

BURMISTRZ GMINY i MIASTA WYSZOGRÓD

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD**

ZMIANA

*dla terenu części działki Nr ewid. 141/3
w obrębie geodezyjnym Wilczkowo*

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY i MIASTA**

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia roku

WYSZOGRÓD 2023 r.

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	3
Uwarunkowania inspirujące rozwój	4
Uwarunkowania ograniczające rozwój	5
Identyfikacja problemów	6
Cele rozwoju gminy i miasta	6
II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY I MIASTA ...	7
III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWNIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	9
1. Strefa zachowania i ochrony wartości przyrodniczych	9
2. Strefa kształtowania układów osadniczych	12
2.1. zabudowa mieszkaniowa i usługowa	13
2.2. sport i rekreacja	15
2.3. produkcja , rzemiosło	16
3. strefa rolniczo-osadnicza	16
IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	17
1. Prawne formy ochrony	17
2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych	18
3. Ochrona krajobrazu kulturowego	22
V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW	24
VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	30
Komunikacja	30
Infrastruktura techniczna	32
VII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	36
VIII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	38
IX. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	37
X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	40
Rolnicza przestrzeń produkcyjna	40
Leśna przestrzeń produkcyjna	41
XI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	41
XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY ..	43
XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI I REHABILITACJI	43
<i>XIV. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM</i>	<i>43</i>
<i>XV. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</i>	<i>44</i>

I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym **politykę przestrzenną, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego** gminy i miasta Wyszogród.

W Studium uwzględniono ustalenia:

- „Strategii zrównoważonego rozwoju gminy i miasta Wyszogród do 2015 roku” przyjętej w 2002r.
- „Strategii rozwoju i promocji produktu turystycznego gminy i miasta Wyszogród. Koncepcja wdrożenia strategii rozwoju” 1996r,
- Lokalny Program rewitalizacji Obszarów Miejskich Miasta Wyszogród na lata 2008-2020.

Według w/w dokumentów turystyka powinna stanowić jedną z wiodących funkcji gospodarczych gminy i miasta. Studium natomiast określa politykę przestrzenną umożliwiającą osiągnięcie przyjętych w strategii celów rozwoju w tym produktu turystycznego.

Ustalenia zawarte w studium nie są przepisami prawa miejscowego i nie mogą być wykorzystane bezpośrednio do wydawania decyzji administracyjnych. Należy je traktować jako ogólną dyrektywę, której sprecyzowanie następować będzie przez sporządzanie planów miejscowych lub w inny prawny sposób. Dotyczy to zwłaszcza, wyznaczonych na rysunku Studium granic stref i obszarów oraz powiązań między nimi, a także powiązań z układem zewnętrznym.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić stopień zgodności (lub niezgodności) przyjętych rozwiązań z rozwiązaniami przyjętymi w Studium.

Wyznaczonym w Studium strefom i obszarom przypisane są wiodące funkcje. Oznacza to, że rekomendowane jest lokalizowanie obiektów i urządzeń, które są w pełni zgodne z tą funkcją lub co najmniej nie będą z nią kolizyjne.

W związku ze zmianą polityki przestrzennej w gminie odnośnie części terenu działki nr ewid. 141/3 w miejscowości Wilczkowo, Rada Gminy i Miasta Wyszogród podjęła Uchwałę Nr 320/LIV/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród określając jako zakres zmiany część terenu działki Nr ewid. 141/3 w obrębie geodezyjnym Wilczkowo. Powyższa sytuacja wynika z konieczności wyznaczenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie”.

Treść zmiany Studium wyróżniono czcionką czerwoną kursywą.

Zmiany w Studium wprowadzone Uchwałą Nr 177/XXIV/2009 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29 grudnia 2009r. oznaczono czcionką niebieską pogrubioną.

W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy głównie odnośnie obszarów

nadwiślańskich w celu uaktywnienia rozwoju funkcji turystycznych (Strategia), Rada Gminy i Miasta Wyszogród podjęła Uchwałę Nr 55/VI/2007 z dnia 25 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród”. W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania (rysunek Studium) pozostaje niezmienny w stosunku do obowiązującego Studium. Zmiany ograniczają się do określenia następujących terenów rozwojowych:

- zabudowy rekreacyjnej: mieszkaniowej i usługowej we wsiach Drwały, Rakowo,
- zabudowy usługowej rekreacyjnej, turystycznej, sportowej w miejscowości Marcjanka,
- zabudowy usługowej w Wilczkowie,
- zmiany funkcji zabudowy produkcyjnej na usługową wzdłuż zachodniej strony drogi krajowej nr 50 w mieście Wyszogród,
- zabudowy produkcyjnej wzdłuż drogi krajowej Nr 62 oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wschodniej części miasta Wyszogród,
- zabudowy mieszkaniowej oraz zmiany funkcji zespołu usługowo-parkingowego na usługową wzdłuż drogi krajowej nr 50 w Kobylnikach,
- zabudowy mieszkaniowej i usługowej rekreacyjnej w Chmielewie oraz rezygnacji z zabudowy letniskowej na terenach zalewowych w tej miejscowości,
- określenia funkcji dla terenów rozwojowych jako dominującej z dopuszczeniem funkcji uzupełniających.

Zmiany w Studium wprowadzone zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 czerwca 2017r. oznaczono kolorem zielonym kursywą.

Poniżej przedstawiono wpływ uwarunkowań, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu gminy i miasta, w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenie rozwoju.

Uwarunkowania inspirujące rozwój

- ▶ Walory środowiska przyrodniczego – Nadwiślański obszar chronionego krajobrazu, rezerwaty, OSO ptaków w sieci Natura 2000, sukcesywnie wzrastająca lesistość gminy, korzystnie oddziałują na środowisko, tworząc zaplecze ekologiczne, rekreacyjne, turystyczne.
- ▶ korzystne warunki higieny atmosfery, poziom substancji zanieczyszczających nie przekracza poziomu dopuszczalnego (klasa A wg kryterium ochrony zdrowia i ochrony roślin), brak dużych zakładów przemysłowych, możliwość rozwoju funkcji turystycznych i przemysłów wysokich technologii.
- ▶ Korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb sprzyjają ekologizacji rolnictwa i rozwojowi rolnictwa integrowanego.
- ▶ Południowa część gminy i miasto znalazła się w granicach proj. strefy ochrony krajobrazu kulturowego, co też sprzyja rozwojowi funkcji turystycznych.
- ▶ Duże walory kulturowe miasta Wyszogród legitymujące się bogatą, tysiącletnią tradycją historyczną: układ urbanistyczny starego miasta (XVII i XIX w.), architektoniczne zespoły sakralne, szereg domów zabudowy rynku, ul. Klasztornej, Rębowskiej, pozostała część drewnianego mostu z 1916r.

- ▶ Mimo niezbyt wysokiego wskaźnika jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (0,99), gmina Wyszogród posiada spory potencjał rolnictwa.
- ▶ Możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych wskutek przydatności terenów dla rozwoju agroturystyki.
- ▶ Występowanie złóż kopalin pospolitych (Kobylniki, Ciućkowo) stwarza dalszą możliwość rozwoju w oparciu o ich wydobycie i przetwarzanie.
- ▶ korzystne zmiany w strukturze gospodarki, wzrasta liczba podmiotów gospodarczych, w większości jest to już sektor prywatny.
- ▶ Korzystna sytuacja w zakresie wyposażenia w zbiorowe systemy infrastruktury technicznej, kształtująca się na poziomie powyżej średniej krajowej:
 - dobrze rozwinięta sieć wodociągowa
 - uporządkowana gospodarka ściekowa - istniejąca oczyszczalnia ścieków w Wyszogrodzie wraz z punktem zlewnym. Znaczne rezerwy zdolności produkcyjnych na ujęciu wody i oczyszczalni ścieków w Wyszogrodzie
- ▶ Dostępność do linii elektroenergetycznych 110 kV, co umożliwi powstanie inwestycji o zapotrzebowaniu mocy powyżej 1 MW.
- ▶ Korzystny dla rozwoju układ komunikacyjny zarówno w relacjach i powiązaniach wewnętrznych obszaru gminy z jej ośrodkiem administracyjno - usługowym i gospodarczym jakim jest miasto Wyszogród, jak i w powiązaniu z obszarami sąsiednimi w skali krajowej.
- ▶ Drogi krajowe nr 50 i 62 generujące aktywizację gospodarczą (widoczne procesy inwestowania na terenach przyległych do dróg). Bardzo dobra dostępność komunikacyjna: odległość ok. 70 km od Warszawy, ok. 40 km od Płocka i ok. 20 km od Sochaczewa.
- ▶ Korzystny procent udziału wydatków inwestycyjnych w budżecie gminy, wysokie zaangażowanie wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem świadczy o ciągłym powiększaniu majątku trwałego gminy.
- ▶ utrzymują się tendencje do wykształcenia kilku ośrodków na terenie gminy jako wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, osadnictwo, działalność gospodarczą: Kobylniki, Rębowo.

Uwarunkowania ograniczające rozwój

- ▶ położenie południowej części gminy i miasta w ekologicznym systemie obszarów chronionych, co powoduje konieczność harmonijnego rozwoju społeczno - gospodarczego w powiązaniu z walorami przyrodniczymi.
- ▶ niewykorzystane walory środowiska przyrodniczego w południowej części gminy, brak zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego (brak miejsc noclegowych), niezadawalająca jakość wód rzeki Wisły i Strugi.
- ▶ zagrożone są zasoby kulturowe: parki podworskie z zespołami pałacowymi i zabytkowe obiekty wymagają odnowy i w części przystosowania do współczesnych standardów użytkowych,
- ▶ przeciętna wielkość gospodarstwa rolnego kształtuje się poniżej średniej krajowej i w powiecie płockim,
- ▶ niski poziom rozwoju i organizacji rolnictwa: brak grup producenckich, gospodarstw specjalistycznych, przetwórstwa płodów rolnych,
- ▶ niezadawalające warunki życia ludności w zakresie sfery społecznej: średni stan techniczny placówek oświatowych, słabo zaspokajane potrzeby kulturalne, niezadawalająca obsługa lekarska (dostęp usług specjalistycznych),

- ▶ odływ ludności na przestrzeni lat 2002-2006: ujemny przyrost naturalny i saldo migracji, wzrost liczby ludności w mieście od 2007r.
- ▶ braki w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną: w gospodarce ciepłej dominują kotłownie i indywidualne źródła ciepła opalane węglem co powoduje zanieczyszczenie powietrza niską emisją, brak gazu przewodowego, niski stopień realizacji rozdzielczego systemu kanalizacji w mieście, zły stan techniczny (brak zabezpieczeń) składowiska odpadów w Wilczkowie,
- ▶ linie elektroenergetyczne WN 400 kV i 110 kV stanowią przestrzenne ograniczenie zagospodarowania terenu w pasie 100 i 40 m.
- ▶ niezadowalający stan, słabo rozwinięta sieć dróg o ulepszonej nawierzchni w południowej części gminy, co utrudnia zagospodarowanie turystyczne, niezadowalający stan techniczny dróg gminnych, hałas dokuczliwy w sąsiedztwie dróg krajowych o dużym natężeniu ruchu.
- ▶ zdecydowaną większość w użytkowaniu terenów stanowi własność prywatna, małe zasoby mienia komunalnego i Skarbu Państwa - dostępne do zagospodarowania przy realizacji przedsięwzięć publicznych. Brak zasobów gruntów komunalnych o znaczeniu strategicznym.

Identyfikacja problemów

- ▶ konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego: obszar chronionego krajobrazu, rezerwy, OSO w sieci Natura 2000, dobry stan higieny atmosfery, czystość gleb, przy jednoczesnej potrzebie rozwoju działalności gospodarczej stanowiącej źródło utrzymania ludności.
- ▶ konieczność zachowania zasobów kulturowych (historyczny układ urbanistyczny starego miasta, zespoły sakralne, pałacowo - parkowe, domy) i walorów krajobrazowych (pradolina Wisły) przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta i wsi, małej wartości użytkowej i technicznej wielu obiektów oraz brak środków na ich rewitalizację.
- ▶ niedostateczne niewykorzystanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych miasta i gminy jako podstawy rozwoju turystyki, hamulcem wykorzystania tych walorów jest niedorozwój bazy turystyczno - wypoczynkowej.
- ▶ zbyt niski stopień rozwoju gospodarczego w zakresie podstawowej funkcji gminy jaką jest rolnictwo; mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej.
- ▶ rozproszone osadnictwo wiejskie absorbujące nadmiernie elementy wyposażenia infrastrukturalnego.
- ▶ konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa oraz wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia.
- ▶ brak polityki lokalizacyjnej dla działalności inwestycyjnej w tej strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego (dolina Drwały – Rakowo).

Cele rozwoju gminy i miasta

W toku prac nad formułowaniem polityki przestrzennej gminy, w wyniku identyfikacji problemów i uwarunkowań, określono cele rozwoju miasta i gminy oraz ogólne sposoby działania prowadzące do ich osiągnięcia.

Cele rozwoju sformułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców, przyjmując misję i cele strategiczne zdelimitowane w "Strategii zrównoważonego rozwoju gminy i miasta Wyszogród".

- PRZECIWDZIAŁANIE BEZROBOCIU,
- WZROST KONKURENCYJNOŚCI I DOCHODOWOŚCI PRODUKCJI ROLNICZEJ –
- LIKWIDACJA NIEDOBORÓW W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- **STAŁA POPRAWA JAKOŚCI ŚWIADCZONYCH USŁUG SPOŁECZNYCH**

Przedmiotem "Studium" jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia funkcji ustalonych w strategii rozwoju.

Rozwój gminy i miasta powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów.

Jako misję rozwojową gminy i miasta Wyszogród oprócz rolnictwa przyjęto:

Rozwój gminy i miasta Wyszogród jako centrum rekreacji i turystyki na szlaku Warszawa - Czerwińsk - Puszcza Kampinowska - Żelazowa Wola, z zachowaniem dziedzictwa historyczno - kulturowego, ochroną walorów i zasobów przyrodniczo-krajobrazowych, dla zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty tworzonej przez ogół jej mieszkańców oraz turystów i inwestorów.

