

UCHWAŁA NR XIV.69.2025
RADY GMINY WĄSEWO

z dnia 29 września 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych
Brudki Nowe, Brudki Stare, Grądy, Mokrylas Szlachecki, Przedświt, Rząśnik Włościański i Ulasek
w Gminie Wąsewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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.) oraz uchwałą Nr XLII.308.2023 Rady Gminy Wąsewo z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Brudki Nowe, Brudki Stare, Grądy, Mokrylas Szlachecki, Przedświt, Rząśnik Włościański i Ulasek w gminie Wąsewo oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjętych uchwałą Nr XXII.183.2021 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 czerwca 2021 r., Rada Gminy Wąsewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **fragmentów obrębów geodezyjnych Brudki Nowe, Brudki Stare, Grądy, Mokrylas Szlachecki, Przedświt, Rząśnik Włościański i Ulasek w gminie Wąsewo**, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu - stanowiąca załącznik nr 1 (arkusze od 1 do 8 oraz arkusz legendy);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W planie określa się:

- 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 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem ganków, wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla której obowiązują ustalenia planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej – **RZM**;
- 4) teren lasu – **L**.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD, stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 6. 1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2) budowli:

a) z zakresu łączności publicznej: 70 m,

b) rolniczych: 15 m,

c) niewymienionych w lit. a-b: 9 m.

4. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;

2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu, brązu.

5. Ustala się geometrię dachów budynków:

1) mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

2) pozostałych, niewymienionych w pkt 1:

a) dachy płaskie,

b) dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.

6. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:

1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;

2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub ciemnej zieleni;

3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w obszarze Natura 2000 „Puszcza Biała”, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

2. Wskazuje się, w części graficznej planu obszar, w obrębie którego położone są urządzenia wodne – drenowania, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

3. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć:

1) z zakresu uzbrojenia terenu;

2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenie oznaczonym symbolem RZM.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:

1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §8 ust. 10–11.

6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom hałasu dla terenów oznaczonych symbolami MNW i RZM, nie może przekraczać dopuszczalnych wielkości określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową”.

7. W zakresie ochrony krajobrazu, w tym ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziałów III i VIII.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg dojazdowych.

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach, za wyjątkiem terenów lasów.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy przewodów od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociagowe zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów od 110 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowana poza obszarem planu;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą transportowane do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Ustala się tymczasowe użytkowanie zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej umożliwiającej realizację przyłącza.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg dojazdowych do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu.

6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy przewodów od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych o napięciu od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza

jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne zlokalizowane poza obszarem planu;

- 2) w terenach oznaczonych symbolami MNW i RZM dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyłącznie jako podziemnych;
- 3) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia lub z indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 11.

9. W zakresie oświetlenia terenów dróg ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych.

10. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu ziemnego, gazu płynnego lub energii elektrycznej, a także dopuszcza się zastosowanie rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wyżej wymienione zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z sieci ciepłowniczej o średnicy przewodów od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu;
- 3) z indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 11.

11. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:

- 1) o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 100 kW;
- 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

12. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów komunikacji drogowej publicznej zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg dojazdowych zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- 1) 2 stanowiska postojowe na mieszkanie;
- 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

Rozdział 7.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 10. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 5%.

Rozdział 8.

Przepisy szczegółowe

§ 11.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MNW**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 na działce budowlanej;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,017 na działce budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 9 m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 5 m.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1 - 1800 m².

5. Dopuszcza się dla terenu wymienionego w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż określone w ust. 3-4 wyłącznie pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

§ 12.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**: droga dojazdowa to jest drogi wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 13.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 9 m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i inwentarskich, dla których ustala się maksymalną wysokość: 12 m oraz za wyjątkiem budynków garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 6 m.

