

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wąsewo z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo został sporządzony na podstawie uchwały Nr V.26.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo, zmienionej uchwałą Nr VIII.44.2025 Rady Gminy Wąsewo z dnia 18 lutego 2025 r. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo (zwanym dalej „Studium” przyjętym uchwałą Nr XXII.183.2021 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 czerwca 2021 r.), z wyłączeniem ustaleń z zakresu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych (w przypadku przedmiotowego planu zastosowanie ma 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.)), ponieważ w gminie Wąsewo plan ogólny nie wszedł w życie).

W Studium gminy Wąsewo wyodrębniono strefy funkcjonalno-przestrzenne, w ramach których wydzielono obszary o przewadze danych funkcji. Ponadto ustalono, iż zasięg wyznaczonych w Studium obszarów należy traktować jako przybliżony schemat ich przebiegu. Powyższe Studium określa przeznaczenie terenów o powierzchni co najmniej 1 ha. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granice terenów powinny zostać jednoznacznie określone za pomocą linii rozgraniczających w wyniku analizy aktualnej ewidencji gruntów, stanu prawnego, aktualnego zagospodarowania, szczegółowej analizy uwarunkowań oraz dokładniejszej skali opracowania. Poza przeznaczeniem wiodącym, w ww. strefach dopuszczono „lokalizację terenów infrastruktury technicznej i komunikacji, a w strefach wielofunkcyjnych o dominacji funkcji mieszkaniowej oraz o dominacji funkcji usługowej i produkcyjnej również terenów zieleni urządzonej lub nieurządzonej, parkingów, terenów sportu i rekreacji, a także terenów rolnych i lasów”.

Określonym w Studium terenom o wiodących kierunkach rozwoju odpowiadają następujące tereny ustalone w planie miejscowym:

- w obszarze **zabudowy mieszkaniowej lub usługowej** (MU, obejmującym tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy usług publicznych, zabudowy pozostałych usług) w planie wyznaczono tereny: 4MNW, 18RZM (teren istniejącej zabudowy zagrodowej);
- w obszarze **zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub usługowej** (RMU, obejmującym tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usług publicznych, pozostałych usług, istniejące tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej) w planie wyznaczono tereny: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, część 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, część 19RZM, część 20RZM, część 21RZM, 22RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM, 27RZM, część 28RZM, część 29RZM, część 30RZM, część 31RZM, część 32RZM oraz 1L i 2L;
- w obszarze **zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub letniskowej** (RML, obejmującym tereny: zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej) w planie wyznaczono część terenu 26RZM.
- w obszarze **usług z zielenią towarzyszącą** (UZP, obejmującym tereny: zabudowy usługowej, w tym z zakresu usług publicznych, zieleni urządzonej, sportu i rekreacji; dopuszczono lokalizację budynków lub lokali mieszkalnych właścicieli lub zarządców obiektów usługowych) w planie

wyznaczono tereny U, UR (teren UR został powiększony w stosunku do wyznaczonej w Studium strefy UZP o ok. 0,078 ha co wynikało ze szczegółowej analizy uwarunkowań, zastosowano w tym przypadku wyżej opisane dopuszczenie określone w Studium doprecyzowania granic poszczególnych terenów);

- w obszarze **usług turystyki z zielenią towarzyszącą** (UTZ, obejmującym tereny: zabudowy usługowej z zakresu hotelarstwa i gastronomii; infrastruktury wspomagającej i uzupełniającej działalność lotniska, w tym hangar z pomieszczeniami technicznymi, serwisowymi oraz miejscami postojowymi, płyta postojowa, parkingi; zieleni urządzonej; sportu i rekreacji; dopuszczono lokalizację budynków lub lokali mieszkalnych właścicieli lub zarządców obiektów usługowych) w planie wyznaczono teren U-KL;
- w **potencjalnym terenie pod eksploatację kruszywa naturalnego** (PG2) w planie wyznaczono część terenu 2PEF (w tym wypadku zastosowanie ma ww. 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*);
- w obszarze **rolnym z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień** (R2, obejmującym: grunty rolne od IV do VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytki. W obrębie tych terenów dopuszczono: sposoby zagospodarowania zgodne z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w tym realizację zabudowy zagrodowej oraz rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych; wprowadzenie zalesień) w planie wyznaczono tereny 1PEF, część 2PEF (j.w.), 1RZM, 5RZM, część 10RZM, część 19RZM, część 20RZM, część 21RZM, część 26RZM, część 28RZM, część 29RZM, część 30RZM, część 31RZM, część 32RZM, 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN.

