnym wykonywanym w gminie. Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została opracowana pod koniec kadencji Rady Gminy 2014-2018 i objęła okres do 2016 r. lub 2017 r. w zależności od analizowanych danych. Aby zachować ciągłość analiz niniejsze opracowanie obejmuje okres od 2017 r. do 2023 r. (ewentualnie 2022 r. w przypadku braku danych z 2023 r.).

Na podstawie wykonanych prac określono obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

2. Ogólna charakterystyka gminy Wąsewo oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Gmina Wąsewo jest gminą wiejską, położoną w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, sąsiadującą z gminami wiejskimi: Czerwin, Długosiodło, Goworowo, Ostrów Mazowiecka. W skład gminy wchodzi 32 sołectwa.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 60 Kutno - Ciechanów - Ostrów Mazowiecka oraz, w części północno-wschodniej, niewielki fragment drogi wojewódzkiej nr 627 Ostrów Mazowiecka - Ostrołęka.

Powierzchnia gminy wynosi 11 942 ha, w tym według danych ze Starostwa Powiatowego na koniec 2023 r. największy udział mają użytki rolne stanowiące 72,4% jej powierzchni tj. 8 641 ha. Jest to więc gmina typowo rolnicza. Grunty leśne stanowią 24,9% powierzchni gminy tj. 2 976 ha, grunty zabudowane i zurbanizowane 2,6% powierzchni gminy tj. 309 ha, a grunty pod wodami niecałe 0,1% powierzchni gminy tj. 9 ha.

W powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych dominują drogi, które stanowią prawie 80% tych terenów (ponad 2% powierzchni gminy). Pozostałe grunty zabudowane i zurbanizowane to tereny zabudowy mieszkaniowej stanowiące 2,6% tych gruntów (0,07% powierzchni gminy), tereny przemysłowe stanowiące 1% tych gruntów, inne tereny zabudowane stanowiące 5,2% tych gruntów, tereny kolejowe stanowiące 9,4% tych gruntów oraz tereny przeznaczone pod zabudowę stanowiące prawie 2% tych gruntów.

Poza gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi zabudowa usytuowana jest również na użytkach rolnych - gruntach rolnych zabudowanych. Grunty te stanowią ok. 3,4% użytków rolnych (niecałe 2,5% powierzchni gminy). Zatem zdecydowana większość terenów zabudowanych w gminie Wąsewo, w tym budynkami mieszkalnymi, znajduje się na gruntach rolnych.

Tabela 1. Zestawienie użytków gruntowych w gminie Wąsewo w latach 2017 i 2023 (dane Starostwa Powiatowego w Ostrowi Mazowieckiej)

Użytki gruntowe		Powierzchnia (ha) na koniec 2017 r.	Powierzchnia (ha) na koniec 2023 r.	Udział % w ogólnej powierzchni w 2023 r.	Różnica w powierzchniach pomiędzy rokiem 2017 a 2023
Użytki rolne	grunty orne	6879	6856	57,41	-23
	sady	79	79	0,66	0
	łąki trwałe	611	611	5,12	0
	pastwiska trwałe	642	641	5,37	-1
	grunty rolne zabudowane	291	292	2,45	1
	grunty pod stawami	24	26	0,22	2
	grunty pod rowami	43	43	0,36	0
	grunty zadrzewione na użytkach rolnych	4	4	0,03	0
	nieużytki	95	95	0,80	0
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	lasy	2971	2976	24,92	5
Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe	6	8	0,07	2
	tereny przemysłowe	3	3	0,03	0
	inne tereny zabudowane	16	16	0,13	0
	drogi	246	247	2,07	1
	kolejowe	29	29	0,24	0
	grunty przeznaczone pod budowę	1	6	0,05	5
Grunty pod wodami	powierzchniowe - stojące	9	9	0,08	0
Różne		0	1	0,01	1

Z porównania zestawienia powierzchni gruntów w gminie z ostatnich 7 lat, tj. z lat 2017-2023 wynika, iż nastąpiły nieznaczne zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu. Największej zmiany nastąpiły w zakresie gruntów ornych, których ubyło aż o 23 ha. W tym czasie zwiększyła się powierzchnia lasów i terenów planowanych pod budowę odpowiednio po 5 ha. Przybyło również terenów mieszkaniowych i gruntów rolnych zabudowanych łącznie o 3 ha oraz dróg o 1 ha.

Podane wyżej dane statystyczne wynikające z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe i przekazywanej do GUS nie oddają jednak w pełni realnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu m.in. w zakresie terenów zajmowanych przez siedliska (zabudowa zagrodowa), jako terenów zabudowanych w gospodarstwach rolnych (szczególnie w przypadku zabudowy rozproszonej tereny zajmowane przez siedliska są większe niż przedstawia to ewidencja użytkowania gruntów).

Tabela 2. Liczba ludności oraz zasoby mieszkaniowe w gminie Wąsewo w latach 2017-2022 (brak danych GUS z 2023 r.)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba ludności	4 371	4 345	4 293	4 043	4 020	3 983
Ilość mieszkań	1 371	1 371	1 375	1 338	1 342	1 347
Ilość osób na mieszkanie	3,19	3,17	3,12	3,02	3,00	2,96
Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	117 814	118 081	118 612	117 700	118 138	118 924
Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²) na osobę	27,0	27,2	27,6	29,1	29,4	29,9

Źródło danych: opracowanie własne na podstawie danych GUS, 2024 r.

Ludność gminy liczy 3983³⁾ mieszkańców (57,1% ogólnej liczby ludności to ludność w wieku produkcyjnym), w latach 2017-2022 spadła o ponad 8,9%. Wg Prognozy ludności dla gmin na lata

³⁾ wg danych GUS stan na 31.12.2022 r.

2023-2040 opublikowanej przez GUS w 2023 r. liczba ludności w 2027 r. wyniesie 3701, zaś w 2032 r. – 3384 osób. W nadchodzącym dziesięcioleciu prognozuje się więc spadek liczby ludności o 15% w stosunku do stanu z 2022 r.

W przeciągu analizowanych lat 2017-2022 liczba mieszkań w gminie spadła o ok. 1,75% (przy czym w ww. latach wg danych GUS oddano do użytku 46 nowych mieszkań o łącznej powierzchni 5929 m², w związku z tym ubytek mieszkań dotyczył mieszkań w rozebranych budynkach mieszkalnych), ale ich powierzchnia wzrosła o 0,94%. Spadek liczby mieszkańców i nieznaczny wzrost powierzchni mieszkań skutkowało zmniejszeniem liczby osób przypadających na mieszkanie z 3,19 osób w 2017 r. do 2,96 w 2022 r. oraz zwiększeniem powierzchni użytkowej przypadającej na osobę z 27 m² do prawie 30 m². Widoczny jest więc w gminie trend związany z odejściem od schematu rodziny wielopokoleniowej zamieszkującej jedno mieszkanie oraz dążenie do zwiększenia komfortu zamieszkania poprzez zwiększenie powierzchni mieszkania przypadającej na jedną osobę w nowych budynkach.

Tabela 3. Wydane pozwolenia na budowę nowych budynków i rozbudowę już istniejących w gminie Wąsewo w latach 2017-2023 wg danych Urzędu Gminy

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma w latach 2017-2023
Pozwolenia na budowę na nowe budynki:								
mieszkalne (w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej)	6	7	7	12	19	5	6	62
usługowe	0	0	0	0	1	0	0	1
gospodarcze, magazynowe, garaże	6	5	5	8	4	9	2	39
Pozwolenia na rozbudowę budynków:								
mieszkalnych (w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej)	2	1	2	2	3	1	0	11
usługowych	0	2	1	0	0	0	0	3
gospodarczych, magazynowych, garaży	0	4	0	1	0	1	0	6

źródło danych: UG Wąsewo, 2024 r.

Jak wynika z danych przedstawionych w Tabeli 3, liczba pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych, usługowych oraz gospodarczych, magazynowych i garaży w latach 2017-2023 jest zróżnicowana w poszczególnych latach. Najwięcej pozwoleń na budowę zostało wydanych w 2021 r. Pozwolenia na budowę dotyczą w przeważającej części budowy nowych budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej i ich rozbudowy, a w drugiej kolejności budowy budynków gospodarczych.

GUS zamieszcza od 2019 r. informacje o udziale pozwoleń na budowę wydanych na podstawie planów miejscowych. Najbardziej zaś aktualne dane o tego typu pozwoleniach pochodzą z 2022 r. Średnio w latach 2019-2022 w gminie Wąsewo 90% pozwoleń na budowę było wydawanych na podstawie planu miejscowego, pozostałe zaś na podstawie decyzji administracyjnych.

Tabela 4. Nowe budynki oddane do użytku i istniejące budynki rozbudowywane w gminie Wąsewo w latach 2017-2022 wg danych GUS (brak danych GUS z 2023 r.)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Suma w latach 2017-2022
Nowe budynki oddane do użytku							
mieszkania	11	2	6	10	7	10	46
budynki gospodarstw rolnych (poza budynkami mieszkalnymi)	2	2	4	2	2	4	16
handlowo-usługowe	0	0	0	0	1	0	1
garaże	0	2	0	0	1	0	3
biblioteki	0	0	0	1	0	0	1
pozostałe niemieszkalne	0	0	0	1	1	0	2
Istniejące budynki rozbudowywane							
budynki gospodarstw rolnych (poza budynkami mieszkalnymi)	0	0	1	0	0	0	1

źródło danych: GUS, 2024 r.

Kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy można zaobserwować również na podstawie zestawienia w Tabeli 4 nowych budynków oddanych do użytkowania (z lat 2017-2022). Według tych danych średniorocznie najczęściej do użytku oddawano budynków mieszkalnych, a w drugiej kolejności budynków gospodarczych w gospodarstwach rolnych. Potwierdza to zatem dane wskazane wyżej z wydanych pozwoleń na budowę. W tym czasie zostało oddanych do użytku też kilka budynków usługowych i garażowych. Nie oddano do użytku natomiast żadnego budynku produkcji przemysłowej. Świadczy to o występującej w gminie tendencji utrzymywania się jej mieszkańców z rolnictwa bądź zarobkowania poza jej obszarem.