§ 14. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1L do 5L**: las to jest grunt użytkowany jako las w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji budynków i parkingów leśnych.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąsewo.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Przewodniczący Rady Gminy Wąsewo

Przewodniczący Rady Gminy
Wąsewo

Tadeusz Bąk

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XIV.69.2025
Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 września 2025r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów obrębów geodezyjnych Brudki Nowe, Brudki Stare, Grądy, Mokrylas Szlachecki,
Przedświt, Rząśnik Włościański i Ulasek w gminie Wąsewo

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Brudki Nowe, Brudki Stare, Grądy, Mokrylas Szlachecki, Przedświt, Rząśnik Włościański i Ulasek w gminie Wąsewo został sporządzony na podstawie uchwały nr XLII.308.2023 Rady Gminy Wąsewo z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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. 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 ww. artykule ustalono, że plan miejscowy, w takiej sytuacji, należy opracować nie naruszając ustaleń obowiązującego studium, przy czym nie jest wymagane sporządzenie projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium 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” od dnia wejścia w życie ww. *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (tj. od 24 września 2023 r.).

W ww. Studium gminy Wąsewo wyodrębniono strefy funkcjonalno-przestrzenne, w ramach których wydzielono obszary o przewadze danych funkcji. Określonym w Studium strefom odpowiadają następujące tereny ustalone w planie miejscowym:

- o w strefie wielofunkcyjnej o dominacji funkcji mieszkaniowej – obszarze zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub usługowej w planie wyznaczono tereny: MNW - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz RZM - zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym;
- o w strefie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej - obszarze rolnym z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień oraz obszarze lasów i zadrzewień w planie wyznaczono tereny: L - lasów;
- o w obszarze, w którym wskazano drogę publiczną klasy dojazdowej układu podstawowego w planie wyznaczono teren: KDD – drogi dojazdowej.

Należy podkreślić, iż w ww. Studium ustalono: „W obrębie stref funkcjonalno-przestrzennych, poza wymienionym (...) przeznaczeniem obszaru, możliwa jest również lokalizacja 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.”

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono procedurę 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 w projekcie planu miejscowego

1. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez odpowiednie zaplanowanie terenów o różnym przeznaczeniu w optymalnych miejscach tj. zaplanowano nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

wolnostojącej oraz powiększenie terenu zabudowy zagrodowej w rejonach gminy z wykształconym układem dróg publicznych oraz obsługiwanych poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągów i energetyki), a także poprzez zaplanowanie terenów dróg dojazdowych służących obsłudze mieszkańców gminy. Zaplanowanie nowych terenów lasów będzie wpływać na harmonię estetyczno-kompozycyjną krajobrazu i zwiększać jego pozytywne oddziaływania na środowisko.

2. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby zrównoważonego rozwoju** umożliwiając taki rozwój zagospodarowania i użytkowania terenu, 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 wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych oraz tereny, na których istnieje możliwość usytuowania zabudowy.
3. W projekcie planu uwzględniono **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez dostosowanie wskaźników zabudowy w obrębie terenów zabudowy w obszarze planu do występujących w gminie parametrów. W projekcie planu nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. niską i ekstensywną zabudowę, stonowaną kolorystykę elewacji i tradycyjną kolorystykę dachów pochyłych. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie terenów lasów oraz zachowanie na działkach budowlanych powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej. Obszary pokryte zielenią pozytywnie wpływają na odbiór wizualny przestrzeni.

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze 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 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); regulacje mające na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz wyznaczono tereny lasów).

W obszarze planu nie występują grunty rolne klas bonitacyjnych I-III podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. W jednym z fragmentów obszaru planu znajdują się natomiast grunty leśne podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z ww. ustawą. Procedując opracowanie planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja Nr 41/2024 z dnia 29 maja 2024 r. na zmianę przeznaczenia 0,0635 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa położonych w obrębie geodezyjnym Ulasek przeznaczonych w projekcie planu pod teren drogi dojazdowej).

Dwa fragmenty obszaru planu są położone w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Biała. W planie wskazano obszar podlegający ochronie oraz obowiązek przestrzegania rygorów dla tej formy ochrony przyrody. Ponadto w przedmiotowym obszarze nie występują inne obszary i obiekty ochrony przyrody.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzony plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autor prognozy wskazał brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

5. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę z komunalnego wodociągu i odprowadzania ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacyjne lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w ciepło budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii (przy czym w obszarze planu zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych; z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów) zgodnie z przepisami odrębnymi (obecnie obowiązuje w tym zakresie ww. *uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r.*).

