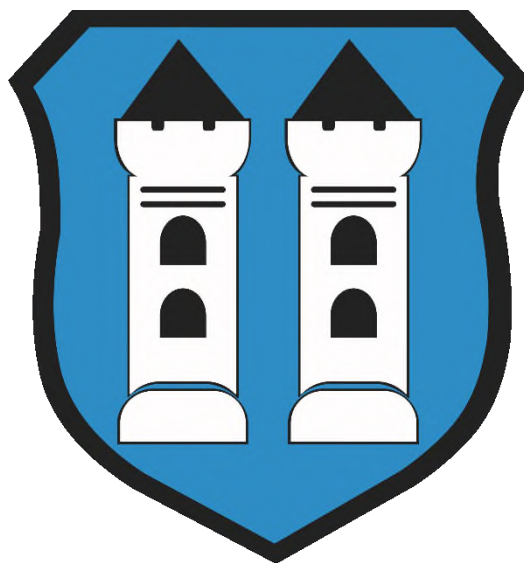


UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD



Data sporządzenia opracowania: 10.06.2026 r.

ZESPÓŁ URBANISTÓW:

1) mgr inż. arch. Zbigniew DĄBROWSKI – kierownik zespołu
Dyplom nr 10689 i 13098 WSEiZ w Warszawie

2) inż. arch. Klaudia DĄBROWSKA – członek zespołu
Dyplom nr 17464 ATA w Warszawie

Prawa autorskie:

Twój DOM Małgorzata Dąbrowska
ul. Różana 20, 07-410 Ostrołęka
tel. 606-854-755, e-mail biuro@twojdom.pl

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

<p>1. WSTĘP 1.1. Podstawa prawna sporządzenia uzasadnienia 1.2. Cel i funkcja uzasadnienia 1.3. Zakres i struktura uzasadnienia 1.4. Podstawa materiałowa i dokumenty wykorzystane 1.5. Zasady prezentacji i powiązania z innymi dokumentami 1.6. Sposób aktualizacji i uzupełnień na etapie procedury 1.7. Charakterystyka gminy</p>	4
<p>2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH 2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 2.2. Obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej 2.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) 2.4. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych 2.5. Charakterystyka stref planistycznych</p>	11
<p>3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 3.1. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy 3.2. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej</p>	26
<p>4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH 4.1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej 4.2. Gminny katalog stref planistycznych</p>	31
<p>5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 5.3.A. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 5.3.B. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 5.3.C. Obszary gruntów zmeliorowanych 5.3.D. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 5.3.E. Strefy ochronne ujęć wody 5.3.F. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 5.3.G. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 5.3.H. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 5.3.I. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 5.3.J. Zabytki objęte formami ochrony oraz ujęte w ewidencji 5.3.K. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne</p>	35

<p>5.3.L. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 5.3.M. Obszary ograniczonego użytkowania 5.3.N. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 5.3.O. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 5.3.P. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 5.3.Q. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 5.3.R. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 5.3.S. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 5.5. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe 5.6. Opracowanie ekofizjograficzne 5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie</p>	
<p>6. OŚWIADCZENIE SPORZĄDZAJĄCEGO PROJEKT PLANU OGÓLNEGO</p>	<p>113</p>

ZALĄCZNIKI:

Mapa 1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, skala 1:10 000

Mapa 2. Plan ogólny gminy, skala 1:10 000

Projekt planu ogólnego – dane przestrzenne gml

1. WSTĘP

1.1. Podstawa prawna sporządzenia uzasadnienia

Uzasadnienie sporządzono na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758, z późn. zm. Dz.U. 2024 poz. 1775),
- przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego oraz przepisów techniczno-budowlanych.

Podstawę formalną do sporządzenia projektu planu ogólnego stanowi Uchwała Rady Gminy i Miasta Wyszogród 335/LVII/2023 z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy i Miasta Wyszogród.

1.2. Cel i funkcja uzasadnienia

Aktualizacja po uzgodnieniach: niniejsze uzasadnienie zostało uzupełnione po analizie opinii i uzgodnień uzyskanych w procedurze planu ogólnego, w szczególności stanowisk Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A., Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o., Zarządu Województwa Mazowieckiego oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Celem aktualizacji jest wykazanie, że przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają warunki ochrony przyrody, bezpieczeństwa powodziowego, ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ograniczeń infrastrukturalnych i krajobrazowych oraz korekty wynikające z poprawionej części graficznej i danych GML.

Celem uzasadnienia jest wykazanie przesłanek merytorycznych i formalnoprawnych przyjętych rozwiązań projektu planu ogólnego, w szczególności:

- 1) Wykazania spełnienia wymogów ustawowych w zakresie sporządzenia planu ogólnego gminy.

- 2) Przedstawienia przesłanek merytorycznych przyjętych rozwiązań planistycznych oraz sposobu ich ustalenia.
- 3) Opisanie uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych, gospodarczych i kulturowych, istotnych dla kształtowania polityki przestrzennej gminy.
- 4) Wykazanie zgodności ustaleń projektu planu ogólnego z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska, ochrony zabytków, gospodarki wodnej, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz bezpieczeństwa.
- 5) Uzasadnienia przyjętego katalogu stref planistycznych oraz sposobu ich przypisania do terenów gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonawczymi.
- 6) Przedstawienia wyników bilansu terenów oraz analiz demograficznych i funkcjonalno-przestrzennych, stanowiących podstawę określenia potrzeb rozwojowych gminy.
- 7) Wskazanie kluczowych ograniczeń i konfliktów przestrzennych oraz kierunków ich rozwiązywania na poziomie planu ogólnego.
- 8) Zapewnienia przejrzystości dokumentacji planistycznej poprzez opis zastosowanych źródeł danych, metodyki opracowania oraz zakresu analiz.

Uzasadnienie planu ogólnego zostało sporządzone z uwzględnieniem ustaleń oraz wniosków wynikających z prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przy czym szczegółowe analizy środowiskowe zawarte są w odrębnym dokumencie prognozy OOS.