Celem rozwoju gminy i miasta Wyszogród, w najogólniejszym ujęciu, jest osiągnięcie stabilnego (trwałego, zrównoważonego) rozwoju, zapewniającego :

- zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców,
- warunki umożliwiające wzrost poziomu życia,
- możliwości zaspokojenia przyszłych potrzeb następnych pokoleń.

Realizacja tego celu wymaga:

- stymulowania rozwoju przedsiębiorczości, nowoczesnej gospodarki lokalnej i usług,
- poprawy funkcjonowania i rozwoju infrastruktury technicznej oraz optymalnego wykorzystania przestrzeni,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i podnoszenia turystycznej atrakcyjności miasta i gminy,
- poprawy stanu środowiska oraz ochrony walorów i zasobów przyrodniczych,
- traktowania ochrony środowiska jako nierozłącznej części procesów rozwojowych,
- podejmowania komplementarnych działań w Dolinie Wisły m.in. dla ochrony rezerwatowej koryta rzeki,
- kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do systemów ekologicznych,
- rozwijania funkcji zgodnych z predyspozycjami środowiska.

Spółeczno-gospodarcze cele rozwoju miasta i gminy Wyszogród wyrażają się w:

- dążeniu do zapewnienia mieszkańcom, w możliwie największym stopniu, źródeł utrzymania na miejscu, w obrębie miasta i gminy, poprzez aktywizację rozwoju funkcji wypoczynkowo-turystycznej,
- wyposażaniu w infrastrukturę techniczną stosownie do występujących potrzeb.

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY I MIASTA

Na podstawie uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, demograficznych i gospodarczych w mieście i gminie Wyszogród określone zostały następujące funkcje:

- funkcja podstawowa: rolnictwo, turystyka i wypoczynek,
- funkcje towarzyszące funkcji podstawowej : ochrona środowiska, rozwój usług, mieszkalnictwa, hotelarstwa, komunikacji i infrastruktury technicznej,
- funkcje uzupełniające : rozwój rolnictwa ekologicznego na występujących w gminie terenach rolnych, rozwój nieuciążliwej działalności gospodarczej związanej z przetwórstwem płodów rolnych, rozwój leśnictwa i działalności gospodarczej związanej z wytwarzaniem pamiątek, eksploatacja kopalni.

Celami przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta i gminy są:

1. Wzrost atrakcyjności gminy i miasta jako miejsca zamieszkania oraz jako ośrodka o znaczeniu lokalnym.
2. Stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego.
3. Stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów aktywności gospodarczych związanych głównie z przetwórstwem rolnym i obsługą komunikacji.
4. Wzrost atrakcyjności gminy i miasta jako celu ruchów turystycznych.
5. Zmniejszenie ilości niezbędnych dziennych przemieszczeń w relacji miejsca zamieszkania - miejsca pracy i usług.

Cele osiągnąć będą przez:

1. Wyznaczenie terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego o różnej intensywności.
2. Sprzyjanie rozwojowi usług bytowych na terenach mieszkaniowych pozbawionych tych usług.
3. Sprzyjanie rozwojowi miejsc pracy w rejonach o przewadze funkcji mieszkaniowej i dobrej dostępności komunikacyjnej.
4. Rozwój rekreacji i wypoczynku.
5. Rozwój strefy nadwiślańskiej (powiązanej z historycznymi miejscami i doliną Wisły) o programie i zagospodarowaniu nakierowanym na obsługę ruchu rekreacyjnego i turystycznego.
6. Ochronę terenów otwartych o wysokiej atrakcyjności dla lokalizacji urządzeń rekreacji i wypoczynku.
7. Poprawę stanu środowiska.
8. Modernizację powiązań komunikacyjnych gminy z układem zewnętrznym (krajowym i regionalnym).

Dla umożliwienia przestrzennej realizacji tych działań przyjmuje się następujący układ struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy:

- strefę centralną gminy (ośrodek gminny), o wiodącej funkcji administracyjno - usługowej i funkcji mieszkaniowej, a także główny punkt informacji turystycznej, którą stanowi miasto Wyszogród,
- wsie położone na kompleksach dobrych gleb wyznaczone zostały jako obszary intensywnej produkcji rolnej i zabudowy zagrodowej i są nimi głównie Rębowo, Słomin, Rostkowice, Gródkowo - Wychylówka i Pruszczyn,
- dla miejscowości rolniczych, położonych w atrakcyjnym krajobrazie wiejskim takich jak: Pozarzyn, Bolino, zachodnie Rębowo i Wilczkowo wyznacza się funkcję dodatkową - agroturystykę,
- we wsiach Kobylniki, Rębowo i Ciućkowo a także w Pozarzynie i Bolinie stwarza się możliwość wydzielania działek pod indywidualną zabudowę jednorodzinną, jednak ograniczonych lokalizacyjnie do wyznaczonych stref,
- wsie położone peryferyjnie w stosunku do głównych osi komunikacyjnych gminy, na atrakcyjnych krajobrazowo terenach winny pełnić funkcje wsi letniskowych. Są to przede wszystkim takie miejscowości jak: Drwały, Marcjanka, Starzyno i Chmielewo

- a także Rakowo. Stanowią one obszary adaptacji i rozwoju zabudowy zarówno rekreacyjnej jak i rolniczej, a także mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystyki rekreacji i sportu - jednak ograniczonych lokalizacyjnie i programowo do wyznaczonych stref. We wsi Rakowo ze względu na położenie na terenach potencjalnego zagrożenia powodziowego zespoły zabudowy letniskowej, należy ograniczyć do wyznaczonych terenów i dążyć do zabudowy rozproszonej, wznoszonej na bazie istniejących pojedynczych siedlisk,
- jako obszary rozwoju funkcji produkcyjnych i magazynowo -składowych wyznacza się tereny położone przy głównych trasach komunikacyjnych, głównie przy drodze Płońsk – Wyszogród: w Wyszogrodzie, we wsiach Kobylniki i Grodkowie – Wychylówce oraz w Wyszogrodzie przy trasie krajowej Płock – Warszawa; na terenach o funkcji produkcyjno- składowych dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
 - jako obszary przeznaczone dla rozwoju kierunkowego ogólnodostępnych funkcji rekreacyjno - sportowych wyznacza się tereny w zabytkowych zespołach dworsko - parkowych we wsiach Słomin, Kobylniki i Gródkowo a także na terenach skarpowych wsi Chmielowo i miasta Wyszogród jak również we wsi Marcjanka i w Ciuńkowie w powiązaniu z istniejącą średnią szkołą rolniczą,
 - pozostałe tereny adaptuje się jako strefy o dominującej funkcji rolniczej i leśnej
 - *dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z zakresu instalacji fotowoltaicznych na terenie działki nr ewid. 141/3 w miejscowości Wilczkowo.*

III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Strefa zachowania i ochrony wartości przyrodniczych

Kierunki działań w tej strefie (Nadwiślański Obszar chronionego Krajobrazu) podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym, które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka, których intensywność uzależniona jest od reżimu ochronnego.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych i obejmują m.in.:

- czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych,
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu,
- utworzenie Wiślańsko- Narwiańskiego Parku Krajobrazowego,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

Rozwój funkcji osadniczej ograniczono do:

- funkcji zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej w istniejących skupiskach zabudowy, w jej bezpośrednim sąsiedztwie i na wyznaczonych terenach,
- funkcji turystycznej, rekreacyjnej: mieszkaniowej, usługowej i pobytowej nie kolidującej z wymaganiami środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Funkcje turystyczno - rekreacyjne uznano za priorytetowe,
- zachowanie istniejących rozproszonych siedlisk z możliwością ich rozwoju i

przekształceń; ograniczenie zabudowy do bezpośredniego sąsiedztwa istniejącej zabudowy,

- eksploatacja kopalin w zakresie nieznacznego wpływu na środowisko: tereny perspektywiczne złóż kopalin pospolitych: południowo – zachodnia część gminy m.in. Ciuńkowo.

Na terenie obszarów objętych ochroną należy:

- dostosować obiekty istniejące do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu
- wzmocnić nadzór budowlany w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej oraz dostosować obiekty do charakteru krajobrazu
- chronić zieleń nieurządzoną na terenach zabudowanych,
- prowadzić odbudowę i budowę obiektów wodnych służących do retencjonowania wody

W strefie tej wyodrębniono:

- tereny kompleksów leśnych
- tereny cieków wraz z terenami przyległymi i użytki zielone wypełniające starorzecze doliny Wisły, na których wyklucza się zainwestowanie.

Dla obszarów tych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- zakazuje się lokalizowania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla otoczenia
- zakazuje się pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie
- nakazuje się zrekultywowanie gruntów zdewastowanych
- nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej, zalesianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych,
- nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych i kompleksowe zadrzewianie wsi.
- obszary istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych oraz obszary potencjalnego zainwestowania o dominującej funkcji mieszkaniowej zagrodowej, rekreacyjnej, turystycznej, *obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na działce Nr ewid. 141/3 w miejscowości Wilczkowo.*

Dla terenów wiejskich proponuje się następujące standardy zabudowy: strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,4, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – dwie kondygnacje,

strefa zabudowy zagrodowej i mieszanej z jednorodzinną: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – dwie kondygnacje,

strefa zabudowy turystyczno-rekreacyjnej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. % zabudowy działki – 20%,

obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- *wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,8,*
- *max. powierzchnia zabudowy 90%,*
- *wysokość obiektów do 5 m.*

Wprowadzanie funkcji osadniczych pod warunkiem ich zrównoważenia ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

Ze względu na położenie obszaru w strefie walorów przyrodniczo - krajobrazowych zalecana

jest zabudowa ekstensywna, stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków. Konieczne jest też wyposażenie terenów w systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce cieplnej. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r Prawo ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym, budowy garaży i parkingów dla samochodów osobowych w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej oraz realizacji inwestycji celu publicznego, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i przeciwoślusiskowym,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, zbiorników wodnych za wyjątkiem urządzeń wodnych.

Zadaniem obszaru specjalnej ochrony (OSO) ptaków Dolina Środkowej Wisły jest ochrona przestrzeni życiowej ptaków, która wiąże się z ochroną typu krajobrazu naturalnego, z którym ptaki te są związane.

W proponowanej strefie ochrony krajobrazu kulturowego na obszarze doliny Wisły wskazane jest zlikwidowanie elementów dysharmonizujących, a nowa zabudowa powinna być inspirowana regionalnym charakterem budownictwa (odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły).

Preferowane funkcje gospodarcze w obszarach chronionych to:

- rolnictwo,
- leśnictwo,
- turystyka, rekreacja, wypoczynek.

Lokalne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe są coraz częściej postrzegane jako jedno z podstawowych „kół zamachowych” rozwoju społeczno-gospodarczego.

Polityka dotycząca terenów wiejskich w obrębie obszarów chronionych implikuje prowadzenie gospodarki rolnej uwzględniającej: lepsze wykorzystanie biologicznego potencjału gleb, podnoszenie technologicznej i ekologiczno-zdrowotnej jakości produktów, stosowanie intensywności upraw i hodowli niezagrażającej różnorodności biologicznej, zachowanie różnorodności biologicznej użytków zielonych, wzrost zakresu rozwijania produkcji żywności metodami naturalnymi. Powyższym działaniom sprzyja wdrażanie programów rolnośrodowiskowych, które obejmują też: wykonywanie specjalnych działań na rzecz środowiska, udostępnianie terenów gospodarstw do zwiedzania.

W strategii rozwoju gminy i miasta zakłada się zdynamizowanie gospodarki turystycznej w strefie o najwyższych walorach rekreacyjnych i krajobrazowych. Tereny te odznaczają się niskim potencjałem gospodarczym, co wymusza konieczność dywersyfikacji działalności gospodarczej, poza tradycyjnym działem – rolnictwem. Gospodarka turystyczna jest szansą na przełamanie stagnacji gospodarczej zapewniając poprawę życia mieszkańców. W świetle opracowania „KSOCh – raport końcowy” można przyjąć założenie, że „*na cele turystyczne mogą być udostępniane wszystkie obszary podlegające ochronie prawnej, za wyjątkiem stref objętych ochroną ścisłą*”. Zagospodarowanie i użytkowanie turystyczne musi uwzględniać dopuszczalną wielkość ruchu turystycznego dla danego obszaru (chłonność turystyczną). Chłonność turystyczna gminy Wyszogród w obszarze chronionego krajobrazu wyliczona na podstawie lasów wynosi ok. 8500 osób przyjmując 25 osób/ha, na podstawie linii

brzegowej – ok. 2700 osób (przyjmując 15 osób/100mb).

Preferowane kierunki wykorzystania turystycznego:

- *turystyka kwalifikowana* – różnorodne formy turystyki aktywnej (piesza, rowerowa, jeździectwo, wędkarstwo, sporty wodne),
- *turystyka poznawcza* – (poznawanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego np. obserwacje ptaków „bezkrwawe łowy”) wysokie wymagania w zakresie dostępności miejsc noclegowych, usług żywieniowych, punkty widokowe, materiały informacyjne,
- *agroturystyka* - (podtrzymywanie tradycji architektonicznych, rzemiosła artystycznego, sztuki ludowej,
- *turystyka pobytowa* - chłonność turystyczna pozwala na przeznaczenie powierzchni ok. 300-100ha na tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej, przyjmując wielkość działki 1500m²; ogólny dla strefy procent zabudowy terenu nie powinien przekraczać 5%. Przyjęto zastępujące zasady zagospodarowania: optymalizacja wielkości zespołów zabudowy (do 40ha), wyposażenie w infrastrukturę (gospodarka odpadami i ściekowa), nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych zgodnie z lokalnymi tradycjami.

Jako obszary predysponowane dla funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych wskazano głównie tereny w dolinie rzeki Wisły i Strugi.

Powyrobowiskowe zbiorniki wodne wraz z otaczającym zadrzewionym terenem, powinny stać się po zagospodarowaniu, kolejnym miejscem wypoczynku, zwłaszcza po wykształceniu :

- ścieżek spacerowych,
- ścieżek rowerowych,
- obiektów rozrywki np. amfiteatr.

Celowym jest także dalsze dolesienie na terenach administracyjnych miasta.

Proponuje się również wykorzystanie terenów położonych na wschód od miasta, stanowiących obszar nieużytków przy lasach ochronnych, do stworzenia bazy wypoczynku codziennego.

