



GMINA WĄSEWO

ul. Zastawska 13, 07-311 Wąsewo
powiat ostrowski, województwo mazowieckie
tel. (29) 645 80 00, fax. (29) 645 80 01
email: wasewo@pro.onet.pl , <http://www.wasewo.pl>

IP.0003.5.2026

Wąsewo, 15 października 2026 r.

Pan
Tadeusz Bąk
Radny Gminy Wąsewo

Dotyczy: Odpowiedź na interpelację z dnia 5 października 2026 r. w sprawie Planu Ogólnego Gminy Wąsewo.

Odpowiadając na interpelację Radnego Gminy Wąsewo dotyczącą nie sporządzenia do dnia 31 sierpnia 2026 r. Planu Ogólnego Gminy Wąsewo, zwanego dalej „POG”, informuję, iż temat został omówiony w odpowiedzi z dnia 21 września 2026 r. na interpelację z dnia 8 września 2026 r. Niniejszym udzielam uzupełniających i podsumowujących odpowiedzi na zawarte w interpelacji z dnia 5 października 2026 r. pytania:

Ad. 1

Na dzień dzisiejszy zostały wykonane następujące czynności związane z POG wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 roku poz. 729), a także ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.):

- 1) Rada Gminy Wąsewo podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania POG,
- 2) Wójt Gminy Wąsewo zawiadomił mieszkańców, organy i instytucje w sposób określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o możliwości składania wniosków,
- 3) Zgłoszono zbiór danych do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych,
- 4) Dokonano analizy złożonych w terminie 193 wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów oraz kilkunastu wniosków od instytucji i organów biorących udział w procedurze sporządzenia POG, w tym m.in. od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz od Zarządu Województwa Mazowieckiego.

Wykonano również następujące czynności uzupełniające:

- 5) Przeprowadzono wstępne analizy przestrzenne, w tym analizy dotyczące potencjalnego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, które wykazały, że część postulatów inwestycyjnych mieszkańców może nie zostać uwzględniona w planie

ogólnym z uwagi na ustawowe zasady wyznaczania stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy,

- 6) Spośród wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów wytypowano kilkadziesiąt, których postulaty pozostawały zgodne z ustaleniami kierunkowymi obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąsewo,
- 7) Rada Gminy Wąsewo podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w Gminie Wąsewo (dla ww. wytypowanych terenów).

Pozostało do wykonania:

- 1) Sporządzenie projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem zawierającym m.in. opis uwarunkowań i sposób ich uwzględnienia w POG, obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, analizy chłonności terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz obszarów uzupełnienia zabudowy, a także załączniki z prezentacją graficzną wyznaczonych stref planistycznych i uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy – etap ten jest w trakcie opracowywania,
- 2) Opracowanie prognozy oddziaływania projektu POG na środowisko,
- 3) Wystąpienie o opinie i uzgodnienia do właściwych zewnętrznych organów,
- 4) Wprowadzenie ewentualnych zmian do projektu POG wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 5) Przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu POG,
- 6) Ewentualne ponowienie w niezbędnym zakresie etapu uzgodnień, wynikające z możliwego uwzględnienia uwag złożonych na etapie konsultacji społecznych,
- 7) Przedstawienie radzie gminy projektu POG wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych,
- 8) Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie POG, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag lub wniosków złożonych do projektu POG wymagających ponowienia uzgodnień – ewentualne ponowienie tych czynności,
- 9) Podjęcie przez Radę Gminy uchwały w sprawie POG Wąsewo,
- 10) Przedstawienie wojewodzie podjętej uchwały w celu oceny zgodności z przepisami.

Nie ma możliwości precyzyjnego określenia jaki procent prac nad POG został wykonany, bowiem na prace te składają się – jak wyżej wskazano - zarówno prace projektowe wykonawcy (mające największy udział w początkowych fazach realizacji projektu POG) jak i prace dotyczące procedury formalno-prawnej, zależne od instytucji i organów zewnętrznych (z możliwością ewentualnego powtórzenia prac) oraz zależne od przebiegu konsultacji społecznych (w tym np. od ilości złożonych uwag), jak również od decyzji radnych, mogące również skutkować powtórzeniem etapów procedury.