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.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami takimi jak zagrożenie powodzią oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych. W sąsiedztwie wyznaczonych terenów zabudowy położone są natomiast lasy zwiększające ryzyko wystąpienia pożarów. W planie, określając nieprzekraczalne linie zabudowy, uwzględniono wymóg minimalnej odległości ścian budynków od granicy lasu – 12 m, co zapobiega rozprzestrzenianiu się pożarów i jest zgodne z przepisami z tego zakresu.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane podobnie jak wymagania ochrony środowiska w prognozie oddziaływania planu na środowisko. Autor prognozy wskazał brak istotnego negatywnego oddziaływania omawianego planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 wskazano obowiązek realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi tj. regulującą tę tematykę *ustawą z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym*.

6. W projekcie planu uwzględniono **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie nowej zabudowy w obszarach o wysokim stopniu przygotowania do zabudowy, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej (wodociągu i energetyki) oraz obsługiwanych przez układ dróg publicznych. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją planu w przestrzeni będą nieduże.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

7. 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 odpowiadającego oczekiwanej funkcji (przeznaczenie w planie zostało określone przede wszystkim na podstawie wniosków mieszkańców gminy składanych w ostatnich latach, a do planu nie wpłynęły uwagi dotyczące przeznaczenia terenu czy wskaźników urbanistycznych). Lokalne ograniczenia zasad zagospodarowania usankcjonowane w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego związanych z ochroną środowiska i zdrowia ludzi czy konieczność

kształtowania układu komunikacyjnego o wymaganych parametrach.

8. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby interesu publicznego** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Uwzględniono wymagania funkcjonalne przestrzeni wskazując m.in. ogólnodostępne tereny inwestycji celu publicznego - drogi dojazdowe oraz pozostałe uzbrojenie terenu. Uwzględniono wymagania kompozycyjno-estetycznych przestrzeni co wskazano w pkt 3. Ponadto potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia wskazanych w pkt 5.
 9. 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.
 10. Sporządzając projekt planu **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**:
 - w dniu 27 czerwca 2023 r. poinformowano społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu do dnia 21 lipca 2023 r. oraz organie rozpatrującym wnioski zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Wąsewo, słupach ogłoszeniowych i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
 - wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, co zostało poprzedzone zamieszczeniem ogłoszenia w dniu 8 lipca 2025 r. w prasie lokalnej, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Wąsewo, słupach ogłoszeniowych i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości zapoznania się z nimi i dokumentacją projektu planu, a także o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 16 lipca 2025 r. do 20 sierpnia 2025 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informację o organie rozpatrującym uwagi.

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 formie zgodnej z bieżącymi regulacjami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 11. Sporządzając projekt planu **zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych** poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń, a także poprzez rozpatrzenie wniosków, opinii i uzgodnień, które zostały złożone do projektu planu.
 12. W projekcie planu uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej, do której woda jest obecnie czerpana z gminnych ujęć wód podziemnych zlokalizowanych poza obszarem planu. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego stopień wykorzystania wód podziemnych JCWPd nr 51, w obrębie którego znajduje się obszar planu, wynosi 9%, co oznacza że rejon ten odznacza się bardzo wysokimi rezerwami zasobów wód podziemnych.
- Ponadto w planie ustalono szereg zasad mających na celu ochronę jakości i ilości wód podziemnych, w tym zapewniono funkcjonowanie obszarów infiltracji i retencji wód opadowych ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych

i wyznaczając nowe tereny lasów. Ustalenia te będą miały wpływ na ograniczenie zjawiska suszy.

13. 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.
14. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z wnioskami, które wpłynęły przed rozpoczęciem procedury opracowywania planu. W planie przewiduje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych, na inne cele (zabudowy, komunikacji, lasy), co nie wpłynie negatywnie na rozwój produkcji rolnej.