Uznaje się za celowe wprowadzenie nowych form zagospodarowania turystycznego, takich jak:

- pokoje gościnne,
- stacje turystyki ekologicznej,
- szlaki turystyczne konne i kajakowe oraz tratwowe,
- szlaki turystyczne rowerowe np.: szlak zabytkowych kościołów (Wyszogród, Wiązówka, Rębowo, Orszymowo, Główczyn, Kobylniki, Słomin), szlak doliny Wisły „Memmonicki” (Wyszogród, Drwały, Rakowo),
- szlaki turystyczne piesze np.: szlak im. Wł. Broniewskiego (Wyszogród, Drwały, Marcjanka, Podgórze),
- punkty informacji przyrodniczej i turystycznej,
- ścieżki przyrodnicze w dolinach Wisły i Strugi

Niezwykle ważne będą działania na rzecz promocji atrakcyjności przyrodniczo - krajobrazowej i turystycznej gminy i miasta, a także poprawa ich wizerunku poprzez:

- poprawę estetyki gminy i miasta (czystości, ładu i porządku),
- dbałość o zieleń miejską (trawniki, zieleńce i ogródki przydomowe),
- kreowanie miejsc i terenów tożsamości,
- rozwój usług bytowych,
- upowszechnianie niekonwencjonalnych form rzemiosła, zwłaszcza rzemiosła artystycznego, np. rzeźbiarstwa , garncarstwa,
- upowszechnianie niekonwencjonalnych form rolnictwa, szczególnie na ubogich glebach, np. uprawy ziół, nietypowych hodowli, np. kóz, lisów,

- organizowanie cyklicznych imprez, jak np. obchodów „Dni Wyszogrodu”, „Dni Wisły” jako bloku imprez rekreacyjno-artystycznych, pod hasłem promującym miasto, jak też innych imprez lokalnych,
- stymulowanie samorządów lokalnych do większej inicjatywy i samodzielności poprzez przyznawanie corocznych nagród i wyróżnień w zakresie działań na rzecz wykształcenia przez mieszkańców lokalnych małych patriotyzmów i postrzegania miejsca zamieszkania jako Małej Ojczyzny,
- włączenie uczniów do uczestniczenia w tworzeniu atrakcyjnego wizerunku gminy i miasta poprzez ogłaszanie konkursów na pomysły w tej dziedzinie, z nagrodami fundowanymi np. przez zakłady pracy,
- organizowanie „poza sezonem turystycznym, imprez popularno -naukowych dotyczących np. historii Wyszogrodu,
- plenery malarskie związane z terenem gminy, jak też organizacja imprez wystawowych (stałych i okresowych) połączonych z możliwością sprzedaży wykonanych dzieł.

2. Strefa kształtowania układów osadniczych

Jest to wydzielona przestrzeń urbanizowana oraz zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także zapobieżenie niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno się odbywać przede wszystkim poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych, tworzenie większej zawartości przestrzennej struktury miejscowości. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą miasta Wyszogród jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym (gminnym) oraz z ośrodkami koncentracji funkcji osadniczych i gospodarczych: Rębowo, Gródkowo, Ciuckowo, Kobylniki predysponowanymi do aktywnego wdrażania koncepcji wsi wielofunkcyjnej. W tej strefie uznano funkcje osadnicze za priorytetowe.

Zadania zabezpieczające rozwój tej strefy, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dotyczących obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmują:

- wyznaczenie terenów przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego obejmującego funkcje mieszkaniowe, usługowe i działalności gospodarczej (produkcyjno-składowe). Celem działań w tym obszarze jest intensyfikacja procesów przekształceniowych i inwestycyjnych, kształtowanie obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju działalności usługowej i gospodarczej skupionych głównie w mieście Wyszogród oraz wsiach Rębowo, Kobylniki, Ciuckowo, związanych z generowaniem aktywności gospodarczej oraz terenów położonych przy głównych szlakach drogowych.
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju funkcji osadniczych (mieszkaniowo – usługowych) w mieście Wyszogród oraz rekreacyjnych skupionych głównie we wsiach Starzyno, Marcjanka, Rakowo, Drwały jako głównych ośrodkach koncentracji funkcji turystycznych i rekreacyjnych. Koncentracja usług w obszarach zurbanizowanych wyklucza usługi uciążliwe dla otoczenia.

Podziału funkcjonalnego terenów intensyfikacji i przekształceń istniejących układów osadniczych i terenów potencjalnych lokalizacji dokonano według dominujących funkcji. Zakres funkcji dopuszczalnych i uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie powinien przekroczyć 50% powierzchni określonych obszarów.

2.1 Zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

W mieście Wyszogród określono Miejski Obszar Rewitalizacji, który składa się z 3 stref pasmowych o następującej charakterystyce:

- *Strefa aktywności* obejmująca pasmo wzdłuż drogi krajowej nr 62 do wysokości ul. Narutowicza powinna skupiać funkcje handlowe, drobnej produkcji, usługowe w sferze obsługi potrzeb społeczności miejskiej i wiejskiej oraz w niewielkim zakresie mieszkaniowe,
- *Strefa wymiaru społecznego* obejmująca pasmo między ul. Narutowicza, a ul. Mostową i Niepodległości ma za zadanie zaspokojenie potrzeb w zakresie usług i przestrzeni publicznych oraz skupia funkcje mieszkaniowo-usługowe,
- *Strefa atrakcyjności kulturowo-przyrodniczej* obejmuje pasmo wzdłuż Wisły, najcenniejszy jej element stanowi historyczny układ urbanistyczny i walory krajobrazowe, rozwój funkcji w zakresie turystyki, rekreacji, usług o charakterze społeczno – kulturalnym, zabudowy mieszkaniowej.

Centrum miasta (obejmujące stare miasto, ulicę Klasztorną do ulicy Płockiej i wysoką skarpe wiślaną) pełnić będzie funkcje:

utrwalania i rozwoju historycznej i kulturowej tożsamości Wyszogrodu, integracji mieszkańców miasta, obsługi mieszkańców regionu, rozwoju gospodarczego (usług i administracji gospodarczej), obsługi ruchu turystycznego, miejsca spędzania czasu wolnego. Ze względu na wymogi ekonomicznego wykorzystania nakładów inwestycyjnych, poniesionych na realizację infrastruktury technicznej (komunikacja, parkingi, inżynieria miejska), centrum kształtowane będzie w sposób śródmiejski, łącząc funkcje usług z administracją i mieszkalnictwem.

Na obszarze tym szczególnie istotne będzie kształtowanie krajobrazu miejskiego.

Cechami tego krajobrazu będą:

- wysoka jakość - zapewniona na etapie projektowania (np. konkursy architektoniczne),
- harmonijność - zapewniona na etapie realizacji (rozwiązania materiałowe),
- atrakcyjność - zapewniona przez zagospodarowanie przestrzeni publicznych różnorodnymi formami zachęcającymi mieszkańców i turystów do odwiedzenia tego miejsca. Ze względu na szczególną cenność tego miejsca i wynikającą z tego potrzebę posiadania podstaw prawnych ochrony jego walorów, sporządzone będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sukcesywnie do występujących potrzeb w terenie. Plany te uwzględniać będą.
- dotychczasowe rozwiązania planistyczne,
- wymogi konserwatorskie,
- aspekty społeczne i ekonomiczne,
- aspekty prawne związane z gospodarką przestrzenną.

Liczba ludności miasta Wyszogród w roku 2006 kształtowała się na poziomie 2779 osób i

spadła w stosunku do 2002r. (2883 osoby) o 3,6%. Wykonana przez GUS Prognoza ludności Polski wskazuje, że do 2020 roku w powiecie plockim nastąpi spadek liczby ludności o 1,6%. Stosując ten wskaźnik, w 2020r. miasto Wyszogród zamieszkiwać będzie ok. 2735 osób, odpowiednio w gminie 3160 osób. Obecnie występuje niewielkie tempo budownictwa wielorodzinnego, przy jednoczesnym wzroście zainteresowania budownictwem jednorodzinym.

Przyjmując, jako pożądany wskaźnik przeciętnej liczby osób przypadających na 1 mieszkanie - 2,8 w mieście, a 3,3 - w gminie, liczba mieszkań powinna wynosić w 2020 roku :

- 978 mieszkań w mieście,
- 960 mieszkań w gminie

Zakładając natomiast, realizację struktury mieszkań w następujących proporcjach, tj.:

- a) w mieście
80 % w zabudowie jednorodzinnej, 20% w zabudowie wielorodzinnej
- b) w gminie
100 % w zabudowie jednorodzinnej

zapotrzebowanie na tereny do zabudowy jest obecnie wystarczające, należy się jednak liczyć z wymianą mieszkań ze względu na zły stan techniczny, oraz zabudowę w formie „drugiego domu” dla ludności powracającej i napływowej, osiedlającej się w mieście i gminie ze względu na wysoką jakość środowiska jako ważnego czynnika lokalizacyjnego (walory środowiska przyrodniczego jako wartość „dodatkowa” przy wyborze lokalizacji zamieszkania, działalności gospodarczej).

Proponuje się następujące *standardy zabudowy w mieście*:
strefa śródmiejska: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,4-0.6, max. % zabudowy działki – 60%, max. wysokość budynków – 15m,

strefa pozaśródmiejska mieszkaniowo-usługowa: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,4-0,6, max. % zabudowy działki – 50% max. wysokość budynków – 15m,

strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z dopuszczeniem usług podstawowych: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,4, max. % zabudowy działki – 30%, max. wysokość budynków – 10m,

Dla terenów wiejskich proponuje się następujące standardy zabudowy:
strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0.4, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – dwie kondygnacje,

strefa zabudowy zagrodowej i mieszanej z jednorodziną: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0.3, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – dwie kondygnacje,

strefa zabudowy turystyczno-rekreacyjnej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0.3, max. % zabudowy działki – 20%.

Obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu

W miejscowościach położonych bezpośrednio wzdłuż dróg krajowych, Wilczkowo, Słomin i Kobylniki należy dążyć do wytworzenia drugiej, tylnej pierzei zabudowy, położonej przy projektowanych ulicach dojazdowych, równoległych do dróg krajowych. Ulice te winny posiadać co kilkaset metrów oznakowane wloty do dróg głównych. Pozwoli to na

wyeliminowanie bezpośrednich wyjazdów z istniejących i przyszłych posesji.

Maksymalna wysokość budowli na terenach wiejskich nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji. Na terenach leżących w zwartej zabudowie wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także przepisów odrębnych.

2.2. Sport i rekreacja.

System urządzeń sportowo-rekreacyjnych rozwijany będzie w powiązaniu z turystyką i wypoczynkiem zwłaszcza na terenach:

- w zespołach dworsko-parkowych w miejscowościach : Słomin, Kobylniki, Gródkowo,
- na terenach skarpowych wsi Chmielewo i miasta Wyszogród,
- w Ciućkowie w powiązaniu z istniejącą szkołą
- w Drwałach jako ośrodka rekreacji, sportów wodnych i jazdy konnej, przystań żeglarska,
- w Marcjance i Drwałach – tereny usług turystycznych, sportowych, rekreacyjnych,
- w kompleksie Doliny Wisły i rezerwatów Rakowskiego i Antonińskiego jako miejsc do wędkowania i połowu ryb całym rokiem,
- w oparciu o dodatkowo utworzony szlak konny, łączący się z podobnym szlakiem w gminie Mała Wieś, co wymaga podstawowego zagospodarowania w postaci miejsc wypoczynkowych, urządzeń obsługi ruchu turystycznego (zadaszenia, ławy, stoły, sanitariaty, miejsca na ogniska, punkty poboru wody)

Elementami systemu urządzeń o znaczeniu ogólnodostępnym będą, oprócz wymienionych wyżej, także:

- nowoczesny stadion sportowy z urządzeniami do odnowy biologicznej, pełnym zapleczem i zadaszonymi trybunami w Wyszogrodzie, stwarzający duże możliwości rozwoju wypoczynku i rekreacji,
- przystań wodna, wytyczony punkt początkowy wędrówek tratwami po Wiśle,
- planowany ośrodek sportów motorowych i innych w Marcjance,
- ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

Urządzenia wypoczynku o charakterze pobytowym są przewidziane tak w samym mieście (hotel, zajazd, ośrodek kolonijny), jak też w gminie, tj. :

- obiekty budownictwa letniskowego w Ciućkowie, Drwałach, Marcjance, Rakowie, Starzynie, Wilczkowie,
- obiekty zabudowy wiejskiej adaptowane dla turystyki, w tym pokoje gościnne: Ciućkowo, Wilczkowo, Wyszogród, pensjonat i rybacówka w Drwałach.

2.3. Produkcja, rzemiosło, magazyny i handel.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych urządzeń o funkcjach produkcyjnych, magazynowo - sldadowych i handlu hurtowego uwzględniać będzie ich wpływ na funkcjonowanie gminy i miasta, tj. :

- generowanie dochodów,

- koncentrację miejsc pracy,
- generowanie ruchu samochodów ciężarowych.

Funkcje te lokalizowane będą :

- na terenach położonych przy głównych trasach komunikacyjnych, a zwłaszcza przy drodze Płock – Warszawa i Płońsk - Wyszogród; obszary takie wyznacza się przede wszystkim w mieście Wyszogród oraz we wsiach: Rębowo, Kobylniki, Gródkowo – Wychylówka, Chmielewo.

Terenem dla rozwoju różnych aktywności gospodarczych, jako centrum usługowo-handlowe, po przekształceniu i usunięciu ciężkiego ruchu kołowego, powinno stać się śródmieście Wyszogrodu, z takimi działalnościami, jak : handel nieruchomościami, usługi jubilerskie, pamiątkarskie, centrum informacyjno-tury styczne itp.

Dla terenów działalności gospodarczej – strefa produkcyjno-składowa z dopuszczeniem nieznacznego programu zabudowy usługowej proponuje się następujące standardy zabudowy: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0.6, max. % zabudowy działki – 70%,

3. Strefa rolniczo - osadnicza

Obejmuje środkową i północną część gminy Wyszogród - wysoczyzna polodowcowa koncentrująca funkcję rolniczą i osiedleńczą (w większości zabudowa zagrodowa), są to tereny dobrych gleb o dużych walorach przyrodniczych. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi. Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk rolniczych i ich sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju zabudowy ze wskazanych wartościowych kompleksów rolniczych.
- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych z podstawową produkcją rolną; m.in. eksploatacja kopalin: Kobylniki, Słomin, Ciuczkowo
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji.