1.3. Zakres i struktura uzasadnienia

Zakres uzasadnienia odpowiada wymogom ustawowym i obejmuje: (1) wstęp, (2) przyczyny wyznaczenia stref planistycznych (wraz z bilansem i chłonnością), (3) przyczyny wyznaczenia – w przypadku ich wprowadzenia – obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej, (4) sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy w układzie tematycznym, (5) odniesienie do rozmieszczenia infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, (6) wnioski z audytu krajobrazowego (jeżeli dotyczy), (7) powiązanie z opracowaniem ekofizjograficznym oraz z prognozą oddziaływania na

środowisko, (8) podsumowanie bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

1.4. Podstawa materiałowa i dokumenty wykorzystane

Uzupełnieniem podstawy materiałowej są dodatkowe opinie i uzgodnienia uzyskane na etapie procedury planistycznej, w szczególności: opinia PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. dotycząca planowanej linii kolejowej Modlin - Wyszogród oraz analizowanego wariantu Modlin - Wyszogród - Płońsk, postanowienie Dyrektora Kampinoskiego Parku Narodowego, stanowisko Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 11 marca 2026 r., stanowisko Energa-Operator S.A. oraz opinia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie.

Wprowadzona finalna wersja uzasadnienia zakłada, że warunki wynikające z powyższych stanowisk zostały uwzględnione w części graficznej i w danych przestrzennych GML, w szczególności przez korektę stref planistycznych, ograniczenie lub usunięcie obszarów uzupełnienia zabudowy w miejscach kolizyjnych oraz uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Podstawę aktualizacji stanowią również pisma, postanowienia, decyzje i opinie uzyskane na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego, w tym: postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, decyzja Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, opinia Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A., opinia Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o., opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego, opinia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, stanowisko Kampinoskiego Parku Narodowego oraz pozostałe pisma organów i instytucji uczestniczących w procedurze.

Podstawę stanowią dane i dokumenty:

- materiały gminne (m.in. „Raport o stanie gminy” – edycje najnowsze; obowiązujące MPZP; dokumenty sektorowe – transport, infrastruktura, środowisko),
- dokumenty ponadlokalne: Strategia rozwoju województwa, Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, dokumenty regionalne dot. środowiska i transportu,

- bazy danych przestrzennych: PRG/EGiB, BDOT10k, GESUT, ortofotomapy, NMT; warstwy ISOK/Wód Polskich (mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego), CRFOP/Natura 2000,
- wyniki analiz zapotrzebowania na mieszkalnictwo (ZAP) oraz bilans chłonności terenów na podstawie ewidencji gruntów, pokrycia terenu i obowiązujących planów.

Przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego oraz niniejszego uzasadnienia uwzględniono wyniki prognozy oddziaływania na środowisko, w tym zalecenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody oraz zdrowia ludzi, wynikające z uzgodnień z właściwymi organami.

1.5. Zasady prezentacji i powiązania z innymi dokumentami

Uzasadnienie prezentuje ustalenia i uwarunkowania w formie kartograficznej w układzie współrzędnych EPSG:2178 (PL-2000). Mapy tematyczne opracowano jako plansze poglądowe, spójne ze standardem danych projektu planu ogólnego. Rozwiązania opisane w uzasadnieniu są spójne z: projektem planu ogólnego (tekst i rysunek planu), prognozą oddziaływania na środowisko (w tym środkami minimalizującymi i rekomendacjami).

Jednym z kluczowych materiałów wykorzystanych przy sporządzaniu uzasadnienia była prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego, której wnioski stanowiły punkt odniesienia dla przyjętych rozwiązań planistycznych.

1.6. Sposób aktualizacji i uzupełnień na etapie procedury

Aktualizacja finalna obejmuje również uwzględnienie dodatkowych stanowisk instytucji opiniujących i uzgadniających. Korekty dotyczą zwłaszcza: ochrony zabytków i ich otoczenia, planowanej infrastruktury kolejowej, istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej, sieci gazowej, wymogów sanitarnych dotyczących cmentarzy, ograniczeń dla elektrowni wiatrowych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu.

Przyjmuje się, że w przypadku rozbieżności pomiędzy profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych lub uzgodnień, pierwszeństwo mają przepisy odrębne oraz warunki organów właściwych w danym zakresie.

Aktualizacja obejmuje w szczególności usunięcie lub ograniczenie kolizji środowiskowych, powodziowych, infrastrukturalnych, rolniczych i kolejowych wskazanych przez organy opiniujące i uzgadniające. Zmiany te zostały odniesione do części graficznej, danych GML oraz odpowiednich fragmentów niniejszego uzasadnienia.

Uzasadnienie podlega aktualizacji:

- po uzgodnieniach projektu planu (uwzględnienie warunków organów opiniujących i uzgadniających),
- po wyłożeniu do publicznego wglądu (odniesienie do uwag i wniosków),
- przy ewentualnych korektach bilansów ZAP/chłonności wynikających z nowych danych lub zmian w MPZP.

Ustalenia planu ogólnego oraz treść uzasadnienia pozostają spójne z aktualnymi uwarunkowaniami środowiskowymi oraz wnioskami prognozy oddziaływania na środowisko, co zapewnia zgodność dokumentu z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz wymogami strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

1.7. Charakterystyka gminy

Gmina i Miasto Wyszogród położone są w województwie mazowieckim, powiecie plockim, w dolinie rzeki Wisły, wzdłuż drogi krajowej DK62. Struktura osadnicza obejmuje miasto Wyszogród i miejscowości wiejskie o funkcji rolniczej z rosnącym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oś hydrologiczna i przyrodnicza (dolina Wisły, starorzecza) oraz formy ochrony przyrody (Natura 2000, rezerваты, Nadwiślański OChK, użytki ekologiczne, otulina KPN, pomniki przyrody) determinują kierunki i ograniczenia zagospodarowania, w szczególności reżim dolinny, gospodarkę wodami opadowymi (retencja/infiltracja) i łączność ekologiczną. Układ transportowy i dostępność do usług publicznych koncentrują się w mieście i wzdłuż ciągów ponadlokalnych; w strefach mieszkaniowych istotne jest ograniczanie uciążliwości akustyczno-emisyjnych od DK62.