W projekcie planu nie występuje problematyka:

1. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obszarów i obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym w rejestrze zabytków, jak również brak dóbr kultury współczesnej;
2. potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak przesłanek – brak takich potrzeb został wyrażony stosownymi wnioskami do projektu planu organów działających w tym zakresie, a także 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 terenów 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 terenów i sposób zagospodarowania terenów objętych planem wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Uwzględniając skutki społeczne przyjęcia planu zaplanowano tereny inwestycji celu publicznego - dróg dojazdowych służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej. Zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie, w tym powiększenie terenów zabudowy i wyznaczenie terenów lasów, jest realizacją potrzeb właścicieli nieruchomości, a także polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. 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.

Powyżej (w pkt 4-6 niniejszego uzasadnienia) szerzej odniesiono się do analizy skutków wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony środowiska w planie, a także wykazano, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym nie spowoduje istotnych wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg.

Spółeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. Do przedmiotowego planu nie wpłynęły uwagi.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez zaplanowanie nowych terenów zabudowy w rejonach obsługiwanych przez istniejący układ dróg publicznych i sieć 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 projektu planu 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 w §2 stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, w stosunku do którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny dróg dojazdowych, 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 wejście z psem asystującym na teren całego budynku.

Wpływ realizacji projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego – tereny dróg publicznych. Oprócz kosztów realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także potencjalnie z opłaty jednorazowej określonej w planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i z podatku od czynności cywilno-prawnych.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV.69.2025
RADY GMINY WĄSEWO Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
BRUDKI NOWE, BRUDKI STARE, GRĄDY, MOKRYŁAS
SZLACHECKI, PRZEDŚWIT, RZAŚNIK WŁOŚCIAŃSKI I ULASEK
W GMINIE WĄSEWO**

ARKUSZ LEGENDY

USTALENIA PLANU:



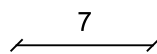
Granica obszaru objętego planem



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Zwymiarowana odległość w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW:



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



Teren drogi dojazdowej



Teren zabudowy zagrodowej



Teren lasu

INFORMACJE PLANU



Obszar położony w Obszarze Natura 2000 "Puszcza Biała"



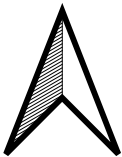
Obszar w obrębie którego położone są urządzenia wodne
- drenowanie

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV.69.2025
RADY GMINY WĄSEWO Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 r.
**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
BRUDKI NOWE, BRUDKI STARE, GRĄDY, MOKRYLAS
SZLACHECKI, PRZEDŚWIT, RZAŚNIK WŁOŚCIAŃSKI I ULASEK
W GMINIE WĄSEWO**

ARKUSZ 1

SKALA 1: 1000 0 10 20 30 40 50 m

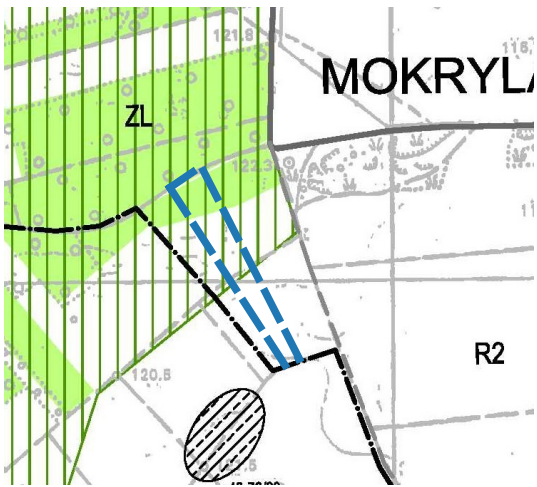
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 PAS 7
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ POCHODZI Z
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
STAROSTWA POWIATOWEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ



MOKRYLAS SZLACHECKI

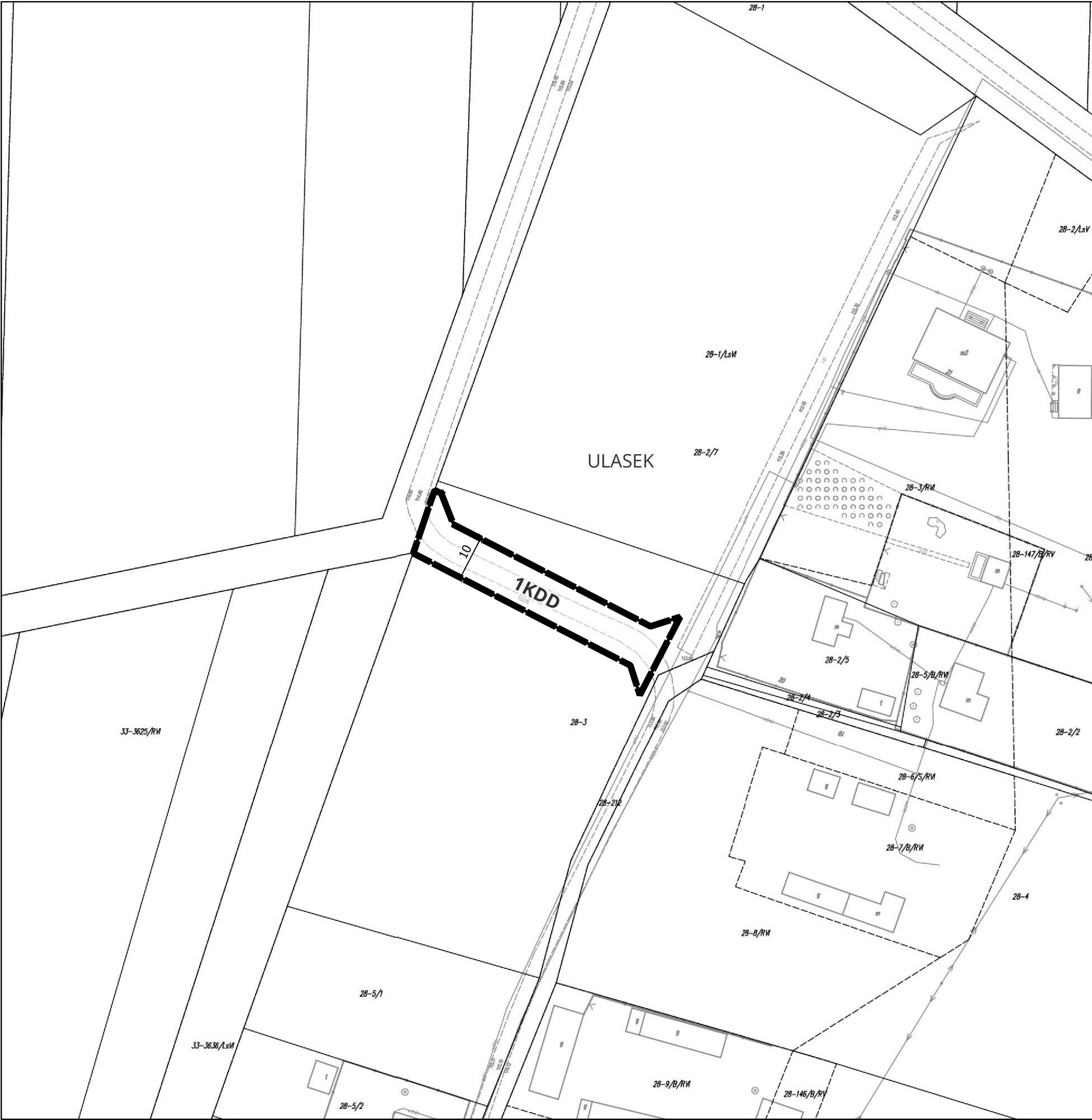
1L

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄSEWO



- Granica obszaru planu
- ZL** obszary lasów i zadrzewień
- R2** obszary rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień
- droga publiczna klasy lokalnej
- droga publiczna klasy dojazdowej - układ podstawowy
- System Przyrodniczy Gminy
- 43-72111 stanowiska archeologiczne

29-21/R/16



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV.69.2025
RADY GMINY WĄSEWO Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 r.
**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
BRUDKI NOWE, BRUDKI STARE, GRĄDY, MOKRYLAS
SZLACHECKI, PRZEDŚWIT, RZAŚNIK WŁOŚCIAŃSKI I ULASEK
W GMINIE WĄSEWO**