Nowe siedliska rolnicze należy lokalizować w powiązaniu z istniejącymi ciągami przeważającej zabudowy rolniczej, głównie w miejscowościach : Słomin, Rostkowice, Gródkowo - Wychylówka i Pruszczyn. Parametry zagospodarowania jak dla strefy kształtowania układów osadniczych.

Na terenach o najwyższych wartościach bonitacyjnych gleb, należy stworzyć ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a zauważona na nich tendencja do przeistaczania zabudowy rolniczej w zabudowę jednorodziną o charakterze nierolniczym winna być zahamowana.

Tereny te należy przeznaczyć dla prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej, ukierunkowanej na zaopatrzenia miasta w zdrową żywność. Są to jednocześnie tereny aktywne biologicznie, gdyż pozostające w uprawie grunty korzystnie wpływają na klimatyczne warunki miasta.

Natomiast dla takich miejscowości rolniczych jak : Pozarzyn, Bolino, zachodnie Rębowo i Wilczkowo, położonych w atrakcyjnym wiejskim krajobrazie, wyznacza się dodatkową funkcję - agroturystykę.

Na terenach strefy dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii. Obowiązuje zakaz lokalizacji turbin wiatrowych w istniejących i projektowanych obszarach chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Ograniczenia w lokalizacji wysokich obiektów dotyczą obszaru o wartościach kulturowych wzdłuż rzeki Strugi (zgodnie z zasadami zagospodarowania w rozdziale IV punkt 3.).

IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu.

Na terenie gminy i miasta Wyszogród funkcjonują następujące obszary i obiekty przyrodnicze objęte prawną formą ochrony przyrody:

- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- rezerwat faunistyczny „Kępa Rakowska”
- rezerwat faunistyczny „Kępa Antonińska”,
- **Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Dolina Środkowej Wisły” w sieci Natura 2000**
- pomniki przyrody:
 - wiąz szypułkowy na terenie przykościelnym w Wyszogrodzie,
 - jesion wyniosły przy ul. Czerwińskiej 14 w Wyszogrodzie,
 - dąb w Rębowie,
 - cztery dęby szypułkowe w Wiązówce,
 - dąb szypułkowy w Ciuńkowie,
- użytki ekologiczne: tereny zabagnione na siedlisku BMB w Słominie (0,6ha) i Ciuńkowie (0,75ha) położone w lasach,
- siedliska przyrodnicze: murawy kserotermiczne, łąki świeże i wilgotne, torfowiska niskie, torfowiska przejściowe i trzęsawiska, starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe.
- gatunki chronione zwierząt, roślin i grzybów;

Planowane jest objęcie prawną formą ochrony przyrody następujących obszarów poprzez utworzenie:

- Nadwiślańsko - Narwiańskiego Parku Krajobrazowego wzdłuż doliny Wisły,
- zespołu przyrodniczo - krajobrazowego doliny rzeki Strugi w zachodniej części gminy, pełniącego ważną ekologicznie funkcję ciągu przyrodniczego,
- rezerwatu „Kępa Konfederatka” - położonego w korycie Wisły.

2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych

obszary chronione

Kierunki działań w obszarach prawnie chronionych podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym: ~~Rozporządzenie Nr 14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r. w sprawie Nadwiślańskiego obszaru chronionego krajobrazu~~, *uchwała Nr 148/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20.11.2020r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów płońskiego, plockiego i*

sochaczewskiego i miasta Płock (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 30.11.2020r. poz.11679), Rozporządzenie MOŚLiZN z dnia 2.11.1994r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5.09.2007r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków, Rozporządzenie Nr 74 Wojewody Mazowieckiego z 8.07.2005r. w sprawie użytków ekologicznych.

Rezerваты przyrody objęte są ochroną częściową, a celem jest zachowanie ostoi rzadkich i ginących ptaków siewkowatych.

Na obszarze rezerwatów i ich stref ochronnych występują następujące zakazy: zmiany stosunków wodnych, likwidacji wysp i łączenia ich z brzegami, polowań wstępu na wyspy od 1 kwietnia do 31 lipca, wypasu zwierząt gospodarskich na wyspach w okresie lęgowym, hałasowania, palenia ognisk i biwakowania w okresie całego roku, prowadzenia w sezonie lęgowym (1 kwietnia -31 lipca) intensywnej regularnej żeglugi towarowej i pasażerskiej, która mogłaby płoszyć ptaki i przyczyniać się do skażenia środowiska.

Nakazy: ewentualna trzebież wiklinowisk i zadrzewień na wyspach w przypadku zmniejszania się powierzchni wysp, postuluje się również wypas bydła na części wysp z zaawansowanych sukcesją roślinną w okresie po 1 sierpnia.

Ochrona istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych w ramach obszaru chronionego krajobrazu obejmuje czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych realizowaną między innymi poprzez działania:

- utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania,
- zwiększenie stopnia pokrycia terenów drzewostanami, tworzenie zwartych kompleksów leśnych,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także programu rolnośrodowiskowego,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę i formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, oczek wodnych, zbiorowisk wydmych, muraw napiaskowych,
- rekultywacja terenów powyrobiskowych,
- melioracje dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej,
- zachowanie i ochrona zbiorników wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, tworzenie stref buforowych wokół zbiorników w postaci pasów zadrzewień, zakrzewień, szuwarów, tworzenie naturalnej obudowy biologicznej cieków,
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych,
- wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach, kanałach powinno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni.

Istniejące pomniki przyrody podlegają ochronie, aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu. Obowiązuje zakaz niszczenia, uszkodzania i przekształcania obiektów.

Główną osią ekologiczną gminy Wyszogród jest dolina rzeki Wisły. Charakteryzuje się ona niekorzystnymi warunkami klimatu (ryny spływu chłodnego wilgotnego powietrza) i złożonymi warunkami podłoża budowlanego (tarasy zalewowe, krawędź doliny). Powinna stanowić teren otwarty, nieprzegrodzony intensywną zabudową ani utrudniającymi swobodnie i prawidłowe warunki przewietrzania innego typu przegrodami ze względu na pełnienie roli układu wentylacyjno-odwadniającego. Stanowi podstawę formowania lokalnego układu przestrzeni otwartych i zabezpiecza kształtowanie zewnętrznych powiązań ekologicznych - dolina Wisły jako europejski korytarz ekologiczny. Strefa krawędziowa doliny zagrożona jest erozją wodną i procesami osuwiskowymi stanowiąc złożone warunki gruntowe dla zabudowy.

W zasięgu tego systemu występuje *Obszar Specjalnej Ochrony ptaków NATURA 2000* o znaczeniu europejskim. W ramach ochrony przestrzeni życiowej ptaków obowiązuje zachowanie określonego typu krajobrazu bądź odtworzenie niektórych jego elementów ultymatywnych szczególnie tych, które zaspakajają wymogi gniazdowe dla ptaków wodno-błotnych.

W zakresie ochrony siedlisk i gatunków ptaków w ramach OSO Dolina Środkowej Wisły zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar. W celu ochrony siedlisk i gatunków proponuje się:

- ograniczyć zabudowę hydrotechniczną doliny,
- zakaz niszczenia lasów nadrzecznych,
- odpowiednie zarządzanie dostępem do obszaru specjalnej ochrony ptaków w celu ochrony siedlisk i gatunków,
- usuwanie nadmiernie rozwijającej się roślinności w strefie brzegowej,
- ograniczyć dostęp ludzi do łągowisk w okresie od 15 marca do 15 sierpnia,
- wyłączyć obszar nadbrzeżny z użytkowania turystycznego w okresie lipiec – październik (zapewnienie spokoju wędrującym ptakom),
- zakaz zalesienia muraw napiaskowych,
- umiarkowana gospodarka leśna (oparta na zasadach ekologicznych) w lasach łągowych i nadrzecznych zaroślach wierzbowych,
- kształtowanie właściwej struktury drzewostanu odpowiednio do siedlisk na terenach zalesień.

Obszary prawnie chronione pozostają w gospodarczym użytkowaniu, którego intensywność uzależniona jest od reżimu ochronnego. Należy zauważyć, że ochrona niektórych gatunków i siedlisk uzależniona jest od interwencji ludzi, np. tradycyjnego sposobu zagospodarowania obszaru. Obszary chronione są umiejscowione w konkretnej przestrzeni geograficznej, gospodarczej i społecznej – proponowane zarządzanie musi uwzględniać te uwarunkowania. Ochrona środowiska to czynnik warunkujący nie tylko jakość życia, ale także szansa na uzyskanie większych korzyści gospodarczych i społecznych, z tytułu racjonalnego wykorzystania znacznych zasobów różnorodności biologicznej (np. przez rozwój turystyki, lepsze wykorzystanie potencjału biologicznego gleb). Głównym narzędziem rozwoju obszarów chronionych jest zrównoważony rozwój poprzez stosowanie dobrych praktyk gospodarowania. Dla najistotniejszych sektorów działania oznacza to:

- w *rolnictwie* – stosowanie dobrych praktyk rolniczych, wprowadzanie rolnictwa ekologicznego, zalesianie gruntów rolnych o słabych glebach, podatnych na erozję,
- w *leśnictwie* - wzrost lesistości, renaturalizacja obszarów leśnych (w tym obszarów wodno-błotnych), poprawa stanu zdrowotnego lasu, tworzenie Leśnych Kompleksów Promocyjnych,

- w turystyce - tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych, wspieranie rozwoju zróżnicowanych form turystyki, wprowadzanie w obiektach turystycznych nowoczesnych, przyjaznych środowisku technologii.

Zasoby wodne.

Metody ochrony.

Największy zbiornik w gminie to rzeka Wisła, która w sytuacjach awaryjnych może zagrażać wylewami i zatapianiem miejscowości leżących przy jej niskim brzegu takich jak: Rakowo i Drwały. Dlatego też w tych wsiach projektowana jest zabudowa rozproszona głównie na bazie siedlisk już istniejących lub rekreacyjna. Zaleca się ponadto uzgadnianie z administratorem rzeki ewentualnych planów miejscowych na terenach zagrożeń powodziowych, a w wypadku braku tych planów występowanie o warunki zabudowy dla projektowanych budynków. Dla środowiska pożądanym kierunkiem działań jest zatrzymywanie wody zarówno poprzez retencję naturalną tj. zachowanie oczek wodnych, bagien i mokradeł, zalesianie jak i retencję sztuczną tj. wprowadzoną przez człowieka. Na terenie gminy Wyszogród występują zbiorniki wodne naturalne i sztuczne, większość z nich pełni role przeciwpożarowe, retencyjne i rekreacyjne. Występują one w miejscowościach: Ciućkowo, Rębowo, Gródkowo, Pozarzyn, Kobylniki, Słomin, Drwały. w miejscowościach Rakowo i Drwały na rzece Wiśle istnieją urządzenia do retencjonowania i melioracji typu przepustozastawki. Realizowana będzie odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody

Czystość wód podziemnych.

W gminie przeważają wody podziemne sklasyfikowane jako średniej jakości.

Gmina leży w strefie tranzytowej: jest odbiorcą wód powierzchniowych i podziemnych spływających ku Wiśle z wysoczyzny polodowcowej. Warunkiem poprawy jakości wód podziemnych jest eliminowanie punktowych źródeł zanieczyszczeń (zrzuty ścieków, dzikie wysypiska), a także ujemnego oddziaływania rolniczych zanieczyszczeń obszarowych. Można tego dokonać poprzez wprowadzenie zalesień i ochronę obudowy biologicznej wzdłuż cieków i linii brzegowych zbiorników wodnych.

Ponieważ w północnej części gminy są obszary o bardzo niskich możliwościach zagospodarowania wód podziemnych a środkową część gminy charakteryzuje brak użytkowych poziomów wodonośnych możliwość budowy ujęć wodonośnych o potencjalnej wydajności powyżej 30 m³/h obejmuje południową część gminy.

Czystość wód powierzchniowych.

Metody ochrony.

Wody Wisły charakteryzują się stałym, wysokim poziomem zanieczyszczeń. Lokalna ochrona czystości dokonywać się będzie przede wszystkim poprzez budowę oczyszczalni oraz systemów kanalizacyjnych, a także poprzez kontrolę nowych lokalizacji obiektów wytwarzających ścieki. Podobnie, jak w przypadku ochrony wód podziemnych, konieczna jest poprawa gospodarki odpadami i likwidacja punktowych oraz obszarowych źródeł zanieczyszczeń. Należy zwłaszcza przeciwdziałać powszechnemu zjawisku nieszczelności zbiorników bezodpływowych i ich opróżnianiu do gleby, lasów i cieków wodnych.

Poprawa stanu czystości wód Wisły (tj. osiągnięcie wymaganej III klasy czystości) umożliwiłaby pełniejsze jej wykorzystanie dla celów rekreacyjnych i ewentualnie jako źródła zaopatrzenia w wodę. Działania w tym zakresie leżą jednak poza możliwościami gminy.

Konieczne jest tu długofalowe, i konsekwentne podejmowanie zabiegów na bardzo rozległych terenach w całej zlewni Wisły.

Czystość powietrza.

Metody ochrony.

Gmina charakteryzuje się dobrymi warunkami higieny atmosfery, głównie ze względu na:

- obecność rozległych terenów rolnych, obszarów leśnych i innych terenów czynnych biologicznie
- brak na jej terenie większych lokalnych emitorów zanieczyszczeń,
- położeniem w strefie płocko – płońskiej charakteryzującej się klasą A ze względu na ochronę zdrowia i ze względu na ochronę roślin (stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych).

W ramach lokalnej polityki ochronnej podejmowane będą sukcesywnie modernizacje źródeł ciepła (przejście na ekologiczne nośniki energii, w tym na ogrzewanie gazowe).

Ograniczenie wpływu zanieczyszczeń powietrza na zabudowę zlokalizowaną przy drodze krajowej, spowodowanych tranzytowym ruchem samochodowym zostanie złagodzone przez projektowaną obwodnicę miasta Wyszogrodu, wyznaczenie w planach miejscowych odpowiednich linii zabudowy oraz wprowadzenie w miejscowościach: Wilczkowo, Kobylniki i Słomin tylnej linii zabudowy. Nie należy lokalizować nowych siedlisk wzdłuż tej drogi.