Gmina i Miasto Wyszogród



Mapa 1.1. Granica obszaru opracowania POG



Mapa 1.2. Położenie w układzie administracyjnym powiatu

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych oparto na: (i) stanie pokrycia MPZP i ciągłości ustaleń miejscowych, (ii) zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) oraz chłonności terenów niezabudowanych, (iii) uwarunkowaniach środowiskowych i prawnych (Natura 2000, OChK, rezerwaty, otulina KPN, zagrożenie powodziowe), (iv) dostępności i rezerwach infrastruktury transportowej i technicznej, (v) zgodności z dokumentami wyższego rzędu (PZPW, strategie). Podstawą kartograficzną był gminny SIP (warstwa MPZP) oraz Rejestr Urbanistyczny; zweryfikowano uchwały planów i zmian planów dostępne w rejestrach i serwisach branżowych.

2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP)

Na obszarze Gminy i Miasta Wyszogród obowiązuje szereg MPZP oraz zmian MPZP, m.in.: zmiana planu dla rejonu ul. Czerwińskiej w mieście Wyszogród i miejscowości Chmielewo (uchwała nr 65/VIII/2019 z 13.05.2019 r., tekst uchwały dostępny w repozytorium rastrów) oraz wcześniejsza zmiana uchwalona uchwałą nr 17/II/2018 z 7.12.2018 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Woj. Mazowieckiego. W rejestrach widnieją również akty dla Drwał i Rakowa (uchwały z 2017 r. i 2018 r.). Aktualne zasięgi planów i metadane uchwał należy weryfikować w Rejestrze Urbanistycznym Gminy Wyszogród oraz w gminnym portalu e-mapa.

W 2025 r. Rada Gminy i Miasta uchwaliła również MPZP dla terenów położonych w m. Kobylniki (uchwała nr 80/XIII/2025); informacja widnieje w Rejestrze Urbanistycznym, a dokumentacja była przedmiotem postępowania nadzorczego Wojewody Mazowieckiego (doręczenie 8.04.2025 r., wszczęcie 9.04.2025 r.).

Tryb weryfikacji i źródła: Rejestr Urbanistyczny Wyszogród, e-Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego, Portal e-mapa Gminy Wyszogród, Repozytoria/serwisy branżowe agregujące akty (OnGeo/MPZP24).

Wnioski dla strefowania:

1) Tereny objęte obowiązującymi MPZP przypisano do stref typu „utrzymanie i uzupełnienie”, z zachowaniem parametrów i zasad wynikających z uchwał planów; dopuszczalne jedynie korekty porządkujące wynikające z powiązań przestrzennych i ochrony środowiska. (Podstawą delimitacji są zasięgi MPZP z e-mapy/Rejestru Urbanistycznego).

2) Luki planistyczne (obszary bez MPZP) wyznaczono jako strefy kierunkowe zgodnie z bilansem ZAP i chłonnością terenów, przy bezwzględnym respektowaniu ograniczeń wynikających z form ochrony przyrody oraz zagrożeń powodziowych. (Rozdz. 2.3–2.4 prognozy/uzasadnienia).

3) Obszary wymagające MPZP wskazano w pierwszej kolejności tam, gdzie planuje się istotne przekształcenia lub intensyfikację, gdzie występują kolizje środowiskowo-powodziowe albo konieczne jest etapowanie układu drogowego i infrastruktury; hierarchię sformułowano w oparciu o analizy prognozy oddziaływania na środowisko i uwarunkowań.

Wykaz MPZP na obszarze gminy

- 1) Uchwała nr 174/XXV/97 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 6 listopada 1997r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania miasta Wyszogród.
- 2) Uchwała nr 175/XXV/97 RGiM Wyszogród z dnia 6 listopada 1997r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania miasta Wyszogród.
- 3) Uchwała nr 201/XXVIII/98 RGiM Wyszogród z dnia 27 lutego 1998r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszogród.
- 4) Uchwała nr 141/XVI/2000 RGiM Wyszogród z dnia 25 października 2000r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu gminy i miasta Wyszogród dla działki nr 258/6 położonej w Wyszogrodzie przy ul. Kościuszki 21.
- 5) Uchwała nr 186/XX/2001 RGiM Wyszogród z dnia 26 czerwca 2001r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania miasta Wyszogród.
- 6) Uchwała nr 201/XXI/2001 RGiM Wyszogród z dnia 26 września 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszogród w zakresie funkcji terenów na cele przebudowy i modernizacji drogi krajowej nr 569 (obecnie nr 50) Płońsk–Wyszogród w miejscowościach Rębowo, Rostkowice, Kobylniki.
- 7) Uchwała nr 203/XXI/2001 RGiM Wyszogród z dnia 26 września 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród.
- 8) Uchwała nr 204/XXI/2001 RGiM Wyszogród z dnia 26 września 2001r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania miasta Wyszogród.
- 9) Uchwała nr 216/XXII/2001 RGiM Wyszogród z dnia 29 listopada 2001r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu gminy i miasta Wyszogród dla działki nr 133/1 położonej w Wilczkowie.