ARKUSZ 2

SKALA 1: 1000

0

10

20

30

40

50 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 PAS 7
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ POCHODZI Z
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
STAROSTWA POWIATOWEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄSEWO

Granica obszaru planu

RMU

obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub usługowej

RML

obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub letniskowej

PG1/PG2

obszary powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego (1 - istniejące (tereny górnicze), 2 - potencjalne)

R2

obszary rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień

ZL

obszary lasów i zadrzewień

wody powierzchniowe

droga publiczna klasy dojazdowej - układ podstawowy

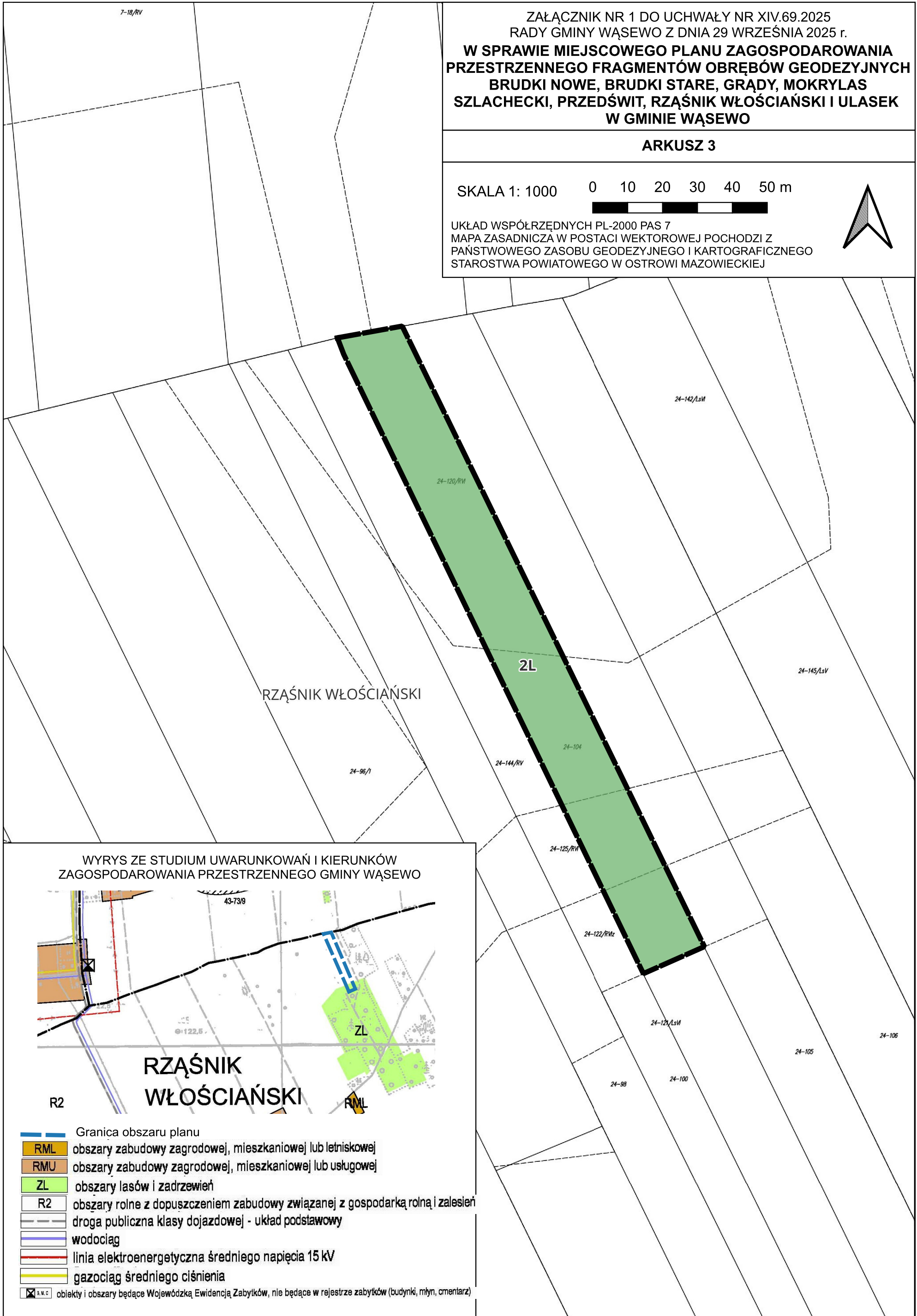
wodociąg

gazociąg średniego ciśnienia

linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

System Przyrodniczy Gminy

obowiązujące plany miejscowe



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV.69.2025