Biorąc pod uwagę obecną liczbę mieszkańców gminy oraz analizując liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz liczbę budynków oddanych do użytku w analizowanym okresie, możemy stwierdzić, że ruch budowlany w gminie jest przeciętny.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a dla innych inwestycji – w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W rozdziale 4.2. przedstawiono dane dotyczące obowiązujących planów miejscowych w gminie Wąsewo, które obejmują ok. 74% powierzchni gminy. Poniżej zestawiono dane dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, w celu uwidocznienia zmian jakie mogą zajść na terenach nie objętych planami miejscowymi (stanowiących ok. 26% powierzchni gminy).

Tabela 5. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2017-2023

Rodzaj decyzji	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Razem
Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	0	0	0	1	0	1	0	2
Decyzje o warunkach zabudowy	4	5	0	5	13	0	10	37
Razem	4	5	0	6	13	1	10	39

W analizowanych latach zostały wydane dwie decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja z 2020 r. dotyczyła budowy sieci elektroenergetycznej z kanalizacją światłowodową oraz stacjami transformatorowymi w sołectwach Jarząbka, Choiny, Grądy, Grębki i obrębie Leśniczówka Czary. Decyzja z 2022 r. dotyczyła budowy sieci gazowej średniego ciśnienia w miejscowości Wąsewo oraz Brzezienko.

Poniżej przedstawiono zestawienie jakich inwestycji i sołectw dotyczyły wydane decyzje o warunkach zabudowy na lokalizację nowych budynków.

Tabela 6. Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2017-2023 na lokalizację nowych budynków

Rok wydania decyzji	Rodzaj inwestycji	Liczba decyzji	Sołectwo / Miejscowość
2017	Budynek mieszkalny	1	Grębki
	Budynek mieszkalny	2	Grądy
	Budynek mieszkalny i gospodarczy	1	Grądy
2018	Budynek mieszkalny	1	Grębki
	Budynek mieszkalny i gospodarczy	1	Grądy
	Budynek rekreacji indywidualnej	1	Grądy
	Budynek mieszkalny i gospodarczy	1	Króle
2020	Budynek mieszkalny	1	Rząśnik Majdan
	Budynek mieszkalny	1	Grądy
	Budynek mieszkalny i gospodarczy	1	Grądy
2021	Budynek mieszkalny, gospodarczy, garażowy	1	Rząśnik Majdan
	Budynek mieszkalny i stajnia	1	Grębki
	Budynek mieszkalny	1	Grądy
	Budynek mieszkalny i gospodarczo-garażowy	2	Grądy
	Budynek rekreacji indywidualnej	1	Rząśnik Majdan
	Budynek mieszkalny	2	Rząśnik Majdan

Rok wydania decyzji	Rodzaj inwestycji	Liczba decyzji	Sołectwo / Miejscowość
2023	Budynek mieszkalny	3	Grębki
	Budynek mieszkalny	1	Grądy
	Budynek mieszkalny	2	Rząśnik Majdan
	Budynek techniczny	1	Rząśnik Majdan
	Budynek gospodarczy	1	Nowe Brzezienko (Brzezienko)

W latach 2019 i 2022 nie były wydane żadne decyzje o warunkach zabudowy.

Ogółem w latach 2017-2023 wydano 23 decyzje o warunkach zabudowy umożliwiające budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym mieszkalnych jednorodzinnych (średnio 3,3 na rok). Najwięcej decyzji na budowę nowych budynków mieszkalnych wydano w sołectwie Grądy, stanowiły one 43,5% tych decyzji. Po 26% ww. decyzji wydano w sołectwach Grębki i Rząśnik Majdan, zaś 4,5% wydano w sołectwie Króle.

Ponadto wydano decyzje na dwa budynki rekreacji indywidualnej w sołectwach Grądy i Rząśnik Majdan, a także 10 na budowę budynków gospodarczych, garaży i budynku technicznego.

Poza wymienionymi w tabeli 6 decyzjami na budowę nowych budynków wydano również 2 decyzje na rozbudowę budynków mieszkalnych, 1 decyzję na budowę drogi wewnętrznej oraz 7 decyzji na budowę elektrowni słonecznych. Te ostatnie decyzje zostały wydane dla miejscowości Króle (1 decyzja), Przyborowie-Kolonia (5 decyzji) i Zastawie (1 decyzja).

Ogółem liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy jest nieduża.

3. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności pod kątem wymogów wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo zostało przyjęte uchwałą Nr XXII.183.2021 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 czerwca 2021 r. Spowodowało ono derogację, opracowanego w 2002 r. (uchwała Nr III/8/2002 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2002 r.) i zmienionego w latach 2008 i 2011 (uchwały: Nr XXII/96/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2008 r., Nr X/70/2011 Rady Gminy Wąsewo z dnia 27 września 2011 r.), Studium gminy. Obowiązujące Studium zostało opracowane zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* aktualną w 2021 r. (obowiązujący wówczas tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741) oraz *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. Za wyjątkiem tematyki dotyczącej odnawialnych źródeł energii, zostało ono opracowane zgodnie z ostatnią obowiązującą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wersją zapisów określających zakres merytoryczny tego dokumentu.

Opracowując kierunki rozwoju przestrzennego gminy w Studium uwzględniono:

- analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonanie sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- część wniosków dotyczących m.in. zmiany przeznaczenia terenów na funkcję zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej, eksploatacji kruszywa, produkcji energii ze źródeł odnawialnych - promieniowania słonecznego;
- wytyczone tereny zabudowy w planach miejscowych;
- zaistniałe zmiany w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarach nie objętych planami miejscowymi;
- uwarunkowania środowiskowe, w tym ustalenia Planu zadań ochronnych dla Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Biała, udokumentowane złoża kruszywa naturalnego;

- ustalenia zawarte w dokumentach regionalnych: Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, Innowacyjne Mazowsze przyjętej w 2013 r. oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym w 2018 r.;
- informacje i ustalenia zawarte w dokumentach lokalnych w tym Strategii Rozwoju Gminy na lata 2016-2022 i Gminnej Ewidencji Zabytków opracowanej w 2013 r.

Obowiązujące Studium zawiera wszystkie wymagane na czas jego sporządzania *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* elementy:

- część określającą uwarunkowania w formie tekstowej i graficznej (mapa w skali 1: 10 000),
- część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – mapa w skali 1:10 000 sporządzona na kopii mapy topograficznej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- podsumowanie - uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Poniżej poddano ocenie aktualność zamieszczonych w ww. częściach Studium treści, biorąc pod uwagę, iż Studium gminy Wąsewo zostało opracowane na podstawie nie obowiązującego już art. 10 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (który określał wymaganą zawartość merytoryczną tego dokumentu), a także uwzględniając wskazany w rozdziale 1 niniejszej Analizy art. 64 ust. 2 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, z którego wynika, że w obecnej sytuacji prawnej analizie należy poddać obowiązujące studium.

Tabela 7. Ocena aktualności Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Studium gminy Wąsewo.

Zgodnie z ostatnią obowiązującą wersją art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	Ocena aktualności Studium	Komentarz
1. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	częściowo nieaktualne	W Studium znajduje się rozdział dotyczący powyższej tematyki. Szczegółowo scharakteryzowano istniejące zagospodarowanie oraz uzbrojenie terenu gminy. Powyższe dane uległy jednak częściowo dezaktualizacji. Dotyczy to w szczególności przeznaczenia terenu, gdyż po uchwaleniu Studium przyjęto kolejne plany miejscowe, a także nastąpiły niewielkie zmiany w zagospodarowaniu terenów oraz rozbudowano sieci infr. technicznej.
2. stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	aktualne	Stan ładu przestrzennego został przedstawiony w Studium. Większość zawartych tu danych jest nadal aktualna.
3. stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	częściowo nieaktualne	Charakterystyka zasobów środowiska, w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej jest w większości aktualna. Częściowo nieaktualne są natomiast dane: dotyczące złóż kopalin (udokumentowano nowe złoża), wytyczne ochrony wód odnoszą się do nieaktualnego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, informacje o stanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie uwzględniają powszechnego spisu rolnego z 2020 r., dane o jakości środowiska odnoszą się do roku 2017 r.
4. stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	aktualne	Dane z powyższego zakresu są zgodne z obowiązującą Gminną Ewidencją Zabytków gminy Wąsewo.
5. rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	aktualne	Na dzień dzisiejszy na terenie województwa mazowieckiego nie opracowano audytu krajobrazowego.

Zgodnie z ostatnią obowiązującą wersją art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	Ocena aktualności Studium	Komentarz
6. warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	częściowo nieaktualne	Studium zawiera dane historyczne, dotyczące warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia. Dane te pochodzą z lat 2006-2015.
7. zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	aktualne	Studium zawiera dane na temat naturalnych zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Zapisy te są aktualne (w tym w gminie nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jak i osuwania się mas ziemnych).
8. potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: 1) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, 2) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, 3) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, 4) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	częściowo nieaktualne	Studium zawiera rozdział dotyczący potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Dane dotyczące analiz ekonomicznych pochodzą z lat 2006-2015. Bilans terenów przeznaczonych do zabudowy nie uwzględnia wszystkich obowiązujących obecnie planów miejscowych, w tym wyznaczonych terenów zabudowy. Ponadto zapotrzebowanie na nową zabudowę oparto o Prognozę ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 opublikowaną przez GUS w 2014 r. Obecnie dostępna jest Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2040 opublikowana przez GUS w 2023 r. Prognoza ta wskazuje dużo większy ubytek mieszkańców, niż ten określony w Studium (bilans terenów zabudowy oparto o prognozę ludności na 20 lat, tj. prognozowano iż w 2037 r. gm. Wąsewo będzie zamieszkiwało 3755 osób, wg najnowszej prognozy GUS w 2037 r. gminę będzie zamieszkiwało 3099 osób). Oznacza to, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało przeszacowane.
9. stanu prawnego gruntów	częściowo nieaktualne	Studium zawiera dane historyczne o stanie prawnym gruntów z 2016 r., nie uległy one jednak zasadniczej zmianie.
10. występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	aktualna	Studium zawiera aktualne dane dotyczące istniejących obiektów i terenów chronionych.
11. występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	aktualne	Studium zawiera aktualne dane dotyczące braku występowania udokumentowanych obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
12. występowania udokumentowanych złóż kopalni, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	częściowo nieaktualne	Dane zawarte w Studium dotyczące ww. tematyki są częściowo nieaktualne w zakresie informacji o złożach kruszywa naturalnego. Studium zawiera natomiast aktualne dane dotyczące zasobów wód podziemnych i udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
13. występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	częściowo nieaktualne	Studium zawiera częściowo nieaktualne dane o terenach górniczych – obecnie wyznaczono nowe tereny górnicze, a część straciła swoją ważność.
14. stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	częściowo nieaktualne	Dane dotyczące dróg są w większości aktualne. Dane dotyczące infrastruktury, w szczególności wodociągów i kanalizacji są częściowo nieaktualne, ponieważ nastąpiła rozbudowa tej infrastruktury.
15. zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	aktualne	Studium zawiera listę zadań służących realizacji celu publicznego określoną na podstawie PZPW z 2018 r. – jest to aktualny dokument.
16. wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	aktualne	W gminie brak jest wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W Studium wskazano na brak takiego zagrożenia.