- 10) Uchwała nr 223/XXIII/2001 RGiM Wyszogród z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo-produkcyjnego w Wyszogrodzie.
- 11) Uchwała nr 22/III/2002 RGiM Wyszogród z dnia 16 grudnia 2002r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu gminy i miasta Wyszogród obejmującej obszar części działek nr 265/1 i 266/8 położonych w Wyszogrodzie.
- 12) Uchwała nr 163/XVIII/2005 RGiM Wyszogród z dnia 28 kwietnia 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wyszogród dla terenów przeznaczonych pod zalesianie.
- 13) Uchwała nr 222/XXVIII/2006 RGiM Wyszogród z dnia 3 października 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wyszogród dla terenów przeznaczonych pod zalesianie na działkach o nr ew. 1–8 w m. Bolino-Wiązówka oraz na działce nr 54/6 i części działki nr 56 w m. Gródkowo-Pozarzyn.
- 14) Uchwała nr 56/VI/2007 RGiM Wyszogród z dnia 25 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszogród w obszarze działek nr 2, 3, 22, 23, 55, 56, 57, 58, 59, 60 w obrębie Kobylniki.
- 15) Uchwała nr 177/XXIV/2009 RGiM Wyszogród z dnia 29 grudnia 2009r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” Gminy i Miasta Wyszogród.
- 16) Uchwała nr 179/XXIV/2009 RGiM Wyszogród z dnia 29 grudnia 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w granicach ulic: Warszawskiej i Zamieście.
- 17) Uchwała nr 180/XXIV/2009 RGiM Wyszogród z dnia 29 grudnia 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno.
- 18) Uchwała nr 204/XXVII/2010 RGiM Wyszogród z dnia 29 kwietnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między ul. Klasztorną i trasą nr 50.
- 19) Uchwała nr 214/XXIX/2010 RGiM Wyszogród z dnia 29 czerwca 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystycznych, sportowych i rekreacyjnych w miejscowości Marcjanka.
- 20) Uchwała nr 34/IV/2011 RGiM Wyszogród z dnia 30 marca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.

- 21) Uchwała nr 80/X/2011 RGiM Wyszogród z dnia 22 października 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Farmy Wiatrowej „Wyszogród”.
- 22) Uchwała nr 319/XLIII/2014 RGiM Wyszogród z dnia 7 listopada 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Zamieście i drogi nr 50 w m. Wyszogród.
- 23) Uchwała nr 320/XLIII/2014 RGiM Wyszogród z dnia 7 listopada 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wyszogrodzie między ulicami Warszawską i Zamieście.
- 24) Uchwała nr 167/XXX/2017 RGiM Wyszogród z dnia 31 marca 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Drwały i Rakowo.
- 25) Uchwała nr 208/XL/2017 RGiM Wyszogród z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Drwały i Rakowo.
- 26) Uchwała nr 16/II/2018 RGiM Wyszogród z dnia 7 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno.
- 27) Uchwała nr 17/II/2018 RGiM Wyszogród z dnia 7 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.
- 28) Uchwała nr 65/VIII/2019 RGiM Wyszogród z dnia 13 maja 2019r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.
- 29) Uchwała nr 18/III/2024 RGiM Wyszogród z dnia 30 grudnia 2024r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 141/3 w miejscowości Wilczkowo.
- 30) Uchwała nr 68/X/2024 RGiM Wyszogród z dnia 30 grudnia 2024r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 114 w obrębie Wilczkowo.
- 31) Uchwała nr 80/XIII/2025 RGiM Wyszogród z dnia 25 marca 2025r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w m. Kobylniki.

Uwarunkowania powierzchniowe:

- powierzchnia gminy i miasta: $95,6479 \text{ km}^2 = 9\,564,79 \text{ ha}$,
- powierzchnia objęta obowiązującymi MPZP: $2\,505 \text{ ha}$ (ok. 26,19%).

Łączna powierzchnia Gminy objęta planami to 2505 ha, w tym 40% powierzchni miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, 15% pod zabudowę usługową, 12% pod zabudowę zagrodową, 8% pod zabudowę techniczno-produkcyjną, 15% pod tereny zieleni i wód, 5% pod ciągi komunikacyjne oraz 5% pod infrastrukturę techniczną.

2.2. Obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej

Zakres i podstawa rozpoznania

Analizę układu zabudowy mieszkaniowej wykonano na podstawie:

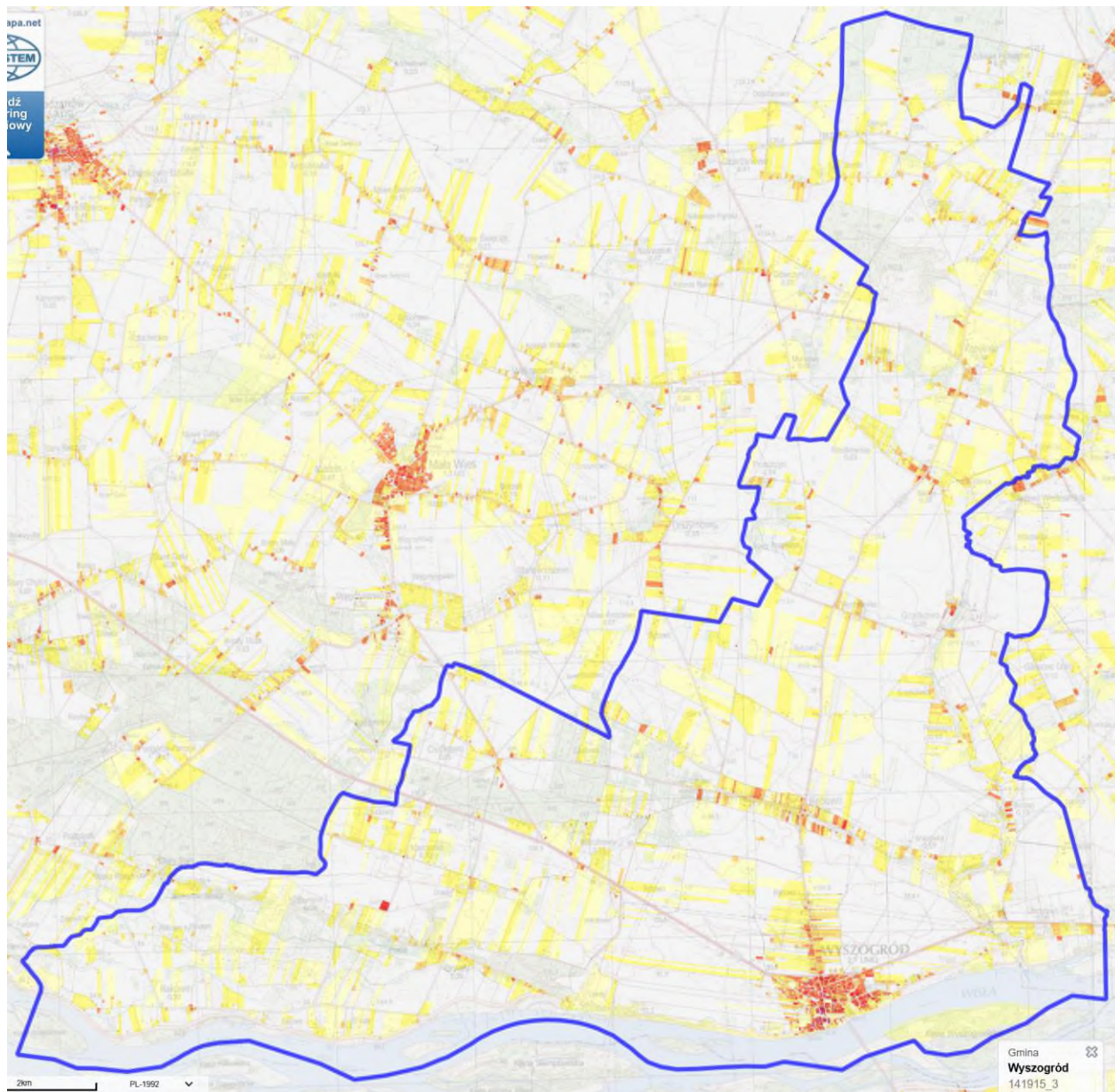
- warstw ewidencyjnych EGiB oraz danych topograficznych BDOT10k,
- aktualnej ortofotomapy,
- przeglądu decyzji o warunkach zabudowy (identyfikacja rozproszeń i kierunków dogęszczeń),
- materiału kartograficznego z opracowania ekofizjograficznego.

W niniejszym punkcie przyjęto formę kartograficzno-opisową – bez zestawień liczbowych – z uwagi na brak możliwości pozyskania w tym etapie wiarygodnych danych powierzchniowych z BDL/EGiB.

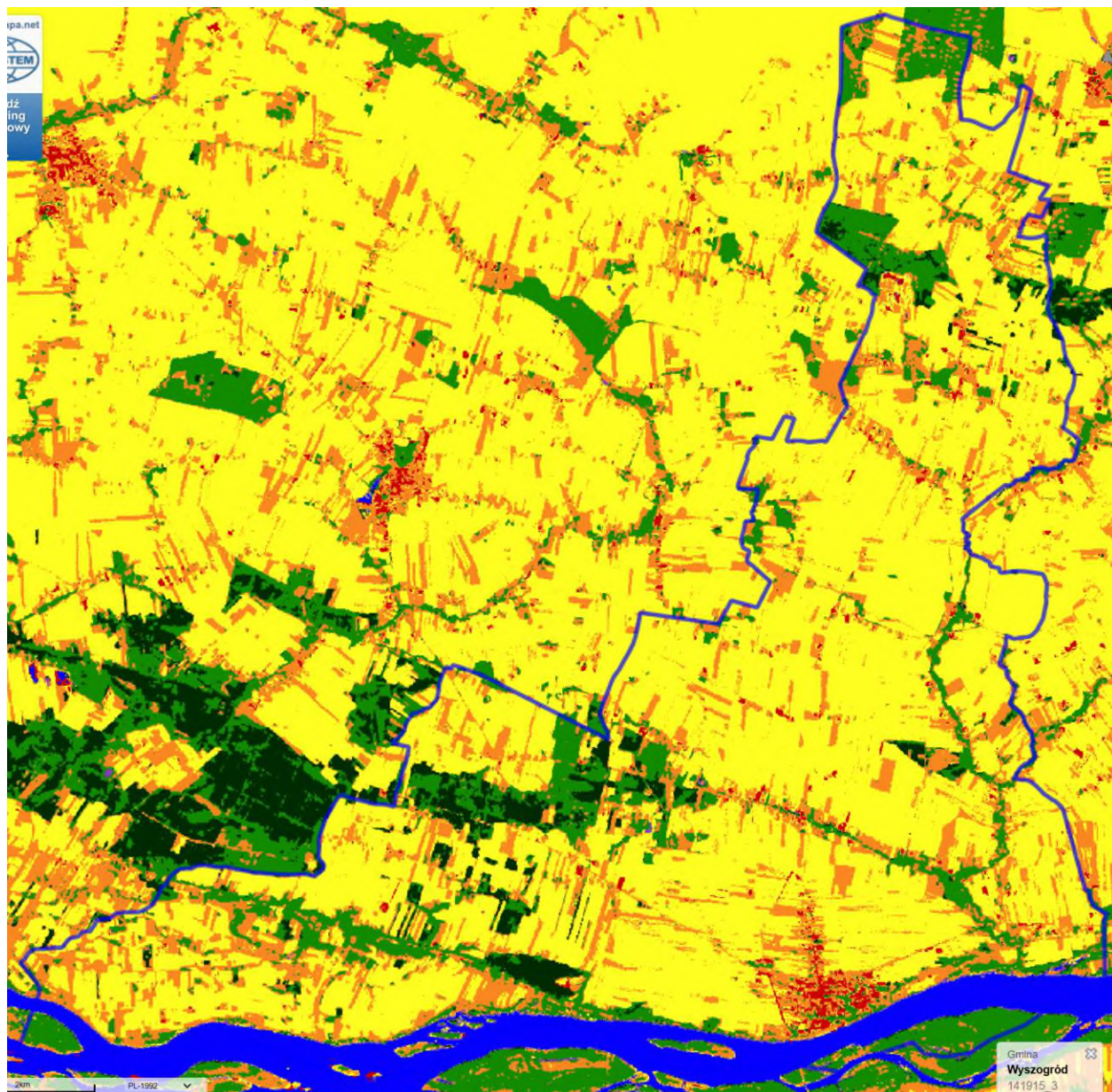
Wnioski funkcjonalno-przestrzenne (na potrzeby stref planistycznych)