Krajobraz

Kształtowanie zalesień i zadrzewień zalicza się do najważniejszych działań na rzecz rekonstrukcji krajobrazu. Połączenia obszarów chronionych poprzez doliny rzeczne, obniżenia terenowe, pasma zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych tworzą korytarze ekologiczne. Typem środowiska, który charakteryzuje wysoki stopień naturalność szaty roślinnej oraz różnorodność zbiorowisk i bogactwa gatunkowego flory i fauny są środowiska wodne i podmokłe, w tym bagna i torfowiska, starorzecza i obniżenia terenowe z roślinnością wodną i szuwarową.

Zachowaniu podlegać będzie bogata struktura krajobrazu: drobnopowierzchniowa mozaika łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, sadów, pól uprawnych oraz lasów, w szczególności m.in. poprzez:

- stosowanie następujących kategorii dolesień: powiększanie istniejących kompleksów, uzyskanie większej zwartości kompleksów, łącznikowe,
- kształtowanie krajobrazu rolniczego: wprowadzanie pasmowo i grupowo zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie łąk - pożądane jest zwiększenie hodowli bydła i prowadzenie wypasu
- obudowa linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków
- roślinność towarzysząca zabudowie wiejskiej i rekreacyjnej, otaczanie jednostek osadniczych lasami o funkcjach klimatycznych rekreacyjnych.

Z punktu widzenia ekologii krajobrazu za korzystną można uznać drobnoprzestrzenną, mozaikową strukturą pól, łąk, lasów, wód powierzchniowych i osadnictwa wiejskiego.

3. Ochrona krajobrazu kulturowego

Zachowanie krajobrazu kulturowego wyrażającego współpracę człowieka i przyrody jest

bardzo ważne, ale nie może nadmiernie ograniczać działalności gospodarczej. Kreatywne kształtowanie lub odtworzenie krajobrazu jest bardziej istotne niż ochrona stanu obecnego.

W mieście i gminie Wyszogród walory krajobrazu kulturowego skupione są w projektowanym obszarze o wartościach kulturowych, który swoim zasięgiem obejmuje dolinę Wisły do wysokości drogi krajowej nr 62 i zawiera się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego krajobrazu.

Elementami krajobrazu kulturowego są:

- relikty osadnictwa holenderskiego na terenie wsi Drwały, Rakowo – zagrody (zabudowa mieszkalna, gospodarcza), rozplanowanie zagród, ukształtowanie terenu, zieleni urządzonej, rowy melioracyjne,
- historyczny układ ruralistyczny we wsi Drwały – przestrzenne założenie wiejskie: zespoły budowlane, pojedyncze budynki o wartościach zabytkowych, formy zaprojektowanej zieleni rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, kapliczka,
- układ przestrzenny wsi Rębowo: położenie wzdłuż cieków wodnych, zabudowa przedwojenna malowniczo połączona z krajobrazem naturalnym i uzupełniona elementami małej architektury (mostki) – klimat dawnej osady mazowieckiej, zespół sakralny,
- historyczny układ urbanistyczny miasta Wyszogród,
- skarpa wiślana

Na w/w obszarach obowiązują:

- ochrona i kreatywne kształtowanie krajobrazów,
- opracowanie zintegrowanych strategii ochrony dziedzictwa,
- utrzymanie i kreatywna przebudowa i odbudowa zespołów zabudowy miejskiej i wiejskiej,
- usprawnienie koordynacji działań inwestycyjnych, które wpływają na krajobrazy,
- promocja nowoczesnych budynków o wysokiej wartości architektonicznej.

Wysokie walory kulturowe posiada też dolina rzeki Strugi, wokół której wyznaczono obszar o wartościach kulturowych postulowany do objęcia ochroną jako Park Kulturowy. Elementami tego krajobrazu kulturowego są:

- meandrująca, miejscami w głębokiej dolinie rzeka, otoczona drobnymi kompleksami leśnymi, zadrzewieniami i łąkami,
- zabudowa wiejska wsi Pozarzyn, Bolino w bliskim sąsiedztwie rzeki,
- zespół dworsko – parkowy w Grodkowie.

Zasady ochrony krajobrazu

- zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,
- ochrona konserwatorska krajobrazu kulturowego:
 - a) zachowanie historycznego rozplanowania dróg, zabytków, ukształtowania terenu i zieleni,
 - b) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej,
- w strefie ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:
 - restauracji lub odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego (rewaloryzacja zespołów dworsko-parkowych), obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
 - ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, grobli, cieków wodnych, stawów, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy,
 - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących lub zastosowanie zielonych przesłon,

- współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),
- zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w strefie ochrony ekspozycji skarpy wiślanej:
 - a) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe (7m),
 - b) geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-40°,

Działania inwestycyjne w strefie ochrony krajobrazu kulturowego i strefie ochrony ekspozycji wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW.

Wiedza o historycznych korzeniach gminy jest jednym z istotnych czynników jej tożsamości. Właściwe wyeksponowanie i wykorzystanie świadectwa historycznej ciągłości rozwoju gminy wpływać będzie na obywatelskie postawy mieszkańców. Stanie się również magnesem dla ruchu turystycznego - a więc jednym z ważniejszych czynników gospodarczej aktywności gminy. Gmina Wyszogród posiada wiele atutów historycznych i kulturowych umożliwiających wzrost jej roli jako ośrodka turystycznego.

Celem rozwoju gminy powinno być pełne wykorzystanie tych atutów a przede wszystkim – kreatywna ochrona walorów kulturowych i ich wyeksponowanie.

1. Polityka ochronna walorów dziedzictwa kulturowego.

Cele ochrony dziedzictwa kulturowego.

Celami ochrony dziedzictwa kulturowego są:

- ochrona substancji oraz należytej ekspozycji zachowanych urbanistycznych i architektonicznych świadectw historycznych rozwoju miasta i gminy
- zapewnienie warunków do ujawniania kolejnych świadectw historycznych rozwoju gminy (archeologia)
- zapewnienie warunków dla właściwego ekonomicznego wykorzystania elementów dziedzictwa kulturowego (t.j. w rejonie starego miasta Wyszogrodu oraz z zespołów dworsko - parkowych).

W rejonach o nagromadzeniu w/w wartości przyjmuje się zasadę nadrzędności ich ochrony nad innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

W zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków - wszelkie prace i roboty przy zabytkach, w jego strefie ochrony konserwatorskiej i w sąsiedztwie muszą być prowadzone za zezwoleniem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zasoby środowiska kulturowego, w tym zabytkowego układu urbanistycznego Wyszogrodu wraz z historyczną zabudową w **strefach ochrony konserwatorskiej** - opisano w części I niniejszego opracowania ‘Studium’. Rejestr obiektów i obszarów zabytkowych wymaga uaktualnienia. Planowane jest sporządzenie Gminnego programu opieki nad zabytkami.

Zgodnie z ustaleniami wytycznych konserwatorskich ("Restor" Warszawa 1990r.) zasady zagospodarowania w strefach konserwatorskich są następujące:

W strefie „B” zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką wspólnie prowadzoną działalność inwestycyjną, gospodarczą i usługową. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia Służby Ochrony Zabytków. Wymaga się również konsultowania i uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków wszelkich zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, rozbudowy i remontów wszelkich obiektów będących w strefie, a także uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na tym obszarze. Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych architektonicznych, archeologicznych lub innych. Koszt badań i opracowań pokrywa inwestor.

W szczególności w strefie „B” postuluje się:

- dążenie do zachowania historycznego układu przestrzennego miasta poprzez zachowanie rozplanowania placu Starego Rynku, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych (np. podwórko na posesji przy ulicy Rębowskiej 33),
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.
- zachowanie małych uliczek brukowych, ich przebiegu i nawierzchni np. przedłużenie ul. Podrzecznej, Klasztornej i Niepodległości w stronę Wisły, na ul. Wiślanej - (fragment prowadzący do mostu) przywrócić bruk.
- zachowanie zieleni i ukształtowania terenu,
- dążenie do przywrócenia walorów estetycznych i artystycznych najstarszej części miasta: Starego Rynku wraz z siecią ulic, okolicą Góry Zamkowej, zespołu Franciszkanów, kościoła Św. Trójcy i ulicy Rębowskiej. W tym celu należałoby:
 - opracować program rewitalizacji Starego Rynku i rewaloryzacji istniejącego, najcenniejszego zespołu kulturowego (układ urbanistyczny i zabudowa) i konsekwentnie go realizować;
 - opracować projekt uporządkowania najcenniejszych wewnątrz urbanistycznych - Placu Starego Rynku, ul. Rębowskiej i ul. Klasztornej (rewaloryzacja zabudowy historycznej, estetyzacja elewacji, uporządkowanie reklam, opracowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych);
 - dążyć do ożywienia Starego Rynku poprzez wprowadzenie np.: funkcji usługowo - handlowych, funkcji rekreacyjnych (ogródki kawiarniane, plac imprez kulturalnych, spotkań towarzyskich);
 - dążyć do koncentracji handlu i usług przy Pl. Starego Rynku i ul. Rębowskiej.Zasadne jest wykorzystanie niezabudowanej dotychczas dawnej południowej pierzei rynkowej, placu przy kościele Św. Trójcy, parceli przy ul. Rębowskiej 43 i 54, na warunkach określonych przez służby konserwatorskie;

- dążyć do odtworzenia zabytkowego rozplanowania przestrzennego poprzez zabudowę „pustych” parceli po rozbiórkach, zlikwidowania placu przy kościele Św. Trójcy oraz placu targowego na dawnej parceli przy ulicy Rębowskiej 43;
- dbać o zachowanie lub przywrócenie czytelności rozplanowania i właściwą ekspozycję obiektów zabytkowych poprzez uporządkowanie elewacji (otwory okienne i drzwiowe, kolorystyka), reklam (wydanie uchwały Rady Gminy i Miasta określającej zasady umieszczania reklam), małej architektury (lampy, ławki i inne);
- dążyć do usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonizujących w otoczeniu kościoła Św. Trójcy, a także w sąsiedztwie klasztoru Franciszkanów przy ul. Klasztornej;
- dążyć do właściwego ekonomicznego wykorzystania obiektów zabytkowych, (zmiana pierwotnej funkcji i użytkowania obiektu możliwa pod warunkiem zachowania jego wartości zabytkowych). Zakres możliwych zmian w strefie ochrony konserwatorskiej „B” należy konsultować i uzgadniać ze Służbą Ochrony Konserwatorskiej w tym wszelkie działania inwestycyjne w zakresie:
 - przebudowy, rozbudowy i remontów a także zmiany funkcji budynków zabytkowych, zmian historycznie ukształtowanych wewnątrz urbanistycznych, ulic (np. zmiana nawierzchni),
 - budowy nowych obiektów kubaturowych; nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły i wystroju elewacji musi nawiązywać do historycznej zabudowy miasta,
 - możliwość lokalizacji nowej zabudowy uzupełniającej,
 - prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

W strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W strefie tej należy dążyć do:

- restauracji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego.
- ochrony krajobrazu naturalnego, związanego kompozycyjnie z historycznym założeniem.
- ochrony form i sposobu użytkowania terenu takich jak układ dróg, cieków wodnych, zadrzewień, skarp. W założeniach planistycznych nowych dróg należy uwzględnić w/w walory krajobrazu kulturowego.
- lokalizacji nowej zabudowy tylko w miejscach dopuszczonych przez urząd konserwatorski.

Dla całego terenu staromiejskiego - **strefy B i K** postuluje się:

- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wykorzystanie walorów architektonicznych, historycznych i krajobrazowych m. Wyszogrodu dla celów turystycznych,
- opracować studium ruralistyczne wsi Rębowo, które szczegółowo określi zakres ochrony konserwatorskiej.

„Wytyczne Konserwatorskie dla m. Wyszogrodu” sporządzone w 1983r. przez Pracownię Projektową Rewaloryzacji Zespołów zabytkowych „Zamek” ustalały następujące zasady zagospodarowania w strefach konserwatorskich:

w strefie B1 i B2

- wysokość budynków w pierzejach przyrynkowych, ul. Płockiej, Rębowskiej, północnej stronie Klasztornej do 2,5 kondygnacji, na pozostałym obszarze 1,5 kondygnacji,
- lokalizowanie w parterach usług m.in. handlowych, gastronomicznych, hotelowych,
- w południowej stronie Rynku należy wprowadzić zabudowę zwartą o spadkach dachów 45°,
- w zagospodarowaniu kościoła parafialnego utrzymać typ ogrodzenia, zadrzewienia,
- adaptacja zielonego skweru między ul. Płocką a Rębowską,
- wykształcenie pełnej zabudowy pierzejowej Nowego Rynku oraz przebudowanie zabudowy dysharmonizującej, zabudowa nowa do wysokości 3,5 kondygnacji.

w strefie P1, P2, P3, P4, P5 (wg rysunku Studium strefa pomiędzy B1 i B2, a granicą obszaru objętego strefami ochrony konserwatorskiej)

- zabudowa do wysokości 1,5 kondygnacji, wprowadzić większy program sportu i rekreacji przy stadionie, utrzymać starodrzew przy stadionie,
- pomiędzy ul. Niepodległości a skarpą nie wprowadzać zabudowy wielkoskalowej,
- zabudowę blokową w strefie P3 (tereny na wschód od miasta) można lokalizować po uprzednim wykonaniu studium krajobrazowego
- ochronie podlega miejska zabudowa siedliskowa wzdłuż ul. Zamieście, wysokość budynków do 1,5 kondygnacji.

w strefie K

- ścisła ochrona wysokiej skarpy Wisły jej ekspozycji, podskarpia i przyskarpia oraz roślinności,
- ochrona wąwozów ze starodrzewem

W 2004r. zostało sporządzone przez panią Elżbietę Bąbka-Horbacz opracowanie „Wytyczne konserwatorskie dla potrzeb wpisu do rejestru zabytkowych układów urbanistycznych w Wyszogrodzie, Bodzanowie, Drobinie” określające m.in. zakres ochrony układu urbanistycznego Wyszogrodu i jego otoczenia . Autorka sugeruje utworzenie parku kulturowego „w celu ochrony krajobrazu kulturowego miasta” oraz konieczność wpisania do rejestru zabytków „historycznego układu urbanistycznego i jego otoczenia wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowymi”. Granice wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta oraz granice wpisu do rejestru zabytków otoczenia układu urbanistycznego obejmują mniejszy obszar niż opisany jako strefa B1 i B2 we wcześniejszym opracowaniu. Zgodnie z „Wytycznymi. . .” autorstwa pani E. Bąbka-Horbacz „na terenie wpisanym do rejestru zabytków ochronie powinny podlegać:

- historyczne rozplanowanie ulic i placów,
- historyczne podziały własnościowe, stanowiące relikty pierwotnego założenia urbanistycznego,
- wymiary i linie zabudowy historycznych placów, ulic i działek – utrwalone w historycznej zabudowie,
- historyczna kompozycja wnętrza urbanistycznych i sposobów zagospodarowania działek budowlanych,
- zasada zabudowy zwartej na całym obszarze układu urbanistycznego za wyjątkiem ul. Klasztornej, Wiślanej, Kilińskiego, Kościelnej, Krótkiej, Przechodniej, Ogrodowej i Tkackiej,
- zasada stosowania bruków jako nawierzchni ulic i placów,

- jednorodny charakter pierzei, na który składają się zgodnie z tradycją: gabaryty określone przez zabudowę historyczną (2-3 kondygnacje), układ kalenicowy dachów, wyniesienie poziomu parteru nad poziom terenu (nie wyżej niż 45cm), zasady komponowania elewacji obiektów kubaturowych (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, lokalna tradycja budowlana w detalu architektonicznym i typach ogrodzeń), stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych,
- istniejące ukształtowanie terenu (zbocza skarpy i jarów),
- zasada kompozycji zieleni wysokiej, zachowanej we fragmentach jako obsadzenia ulic oraz obsadzenia zboczy skarpy,
- archeologiczne nawarstwienia kulturowe,
- panorama Starego Miasta wraz z jego dominantami”.