Tabela 8. Ocena aktualności Kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium gminy Wąsewo

Zgodnie z ostatnią obowiązującą wersją art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w studium określa się w szczególności:	Ocena aktualności Studium	Komentarz
<p>1. uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</p> <p>1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,</p> <p>2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</p>	aktualne	<p>Zaplanowane kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Jak wskazano wyżej bilans ten nie uwzględnia wszystkich terenów zabudowy wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Ponadto oparto go o zbyt optymistyczną prognozę demograficzną. Ponieważ jednak w Studium stwierdzono nadpodaż terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej wyznaczonych w planach miejscowych oraz wskazanych w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i nie wyznaczono tego typu nowych terenów zabudowy poza tymi obszarami, zatem kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ww. terenów zabudowy są określone w sposób aktualny (zgodny z wytycznymi metodycznymi wyznaczania tego typu terenów w studium). Nadpodaż terenów zabudowy może dotyczyć zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowej, gdyż zapotrzebowanie na nie skorelowano z zapotrzebowaniem na zabudowę o funkcjach mieszkaniowych. Ponieważ do tej pory nie opracowano standardów szacowania zapotrzebowania na tego typu zabudowę, stąd można przyjąć, iż wskazane w Studium nowe tereny ww. zabudowy są określone poprawnie. W analizowanym dokumencie nie uwzględniono audytu krajobrazowego, ponieważ do chwili obecnej nie został on opracowany dla województwa mazowieckiego. Ocena aktualności określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego nie odnosi się w tym wypadku do potrzeb mieszkańców wyrażonych wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu.</p>
<p>2. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk</p>	aktualne	<p>W Studium wskazano, zgodnie z obecnym stanem prawnym, obszary i obiekty ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zasady ochrony środowiska zostały określone na podstawie aktualnych dokumentów strategicznych z tej dziedziny.</p>
<p>3. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	aktualne	<p>W Studium wskazano obiekty i obszary zabytkowe zgodnie z obowiązującą Gminną Ewidencją Zabytków i wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.</p>
<p>4. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</p>	aktualne	<p>Wskazane w Studium ustalenia kierunkowe z zakresu rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej są w większości aktualne. Obecnie przez gminę Wąsewo planowany jest nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 627 do rejonu węzła drogi ekspresowej nr 61 węzeł Komorowo, z drogą krajową nr 60 w miejscowości Grądy (obecnie brak jest wiążących decyzji o przebiegu tej drogi).</p>
<p>5. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</p>	aktualne	<p>Wskazane w Studium obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są aktualne.</p>
<p>6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagosp. przestrzenn. województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o pzp</p>	aktualne	<p>Wskazane w Studium obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są aktualne, w tym zgodne z obowiązującym PZWP z 2018 r.</p>

Zgodnie z ostatnią obowiązującą wersją art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w studium określa się w szczególności:	Ocena aktualności Studium	Komentarz
7. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	aktualne	W Studium wskazano, iż w gminie brak jest obszarów wymagających obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego, co jest nadal aktualne. W tym w Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, co jest nadal aktualne. Wskazane w Studium obszary przestrzeni publicznej są objęte planami miejscowymi, które nie wymagają zmian.
8. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	aktualne	W Studium przyjęto założenie, że tereny przewidziane do zmiany przeznaczenia, na terenach nie objętych planami lub terenach, na których ustalenia obowiązującego planu różnią się od przewidywanych w Studium, a także dla terenów dla których wymagane jest dostosowanie do aktualnych przepisów, będą sukcesywnie obejmowane planami miejscowymi (lub zmianami planów miejscowych) w formie mniejszych powierzchniowo opracowań, odpowiadającym bieżącemu potrzebom inwestycyjnym. Ustalenie to jest aktualne.
9. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	aktualne	Studium zawiera aktualne wytyczne z tego zakresu, zgodne z dokumentami wyższego rzędu określającymi politykę rolną i leśną.
10. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	aktualne	Studium zawiera aktualne dane z tego zakresu o braku wskazanych obszarów w gminie.
11. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	aktualne	Studium zawiera aktualne dane o obiektach lub obszarach, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
12. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	aktualne	Studium zawiera aktualne dane z tego zakresu o braku takich obszarów i ich stref ochronnych.
13. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	aktualne	Studium zawiera aktualne dane z tego zakresu.
14. obszary zdegradowane	aktualne	Studium zawiera aktualne dane z tego zakresu, w tym uwzględniono obowiązującą uchwałę określającą obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie gminy Wąsewo oraz przyjęty Program Rewitalizacji Gminy Wąsewo na lata 2016 – 2026.
15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	aktualne	W Studium wskazano granice terenów zamkniętych zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 2014 r. z późn. zm. Obecnie tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, określa decyzja nr 4 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., z późn. zm. W zakresie gminy Wąsewo decyzja z 2020 r. utrzymała zasięg terenów zamkniętych określony w decyzji z 2014 r.

Studium, choć zawiera w części uwarunkowań dane częściowo nieaktualne, to jednak w części określającej politykę przestrzenną gminy jest nadal aktualne w zakresie wymaganym przez obowiązujący do dnia 24 września 2023 r. art. 10 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i opiera się na wciąż aktualnych dokumentach strategicznych.

Ponadto w Studium określono kierunki polityki przestrzennej w zakresie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z obowiązującą w okresie sporządzania Studium wersją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. dla „...obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz

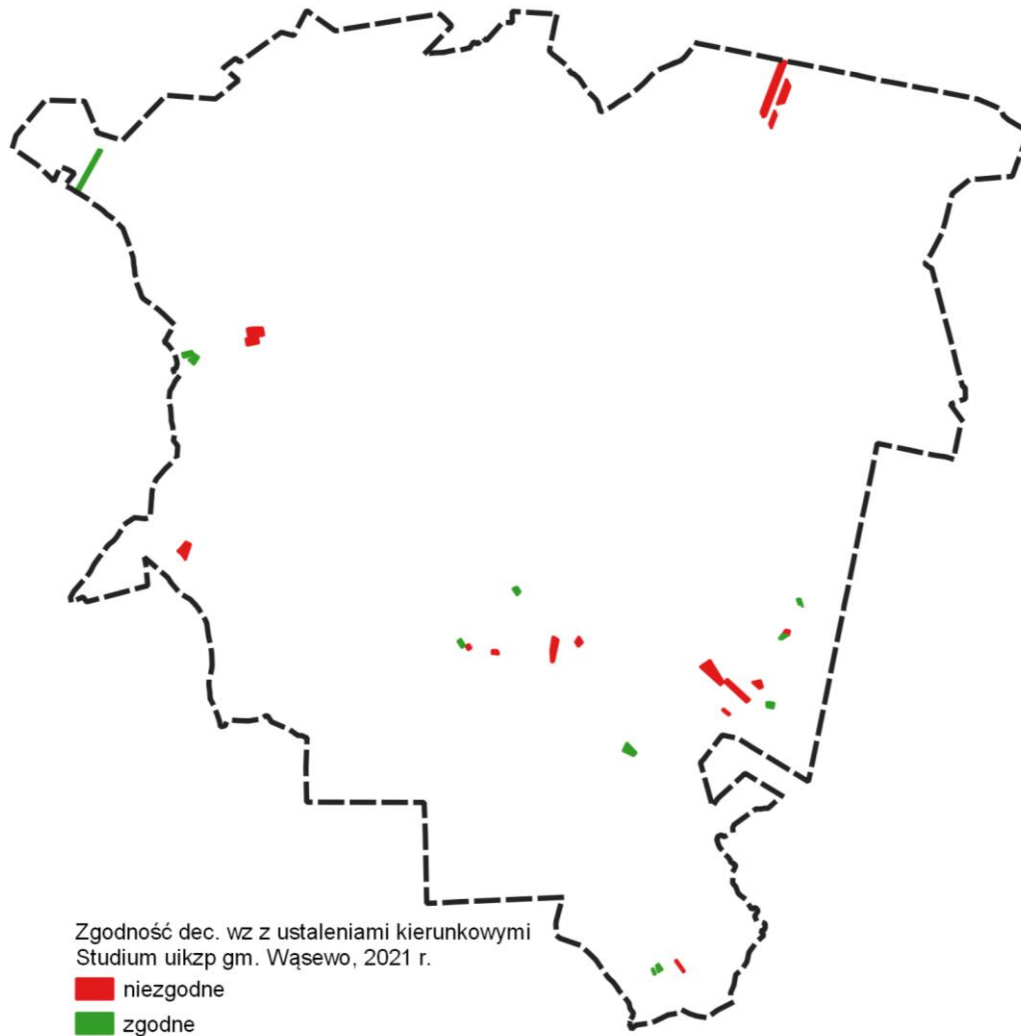
zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ...". Kolejne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają bardziej liberalne zasady (zmiany ogłoszone w Dz.U z 2021 r. poz. 1873 i z 2023 r. poz. 553). Pod tym względem Studium gminy Wąsewo jest więc nieaktualne. Nie mniej w obecnej sytuacji prawnej, to jest po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustalenia kierunkowe Studium w zakresie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii przestały być wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie bowiem z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ww. ustawy, od dnia jej wejścia w życie, nie jest wymagane sporządzenie projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz stwierdzenie przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium „w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych”.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę należy stwierdzić, iż obowiązujące Studium gminy Wąsewo jest w dużej części aktualne pod względem ustaleń kierunkowych.