RADY GMINY WĄSEWO Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 r.
**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
BRUDKI NOWE, BRUDKI STARE, GRĄDY, MOKRYLAS
SZLACHECKI, PRZEDŚWIT, RZAŚNIK WŁOŚCIAŃSKI I ULASEK
W GMINIE WĄSEWO**

ARKUSZ 4

SKALA 1: 1000 0 10 20 30 40 50 m

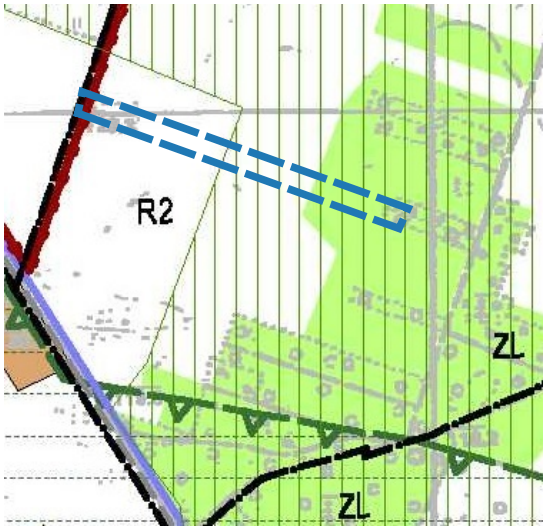
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 PAS 7
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ POCHODZI Z
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
STAROSTWA POWIATOWEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ



BRUDKI STARE

3L

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄSEWO



- Granica obszaru planu
- RMU obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub usługowej
- R2 obszary rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień
- ZL obszary lasów i zadrzewień
- droga publiczna klasy dojazdowej - układ podstawowy
- wodociąg
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków NATURA 2000 Puszcza Biała PLB 140007
- System Przyrodniczy Gminy
- obowiązujące plany miejscowe