W zakresie kształtowania środowiska kulturowego miasta w/w „Wytyczne”, ustalają zasady działania:

- na terenie układu urbanistycznego zabrania się wprowadzania nowych ulic i w zasadzie dalszych parcelacji wtórnych,
- historyczne granice własnościowe chronione są jako zasada w przebiegach prostopadłych do ulic,
- dopuszczalne są podziały wtórne – równoległe lub prostopadłe do podziałów historycznych.

Ponadto na terenie układu urbanistycznego jest zasadne i pożądane:

- przywrócenie nawierzchni kamiennych na Placu Starego Rynku, ulicach: Klasztornej, Wiślanej, fragmentów ulic wybiegających z narożników Rynku,
- zaznaczenie nieistniejącej pierzei Rynku przez wprowadzenie małej architektury lub zieleni w historycznych liniach zabudowy,
- uwydatnienie i podkreślenie w odmiennym zagospodarowaniu walorów najcenniejszych zabytkowych zespołów architektonicznych (zespół klasztorny Franciszkanów, sakralny kościoła św. Trójcy) i miejsc historycznych (frag. starej przeprawy przez Wisłę, Góra Zamkowa, miejsce synagogi), poprzez zastosowanie takich rozwiązań architektonicznych by uczynić je ważnymi elementami krajobrazu i ciągu spacerowego,
- odtworzenie ul. Portowej i schodów prowadzących do narożnika Rynku,
- powiązanie zabudowy Rynku i ulic wylotowych z usługami handlowymi i nieuciążliwymi,
- przebudowanie obiektów dysharmonijnych,
- przywrócenie dawnych nazw ulic,
- dążenie do odtworzenia zabytkowego rozplanowania przestrzennego poprzez zabudowę pustych parceli po rozbiórkach, zlikwidowanie placu przy kościele św. Trójcy i placu targowego na parceli przy ul. Rębowskiej 43,
- dbanie o zachowanie lub przywrócenie czytelności rozplanowania właściwą ekspozycję obiektów zabytkowych poprzez uporządkowanie elewacji.”

Odstępstwa od powyższych zasad podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wykaz obiektów zabytkowych i znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej przedstawiony został w oparciu o listę dostępną w Urzędzie Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego Delegatura w Płocku.

W stosunku do zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami. Możliwe użytkowanie to: mieszkalnictwo, pensjonat, hotel, usługi związane z wypoczynkiem, kulturą, gastronomią, dydaktyką i oświatą,
- 2) zachowanie stref ochrony konserwatorskiej w odległości 150m od zabytku lub zespołu zabytkowego:
 - a) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
- 3) utrzymanie zabytkowego charakteru założenia zespołów dworsko-parkowych, wprowadzanie nowej zabudowy w obrębie zespołów dworskich i podwórza folwarcznego w sposób utrwalający historyczne założenia,
- 4) bezwzględne zachowanie starodrzewu w parkach i założeniach parkowych oraz starodrzewu na cmentarzach w uzgodnieniu z WKZ, zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej od cmentarzy w odległości 100m,
- 5) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej od domów drewnianych w odległości 10m od budynku,
- 6) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; prace przy zabytkach i w ich otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji,
- 7) obiekty zabytkowe powinny być użytkowane przez jednego użytkownika zapewniającego wprowadzenie funkcji wykluczającej dewastację zabytków,
- 8) wszelka działalność związana z obiektami zabytkowymi i ich otoczeniem, w tym także zmiany własności, funkcji i użytkowania powinny być poprzedzone wydaniem wytycznych konserwatorskich i uzyskać zgodę WKZ,
- 9) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w strefach ochrony konserwatorskiej od obiektów zabytkowych i wpisanych do ewidencji konserwatorskiej:
 - a) funkcje obiektów sąsiednich nieantagonistyczne,
 - b) zachowanie strefy konserwatorskiej w odległości 10m od domów drewnianych,
 - c) wysokość zabudowy do wysokości obiektów chronionych,
 - d) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 20% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy.

Zagospodarowanie zabytku na cele użytkowe wymaga:

- 1) opracowania dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji
- 2) wykonania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków programu prac i konserwatorskich określającego zakres i sposób ich prowadzenia,
- 3) przygotowania uzgodnionego z właściwym Konserwatorem Zabytków programu zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem oraz dalszego użytkowania,
- 4) wykorzystania tradycyjnych materiałów budowlanych przy remontach i przebudowach

W granicach stanowisk archeologicznych obowiązuje:

- 1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji,
- 2) wymóg sprawowania nadzoru archeologicznego,
- 3) w pierwszej kolejności winne być przebadane metodą AZP tereny południowo - zachodniej części gminy w granicach zaznaczonych na planszy. Inwestycje lokalizowane na terenach nierozpoznanych archeologicznie muszą być uzgodnione każdorazowo z WKZ,
- 4) tereny już przebadane powierzchniowo należy objąć ścisłą ochroną konserwatorską w miejscach lokalizacji głównych stanowisk archeologicznych. W przypadku inwestycji

obejmującej swym zasięgiem teren stanowiska należy bezwzględnie przeprowadzić wyprzedzające badania sondażowe lub ratowniczo – wykopaliskowe,

5) w przypadku wprowadzenia inwestycji liniowych (np. wodociągi, gazociągi) niezbędny jest ścisły nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi z możliwością zmiany na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku stwierdzenia obiektów lub ruchomego materiału zabytkowego (ceramika, krzemienie).

Szczegółowe postulaty dotyczą:

- budynków mieszkalnych: należy dążyć do utrzymania niepodzielnej własności zarówno budynków jak i działek, na których są zlokalizowane,
- pilnych prac remontowych i rewaloryzacyjnych wymaga szczególnie:
 - architektura drewniana, prace te należy poprzedzić zleceniem opinii mykologicznej, która określi zakres i sposób przeprowadzenia remontów,
 - architektura sakralna w Rębowie i Kobylnikach wraz z otoczeniem, które należy użytkować w dotychczasowy sposób przy zachowaniu istniejącej substancji zabytkowej - uwaga ta dotyczy również wnętrz kościołów i zabytkowego wyposażenia
- wpisania do rejestru zabytków Góry Zamkowej w Wyszogrodzie oraz układu urbanistycznego i jego otoczenia oraz archeologicznych nawarstwień kulturowych,
- posiadanie jednego właściciela dla zespołów dworsko-parkowych w Słominie, Kobylnikach i Grodkowie, przynajmniej w granicach pozostających obecnie własnością Agencji Rolnej i mienia komunalnego gminy. Podział fizyczny jest wielkim zagrożeniem dla tych zespołów i komplikuje ich ochronę, należy też zachować zabudowę folwarczną oraz aleję prowadzącą od wsi Bulkowo do kościoła w Kobylnikach.

VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Komunikacja

Na terenie gminy i miasta Wyszogród funkcjonują następujące szlaki komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym:

- Drogi krajowe są w administracji Okręgowej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie:
 - a) Nr 62 Włocławek - Płock - Zakroczym o długości 11,0 km
 - b) Nr 50 Płońsk - Wyszogród - SochaczewOgółem długość dróg krajowych wynosi 24,5 km.
- Drogi powiatowe w administracji Zarządu Dróg Powiatowych w Płocku:
 - Nr 2952W Wilczkowo - Bodzanów – Słupno klasa G
 - Nr 2951W Bulkowo – Kobylniki klasa Z
 - Nr 2991W Kobylniki - Garwolewo – Czerwińsk klasa Z
 - Nr 2992W Chmielewo - Bolino – Garwolewo klasa Z
 - Nr 2963W Kępa Polska – Rakowo – Wyszogród klasa Z
 - Nr 2954W Dzierżanowo - Wilkanowo – Grodkowo klasa L
 - Nr 2967W Rębowo – Ciućkowo klasa L
 - Nr 2968W Rębowo – Orszymowo klasa L
 - Nr 2950W Dzierżanowo - Słomin klasa L
 - Nr 2969W Grodkowo – Bolino klasa L

- Nr 2964W Wilczkowo – Podgórze klasa L

Ogółem długość dróg powiatowych wynosi 39,6 km.

- Drogi gminne stanowią 39,70 km. Drogi miejskie 11,10 km. Ogólna sieć wszystkich ulic wynosi 50,80 km.
 - Obiekty mostowe
 - a) Droga Nr 50 Płońsk - Wyszogród - Sochaczew w miejscowości Rębowo w km 27 + 829, most w Wyszogrodzie o dł. 1200 m.
 - Drogi powiatowe - na drodze Grodkowo - Bolino występują trzy mosty,
 - Drogi gminne - na drodze Wiązówka - Wyszogród występuje most kamienny sklepiony o długości 12,80 m.
- Ogółem jest 6 sztuk obiektów.

Wymagania techniczne i użytkowe odpowiadające poszczególnym klasom, wynikające z rozporządzenia jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz ich usytuowanie:

- najmniejsza docelowa szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających:

	Poza terenem zabudowy	Na terenie zabudowy
klasa GP	25 m	30 m
klasa G	25 m	25 m
klasa Z	20 m	20 m
klasa L	15 m	12 m
klasa D	15 m	10 m

- ◆ nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od krawędzi:

	Poza terenem zabudowy	Na terenie zabudowy
drogi krajowe	25 m	10 m
drogi powiatowe	20 m	8 m
drogi gminne	15	12

- ◆ układ uliczny miasta Wyszogrodu:

- ulica główna (GP) szerokość linii rozgraniczającej	30 m
- ulice zbiorcze (Z) szerokość linii rozgraniczającej	20 m
- ulice lokalne (L) szerokość linii rozgraniczającej	12 m
- ulice dojazdowe (D) szerokość linii rozgraniczającej	10 m

Dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kierunkowy rozwój drogi krajowej Nr 62 Płock - Zakroczym wymaga budowy obejścia miasta. Przedstawione na rysunku Studium przebiegi są rozwiązaniem orientacyjnym. Ostateczny przebieg drogi w klasie GP z włączeniem do niej ruchu lokalnego i zagospodarowaniem otoczenia w liniach rozgraniczających wynikających z przepisów odrębnych będzie określony w ramach uzyskania decyzji administracyjnych o lokalizacji drogi.

- ◆ sieć drogowo - uliczna na terenach wiejskich

	Linie rozgraniczające	Linia zabudowy
droga krajowa Nr 62 klasy GP	30 m	10 m
droga krajowa Nr 50 klasy G	25 m	10 m
drogi powiatowe klasy Z	20 m	8 m
drogi powiatowe klasy L	15 m	8 m
drogi gminne klasy L	12 m	8 m

W zakresie komunikacji drogowej przewiduje się:

- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego - to jest dostosowanie układu drogowego do

wzrastających i zmieniających się bieżących potrzeb komunikacyjnych. Dotyczy to wszystkich elementów tego układu, w tym: układu zewnętrznego, układu wewnętrznego i podstawowego,

- usprawnienie ruchu tranzytowego w układzie drogowo -ulicznym przez miasta i osiedla wiejskie uwzględniając parametry techniczno - użytkowe i funkcjonalne określone przepisami odrębnymi m.in. Rozporządzenie Nr 430 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (*Dziennik Ustaw Nr 43 z dnia 14 maja 1999 roku*);

- droga Nr 62 - poważny wzrost obciążenia ruchem kołowym wymaga pilnej realizacji obejścia miasta Wyszogród, na rysunku studium uwzględniono wszystkie planowane warianty przebiegu obwodnicy miasta. Dwa warianty usytuowane najdalej od miasta zostały opracowane w ramach „ Studium techniczno – ekonomiczno- środowiskowego rozbudowy drogi krajowej nr 62 do parametrów GP na odcinku Wyszogród – Serock”,

- droga Nr 50 - w związku z dużym natężeniem ruchu pojazdów ciężarowych (TIR) na tym szlaku przewiduje się budowę obwodnicy we wsi Rębowo, Kobylniki oraz podwyższenie parametrów drogi.

- niewykorzystane rezerwy terenu pod wariantowe przebiegi obwodnicy miasta mogą zostać zagospodarowane w ramach występujących i określonych w sąsiedztwie funkcji,

- rozbudowa i modernizacja lokalnego układu komunikacyjnego w południowej części gminy służąca rozwojowi funkcji turystycznej, budowa urządzeń obsługi ruchu (parkingi, zatoki postojowe, place widokowe, inne obiekty obsługi podróżnych)

- adaptacja istniejących tras i urządzeń obsługi ruchu, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej,

- uzupełnienie i modernizacja dróg stanowiących powiązanie wewnętrzne w obrębie gminy

- ograniczenie bezpośredniej obsługi terenu przyległego przez drogi krajowe i powiatowe

- stosowanie środków ochrony akustycznej dla terenów chronionych (np. zabudowy mieszkaniowej),

- poprawę stanu bezpieczeństwa oznakowania pionowego i poziomego,

- poprawa stanu technicznego nawierzchni dróg,

- poprawa geometrii i zagospodarowania pasów drogowych,

- zwiększenie miejsc parkingowych,

- naprawa bieżąca, profilowanie i poprawa odwodnienia dróg gruntowych.