Ponadto od czasu sporządzenia Studium wpłynęło ponad 30 wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych bądź na terenach, gdzie istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy zezwalającej na realizację planowanego przedsięwzięcia. Duża część z ww. wniosków jest niezgodna z ustaleniami kierunkowymi Studium z zakresu planowanych terenów zabudowy. Analiza wniosków pod kątem zgodności z ustaleniami kierunkowymi Studium została zawarta w rozdziale 4.

Analizując aktualność obowiązującego Studium należy również wspomnieć o zgodności z jego ustaleniami wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Ww. decyzje w latach 2017-2023 były wydawane w obrębie sołectw: Grębki, Grądy, Rząśnik - Majdan, Króle, Nowe Brzezienko, Przyborowie-Kolonia i Zastawie, gdzie brak jest planów miejscowych lub występujące plany obejmują części sołectw. Spośród analizowanych w niniejszej analizie decyzji o warunkach zabudowy dla 59% działek ewidencyjnych wydana decyzja była niezgodna z obowiązującymi ustaleniami kierunkowymi Studium w zakresie przeznaczenia terenu.

Rys. 1. Zgodność wydanych decyzji o warunkach zabudowy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wąsewo



3.2. Miejsowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszar gminy Wąsewo jest pokryty w około 74% obowiązującymi planami miejscowymi. Dominującą część obszaru, która nie jest objęta planami miejscowymi stanowią lasy Puszczy Białej położone w południowej części gminy.

Tabela 9. Obowiązujące plany miejscowe w gminie Wąsewo

Lp.	Nazwa planu i jego charakterystyka	Uchwała w sprawie planu i utraty mocy dla części ustaleń	Ocena aktualności planu
Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym			
1.	zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo – dotyczy fragmentów wsi Przyborowie, Ruda, Rząśnik Szlachecki, Wąsewo, Wąsewo Kolonia, Zastawie , przedmiotem ustaleń tej zmiany planu były tereny pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, zabudowę letniskową i turystyczną, tereny górnicze, tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków oraz ujęcia wody	Nr XI/50/99 Rady Gminy Wąsewo z dn.30 grudnia 1999 r., część ustaleń tego planu straciła moc na podstawie uchwał nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dn.26 września 2008 r. oraz Nr XXXV/249/2014 Rady Gminy Wąsewo z dn.17 kwietnia 2014r.	Plan częściowo nieaktualny w zakresie terenów eksploatacji kruszywa naturalnego, ponieważ tereny te zostały już częściowo wyeksploatowane.

Lp.	Nazwa planu i jego charakterystyka	Uchwała w sprawie planu i utraty mocy dla części ustaleń	Ocena aktualności planu
2.	zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo - dotyczy fragmentu wsi Przyborowie i Przyborowie Kolonia , przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny eksploatacji kruszywa naturalnego i składowania mas ziemnych	Nr XV/80/2000 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 sierpnia 2000 r.	Plan częściowo nieaktualny w zakresie terenów eksploatacji kruszywa naturalnego, ponieważ tereny te zostały już częściowo wyeksploatowane.
3.	zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo - dotyczy fragmentu wsi Trynosy , przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny zakładu uboju zwierząt rzeźnych	Nr XXVIII/134/2002 Rady Gminy Wąsewo z dnia 6 października 2002 r.	Ustalenia planu nie zostały zrealizowane, prawdopodobnie zatem właściciel terenu zrezygnował z realizacji ustalonego przeznaczenia. Plan nieaktualny.
4.	zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo - dotyczy fragmentu wsi Wąsewo , przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny eksploatacji kruszywa naturalnego	Nr III/9/2002 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2002 r. uchylony częściowo uchwałą Nr LII.358.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 lutego 2024 r.	Plan częściowo nieaktualny w zakresie terenów eksploatacji kruszywa naturalnego, ponieważ tereny te zostały już częściowo wyeksploatowane.
Na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo – plan ten obejmował ok. 8 567 ha, co stanowiło niecałe 72% powierzchni gminy i dotyczył obszaru sołectw: Wąsewo, Bagatele, Bartosy, Brudki Nowe, Brudki Stare, Czesin, Dalekie, Jarząbka, Majdan Suski, Modlinek, Mokrylas, Przedświt, Przyborowie, Rososz, Rynek, Rząśnik Szlachecki, Rząśnik Włociański, Ulasek, Trynosy, Trynosy Osiedle, Wąsewo Kolonia, Wysocze, Zgorzałowo oraz części sołectw: Brzezienko, Grądy, Kolonia Przyborowie, Ruda, Zastawie , z wyłączeniem terenów objętych obowiązującymi ww. zmianami miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo. Plan ten realizował kompleksowo i spójnie politykę przestrzenną dużej części gminy, ustalając zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, a także zabudowy zagrodowej z towarzyszącymi usługami, tereny zabudowy letniskowej, jak i tereny produkcji, składów, magazynów, usług, w tym usług publicznych, zieleni urządzonej, cmentarza, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej (wodociągów, kanalizacji, gospodarki odpadami, gazownictwa) i komunikacji (dróg i terenów komunikacji kolejowej) oraz tereny rolne i leśne, w tym tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	Nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 września 2008 r. uchylony częściowo uchwałami: Nr XXXV/248/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r., Nr XXXV/249/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r., Nr II.14.2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2014 r., Nr XXXI.224.2018 Rady Gminy Wąsewo z dnia 8 czerwca 2018 r., Nr XXXI.244.2022 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 czerwca 2022 r., Nr LII.358.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 lutego 2024 r.	Plan częściowo nieaktualny, lokalnie niezgodny z wyznaczonymi terenami zabudowy w Studium gminy, zarówno w zakresie nowych terenów zabudowy, jak i powiększenia istniejących. Brak aktualności wynika również z nieuwzględnienia obowiązujących, innych dokumentów lokalnych (m.in. GEZ) i wyższego rzędu. Plan jest sukcesywnie zastępowany nowymi aktami prawa miejscowego.
6.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo – plan ten obejmuje 48 oddzielnych obszarów w sołectwach: Bagatele, Bartosy, Brudki Nowe, Brudki Stare, Brzezienko, Grądy, Kolonia Przyborowie, Króle, Modlinek, Mokrylas, Przedświt, Przyborowie, Rynek, Rząśnik Szlachecki, Rząśnik Włociański, Trynosy, Trynosy Osiedle, Ulasek, Wąsewo, Wąsewo Kolonia, Wysocze, Zastawie i Zgorzałowo , które razem zajmują powierzchnię około 117 ha. Plan ten wprowadza głównie zmiany w planowanym zagospodarowaniu w stosunku do ustaleń planu miejscowego z roku 2008, a także zmienia ustale-	Nr XXXV/249/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r., uchylony częściowo uchwałami Nr XXXI.244.2022 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 czerwca 2022 r., Nr LII.358.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 lutego 2024 r.	Plan aktualny.

Lp.	Nazwa planu i jego charakterystyka	Uchwała w sprawie planu i utraty mocy dla części ustaleń	Ocena aktualności planu
	<p>nia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo z dn. 30 grudnia 1999 r. (uchwała Nr XI/50/99) w obrębie sołectwa Zastawie. Ponadto ustala prawo miejscowe w obszarach dotychczas go pozbawionych w sołectwach: Króle i Zastawie. Plan ten wyznaczył nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zaplecza komunikacji samochodowej – parkingi, zieleni urządzonej, tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, a także zaadaptował część terenów rolnych, leśnych i wód powierzchniowych</p>		
7.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo – plan ten obejmuje 23 oddzielne obszary położone w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków sieci Natura 2000 „Puszcza Biała”, w sołectwach: Bagatele, Brudki Nowe, Grądy, Grębki, Jarząbka, Majdan Suski, Przedświt, Ruda, Rząśnik Szlachecki, które razem zajmują powierzchnię około 24,32 ha. Plan ten wprowadza podstawowo zmiany w planowanym zagospodarowaniu w stosunku do ustaleń planu miejscowego z roku 2008, a także ustanawia prawo miejscowe w obszarach dotychczas nieposiadających planu miejscowego w sołectwach Grębki i Grądy. Plan ten wyznaczył nowe tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (usług publicznych), a także zaadaptował część terenów rolnych i leśnych oraz wyznaczył nowe tereny zalesień</p>	<p>Nr XXXV/248/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r.</p>	<p>Plan aktualny.</p>
8.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie – plan ten obejmuje dwa tereny o powierzchni łącznej ok. 3,1 ha i wprowadza zmiany w stosunku do ustaleń w planie miejscowym z 2008 r. W Planie tym zmodyfikowano ustalenia dla części wyznaczonych terenów zabudowy i je lokalnie powiększono. Wyznaczono teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług oraz teren rolny, a także teren produkcji, składów, magazynów i usług</p>	<p>Nr II.14.2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2014 r.</p>	<p>Plan aktualny.</p>
9.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Bartosy, Przyborowie i Trynosy-Osiedle w gminie Wąsewo – plan obejmuje trzy obszary położone w ww. sołectwach o łącznej powierzchni 8,01 ha i wprowadza zmiany w stosunku do ustaleń w planie miejscowym z 2008 r. W Planie tym zmodyfikowano ustalenia dla części wyznaczonych terenów zabudowy i je lokalnie powiększono. Wyznaczono teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług, zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa, leśnych i rybackich oraz teren rolny</p>	<p>Nr XXXI.224.2018 Rady Gminy Wąsewo z dnia 8 czerwca 2018 r.</p>	<p>Plan aktualny.</p>
10.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Bagatele, Mokrylas Szlachecki, Mokrylas Włociański, Rząśnik Włociański, Ulasek, Wąsewo, Wąsewo-Kolonia, Zastawie w gminie Wąsewo – plan obejmuje 9 obszarów położonych ww. sołectwach o łącznej powierzchni 41,6</p>	<p>Nr XXXI.244.2022 Rady Gminy Wąsewo z dn.30 czerwca 2022 r. wraz z rozstrzyg. nadzorczym z 01.08.2022r. (WNP-I.4131.183.2022.MW1)</p>	<p>Plan aktualny</p>