- 1) Zwartość i dostępność (SW/SJ) – śródmieście i przyległe kwartały cechują się zwartą zabudową oraz wysoką dostępnością pieszą do usług i transportu. Obszary te kwalifikują się do strefy wielofunkcyjnej śródmiejskiej (SW) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną (SJ), z priorytetem uzupełnień plombowych i porządkowania ładu ulicznego.
- 2) Enklawy mieszkaniowo-usługowe poza centrum (SJ/SU) – ciągłe zespoły jednorodzinne z punktowymi usługami lokalnymi stanowią naturalne pola dogęszczania w skali kwartału; rekomenduje się SJ z dopuszczeniem SU przy węzłach komunikacyjnych.
- 3) Rozproszenia i luki – poza układem zwartym występują pasma i wyspy zabudowy rozproszonej oraz większe tereny wolne wewnątrz tkanki. Wskazane jest ich porządkowanie i domykanie; część może zostać objęta Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), jeżeli zostanie wyznaczony.
- 4) Relacje z zielenią i wodami (SN) – nadbrzeża jezior Domowych, tereny zieleni urządzonej oraz ciągi zieleni pełnią funkcję klimatyczno-rekreacyjną i korytarzową; wymagają utrzymania przepuszczalności i ochrony ekspozycji (translacja do SN – strefa zieleni i rekreacji).

5) Ochrona ładu i dziedzictwa – w obszarach uwarunkowanych konserwatorsko (układ starego miasta, zespół koszar, GEZ) parametry nowej zabudowy powinny wynikać z analiz widokowych i gabarytowych (utrzymanie charakteru SW z rygorami krajobrazowymi).



Mapa 2.1. Struktura zabudowy (e-mapa.net, stan: 2025; źródło: EGiB/BDOT10k, ortofotomapa; układ: EPSG:2178)



Mapa 2.2. Klasyfikacja pokrycia terenu 2021 (e-mapa.net, układ: EPSG:2178)

2.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)

Dane wejściowe (GUS):

- Liczba mieszkańców (31.12.2024): 5 180 osób. Źródło: serwis statystyczny zasilany danymi GUS (sekcja „Demografia w pigułce”).
- Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (najświeższe dostępne – 31.12.2023): 29,60 m²/os.; przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie: 2,71 os./mieszkanie (GUS).

Uwaga dot. roku odniesienia: rozporządzenie wymaga, by wskaźniki pochodziły z tego samego roku co „najnowsze” dane o ludności (§3 ust.4). Dla gmin – publicznie dostępne na dziś najnowsze wskaźniki mieszkaniowe GUS są za 2023 r. (dla Wyszogrodu). W kalkulacji przyjmuję więc:

- ludność: 2024 (najnowsza),
 - wskaźnik P₀: 2023 (najnowszy dostępny),
- i zastosowanie klauzuli §3 ust.8 – jeżeli wyznaczone P₂₀ < 40 m²/os. lub brak danych do ścisłego wyliczenia P₂₀, przyjmuje się P₂₀ = 40 m²/os.
Równolegle rekomenduję potwierdzenie w BDL wartości P₀ dla roku 2024 (gdy GUS ją opublikuje) – ewentualna aktualizacja nie zmieni rzędu wielkości wyniku.

Kroki obliczeń (zgodnie z §3):

1) Prognozowana liczba mieszkańców za 20 lat (brak oficjalnej prognozy M₍₂₀₎ → §3 ust.6 pkt 1):

$$M_{20} = 5\,180 \times 1,05 = 5\,439 \text{ osób.}$$

2) Łączna pow. użytkowa mieszkań dziś (PUM₀):

$$PUM_0 = P_0 \times \text{ludność} = 29,60 \text{ m}^2/\text{os.} \times 5\,180 \text{ os.} = 153\,328 \text{ m}^2.$$

3) Prognozowana pow. na 1 mieszkańca (P₂₀): 40 m²/os. (klauzula minimalna z §3 ust.8).

4) Wzór (§3 ust.2): ZAP = M₂₀ – (PUM₀ / P₂₀).

Obliczenie:

$$PUM_0 / P_{20} = 153\,328 / 40 = 3\,833,2 \text{ mieszkańców ekwiwalentnych.}$$

$$ZAP = 5\,439 - 3\,833,2 = \underline{1\,606 \text{ mieszkańców.}}$$

Kontrola progu minimalnego (§3 ust.9 pkt 1): gmina ≥ 5 000 mieszkańców → jeśli ZAP < 1000, wolno przyjąć 1000. Tu ZAP = 1 606 > 1000, więc nie ma potrzeby podnoszenia do minimum.

Źródła:

- Rozporządzenie MRiT z 8.12.2023 r. – §3 (wzór ZAP, zasady P₂₀, progi minimalne, horyzont 20 lat).
- Gmina i Miasto Wyszogród – liczba mieszkańców (31.12.2024), „w liczbach”/GUS.
- Zasoby mieszkaniowe: P₀ = 29,6 m²/os.; 2,71 os./mieszkanie (31.12.2023), „w liczbach”/GUS.

2.4. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, kontroli bilansowej podlega suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie. Oznacza to, że nie przelicza się automatycznie całej powierzchni stref SW, SJ i SZ jako nowej rezerwy inwestycyjnej. Strefy te obejmują bowiem zarówno istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, jak również drogi, podwórza, zieleń, usługi, tereny gospodarcze, grunty rolne w strukturze siedliskowej oraz tereny niezabudowane i luki w zabudowie.