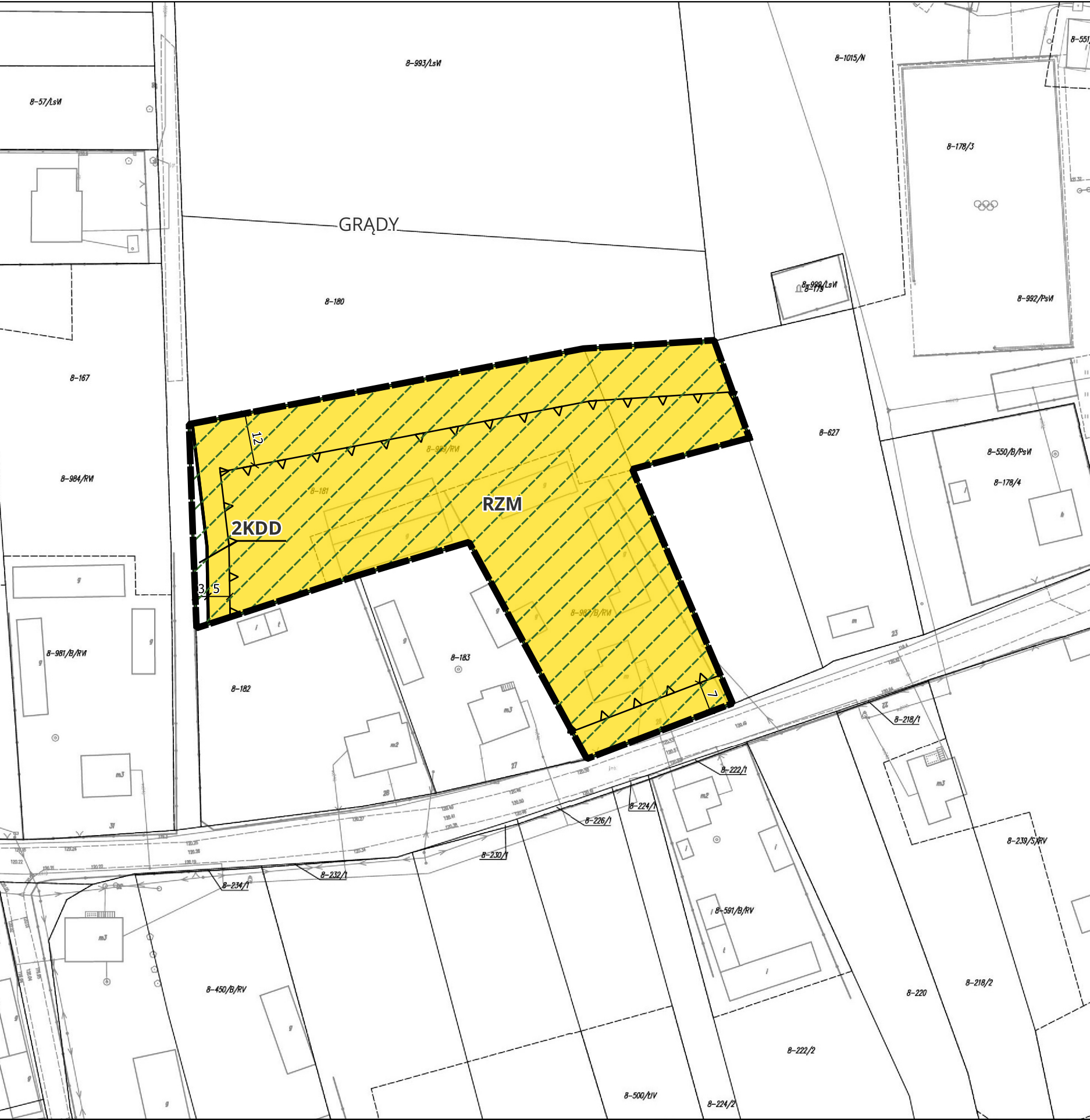
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄSEWO

BRUDKI STARE

Legend:

- Granica obszaru planu
- RML obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub letniskowej
- ZL obszary lasów i zadrzewień
- R2 obszary rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień
- 43-72/11 stanowiska archeologiczne





ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV.69.2025
RADY GMINY WĄSEWO Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 r.
**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBREBÓW GEODEZYJNYCH
BRUDKI NOWE, BRUDKI STARE, GRADY, MOKRYLAS
SZLACHECKI, PRZEDŚWIT, RZAŚNIK WŁOŚCIAŃSKI I ULASEK
W GMINIE WĄSEWO**

ARKUSZ 8

SKALA 1: 1000 0 10 20 30 40 50 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 PAS 7
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ POCHODZI Z
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
STAROSTWA POWIATOWEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄSEWO

— Granica obszaru planu

RMU obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub usługowej

UZP obszary usług z zielenią towarzyszącą

PU obszary zabudowy produkcyjno-usługowej

ZP obszary zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych

R2 obszary rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień

ZL obszary lasów i zadrzewień

— droga publiczna klasy lokalnej

— droga publiczna klasy dojazdowej - układ podstawowy

— wodociąg

☒ B.K.G. obiekty o wysokich wartościach historycznych i kulturowych (budynki, kapliczki, groby wojenne)

⊙ 43-7211 stanowiska archeologiczne

— Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków NATURA 2000 Puszcza Biała PLB 140007

— System Przyrodniczy Gminy

● usługi celu publicznego o przesądzonej lokalizacji, w tym urząd gminy, szkoły i przedszkola, usługi pocztowe, samorządowe instytucje kultury, obiekty sportowe

— obowiązujące plany miejscowe