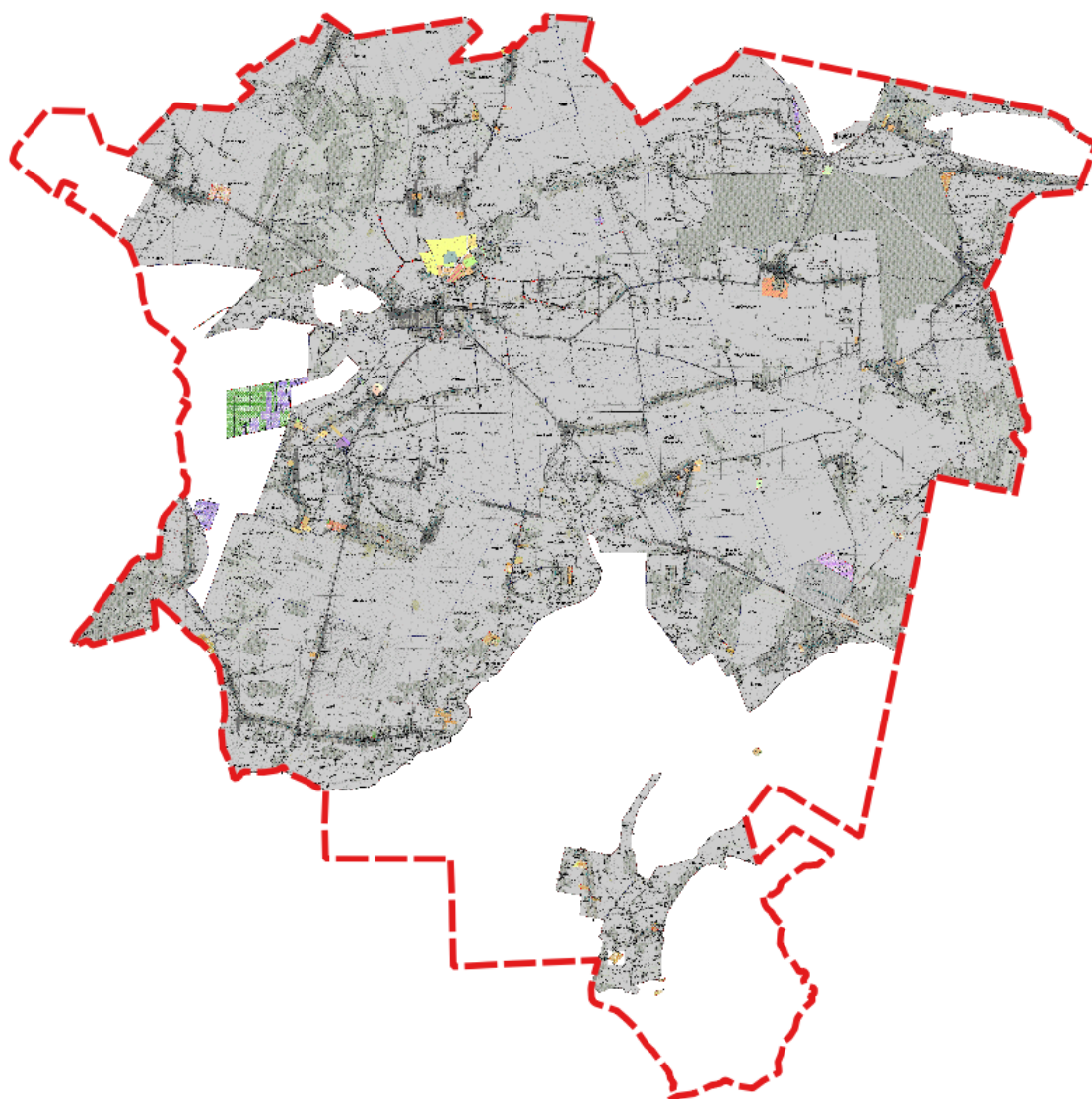
Lp.	Nazwa planu i jego charakterystyka	Uchwała w sprawie planu i utraty mocy dla części ustaleń	Ocena aktualności planu
	<p>ha i wprowadza zmiany w stosunku do ustaleń w planach miejscowych z 2008 r. oraz z 2014 r. W Planie tym zmodyfikowano ustalenia dla części wyznaczonych terenów zabudowy i je lokalnie powiększono. Wyznaczono teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług, zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich oraz teren rolny</p>		
11.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Wąsewo – plan obejmuje 65 obszarów położonych w 19 sołectwach o łącznej powierzchni 75 ha. Plan ten wprowadza zmiany w stosunku do ustaleń planów miejscowych z 2002 r., 2008 r. oraz z 2014 r., a także obejmuje teren dotychczas nieobjęty planem w sołectwie Grądy (o pow. 0,48 ha). W Planie tym zmodyfikowano ustalenia dla części wyznaczonych terenów zabudowy i je lokalnie powiększono. Wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, usług, usług lub produkcji, elektrowni słonecznych, telekomunikacji, rolnictwa z zakazem zabudowy, zabudowy zagrodowej oraz lasu.</p>	<p>Nr LII.358.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 lutego 2024 r.</p>	<p>Plan aktualny.</p>

Główną przyczyną braku aktualności planów miejscowych, które powstały w latach 1995-2002 jest dezaktualizacja ich planowanego przeznaczenia, co wynika z zaniechania realizacji planowanego zagospodarowania. Większość planów, które powstały po 2003 r. jest aktualna, jedynie najstarszy plan miejscowy z 2008 r. jest lokalnie nieaktualny. Najpilniejsze potrzeby zmian tego planu są jednak sukcesywnie realizowane poprzez opracowania nowych planów obejmujących fragmenty tego planu (łącznie 8 planów miejscowych obejmujących około 3% powierzchni planu z 2008 r.).

Dla części działek położonych w obrębie obowiązujących planów miejscowych złożono również wnioski o zmianę przeznaczenia terenu. Tematyka dotycząca złożonych wniosków została szczegółowo opisana w rozdziale 4.

Ponadto, o czym nie było mowy w powyższej tabeli, część starszych planów określa rodzaje paliw możliwych do stosowania w instalacjach, w których następuje ich spalanie, a aktualnie tematykę tę reguluje odpowiednia uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego.

Rys. 2. Schemat pokrycia planami miejscowymi opracowanymi na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Wąsewo (<http://wasewo.e-mapa.net/>)



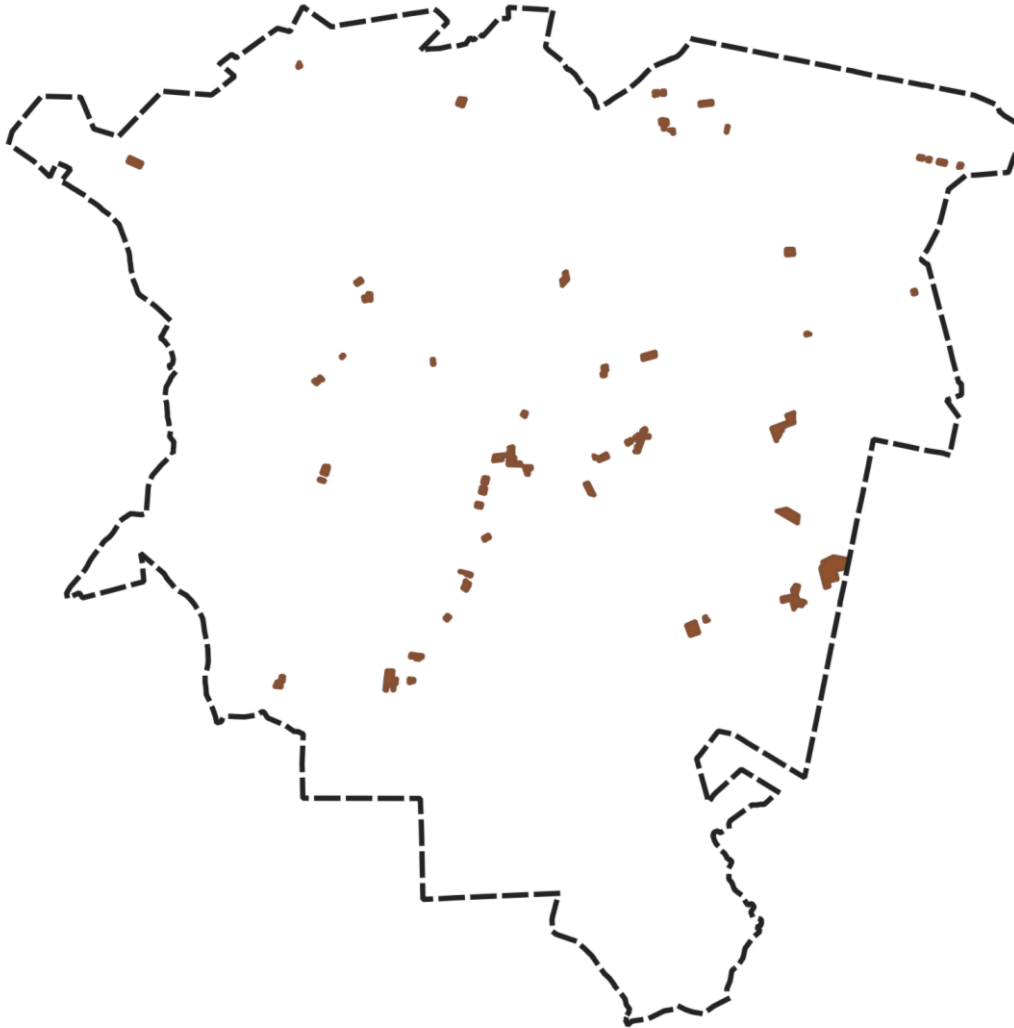
Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jednym z podstawowych kryteriów oceny aktualności planów miejscowych jest określenie zgodności ich ustaleń z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i art. 16 ust. 1 ww. ustawy.

Zgodnie z obowiązującą od 24 września 2023 r. wersją art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Dotychczas jednak żaden z planów miejscowych nie był uchwalany zgodnie z najnowszą wersją ustawy. Od czasu uchwalenia pierwszego Studium w gminie tj. od 30 grudnia 2002 r. plany miejscowe były uchwalane zgodnie z obowiązującym w danym okresie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek dołączania uzasadnienia zawierającego wskazany w ustawie zakres. Plany miejscowe przyjęte po wejściu w życie ww. zmiany, w latach 2018, 2022 i 2024, posiadają uzasadnienia o odpowiedniej treści.