Dla potrzeb niniejszego bilansu zastosowano metodę wskaźnikowej pojemności osadniczej brutto stref SW, SJ i SZ. Metoda polega na obliczeniu całkowitej pojemności osadniczej tych stref na podstawie ich powierzchni oraz obliczonych wskaźników liczby mieszkańców na 1 ha, określonych odrębnie dla każdego typu strefy. Następnie od tak obliczonej pojemności całkowitej odejmuje się istniejącą liczbę mieszkańców gminy, wynoszącą 5 180 osób. Uzyskana różnica odpowiada chłonności dodatkowej, czyli potencjałowi terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie, który podlega kontroli w relacji do wartości ZAP.

Do obliczeń przyjęto ZAP = 1 606 osób. Wartość 70% ZAP wynosi 1 124 osoby, natomiast wartość 130% ZAP wynosi 2 088 osób. Oznacza to, że chłonność dodatkowa terenów mieszkaniowych w strefach SW, SJ i SZ powinna mieścić się w przedziale od 1 124 do 2 088 osób.

Analizę wykonano na podstawie danych przestrzennych GML planu ogólnego z dnia 10.06.2026 r. Łączna powierzchnia stref mieszkaniowych SW, SJ i SZ wynosi 1 924,46 ha, w tym: SW - 7,79 ha, SJ - 238,31 ha oraz SZ - 1 678,35 ha.

Dla strefy SW obliczono wskaźnik 68 os./ha. Jest to wskaźnik brutto właściwy dla małomiejskiej strefy wielofunkcyjnej z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmującej stare kamienice 2-3 kondygnacyjne oraz budynki mieszkalne 3-4 kondygnacyjne. Wskaźnik uwzględnia, że strefa SW obejmuje nie tylko budynki mieszkalne, lecz także usługi, komunikację, podwórza, zieleń,

infrastrukturę techniczną i ograniczenia wynikające z istniejącej struktury urbanistycznej oraz uwarunkowań konserwatorskich.

Dla strefy SJ obliczono wskaźnik 15,5 os./ha. Odpowiada on zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej lub umiarkowanej intensywności, z udziałem dróg, ogrodów, zieleni przydomowej, usług lokalnych oraz terenów niepodlegających pełnej intensyfikacji. Wskaźnik ma charakter brutto i odnosi się do całej powierzchni strefy, a nie wyłącznie do działek budowlanych.

Dla strefy SZ obliczono wskaźnik 1,8 os./ha. Jest to wskaźnik najniższy, właściwy dla zabudowy zagrodowej i terenów wiejskich o rozproszonej strukturze osadniczej. Uwzględnia on duże powierzchnie działek siedliskowych, udział zabudowy gospodarczej i produkcji rolniczej, funkcje towarzyszące gospodarstwom oraz znaczny udział terenów, które mimo położenia w strefie SZ nie stanowią intensywnej rezerwy mieszkaniowej.

Tabela 2.1. Obliczenie pojemności osadniczej w strefach SW, SJ i SZ

Strefa	Rodzaj zabudowy	Powierzchnia strefy [ha]	Wskaźnik [os./ha]	Chłonność [os.]
SW	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	7,79	68,0	530
SJ	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	238,31	15,5	3 694
SZ	Zabudowa zagrodowa	1 678,35	1,8	3 021
Razem		1 924,46	-	7 245

Tabela 2.3. Kontrola relacji chłonności dodatkowej do ZAP

Wskaźnik	Wartość
Istniejąca liczba mieszkańców	5 180 osób
ZAP	1 606 osób
70% ZAP	1 124 osoby
130% ZAP	2 088 osób
Całkowita pojemność osadnicza brutto SW + SJ + SZ	7 245 osób
Chłonność dodatkowa po odjęciu istniejącej liczby mieszkańców	2 065 osób
Relacja chłonności dodatkowej do ZAP	128,57%
Rezerwa do progu 130% ZAP	23 osoby
Wynik	Warunek spełniony

Przeprowadzone obliczenia wykazały, że całkowita pojemność osadnicza brutto stref SW, SJ i SZ wynosi 7 245 osób. Po odjęciu istniejącej liczby mieszkańców gminy, wynoszącej 5 180 osób, chłonność dodatkowa wynosi 2 065 osób. Chłonność dodatkowa stanowi około 128,57% wartości ZAP i mieści się w przedziale od 70% do 130% ZAP. Jednocześnie nie przekracza dopuszczalnego progu 130% ZAP, wynoszącego 2 088 osób. Obliczona pojemność osadnicza stref

mieszkańczych oraz obliczone wskaźniki pojemności osadniczej spełniają zatem warunek wynikający z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wskaźniki obliczono jako wskaźniki brutto dla całych stref, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, terenów niezabudowanych, luk w zabudowie, terenów komunikacji, zieleni, usług, infrastruktury oraz funkcji gospodarczo-rolniczych. Z tego względu nie prowadzą one do sztucznego zawyżenia chłonności, a jednocześnie zapewniają zgodność bilansu z ustawowym limitem 130% ZAP.

2.5. Charakterystyka stref planistycznych

Finalny układ stref planistycznych oraz ich profile funkcjonalne należy odczytywać łącznie z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, uzgodnień oraz danych przestrzennych GML. Oznacza to, że dopuszczenie określonego profilu funkcjonalnego w charakterystyce ogólnej strefy nie stanowi samodzielnej podstawy do lokalizacji inwestycji, jeżeli w danym miejscu obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony przyrody, ochrony zabytków, przepisów sanitarnych, przepisów przeciwpowodziowych, ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, przepisów kolejowych, gazowych lub elektroenergetycznych.

W szczególności w danych GML uwzględniono korekty wynikające z warunków WUOZ, RDOŚ, Wód Polskich, PKP PLK, PSE, Energa-Operator oraz PSG, w tym ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy i funkcji kolizyjnych w rejonach zabytków, cmentarzy, rezerwatów, obszarów Natura 2000, Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, planowanych korytarzy kolejowych oraz pasów technologicznych infrastruktury technicznej.