Uzupełnieniem ww. terenów wyznaczonych w planie miejscowym jest towarzyszący im układ komunikacyjny.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzana jest procedura oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. W planie zaadaptowano tereny istniejącej zabudowy oraz wyznaczono nowe, w stosunku do istniejącego prawa miejscowego, w rejonach gminy z dostępem do istniejącego układu dróg publicznych oraz w większości z dostępem do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki, a lokalnie również z dostępem do sieci kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Zaplanowane tereny zabudowy są położone w zwartej zabudowie wsi bądź stanowią powiększenie istniejących terenów zabudowy (zostały zaplanowane w celu zapewnienia możliwości rozwoju istniejących gospodarstw rolnych).
2. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby zrównoważonego rozwoju** umożliwiając taki rozwój zagospodarowania i użytkowania terenów, który uwzględnia zapotrzebowania społeczne wyrażone m.in. wnioskami do planu oraz potrzebę równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych określając wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz mające wpływ na zmniejszenie podatności na zmiany klimatu, o których mowa w pkt 4 niniejszego uzasadnienia, a także planując w zrównoważony sposób tereny zapewniające naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych oraz tereny, na których istnieje możliwość usytuowania zabudowy.
3. W projekcie planu uwzględniono **walory architektoniczne i krajobrazowe** ograniczając możliwość negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na krajobraz ustalając m.in. tradycyjną geometrię dachów, a także niską i umiarkowaną intensywną zabudowę. Ustalona w sporządzanym planie dopuszczalna forma architektoniczna budynków została dostosowana do ustalonej w obowiązujących planach miejscowych formy. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania na działkach budowlanych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze planu przestrzeni publicznych

wymagających kształtowania walorów krajobrazu, zaś w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. nie wyznaczono w obszarze planu krajobrazów priorytetowych.

4. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** wprowadzając ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska określając m.in. zasady realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; zasady dotyczące ochrony zasobów jakościowych i ilościowych wód; regulacje mające na celu ochronę przed hałasem oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza (z uwzględnieniem obecnie obowiązującej uchwały nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw z późniejszymi zmianami); zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w strefie potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (uwzględniając wytyczne art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, iż budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości); regulacje mające na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz tereny rolne i lasu).

Poza ww. ustaleniami na zmniejszenie podatności na zmiany klimatu mają wpływ takie regulacje planu jak ustalenia dotyczące stosowania jasnej kolorystyki budynków (jasne kolory odbijają światło, ograniczając wtórne nagrzewanie się powietrza).

W obszarze planu występują grunty rolne i leśne, które podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W przypadku ww. gruntów rolnych zostały one przeznaczone na cele rolne to jest teren zabudowy zagrodowej, a w ich obrębie dopuszczono lokalizację infrastruktury technicznej wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi. W planie nie przewiduje się więc zmiany przeznaczenia ww. gruntów rolnych.

W zakresie gruntów leśnych, zachowano w planie grunt leśny o powierzchni ok. 0,005 ha, a dla pozostałych gruntów leśnych o pow. 1,3262 ha Marszałek Województwa Mazowieckiego Decyzją Nr 24/2026 z dnia 20 lutego 2026 r. wyraził zgodę na przeznaczenie ich w sporządzanym planie miejscowym na cele nieleśne, tj. pod tereny: usług lub komunikacji lotniczej (U-KL), drogi dojazdowej (KDD) oraz drogi zbiorczej (KDZ).

W ustaleniach planu uwzględniono występowanie obszaru podlegającego ochronie przyrody - obszaru Natura 2000 „Puszcza Biała” obejmującego część obszarów planu. W planie wskazano obszar podlegający ochronie oraz obowiązek przestrzegania rygorów dla tej formy ochrony przyrody. Uwzględniając obecność ww. formy ochrony przyrody, w obszarach położonych w jej obrębie, ustalono na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zabudowę ekstensywną z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko.

5. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – przez wskazanie ochrony budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Wąsewa oraz wskazanie wymogu przestrzegania rygorów określonych dla tych obiektów zgodnie z przepisami prawa krajowego z zakresu ochrony zabytków i opieki nad

zabytkami.

Ponadto w planie wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego - obejmującego fragment centrum miejscowości Wąsewo oraz krajobrazu kulturowego - otoczenia zabytku będącego w rejestrze, dla których w planie określono rygory mające na celu zachowanie osi widokowej na zabytek znajdujący się w otoczeniu obszaru planu oraz zharmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową historyczną wsi Wąsewo.

6. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych docelowo z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie w planie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie realizacji indywidualnych systemów odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi (obecnie obowiązuje w tym zakresie *ww. uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. z późniejszymi zmianami*), w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji (tj. m.in. art. 15 ust. 4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 6 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych a także ich funkcjonowaniu, art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych).