Ustalenia planów są w dużej części zgodne z obowiązującym Studium gminy Wąsewo. Uchwalane sukcesywnie plany miejscowe uwzględniają zmiany wprowadzone w Studium przyjętym w 2021 r. Rozbieżności dotyczą przede wszystkim wyznaczenia mniejszej powierzchni terenów zabudowy w planach w stosunku do tych planowanych w Studium. Dotyczy to zarówno działek wolnych od

zabudowy, ale również części działek zabudowanych, w obrębie których dopuszczono zabudowę na większej powierzchni działki.

Rys. 3. Większe rozbieżności pomiędzy wyznaczonymi terenami zabudowy w Studium gminy Wąsewo, a terenami zabudowy wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych (tereny zabudowy wyznaczone w Studium, a niewyznaczone w planach miejscowych, oznaczono kolorem brązowym)



Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1. *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
2. *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
3. *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
4. *zasady kształtowania krajobrazu;*
5. *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
6. *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
7. *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział, powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
8. *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się*

mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Wg art. 15 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu.

Wg art. 15 ust. 2b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

Wg art. 15 ust. 2c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

- 1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;
- 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1. granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3. granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4a. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b. granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
5. granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
6. granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
7. granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
8. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
10. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
11. maksymalną intensywność zabudowy;
12. maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
13. linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Wg art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597 i 1681), również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.

Dominująca część obszaru gminy pokryta jest przez plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie cztery z wymienionych wyżej w tabeli planów zostało sporządzonych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Są to głównie plany niewielkie obszarowo, które wyznaczają obecnie głównie tereny eksploatacji kruszywa naturalnego. Plany te zostały sporządzone w większości w związku z potrzebą zmiany przeznaczenia określoną przez właścicieli nieruchomości, których dotyczą, i obecnie w dużej części ustalenia tych planów zostały już zrealizowane (za wyjątkiem ustaleń planu z 2002 r., który wyznaczał w m. Trynosy teren pod zakład uboju zwierząt rzeźnych). Ww. plany zawierają regulacje wymagane ustawą z 1994 r., co oznacza, że ich sposób zapisu różni się od obecnych standardów. Jednak zgodnie z przepisami przejściowymi i końcowymi ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie obowiązujące w dniu wejścia w życie ww. ustawy plany miejscowe uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowały swoją moc. Zatem, mimo iż nie regulują kwestii określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma obowiązku ich zmiany.

Pozostałe plany miejscowe zostały sporządzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ich ustalenia odpowiadają wymogom tejże ustawy w wersji obowiązującej w chwili ich uchwalania, a także są zgodne z wówczas powszechnie obowiązującą interpretacją przepisów. Należy podkreślić, iż zmiany wersji przepisów art. 15 nie wywołują konieczności wprowadzania zmian do obowiązujących planów miejscowych. Nie mniej należy wskazać, iż im starsze plany tym bardziej odbiegają od obecnych zapisów art. 15. Planami, które najbardziej odpowiadają obecnym standardom zapisów planu miejscowego są plany przyjęte w latach 2022 i 2024. Przy czym zapisy tych planów nie uwzględniają zmienionej po 24 września 2023 r. wersji tego artykułu. Spośród problemów natury prawnej, w planie z 2008 r., należy wymienić:

- sformułowanie w słowniczku tego planu definicji w stosunku do niektórych wyrażeń, które są obecnie zdefiniowane w ustawach lub rozporządzeniach,
- stosowanie nazewnictwa obowiązującego wówczas w innych ustawach/rozporządzeniach a obecnie nieobowiązujących,
- brak określenia sposobu sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości,
- wyznaczenie terenów łączących funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, a więc przeznaczeń wzajemnie się wykluczających i konfliktowych;
- ograniczenie lokalizacji stacji telefonii komórkowej w sposób obecnie niedopuszczalny;
- regulacje stosowania czynników ciepła, obecnie uregulowane na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;
- regulacje zasady oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, obecnie uregulowane na podstawie przepisów z zakresu Prawa wodnego.

Ze względu na zmiany standardów zapisów planów miejscowych plan ten, w szczególności dla terenów zabudowy, powinien być stopniowo zastępowany nowymi aktami prawa lokalnego.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Plan miejscowy sporządza się w skali 1: 1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 500 lub 1: 2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.*

Analizując skalę map, na których zostały sporządzone obowiązujące w gminie Wąsewo plany miejscowe należy zauważyć, iż plany opracowane na podstawie powyższej ustawy mają następujące skale:

Lp.	Nazwa i uchwała planu	Skala rysunku planu		
		1: 1000	1: 2000	1: 5000
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 września 2008 r.		√ - dla obszaru o znacznej powierzchni	
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XXXV/249/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r.	√	√ - dla inwestycji liniowych oraz dla obszarów o znacznej powierzchni	
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XXXV/248/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r.	√		
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie przyjęty uchwałą Nr II.14.2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2014 r.	√		
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Bartosy, Przyborowie i Trynosy-Osiedle w gminie Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XXXI.224.2018 Rady Gminy Wąsewo z dnia 8 czerwca 2018 r.	√		
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Bagatele, Mokrylas Szlachecki, Mokrylas Włościański, Rząśnik Włościański, Ulasek, Wąsewo, Wąsewo-Kolonia, Zastawie w gminie Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XXXI.244.2022 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 czerwca 2022 r.	√		
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr LII.358.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 lutego 2024 r.	√		

Z powyższego zestawienia wynika, że plany sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spełniają wymogi art. 16 ust. 1 ww. ustawy.

Rysunki planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym mają następujące skale:

Lp.	Nazwa i uchwała planu	Skala rysunku planu		
		1: 500	1: 5000	1: 10000
1.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęta uchwałą Nr XI/50/99 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 1999 r.		√	√
2.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęta uchwałą Nr XV/80/2000 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 sierpnia 2000 r.		√	√
3.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęta uchwałą nr XXVIII/134/2002 Rady Gminy Wąsewo z dnia 6 października 2002 r.	√		
4.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęta uchwałą nr III/9/2002 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 2002 r.		√	√ - wersja pomocnicza

Powyzsza ustawa, jak i akty wykonawcze, nie określały szczegółowo wymaganej skali rysunku planu, wskazywały jedynie, iż skala powinna odpowiadać przedmiotowi i szczegółowości ustaleń planu. Należy więc uznać, iż powyższe plany zostały sporządzone w skali odpowiadającej wymaganiom ówczesnych przepisów.

Rada Gminy Wąsewo uchwałą Nr XLII.308.2023 z dnia 24 maja 2023 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Brudki Nowe, Brudki Stare, Grądy, Mokrylas Szlachecki, Przedświt, Rząśnik Włościański i Ulasek w gminie Wąsewo. Plan ten obejmuje 8 oddzielnych terenów o łącznej powierzchni około 6,3 ha. Celem planu jest powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, a także wyznaczenie terenów komunikacji drogowej publicznej oraz przeznaczenie części terenów do produkcji leśnej.

Obecnie trwają prace nad opracowaniem ww. planu miejscowego.

4. Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu złożone w latach 2020-2023

W poniższej tabeli zestawiono wszystkie złożone wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu, które wpłynęły w latach 2020-2023, nieuwzględnione w obowiązującej wersji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wąsewo (uchwała Nr XXII.183.2021 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 czerwca 2021 r.). Wcześniejsze wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia były analizowane i w miarę możliwości uwzględniane w kolejnych wersjach Studium. Zmiany wprowadzone w Studium przyjętym w 2011 r. zostały zaadaptowane do prawa miejscowego planami miejscowymi uchwalonymi w 2014 r. Obecnie sukcesywnie, planami z lat 2022 i 2024, wprowadzane są zmiany wskazane w polityce przestrzennej gminy w Studium przyjętym w 2021 r.

Tabela 10. Wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu w planach miejscowych złożone w latach 2020-2023