Ad. 2

Okolicznością, która bezpośrednio wpłynęła na wydłużenie prac nad sporządzeniem projektu POG Wąsewo, co skutkowało, że plan ogólny nie został uchwalony w terminie do 31 sierpnia 2026 r., było podjęcie prac nad sporządzeniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo, zainicjowanych uchwałą o przystąpieniu do ww. planu miejscowego w listopadzie 2024 r.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając w planie ogólnym strefy planistyczne, umożliwiające realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których

w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ww. ustawy.

W związku z powyższym, z przyczyn opisanych w punkcie 1 oraz w nawiązaniu do odpowiedzi udzielonej w dniu 21 września 2026 r., w celu pozytywnego rozpatrzenia złożonych do POG wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w jak największej liczbie, konieczne było podjęcie prac nad sporządzeniem ww. mpzp fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo (obejmującego 49 oddzielnych terenów o łącznej powierzchni ok. 55,7 ha).

Natomiast, jak wskazano wyżej, bez uchwalenia wszystkich (czyli sporządzanych i nowo procedowanych w zgodności z ustaleniami kierunkowymi Studium uikzp gminy Wąsewo) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie było możliwe opracowanie projektu POG Wąsewo właściwego do przekazania go instytucjom zewnętrznym. Ostatni ze sporządzanych planów miejscowych w gminie uchwalony został 3 września 2026 r.

Ad. 3

Wykonawca na dzień sporządzania odpowiedzi nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie w opracowaniu POG Wąsewo, ponieważ to Rada Gminy podjęła, po rozpoczęciu prac nad POG, uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów w gminie Wąsewo, mając świadomość ryzyka, że ta procedura może zaważyć na końcowym terminie uchwalenia POG. W momencie podejmowania przedmiotowej uchwały wspólnie zdecydowaliśmy, że interes społeczny jest ważniejszy niż koszty sporządzenia POG. Większość nieruchomości, które zostały ujęte w ww. MPZP nie mogłyby zostać ujęte w kolejnych sporządzanych MPZP po wejściu w życie POG, ponieważ reforma planistyczna określiła nowe zasady wyznaczania terenów o funkcji mieszkaniowej znacznie ograniczając jej powierzchnię w porównaniu z ustaleniami kierunkowymi obowiązującego do 31 sierpnia 2026 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo. Sposób przygotowania projektu planu ogólnego, w tym tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych oraz wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy opisany jest w przytoczonych na wstępie niniejszej odpowiedzi rozporządzeniach z 2023 r. i 2024 r. oraz zgodnie z art. 13m ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy”.

Ad. 4

Rzeczywistym skutkiem finansowym dla gminy, w związku z nie uchwaleniem planu ogólnego w terminie do 31 sierpnia 2026 r., jest pokrycie z budżetu gminy kosztów jego sporządzenia, które zgodnie z podpisaną umową wynoszą 122 385,00 zł brutto. Natomiast w związku z przyjętym przez Radę Gminy Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów w gminie Wąsewo około 100 działek zmieniło swoje przeznaczenie na tereny mieszkaniowe, zagrodowe, komunikacyjne i inwestycyjne. Jeżeli zostaną zrealizowane ustalenia MPZP i grunty zostaną zagospodarowane zgodnie z ich nowym przeznaczeniem Gmina otrzyma wpływy do budżetu w postaci podatku od nieruchomości, czy podatku od czynności cywilno-prawnych rekompensujące w pewnym stopniu poniesione koszty, których jednak wysokość na dzień dzisiejszy nie jest możliwa do oszacowania.

Ad. 5

Zgodnie z podpisaną w dniu 16 września 2024 r. umową z firmą „Przestrzeń” Pracownia Projektowa S.C. Beata Andrzejewska, Małgorzata Hoser na sporządzenie POG Wąsewo zostały określone następujące etapy prac i terminy:

- 1) Analiza wniosków i sporządzenie danych przestrzennych do uchwały intencyjnej – 1 miesiąc od przekazania materiałów wejściowych, co zostało wykonane;
- 2) Opracowanie projektu POG wraz z uzasadnieniem i zaprezentowanie go na posiedzeniu komisji urbanistyczno-architektonicznej lub komisji Rady Gminy – 7 miesięcy od przyjęcia przez Zamawiającego etapu I (przy czym zgodnie z §3 ust. 1 ww. umowy termin wykonania prac uzależniony jest od daty dostarczenia materiałów wejściowych określonych w §4 ust. 1 ww. umowy) - etap w trakcie realizacji;
- 3) Opracowanie prognozy oddziaływania projektu POG na środowisko, uzgodnienie i opiniowanie projektu POG z właściwymi organami – 5 miesięcy od przyjęcia przez Zamawiającego etapu II;
- 4) Opracowanie rozpatrzenia wniosków do POG wraz z uzasadnieniem, przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu POG, przekazanie opracowanego projektu POG – 2 miesiące od przyjęcia przez Zamawiającego etapu III;
- 5) Przekazanie opracowanego projektu POG wraz z uzasadnieniem Radzie Gminy celem uchwalenia, opracowanie podsumowania i uzasadnienia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...) – 2 miesiące od zakończenia etapu IV.

Nawiązując do Pana pytania odnośnie wystąpienia o dane i stwierdzenia w nich braków informuję, że po raz pierwszy o dane z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz obiektów topograficznych prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej wystąpiliśmy w dniu 24 września 2024 r., odpowiedź otrzymaliśmy w dniu 24 października 2024 r. Na podstawie tych danych przystąpiono do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo.

Ponieważ wnioski do POG przyjmowaliśmy pomimo upływu terminu wyznaczonego na ich składanie a jako Gmina chcieliśmy w POG ująć jak najwięcej terenów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej oraz położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy, po raz kolejny o dane wystąpiliśmy w dniu 31 marca 2026 r., odpowiedź otrzymaliśmy w dniu 28 kwietnia 2026 r. Podczas analizy otrzymanego zbioru okazało się, że brakuje części danych ewidencyjnych dotyczących budynków, co spowodowałoby ograniczenie powierzchni stref planistycznych z zabudową o funkcji mieszkaniowej. W dniu 13 lipca 2026 r. ponownie zwrócono się do Starostwa o przesłanie wykazu zmian danych ewidencyjnych dotyczących budynków. Ponieważ przekazany przez Starostwo, w dniu 16 lipca 2026 r. wykaz zmian nie spełniał wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania i uzupełniania zabudowy, w dniu 20 lipca 2026 r. kolejny raz wystąpiono o dane z bazy danych ewidencji gruntów i budynków w formule zgodnej z przedmiotowym rozporządzeniem. W dniu 26 sierpnia 2026 r. otrzymaliśmy dane, o które wnioskowaliśmy.

Brak tych danych uniemożliwił analizę złożonych wniosków ponieważ zgodnie z ww. rozporządzeniem w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w POG m.in. określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się wybrane rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych. Dlatego brak określenia rodzajów budynków wg KŚT w otrzymanym zbiorze skutecznie uniemożliwił wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnego ze stanem faktycznego zagospodarowania działek budowlanych. Należy podkreślić,

iż aktualizacja danych ewidencyjnych o nowo powstałe budynki zwiększała szanse na wyznaczenie lub rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy w projekcie POG, a tym samym uwzględnienia potrzeb mieszkańców gminy w zakresie wyznaczenia terenów o funkcji mieszkaniowej.

Ad. 6

Przyjęty umowny harmonogram realizacji POG Wąsewo wynikał zarówno z procedury formalno-prawnej i zakresu prac określonych w przytoczonych na wstępie ustawach i rozporządzeniach, jak i z realnych możliwości terminowych wykonania prac projektowych leżących po stronie wykonawcy, jak również z zakładanych terminów przewidzianych dla pozostałych podmiotów biorących udział w procesie sporządzenia POG.

Podsumowując pragnę podkreślić, że uchwalenie Planu Ogólnego Gminy Wąsewo stanowi nas dla nas istotny priorytet. Dołożymy wszelkich starań, aby proces jego opracowania i uchwalenia przebiegał sprawnie, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a plan został przyjęty w możliwie najkrótszym terminie.

Z poważaniem

WÓJT

Urszula Nadratowska

Sprawę prowadzi:

Agnieszka Strzemieczna – referent ds. planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami
Telefon do kontaktu – 029/645 80 00 wew. 33