Ponadto w celu ochrony zdrowia ludzi, w tym redukcji lub ograniczenia negatywnego oddziaływania istniejących i planowanych terenów zabudowy i komunikacji, wprowadzono szereg innych ustaleń mających na celu ograniczenie ich oddziaływania na zdrowie ludzi, wskazanych w pkt 4.

W obszarze planu uwzględniono zagrożenie pożarowe związane z obecnością gruntów leśnych oraz terenów, na których dopuszczono w obowiązujących planach miejscowych zalesienia, położonych w sąsiedztwie obszarów planu. W obrębie terenów zabudowy sąsiadujących z lasami lub terenami gdzie dopuszczono zalesienia w planie miejscowym ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od tych terenów w odległości 12 m. Tym samym zmniejszono ryzyko rozprzestrzeniania się pożarów zgodnie z wytycznymi *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

W obszarach planu nie występują natomiast obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie ze zaktualizowanymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego udostępnionymi w dniu 7 września 2022 r.) oraz zagrożenie osuwania się mas ziemnych (zgodne z wykazem tych terenów prowadzonym przez właściwego starostę).

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie ludzi.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi w *ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* oraz *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Ponadto w planie uregulowano tematykę minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. W projekcie planu uwzględniono **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez ustalenia umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy w większości w obszarach o wysokim stopniu przygotowania do zabudowy, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej lub znajdujących się w ich bliskim sąsiedztwie (wodociągu, elektroenergetyki, a także lokalnie kanalizacji i telekomunikacji) oraz w rejonach gminy obsługiwanych przez układ dróg publicznych. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją planu w przestrzeni będą

stosunkowo nieduże.

8. W projekcie planu uwzględniono **prawo własności** – mając na uwadze zasadę, iż plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności (art. 6 upizp) przeanalizowano stan własności gruntów i ustalono przeznaczenie terenów, które nie spowoduje ograniczenia prawa własności. Zaplanowane przeznaczenie wynika ze złożonych wniosków o taką zmianę. Ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego związanych z ochroną przyrody, ochroną krajobrazu kulturowego, ochroną zdrowia i mienia ludzi, takich jak zagrożenie: pożarowe, promieniowaniem elektromagnetycznym, hałasem, oraz związanych z ochroną środowiska czy potrzebami interesu publicznego takimi jak realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach umożliwiających przemieszczanie się pojazdów silnikowych, rowerów i pieszych.
9. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby interesu publicznego** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem potrzeb społecznych, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych. Istotnym zabezpieczaniem potrzeb interesu publicznego jest wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego – dróg publicznych oraz pozostałego uzbrojenia terenu.
Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione również poprzez określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia wskazanych w pkt 6, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
10. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących tereny zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Ustalono, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i zapotrzebowaniem, parametry dróg i sieci infrastruktury technicznej. Ustalono budowę nowych urządzeń i sieci na terenach dróg publicznych oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg, za wyjątkiem terenów lasów, a także strefy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, w obrębie której sieci i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* tj. wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
11. Sporządzając projekt planu **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**:
 - po podjęciu uchwały Nr V.26.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo, zmienionej uchwałą Nr VIII.44.2025 Rady Gminy Wąsewo z dnia 18 lutego 2025 r., zamieszczono w dniu 10 grudnia 2024 r. oraz ponownie w dniu 25 lutego 2025 r. ogłoszenia: w prasie (w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe*), na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://www.gminawasewo.pl>, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Wąsewo, informujące społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia powyższego planu oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 31 grudnia 2025 r. oraz ponownym ogłoszeniu do dnia 18 marca 2025 r.,
 - przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zainicjowane zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 3 marca 2026 r.: w prasie, na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://wasewo.pl>, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Wąsewo (zakładka: Obwieszczenia i ogłoszenia), informujących społeczeństwo o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w tym o możliwości składania uwag i ankiet dotyczących tych dokumentów w terminie od 3 marca 2026 r. do 31 marca 2026 r., a także o spotkaniu otwartym w dniu 12 marca 2026 r. poprzedzonym prezentacją projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie konsultacji społecznych w Urzędzie Gminy Wąsewo oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie

podmiotowej Urzędu Gminy.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Wnioski i uwagi do planu były zbierane w sposób i formie określonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

12. Sporządzając projekt planu **zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych** poprzez realizację procedury sporządzania planu, w tym udostępnianie wymaganych dokumentów sporządzanych na potrzeby tej procedury w Biuletynie Informacji Publicznej i siedzibie Urzędu Gminy Wąsewo zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 52 ust. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw), w tym poprzez:

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Wąsewo oraz w swojej siedzibie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
- zamieszczenie ogłoszeń, o których mowa w pkt 11 niniejszego uzasadnienia,
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Wąsewo oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego przekazanego do uzgodnień i opiniowania, wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniu przekazania ww. dokumentów do uzgodnień i opiniowania,
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Wąsewo oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego poddanego konsultacjom społecznym, wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, w dniu 3 marca 2026 r. w ramach konsultacji społecznych,
- ... (kolejne punkty zostaną uzupełnione na następnych etapach sporządzania planu miejscowego w miarę ich realizacji).