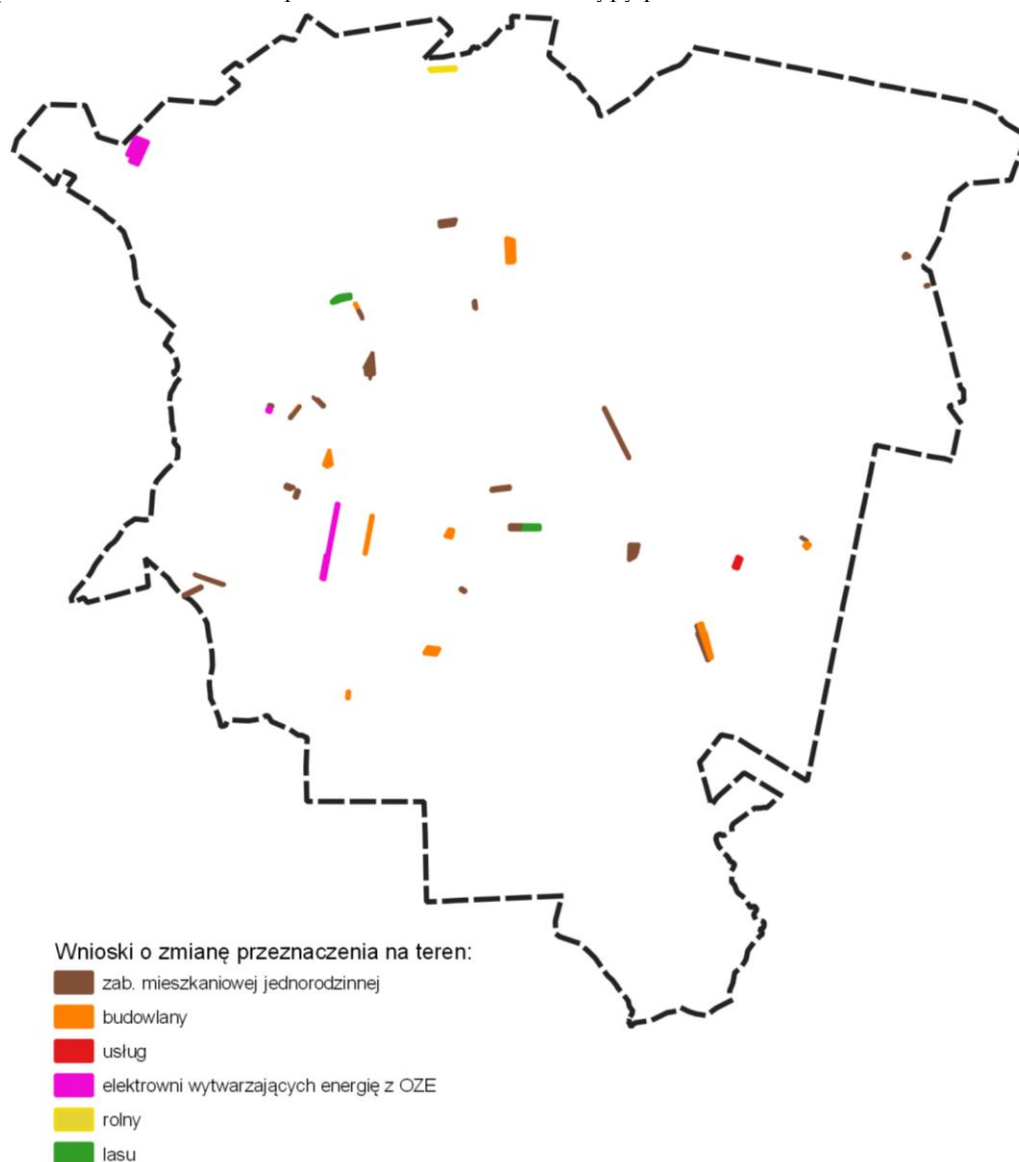
Lp.	Nazwa miejscowości	Ilość złożonych wniosków z podziałem na różne przeznaczenia terenu					zmiana terenu lasu lub zalesienia na teren rolny	Razem wniosków:
		na tereny zab. mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym z usługami)	na działki budowlane - bez sprezyzowania funkcji	na tereny zabudowy usługowej	na tereny elektrowni wytwarzających energię z OZE	zalesienie		
1.	Bagatele	1						1
2.	Bartosy						1	1
3.	Brudki Nowe	2	1					3
4.	Brudki Stare	1	2		1			4
5.	Brzezienko				1			1
6.	Czesin	1						1
7.	Grądy	2	2	1				5
8.	Majdan Suski	1						1
9.	Mokrylas	1						1
10.	Przedświt		1					1
11.	Rząśnik Szlachecki	1						1
12.	Rząśnik Włociański	1						1
13.	Trynosy + Trynosy Osiedle		1					1
14.	Ulasek	3	1					4
15.	Wąsewo	1	1			1		3
16.	Wąsewo Kolonia	1	1					2
17.	Zastawie	1						1
Razem wniosków:		17	10	1	2	1	1	32

Na 32 jednostki osadnicze w gminie dla 17 miejscowości złożono wnioski o zmianę przeznaczenia terenu. Dotyczyły one przede wszystkim zmiany istniejącego przeznaczenia (głównie rolnego) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub działki budowlane. Wnioski te stanowiły prawie 85% ogółu.

Ponadto wpłynęły wnioski dotyczące zabudowy usługowej (1 wniosek), elektrowni wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (2 wnioski) oraz przekształcenia lasu na tereny rolne lub roli na teren lasu (2 wnioski).

Wg danych ze Studium gm. Wąsewo w dokumencie tym wyznaczono 291 ha nowych terenów położonych w strefie wielofunkcyjnej o dominacji funkcji mieszkaniowej (terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy letniskowej oraz usług podstawowych). Co najmniej 80% z tych terenów jest obecnie ujęta w planach miejscowych. Planowana powierzchnia terenów zabudowy w Studium jest porównywalna z tą podaną w tabeli 1 gruntów zabudowanych budynkami wchodzącymi w skład zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Z zestawienia danych z tabeli 10 wynika jednak, iż pomimo znacznych rezerw terenów wolnych od zabudowy, a wyznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, społeczność gminy złożyła kolejne wnioski o wprowadzenie nowych terenów zabudowy przeznaczonych pod ww. funkcje niezgodnych z ustaleniami kierunkowymi Studium.

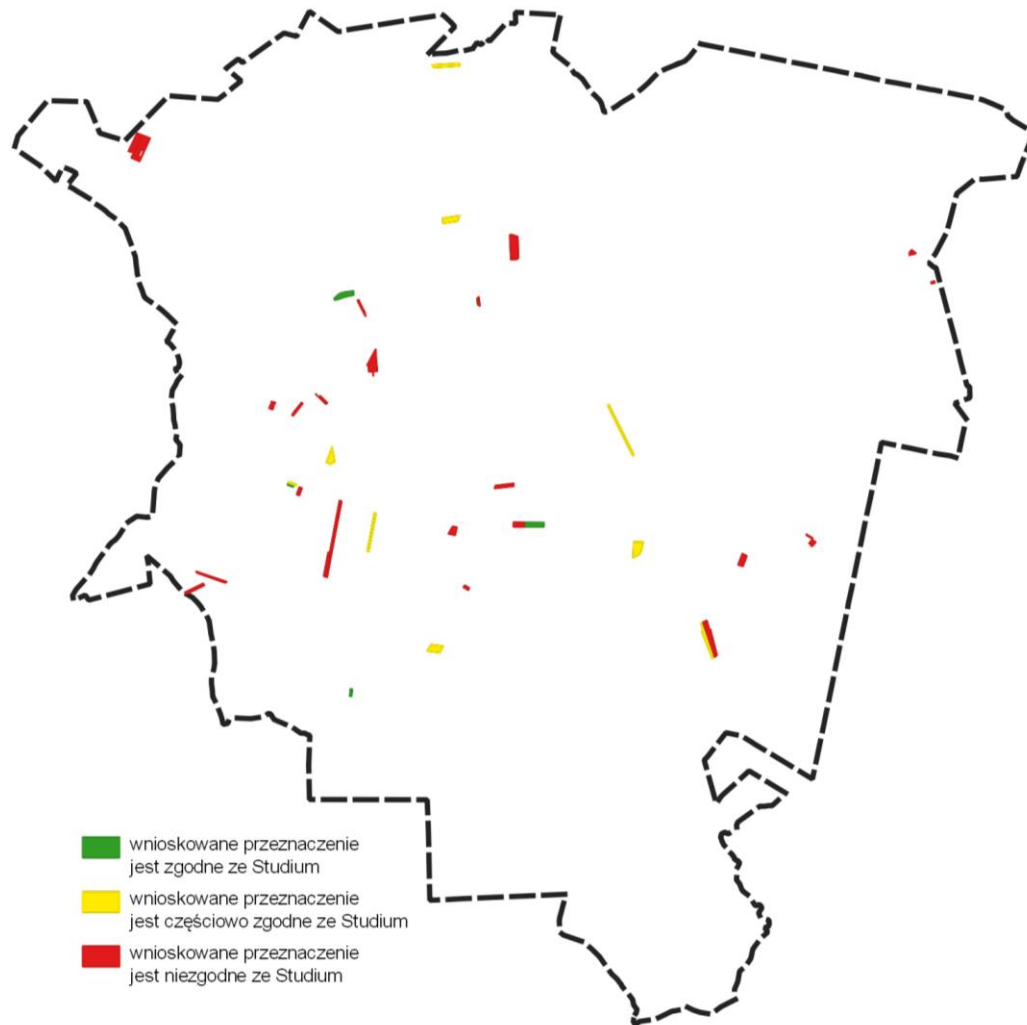
Rys. 4 Lokalizacja terenów, których dotyczą wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego przedstawione w Tab. 10 z podziałem na wnioskowane typy przeznaczenia terenu



Najwięcej złożonych wniosków dotyczy sołectw: Grądy (ok. 15,6% ogółu wniosków), Brudki Stare i Ulasek (po ok. 12,5%), Brudki Nowe i Wąsewo (po ok. 9,4%), których suma stanowi niemalże połowę wszystkich złożonych wniosków.

W obowiązujących planach miejscowych tereny te mają najczęściej przeznaczenie jako tereny rolne, tereny rolne z dopuszczeniem zalesień oraz tereny lasów. W sporadycznych przypadkach w planach miejscowych ustalono przeznaczenie pod zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Rys. 5 Lokalizacja terenów, których dotyczą wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego przedstawione w Tab. 10 z podziałem wg zgodności wnioskowanego przeznaczenia z przeznaczeniem dopuszczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo



Pod względem zgodności wnioskowanego przeznaczenia z ustaleniami kierunkowymi obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wąsewo, w większości przypadków brak jest takiej zgodności – dotyczy to 66,7% działek ewidencyjnych, dla których wnioskowano o zmianę przeznaczenia. Przy czym w puli tej znalazły się również wnioski dotyczące budowy elektrowni wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Jak wskazano wyżej obecnie, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych może nastąpić na podstawie planu miejscowego, który nie będzie zgodny ze Studium.

Dla około 20% działek ewidencyjnych wnioskowane przeznaczenie jest częściowo zgodne z planowanym przeznaczeniem w Studium (przy czym najczęściej przeznaczenie w Studium pokrywa się z przeznaczeniem w obowiązujących planach miejscowych). Jedynie dla 13,3% działek wnioskowane przeznaczenie pokrywa się z przeznaczeniem dopuszczonym w Studium. Wnioski te dotyczą zalesienia (w Wąsewie) oraz zabudowy mieszkaniowej (w Wąsewie-Kolonii, Ulasku i Przedświciu).

5. Podsumowanie, w tym analiza postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania

Oceniając postępy w opracowywaniu planów miejscowych, należy stwierdzić, iż w gminie Wąsewo plany miejscowe opracowywane są systematycznie w odstępach kilkuletnich, uwzględniając tym

samym kolejne zapotrzebowania właścicieli nieruchomości i potrzeby rozwoju gminy. Fakt objęcia w gminie 74% jej powierzchni planami miejscowymi stanowi korzystną pod względem planistycznym sytuację na tle innych gmin w Polsce. Ma to pozytywny wpływ na stan ładu przestrzennego oraz zachowanie jednolitych standardów architektoniczno-urbanistycznych.