- realizacja wewnętrznych układów rowerowych i stworzenie na obszarze gminy systemu umożliwiającego wzrost ruchu rowerowego a szczególnie w relacjach dom - szkoła - dom - rekreacja - dom - zaopatrzenie w branżach handlowych.

Planowany *układ kolejowy* stanowi rezerwa terenowa pod Centralną Magistralę Kolejową – zakładaną linię kolejową dużych prędkości jako przedłużenia CMK od Korytowa w kierunku Gdańska. Działania określone w opracowanych dokumentach „Program budowy i uruchomienia kolei dużych prędkości w Polsce” oraz „Master plan dla transportu kolejowego do roku 2030” obejmują docelowo wybudowanie nowej linii wysokich prędkości w układzie tzw. „Y” czyli linię relacji Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław, pozostałe działania dotyczą modernizacji istniejących połączeń. Nie przewidują realizacji przedłużenia trasy CMK do Gdańska. W związku z powyższym dopuszcza się możliwość zagospodarowania niewykorzystanych rezerw terenu w ramach występujących i określonych w sąsiedztwie funkcji.

Infrastruktura techniczna

Po dokonaniu diagnozy i rozpoznaniu uwarunkowań rozwoju sformułowano kierunki działań w

zakresie infrastruktury technicznej, które rozpisano na dwie polityki:

- politykę modernizacyjną - utrzymanie stanu istniejącego i poprawa funkcjonowania systemów.
- politykę rozwojową - rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy. Polityki realizowane są poprzez działania podane w tabeli: priorytet nadano gospodarce ściekowej, która planowana jest do uporządkowania w ramach aglomeracji Wyszogród.

PRZEDMIOT	POLITYKA MODERNIZACYJNA	POLITYKA ROZWOJOWA
Gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja rozdzielczego systemu kanalizacji w mieście, Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w mieście Wyszogrodzie. - Modernizacja istniejącej oczyszczalni ścieków w Grodkowie dla obsługi wsi. - Likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki i budowa indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej. 	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w mieście Wyszogrodzie i docelowo nowej oczyszczalni ścieków. - Realizacja kanalizacji zbiorczej sanitarnej we wsi Rębowo. Budowa zbiorowych systemów kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków na terenach o zwartej zabudowie mieszkaniowej w Grodkowie, Ciuńkowie.
Gospodarka wodna.	<p>Propagowanie oszczędnej gospodarki wodą.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapewnienie niezawodności funkcjonowania systemów wodociągów i zapewnienie odpowiedniej jakości wody, - modernizacja i rozbudowa ujęcia w Grodkowie 	<ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcia i SUW dla pokrycia zapotrzebowania na wodę na terenach rozwojowych.
Gospodarka ciepła.	<ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja istniejących kotłowni węglowych i przebudowa ich na kotłownie na paliwo ekologiczne, - Likwidacja starych kotłowni. 	<p>Wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych.</p> <p>Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło gminy na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. -prawo energetyczne.</p>
Gospodarka odpadami komunalnymi	<ul style="list-style-type: none"> - Wprowadzanie selektywnej zbiórki odpadów i wywóz do zakładu utylizacji zgodnie z regulacjami gminnymi, - zakończenie eksploatacji składowiska odpadów komunalnych w Wilczkowie: odpowiednia rekultywacja, realizacja niezbędnych urządzeń ochrony środowiska na składowisku - wprowadzenie drenażu odsiaków, zainstalowanie aparatury kontrolno - pomiarowej. 	<p>Odzysk surowców wtórnych, - Popularyzacja małych kompostowni przydomowych.</p>

Zaopatrzenie w gaz		<ul style="list-style-type: none"> - Realizacja budowy gazociągu wysokiego ciśnienia Czerwińsk - Mała Wieś ze stacją redukcyjno -pomiarową I stopnia oraz gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z opracowaną koncepcją programową gazyfikacji gminy.
Elektroenergetyka	<p>Modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych ze szczególnym uwzględnieniem miasta Wyszogród poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opracowanie przez odpowiednie służby energetyczne pomiarów obciążeń poszczególnych stacji transformatorowych na terenie miasta i gminy, oraz wykonanie mapki stopnia wykorzystania wiejskiej i miejskiej sieci rozdzielczej (MSE) 15 kV. W oparciu o powyższe materiały oraz korzystając ze statystyk awaryjności poszczególnych fragmentów sieci, należy przystąpić do prac modernizacyjnych, - zwiększenie pewności zasilania i poprawę jakości dostarczonej energii elektrycznej poprzez wybudowanie nowych linii kablowych w miejsce dotychczasowych napowietrznych (szczególnie w obszarach o zwartej zabudowie), - wyposażenie pól liniowych 15 kV i głównych ciągów linii terenowych 15 kV w łączniki zdalnie sterowane, - sukcesywną wymianę przyłączy i linii nn wykonanych gołym przewodem na przewody izolowane, - wymianę starych typów lamp oświetleniowych na nowoczesne, energooszczędne źródła światła. 	<ul style="list-style-type: none"> - opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, - umieszczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, danych o zapotrzebowaniu na moc i energię elektryczną, - tworzenie systemu dystrybucji energii elektrycznej, zapewniającego zwiększenie jej dostępności, jakości i pewności zasilania - rozwój niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej, - rozwój obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym lokalizacja turbin wiatrowych.

Telekomunikacja.	<ul style="list-style-type: none"> - Rozbudowa istniejącej centrali telefonicznej, - Rozbudowa i zastępowanie telekomunikacyjnych linii napowietrznych kablami światłowodowymi. - Budowa łączy abonenckich, poprzez cyfrową sieć dostępu radiowego w rejonach o niewielkim lub jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon. - Uzyskanie wskaźnika telefonizacji w granicach 30-H35 telefonów na 100 mieszkańców. - Budowa stacji telefonii komórkowej wg potrzeb 	
------------------	---	--

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, a w przypadku dróg poza ich liniami rozgraniczającymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- poza obszarem zabudowanym realizacja wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu przy granicach własności i wzdłuż istniejących systemów infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się wydzielanie działek, w tym także pasów technologicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie.

VII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Infrastruktura społeczna

Celem rozwoju sieci urządzeń infrastruktury społecznej jest zapewnienie warunków równej dostępności do nich; dotyczy to zwłaszcza urządzeń publicznej infrastruktury społecznej stopnia podstawowego.

Zapotrzebowanie na obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej wynikać będzie z następujących przyczyn:

- przemian demograficznych (spadku liczby ludności i zmian w liczebności różnych grup wiekowych – wzrost grupy poprodukcyjnej),
- przemian w przestrzennym rozmieszczeniu ludności (powstawanie nowych skupisk zabudowy),
- dążenia do poprawy standardów urządzeń i warunków dostępności do nich,
- reformy systemu oświaty i służby zdrowia.

Przemiany te mogą spowodować silną presję na tworzenie nowych placówek służby zdrowia i opieki społecznej (niepubliczne zakłady) na obszarach dotychczas peryferyjnych.

Rozmieszczenie podstawowych elementów publicznej infrastruktury społecznej w gminie:

- Zespół Szkół im. Jana Śniadeckiego w Wyszogrodzie,
- Gimnazjum w Wyszogrodzie,
- Szkoła Podstawowa im. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego w Wyszogrodzie;
- Przedszkole Samorządowe w Wyszogrodzie,
- Zespół Szkół w Ciuńkowie,
- Szkoła Podstawowa w Rębowie,
- Szkoła Podstawowa im. F. Chopina w Kobylnikach,
- przychodnie lekarskie, biblioteki publiczne.

Uwzględniając perspektywy przestrzenne rozmieszczenia ludności, nie zachodzi potrzeba lokalizacji na projektowanych do zabudowy terenach nowych placówek tego typu, a raczej ich rozbudowa.

Polityka modernizacyjna w zakresie infrastruktury społecznej powinna zmierzać do poprawy:

a) niezadawalającego stanu techniczno-użytkowego bazy oświatowej poprzez :

- niwelowanie dysproporcji w wyposażeniu placówek w pomoc dydaktyczne meble i sprzęt,
- urządzenie boisk i sal gimnastycznych przy każdej szkole, podnoszenie standardu funkcjonowania placówek oświatowych oraz warunków pracy uczniów i nauczycieli (docieplanie budynków, wymiana instalacji co. itp.),

b) niedostatecznej bazy leczenia otwartego poprzez :

- zwiększenie liczby lekarzy specjalistów, jak też stomatologów, udostępnienie niewykorzystanych lokali na nowe placówki małych, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej,

c) bazy kulturalno - oświatowej i wykształcenia Centrum Kulturalnego na bazie biblioteki i bazy oświatowej w Wyszogrodzie.

Zaspokajanie potrzeb społecznych wymaga także podjęcia realizacji takich zadań, jak:

- przekształcenie śródmieścia miasta w centrum usługowo-handlowe (wolnego od ciężkiego ruchu kołowego),
- organizacją robót publicznych i prac interwencyjnych,
- zorganizowanie w spółdzielnię osób oczekujących na mieszkanie komunalne (dysponujących pewnymi oszczędnościami na ten cel) i pomoc przy rozpoczęciu budowy bloku o obniżonym standardzie,
- kształtowanie przestrzeni i obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców społecznych i w zakresie infrastruktury technicznej w obrębie zabudowy wsi.

Ponadto lista lokalnych obiektów celów publicznych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne i rozbudowy obejmuje:

Dom Pomocy Społecznej w Wyszogrodzie
ogólnodostępne boisko sportowe - stadion w Wyszogrodzie
stacje wodociągowe w Wyszogrodzie, Kobylnicach, Grodkowie,
oczyszczalnia ścieków w Wyszogrodzie
plac targowe

VIII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Na terenie miasta i gminy Wyszogród występują następujące inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programów zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym:

- obwodnice w ciągu dróg krajowych nr 62 i 50,
- Centralna Magistrala Kolejowa
- Linie elektroenergetyczne WN 400kV i 110kV

Rozkład w/w inwestycji w przestrzeni gminy i miasta określono na rysunku Studium. Dla obszarów terenów zurbanizowanych w miejscowości Rębowo i Kobylniki, w ciągu drogi krajowej nr 50 sporządzono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach zadań publicznych ponadlokalnych dopuszcza się działania przebudowy, modernizacyjne, rozbudowy oraz sytuowania nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż istniejących systemów (w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie), wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu przy granicach własności.

W przypadku rezygnacji z prowadzenia CMK i wariantowych przebiegów obwodnic ustala się możliwość zagospodarowania niewykorzystanych rezerw terenu w ramach występujących i określonych w sąsiedztwie funkcji.

IX. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MPZP

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

- **tereny górnicze, w przypadku jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne rada gminy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od planu,**
- **obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości:**
- **obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,**
- obszary przestrzeni publicznych: *Strefa atrakcyjności kulturowo-przyrodniczej* obejmująca pasmo wzdłuż Wisły, której najcenniejszy element stanowi historyczny układ urbanistyczny miasta.

obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny być objęte przede wszystkim obszary położone w obrębie granic administracyjnych miasta Wyszogrodu:

- a) cenny krajobraz kulturowy Wyszogrodu w postaci historycznego układu urbanistycznego miasta i jego otoczenia w granicach określonych w pracy mgr E. Bąbka-Horbacz „Wytyczne konserwatorskie dla potrzeb wpisu do rejestru zabytkowych układów urbanistycznych w Wyszogrodzie, Bodzanowie i Drobinie”; sporządzenie planu należy poprzedzić odpowiednimi

pracami studialnymi np. uszczegółowionymi wytycznymi konserwatorskimi.

b) tereny niezbędne dla poprawy podstawowego układu komunikacyjnego miasta, w tym:

- tereny śródmiejskie w rejonie ulic Rębowskiej i Starego Rynku, które są i będą obszarem intensywnych przekształceń, wymagających ścisłej koordynacji urbanistyczno - architektonicznej i konserwatorskiej,

c) tereny będące przedmiotem istotnych przekształceń i ruchu budowlanego, w tym:

- północne tereny miasta przyległe do drogi krajowej Nr 62,
- zachodnie tereny miasta, poza istniejącym przebiegiem trasy mostowej.

d) większe zespoły zabudowy rekreacyjnej w miejscowościach: Drwały, Rakowo, Marcjanka, Starzyno, Chmielewo a także innych przeznaczonych na te funkcje wg aktualnych potrzeb i zapotrzebowania rynkowego,

e) zespoły zabudowy ruralistycznej we wsi Drwały, Rębowo.

f) tereny potencjalnego rozwoju osadnictwa

Granice obszaru objętego planem powinny obejmować teren pozwalający na uzyskania prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej obszaru.

W procesie sporządzania miejscowych planów dla terenów wskazanych na rysunku Studium (tereny, dla których przyjęto obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się opracowanie planu etapami dla części tych terenów (ograniczonych administracyjnie, układem komunikacyjnym, granicami naturalnymi) na obszarach zapewniających utrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem.

obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wymagają grunty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Obszary potencjalnego rozwoju zabudowy wyznaczono w większości na gruntach niskich klas bonitacyjnych V, VI klasy, nieużytków, ale szczegółowa analiza walorów gruntów może wykazać, że na planowanych terenach rozwojowych występują kompleksy gleb chronionych przed zmianą sposobu użytkowania.

obszary wymagające objęcia urbanistyczną – architektoniczną koncepcją zabudowy

Zbyt duże obciążenie miasta i gminy obowiązkiem opracowania planów miejscowych może spowodować trudności w ich realizacji i finansowaniu. W związku z tym wyznaczono obszary, dla których wydanie decyzji o warunkach zabudowy powinno być poprzedzone opracowaniem koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, obejmującej teren w wyznaczonych granicach. Pozwoli to na prawidłową i sukcesywną zabudowę przewidzianych do rozwoju terenów i zachowanie ładu przestrzennego.

Zasięg terenów wskazanych do objęcia koncepcjami urbanistyczno -architektonicznymi określony został na planszy KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO i są to tereny.