13. W projekcie planu uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych docelowo z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. Wg mapy „Mapy zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych w obszarach bilansowania” (stan na 31.12.2023 r.; PIG) moduł zasobów dyspozycyjnych w gminie Wąsewo jest dobry i wynosi od 100 do 200 m³/dobę/km². Zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania zostały dotychczas wykorzystane w 9%. Stan ilościowy Jednolitej Części Wód Podziemnych, w obrębie której znajduje się gmina Wąsewo, określono jako dobry.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a także poprzez ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków (przy czym dla ścieków przemysłowych wskazano ich oczyszczanie, odprowadzanie lub gromadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi). W zakresie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wskazano ich podczyszczanie zgodnie z przepisami odrębnymi, ponadto na działkach budowlanych zapewniono możliwość fitoremediacji zanieczyszczeń ustalając stosunkowo wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami a także ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

14. W projekcie planu uwzględniono **potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w obszarze planu.

15. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni**

produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej i terenów rolnych z zakazem zabudowy zgodnie z wnioskami, które wpłynęły przed rozpoczęciem procedury opracowywania planu. Zaplanowane powiększenie terenów zabudowy związanej z rolnictwem umożliwi rozwój tego działu gospodarki w gminie. W planie nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

W projekcie planu nie występuje problematyka z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - brak takich potrzeb został wyrażony stosownymi wnioskami do planu służb działających w tym zakresie, a także został wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia ustaleń planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie jest realizacją polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium gminy Wąsewo zostało zaś opracowane z uwzględnieniem uwarunkowań, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniającego m.in. prognozy demograficzne oraz wytyczne aktów prawnych oraz dokumentów krajowych i regionalnych dotyczących szeroko pojętej gospodarki przestrzennej. W niniejszym akcie prawa miejscowego zaplanowano tereny służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności - drogi publiczne (zbiorcze, lokalne i dojazdowe), a także tereny usług służące lokalnej społeczności.

Powyżej (w pkt 4, 6, 7 niniejszego uzasadnienia) szerzej odniesiono się do analizy skutków realizacji ustaleń planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony środowiska w planie, a także zasadność proponowanych w planie miejscowym rozwiązań pod względem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wyznaczając tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez ustalenie terenów zabudowy w rejonach gminy w większości z wykształconym podstawowym układem dróg publicznych i obsługiwanych przez dostępne sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ogranicza transportochłonność układu przestrzennego. Wytyczone w planie tereny dróg publicznych (ze względu na planowane parametry tych dróg) umożliwiają kształtowanie komunikacji pieszej i rowerowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Wąsewo, przyjętej przez Radę Gminy Wąsewo uchwałą Nr LIV.372.2024 z dnia 22 kwietnia 2024 r. W uchwale tej wskazano, iż istnieje możliwość opracowania nowych planów miejscowych w miarę możliwości i potrzeb gminy. Biorąc pod uwagę, iż właściciele nieruchomości położonych w obszarze planu złożyli wnioski o zmianę przeznaczenia ich działek w prawie miejscowym, a ustalenia Studium gminy Wąsewo nie są sprzeczne z wnioskowanym kierunkiem zamian tego zagospodarowania, stwierdza się, że istnieją potrzeby i możliwości opracowania niniejszego planu.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny dróg publicznych, co umożliwi dostęp do tej części gminy większej grupie społecznej, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami. Urząd Gminy wykonując swoje działania, w tym procedując opracowanie planu miejscowego zapewnia podstawową dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym możliwe jest skorzystanie z dwóch stron internetowych prowadzonych przez

Urząd częściowo dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, możliwy jest kontakt za pomocą formularza kontaktowego, poczty elektronicznej, telefonicznej, korespondencyjnej, przesyłanie faksów, możliwy jest dostęp do budynku Urzędu jednym z wejść, obsługa petentów na parterze budynku oraz wyjście z psem asystującym na teren całego budynku.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, będzie to związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i realizacją tych inwestycji (dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej). Jednocześnie realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy, przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także opłaty jednorazowej określonej w planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i z podatku od czynności cywilno-prawnych.