Obecnie obowiązują plany miejscowe przyjęte w latach: 1999, 2000, 2002, 2008, 2014, 2018, 2022 i 2024. Wcześniej obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy z roku 1993 przestał obowiązywać z końcem 2003 r. Opracowanie kolejnych planów miejscowych w gminie było poprzedzane aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (pierwsze Studium zostało przyjęte w 2002 r., a kolejne w 2008 r., 2011 r. i 2021 r.), w którym uwzględniono aktualną politykę z zakresu szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej wyższego rzędu, a także lokalne potrzeby i możliwości rozwoju. Obowiązujące plany miejscowe są zasadniczo zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium przyjętym w 2021 r. Aktualizacji wymaga podstawowo plan przyjęty w 2008 r. w zakresie powierzchni terenów zabudowy (istnieje możliwość powiększenia powierzchni terenów zabudowy zgodnie z ustaleniami Studium), a także plany przyjęte w latach 1999-2002, ze względu na dezaktualizację ich planowanego przeznaczenia. Ponadto do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy istnieje możliwość opracowania (aktualizacji) planów miejscowych, niezgodnie z ustaleniami kierunkowymi Studium, w zakresie elektrowni wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

W obecnej sytuacji prawnej obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego dotyczy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wraz z obszarem, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu, niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii (przy czym do dnia utraty mocy Studium istnieje możliwość lokalizacji tych inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na obszarach pozbawionych planów miejscowych), cmentarza wraz ze strefą ochronną, a także obszarów, w obrębie których wymagane jest uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W gminie Wąsewo nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, a w 2022 r. przyjęto plan miejscowy uwzględniający powiększenie cmentarza, natomiast lokalizacja niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii będzie wymagała opracowania planów miejscowych (na terenach niepokrytych planami miejscowymi wymóg ten będzie dotyczył procedur opracowywanych od dnia utraty mocy Studium). Również obowiązkowe opracowanie planów miejscowych będzie wymagało dopuszczenie zmiany przeznaczenia terenu na ww. gruntach rolnych i leśnych.

Należy jednak podkreślić fakt, że określenie przez Studium polityki przestrzennej gminy, jest obecnie stanem przejściowym. Ww. Studium utraci moc z dniem uchwalenia planu ogólnego lub w przypadku jego nie przyjęcia w dniu 31 grudnia 2025 r. Zatem co najmniej od początku 2026 roku funkcję określającą zasady realizacji polityki przestrzennej gminy powinien przejąć plan ogólny, na podstawie którego będzie istniała możliwość przyjęcia kolejnych planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na terenach nie objętych planami. Wprowadzone zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w istotny sposób ograniczą możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy, poprzez dodanie w art. 61 upizp punktu 1a, określającego, że wydanie takiej decyzji będzie możliwe jedynie na obszarze uzupełnienia zabudowy, wyznaczanym w planie ogólnym. Aktualnie brak jest wymaganego w upizp rozporządzenia określającego sposób wyznaczania tego obszaru, jednak podane do publicznego wglądu projekty takich regulacji wskazywały, że wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy będzie podlegać istotnym rygorom ograniczającym jego zasięg do terenów położonych w tzw. lukach w istniejącej zabudowie⁴. Należy więc przypuszczać, iż obszar, na którym będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy ulegnie znaczącemu zmniejszeniu.

⁴) projekt ww. rozporządzenia zakładał, że obszar uzupełnienia zabudowy będzie wyznaczany jako bufor w odległości 50 m od obrysu zgrupowania minimum 5 budynków, w których odległość między najbliższymi budynkami jest nie większa niż 100 m. Następnie, w tak powstałym obszarze wypełniane zostaną luki o powierzchni nie większej niż 5000 m². Kolejno wyznaczany zostanie bufor o szerokości 40 m do wewnątrz dotychczas powstałego obszaru, który będzie stanowił obszar uzupełnienia zabudowy.

Ponadto został określony czas obowiązywania ww. decyzji na 5 lat od dnia, w którym stanie się prawomocna.

Istotnym jest również fakt, iż w planie ogólnym należy uwzględnić wszelkie wyznaczone w dotychczasowych planach miejscowych tereny zabudowy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Oznacza to, że wszystkie wyznaczone w planach miejscowych sporządzonych przed wejściem w życie planu ogólnego tereny zabudowy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej zostaną zaadaptowane do tego dokumentu. Zabezpieczy to gminę przed skutkami zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie w jakim w planach miejscowych wyznaczyła te tereny.

W planie ogólnym zostaną wyznaczone strefy planistyczne i przyporządkowane im standardy urbanistyczne. W przypadku gminy Wąsewo problemy w wyznaczaniu stref planistycznych obejmujących tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej mogą wynikać z faktu, iż zgodnie z art. 13d upizp suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Natomiast zapotrzebowanie na nową zabudowę umożliwiającą realizację funkcji mieszkaniowej wynika z prognoz demograficznych, które w gminie Wąsewo są ujemne. Biorąc więc pod uwagę sytuację demograficzną gminy, może zaistnieć sytuacja, że nie wszystkie obszary wskazane w dotychczas obowiązującym Studium do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także nie wszystkie tereny tego typu zabudowy wskazane w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych w okresie obowiązywania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a nie wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych, zostaną usankcjonowane w planie ogólnym.

Obecnie trudnością, w opracowaniu planu ogólnego, jest brak w gminie aktualnej strategii rozwoju, w której określono by politykę przestrzenną gminy, w tym model funkcjonalno – przestrzenny gminy. Co prawda art. 13b pkt 1 upizp określający, iż sporządzając plan ogólny, należy uwzględnić uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy, wchodzi w życie dopiero w dniu 1 stycznia 2026 r., nie mniej brak ww. strategii może utrudniać uzasadnienie strefowania obszarów do poszczególnych kategorii wymienionych w art. 13c upizp.

W sytuacji, gdy gmina nie przyjmie planu ogólnego, od dnia 1 stycznia 2026 r. na terenach nieobjętych planami miejscowymi, mieszkańcy nie będą mieli możliwości realizacji swojego zapotrzebowania na nowe budynki i zagospodarowanie na podstawie nowo wydanych decyzji o warunkach zabudowy (decyzje wydane przed utratą mocy Studium będą ważne bezterminowo). W większości przypadków nie będzie również istniała możliwość podjęcia prac i uchwalenia planów miejscowych. Zgodnie z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw po utracie mocy studium (ale przed wejściem w życie ustaleń planu ogólnego), będzie istniała możliwość uchwalenia planów miejscowych dotyczących wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju, a także dokończenia wszczętych procedur w przypadku ogłoszenia o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przed dniem utraty mocy Studium. Gmina będzie jednak mogła realizować swoje cele związane wyłącznie z realizacją dróg oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Biorąc pod uwagę scharakteryzowaną sytuację planistyczną gminy Wąsewo należy stwierdzić, iż konieczne jest podjęcie przez władze gminy działań w kierunku zapobieżenia sytuacji, w której zostanie zablokowany dalszy rozwój zagospodarowania przestrzennego związany z indywidualnymi potrzebami lokalnej społeczności. Działania te mogą być prowadzone dwutorowo. Biorąc pod uwagę, iż delimitacja przestrzenna stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową w planie ogólnym, podyktowana przepisami prawa, może spowodować ograniczenie powierzchni tych terenów, możliwe do zrealizowania, w obecnej sytuacji prawnej, jest podjęcie prac nad opracowaniem planów miejscowych dla wyznaczonych w Studium gminy Wąsewo terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, które nie są wyznaczone w obowiązujących aktach prawa miejscowego. Zapobiegnie to ograniczeniu powierzchni tej zabudowy w planie ogólnym, w stosunku do powierzchni wyznaczonej w obowiązującym Studium. Jednocześnie będzie istniała możliwość

przeniesienia do planu ogólnego zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z obowiązujących w gminie planów miejscowych.

W pierwszej kolejności plany te powinny objąć nieliczne wnioski mieszkańców zgodne z obowiązującym Studium, a w drugiej kolejności należy rozważyć opracowanie planów miejscowych dla planowanych w Studium terenów zabudowy dotychczas nieobjętych planami miejscowymi, a także planowanych terenów zabudowy wyznaczonych w Studium, gdzie obowiązujące plany miejscowe nie dopuszczają lokalizacji zabudowy. W obecnej sytuacji prawnej obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego dotyczy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii.

Drugim kierunkiem działań jest opracowanie strategii rozwoju gminy określającej m.in. model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni, w tym: strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych, system powiązań przyrodniczych, główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych oraz główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej. Przyjęcie ww. strategii umożliwi opracowanie planu ogólnego gminy opartego o aktualne potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego gminy w sytuacji gdy aktualnie obowiązujące Studium utraci moc z dniem 31 grudnia 2025 r.

Należy wziąć pod uwagę również dużą czasochłonność wykonania planu ogólnego oraz duże skomplikowanie uwarunkowań przestrzennych do wyznaczania w nim stref funkcjonalnych. Z tego względu gmina może również równolegle, czy z pewnym przesunięciem w czasie, prowadzić procedury opracowania strategii i planu ogólnego, przy czym w pierwszej kolejności doprowadzając do przyjęcia strategii rozwoju.

Istotną trudnością w opracowaniu planu ogólnego jest fakt, iż na dzień sporządzania niniejszej analizy brak jest wymaganego, do opracowania tego dokumentu, rozporządzenia określającego sposób wyznaczania obszaru uzupełnień zabudowy (którego wymóg wydania został określony w art. 13m ust. 1 upizp).

Należy również wspomnieć, iż w 2023 r. została wprowadzona nowa kategoria aktu prawa miejscowego, tj. zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI). Ten nowy akt planowania przestrzennego będzie miał na celu ułatwienie realizacji dużych inwestycji wraz z zapewnieniem gminie z tego powodu dodatkowych korzyści poprzez wykonanie inwestycji uzupełniającej. Wykonanie tego planu będzie uwarunkowane umową urbanistyczną pomiędzy inwestorem i gminą. W przypadku gminy zabezpiecza to prawidłowe wykonanie inwestycji głównej i dodatkowe korzyści dla gminy wynikające z inwestycji uzupełniającej (może to być m.in. przekazanie nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej, pokrycie kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, pokrycie poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia ZPI, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy). Zagrożeniem dla gminy mogą być natomiast skutki prawne wynikające z umowy urbanistycznej w przypadku nie uchwalenia przez Radę Gminy tego planu czy jego uchylenia w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego lub orzeczenia sądu.