- zabudowy przemysłowo - składowej zawarte pomiędzy istniejącą i projektowaną

- zabudową ulicy Zamieście i drogi krajowej nr 50,
- wybrane lokalizacje zespołów zabudowy letniskowej m.in. we wsi Drwały i Marcjance.

obszary wymagające objęcia ochroną prawną

Zespoły przyrodniczo - krajobrazowe.

Statusem zespołu przyrodniczo - krajobrazowego winna objęta być:

- „Zlewnia rzeki Strugi k/Wyszogrodu” na całym odcinku od wsi Bolino do ujścia rzeki Wisły wraz z przyległymi do niej terenami zielonymi.

Orientacyjny zasięg tych terenów określony został na planszy KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Rezerwaty przyrody.

Statusem faunistycznego rezerwatu przyrody winien objęty być teren Kępy Konfederatki, który docelowo mógłby być przesłanką do utworzenia Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego.

Miejsca tożsamości

Na rysunku Studium KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wskazano tereny i obiekty gdzie ukierunkowane działania mogą wykreować najbardziej atrakcyjne miejsca, wiążące się tylko z miastem Wyszogrodem i gminą Wyszogród, zapamiętane przez każdego kto chociaż raz odwiedzi te rejony (tzw. wyłączość miasta i miejsca). Są to:

- układ uliczek i placów starego miasta wraz z charakterystyczną architekturą i panoramą miasta położonego na wysokiej skarpie,
- tereny po obu stronach wlotu trasy mostowej w wysoką skarpę miasta,
- układ przestrzenny i zabudowa wsi Rębowo wraz z ciągiem ekologicznym wyznaczonym wzdłuż wsi,
- zespół parkowo - pałacowy we wsi Gródkowo,
- zespół parkowo - pałacowy we wsi Słomin.

X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Tereny dobrych gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazano do intensywnej produkcji rolnej, występujące w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach, korzystne są dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka, rolna oraz komasacja areałów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi. Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk rolniczych i ich sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju zabudowy ze wskazanych wartościowych kompleksów rolniczych,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji.
- w ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny wykluczające zainwestowanie (ciągi ekologiczne) związane z dolinami cieków i użytkami zielonymi. Są to

tereny korzystne dla gospodarki hodowlanej i ponadto spełniają ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających. Tereny gruntów marginalnych powinny podlegać zalesieniom.

Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy zajmują ok. 7,15 % ogólnej powierzchni gminy. Na obszarach leśnych obowiązuje rozwijanie trwale zrównoważonej wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, której elementem jest także ochrona bioróżnorodności biologicznej lasu. Ustala się kształtowanie przestrzeni leśnej poprzez:

- ochronę lasów, w tym szczególnie stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody oraz cennych ze względu na zasoby genetyczne, ochronę gleb, wód,
- kształtowanie lasu wielofunkcyjnego – poprawa funkcji wodochronnej, klimatotwórczej,
- racjonalne użytkowanie zasobów leśnych,
- restytucję zdegradowanych ekosystemów leśnych,
- określone zasady gospodarki leśnej w lasach ochronnych; niektóre obszary lasów państwowych, należące administracyjnie do Nadleśnictwa Płock, uznano za lasy ochronne. Zgodnie z ustawą o lasach obowiązują tu określone zasady gospodarki leśnej m.in. tylko w wyjątkowych przypadkach Minister Ochrony Środowiska może zezwolić na ich zabudowę.
- **realizację ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród dla terenów przeznaczonych pod zalesienie zatwierdzonego Uchwałą Nr 163/XVIII/2005 RGiM z dnia 28.04.2005r., którego celem jest powiększenie powierzchni leśnej poprzez zalesienie gruntów o słabej bonitacji. Tereny przeznaczone w planie pod zalesienie uwzględniono na rysunku Studium – zajmują one ok. 900ha, z czego ok. 280ha położonych jest w strefie chronionego krajobrazu. Taki zakres zalesień spowoduje wzrost wskaźnika lesistości miasta i gminy o ok. 10%. Nowe zalesienia wprowadzono na obrzeżach istniejących kompleksów (kształtowanie granicy polno - leśnej), a także w obrębie niektórych enklaw oraz na zasadzie kształtowania korytarzy ekologicznych między kompleksami leśnymi (Ciućkowo-Rębowo, Kobylniki, Słomin), na terenach zagrożonych erozją wietrzną (Marcjanka) i dla poprawy retencji powierzchni ziemi i wzbogacenia walorów krajobrazu (Rakowo),**
- zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych o małych walorach agroekologicznych.

Wzmocnienie funkcji leśnej wymaga działań w zakresie *funkcji ekologicznych*:

- kształtowanie, ochrona, restytucja ekosystemów,
- przebudowa drzewostanów w kierunku większej różnorodności,
- zalesienia wpłyną na polepszenie warunków dla introdukcji formacji roślinnych,
- ograniczenie presji na ekosystemy leśne przez przyjazne zagospodarowanie terenów przyległych - ze względów ochrony przeciwpożarowej nowe budynki należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 12,0m od granic lasów, ochrona ekologiczna biocenozy leśnych wymaga zabudowy w odległości 50m od granicy lasu.

XI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Obszar gminy Wyszogród położony na prawym brzegu rzeki Wisły, przylega do rzeki na odcinku od km 582,4 do km 600,2 (z wyłączeniem terenów miasta Wyszogród. W rejonie tym Wisła przepływa w szerokiej dolinie, przez tereny w większości rolnicze, chronione wałami przeciwpowodziowymi. Jedynie w okolicach miasta Wyszogród międzywałe ograniczone jest skarpą wysokiego brzegu (km 584,5 – 591,2). Obustronne zabezpieczenia przeciwpowodziowe obejmują ujściowy odcinek rzeki Strugi wpływającej do Wisły w rejonie Chmielowa. Południowa część gminy Wyszogród narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi ze strony rzeki Wisły. Zmniejszenie strat powodziowych można otrzymać nie tylko poprzez bezpośrednie zabezpieczenia techniczne jak zapory, wały lub działania operacyjne w trakcie powodzi, można osiągnąć także na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – jest to działanie prewencyjne.

Na terenie gminy Wyszogród granica zasięgu wód o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat - 1% kształtuje się na wysokości rzędnych:

- ▶ wg koncepcji Programowo – Przestrzennej zagospodarowania doliny Wisły *Hydroprojekt* :
 - Chmielewo 583km - 70,84m n.p.m.
 - Wyszogród 588km – 69,80m n.p.m.
 - Drwały 592km – 68,59m n.p.m.
 - Rakowo 597km - 67,25m n.p.m.,
- ▶ wg Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej *Neokart GIS*:
 - Chmielewo 583km - 68,94m n.p.m.
 - Wyszogród 588km – 67,62m n.p.m.
 - Drwały 592km – 67,02m n.p.m.
 - Rakowo 597km - 66,33m n.p.m.

Obszarem bezpośredniego zagrożenia powodziowego są tereny międzywała – tarasu zalewowego. Rodzaj zagospodarowania tych terenów oraz warunki korzystania gospodarczego regulują przepisy odrębne z zachowaniem m.in. następujących wskazań:

- wszystkie elementy zagospodarowania muszą być projektowane przy założeniu, że rozpatrywany teren jest okresowo zalewany,
- nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej i innej trwałej mogącej stanowić przeszkodę dla przepływu wielkich wód,
- zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- poza robotami regulacyjnymi nie wolno w międzywału wykonywać żadnych innych robót zmniejszających przekrój czynny koryta,
- zakaz budowy elementów infrastruktury technicznej za wyjątkiem obiektów związanych z przekroczeniami koryta rzeki, ujęciami wody, wylotami ścieków,
- dopuszcza się zagospodarowanie międzywała dla celów sportowo - rekreacyjnych jako terenów spacerowych z wyznaczonymi i urządzonymi trasami do wycieczek pieszych, rowerowych, konnych.

W szczególnych przypadkach, zwłaszcza tam gdzie szerokość międzywała przekracza 1100-1300m mogą być dopuszczone pewne odstępstwa od przedstawionych wyżej zasad pod warunkiem uzgodnienia z odpowiednimi służbami (dyrektorem RZGW). Wskazania, jakie działania są zabronione w obrębie wałów przeciwpowodziowych regulują przepisy odrębne.

Południowe tereny gminy : wieś Rakowo, Drwały, Chmielewo znajdują się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią, jest to chroniona obwałowaniami dolina narażona na zalew w przypadku nieskuteczności istniejących zabezpieczeń. Głębokość zalewu może wynosić w granicach 1,5-2m. Niweleta korony wału wyniesiona jest ponad poziom wody 1% o 1,5m.

pompownia „Podgórze” wraz z siecią rowów melioracyjnych odprowadzających wody powierzchniowe i infiltracyjne umożliwi odwodnienie doliny w okresie powodzi. Dolina odwadniana jest także w okresie niskich stanów wody na rzece Wiśle przy pomocy 3 przepustów wałowych. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że dolina „Rakowo – Drwały” zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z najnowszymi normatywnymi technicznymi. Na jej obszarze dyrektor RZGW nie wprowadził, w drodze aktu prawa miejscowego zakazów dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Na terenie wsi Rakowo i Drwały istnieje społeczne zapotrzebowanie na lokalne przekształcenie gruntów rolnych na tereny rekreacyjno – turystyczne. Związane jest to z faktem występowania szczególnie atrakcyjnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, bliskiego sąsiedztwa rzeki. Przeznaczenie użytków rolnych pod zabudowę rekreacyjną jest też uzasadnione ze względu na niską bonitację gleb. Przy planowaniu nowych terenów rozwojowych wzięto pod uwagę wytyczne ze *Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap III – rzeka Wisła*. Uwzględniając powyższe ustala się następujące zasady zagospodarowania doliny:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy rekreacyjnej w obrębie i sąsiedztwie istniejącej zabudowy siedliskowej i na wyznaczonych w Studium terenach – zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 50m od stopy wału, odstęstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zabudowę lokalizować poza obszarami zalewanymi czasowo przez wody powierzchniowe i infiltracyjne,
- zabudowę lokalizować w pobliżu lokalnych dróg ewakuacyjnych i przewidzieć budowę takich dróg,
- inwestorom zaznaczyć, że obiekty mogą być realizowane na ryzyko inwestora.

Zasięgi zalewów wodą 0,5% (woda o prawdopodobieństwie pojawienia się raz na 200 lat) wyznacza się dla terenów o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym lub kulturowym, które dotyczą głównie miast. Dla analizowanych terenów nie ma potrzeby wyznaczenia takiej granicy.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

Rejony podatne na powierzchniowe ruchy masowe oraz rejony gdzie zjawiska takie miały miejsce wyznaczono w oparciu o analizę szczegółowych map geologicznych Polski w skali 1:50 000 oraz Mapę inżyniersko – geologiczną prawego brzegu Wisły w skali 1:10 000. Strefa krawędziowa wysokiej Skarpy Wiślanej występuje na całej szerokości gminy, z rzeką sąsiaduje w mieście Wyszogród, na terenie wsi Drwały i Rakowo ogranicza szeroką dolinę. Tereny bezpośrednio sąsiadujące z doliną zlokalizowane są w obrębie oddziaływania skarpy: na obszarze osuwisk, naruszających wysoczyznę (obecnie w stadium stabilizacji: Chmielewo, Drwały, Rakowo), na obszarze osuwisk okresowo aktywnych (wsch. część miasta i wsch. część wsi Drwały do wału przeciwpowodziowego), a także w obrębie aktywnych osuwisk (centralna i zach. część miasta Wyszogród do wsi Drwały). Granicę wpływu skarpy Wiślanej wyznaczono w strefie szerokości 30-100m licząc od jej górnej krawędzi zgodnie z *Mapą inżyniersko-geologiczną prawego brzegu Wisły* opracowaną pod kierunkiem prof. L. Wysokińskiego W strefie tej ze względu na możliwość wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów po przeanalizowaniu ich konstrukcji z uwzględnieniem sił na rozciąganie (ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów).

W celu ochrony Skarpy Wiślanej w mieście Wyszogród zaproponowano następujące zabezpieczenia, które w części zostały już zrealizowane:

- załadowanie skarpy na całej długości występowania aktywnych osuwisk,
- przeprowadzenie drenażu wzdłuż ul. Klasztornej,

- zdrenowanie centralnych partii osuwisk,
- uszczelnienie rowów odprowadzających wody powierzchniowe w wąwozach przecinających osuwiska.

XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY

Na obszarze gminy Wyszogród zostały wyznaczone następujące tereny górnicze: Kobylniki, Kobylniki II, Kobylniki III, Ciućkowo III.

Zasady zagospodarowania w/w terenów zostały określone zgodnie z przepisami odrębnymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planach zagospodarowania złoża i obejmują m.in.:

- przeprowadzenie prac rekultywacyjnych zgodnie z dokumentacją geologiczną po zaprzestaniu działalności gospodarczej,
- utrzymanie wyznaczonych pasów ochronnych.

Perspektywiczne złoża kopalin pospolitych (opracowanie INGSURMIN) występują we wschodniej części wsi Kobylniki i w obszarze wsi Ciućkowo – Marcjanka.

W granicach administracyjnych gminy Wyszogród znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin – złóż kruszywa naturalnego:

„Ciućkowo”, „Ciućkowo I”, „Ciućkowo III”, „Kobylniki II”, „Kobylniki III”, „Kobylniki IV”, „Kobylniki V”, „Kobylniki VI”.

XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Rekultywacji wymagają zdegradowane elementy środowiska przyrodniczego:

- wyrobiska poeksploatacyjne,
- zanieczyszczone wody powierzchniowe

Rehabilitacji wymaga historyczna zabudowa i układ urbanistyczny miasta Wyszogród oraz krajobraz kulturowy wsi Rębowo.

XIV. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM

Odnośząc się do założeń zawartych w dokumencie „ Polityka energetyczna Polski do 2040 r.” i wynikającą z powyższego konieczność zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego kraju poprzez transformację energetyczną, rozwój OZE, poprawę efektywności energetycznej oraz poprawę jakości powietrza określono tereny dla części terenu działki nr ewid. 141/3 w miejscowości Wilczkowo obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie instalacji fotowoltaicznych.

XV. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania określony w obowiązującym Studium pozostaje niezmienny.

Zmiany ograniczają się do określenia obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie instalacji fotowoltaicznych w miejscowości Wilczkowo.