Dopuszczenie w strefach SO, SR lub SP funkcji związanych z produkcją energii nie obejmuje możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych w miejscach, w których nie jest możliwe zachowanie odległości wymaganych ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych albo w których lokalizacja taka byłaby sprzeczna z przepisami o ochronie przyrody, ochronie krajobrazu lub zdrowia ludzi.

Aktualizacja po uzgodnieniach: charakterystykę stref należy odczytywać łącznie z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz warunkami wskazanymi przez organy opiniujące i uzgadniające. Profile podstawowe i dodatkowe stref nie stanowią podstawy do naruszenia zakazów obowiązujących w rezerwach przyrody, obszarach Natura 2000, Nadwiślańskim Obszarze Chronionego








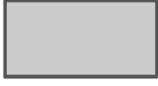
Krajobrazu, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, pasach technologicznych linii elektroenergetycznych oraz w sąsiedztwie planowanej linii kolejowej CPK.





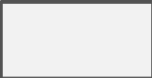
W szczególności w granicach rezerwatów przyrody oraz w najwrażliwszych częściach doliny Wisły wyklucza się interpretację profilu dodatkowego strefy otwartej jako dopuszczającego lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych, wodnych, geotermalnych, biogazowni, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych lub komunikacji niezwiązanej z ochroną przyrody, jeżeli byłoby to sprzeczne z celami ochrony albo zakazami wynikającymi z ustawy o ochronie przyrody.

Na podstawie analiz funkcjonalnych i przestrzennych wyznaczono 13 stref planistycznych, różnicujących dominujące funkcje oraz parametry zagospodarowania. Strefy stanowią podstawowe narzędzie polityki przestrzennej w planie ogólnym i odzwierciedlają zarówno istniejącą strukturę, jak i kierunki jej rozwoju.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) został określony zgodnie z rozporządzeniem – oznacza on obowiązek pozostawienia określonej części powierzchni działki w formie terenów biologicznie czynnych. Funkcje dodatkowe wskazują możliwe uzupełnienia, które mogą pojawić się w danej strefie, jednak nie dominują w jej strukturze.

Tabela 2.3. Charakterystyka stref planistycznych.

SYMBOL I NAZWA STREFY Powierzchnia biologicznie czynna minimalna [%]		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY	
		podstawowy	dodatkowy
	SW. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną PBC – 30%	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, handlu wielkopowierzchniowego, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SJ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną PBC – 30%	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SZ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową PBC – 30%	Teren zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren wielkotowarowej produkcji rolnej, rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, usług, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SU. Strefa usługowa PBC – 30%	Teren usług, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SH. Strefa handlu wielkopowierzchniowego PBC – 30%	Teren handlu wielkopowierzchniowego, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren usług, składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SP. Strefa gospodarcza PBC – 20%	Teren produkcji, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren usług, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SR. Strefa produkcji rolniczej PBC – 30%	Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, infrastruktury technicznej*	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, elektrowni słonecznej, elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SI. Strefa infrastrukturalna PBC – 20%	Teren infrastruktury technicznej, komunikacji	Teren usług, produkcji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód

	SN. Strefa zieleni i rekreacji PBC – 50%	Teren zieleni urządzonej, plaży, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej*	Teren usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni naturalnej, lasu
	SC. Strefa cmentarzy PBC – 30%	Teren cmentarza, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej*	Teren usług kultury religijnej, usług handlu detalicznego, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SG. Strefa górnictwa PBC – 0%	Teren górnictwa i wydobywania, komunikacji, infrastruktury technicznej*	Teren produkcji, usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji, usług nauki, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód
	SO. Strefa otwarta PBC – 0%	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni naturalnej, wód, komunikacji, infrastruktury technicznej*	Teren elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej, biogazowni, zieleni urządzonej
	SK. Strefa komunikacyjna PBC – 0%	Teren autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej*	Teren drogi zbiorczej, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, wód

PBC – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w %, nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.

* Dotyczy terenów telekomunikacji i innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Tabela 2.4. Powierzchnie stref planistycznych

Strefa	Pow. [m ²]	Pow. [ha]	Udział [%]
SW. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	77 936	7,79	0,08%
SJ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	2 383 089	238,31	2,49%
SZ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	16 783 546	1678,35	17,55%
SU. Strefa usługowa	652 224	65,22	0,68%
SH. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	0	0,00	0,00%
SP. Strefa gospodarcza	33 727	3,37	0,04%
SR. Strefa produkcji rolniczej	6 804 836	680,48	7,11%
SI. Strefa infrastrukturalna	51 619	5,16	0,05%
SN. Strefa zieleni i rekreacji	564 039	56,40	0,59%
SC. Strefa cmentarzy	48 101	4,81	0,05%
SG. Strefa górnictwa	391 461	39,15	0,41%
SO. Strefa otwarta	67 082 569	6708,26	70,13%
SK. Strefa komunikacyjna	774 826	77,48	0,81%
Razem:	95 647 973	9564,80	100,00%
SW + SJ + SZ. Strefy mieszkaniowe	19 244 571	1924,46	20,12%

Podsumowując, przyjęty układ stref planistycznych wynika z bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów, zidentyfikowanych uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych i infrastrukturalnych, a także konieczności ochrony doliny Wisły, obszarów Natura 2000 oraz Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wyznaczenie stref planistycznych uwzględnia zasadę niepogarszania stanu środowiska, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzebę zachowania ładu przestrzennego poprzez koncentrację zabudowy i ograniczenie jej rozpraszania. Przyjęte rozwiązania zapewniają spójność planu ogólnego z ustaleniami prognozy oddziaływania na środowisko oraz stanowią podstawę do dalszego uszczegółowienia zasad zagospodarowania na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

3.1. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

W finalnej wersji projektu obszary uzupełnienia zabudowy zostały ograniczone w miejscach, w których ich pozostawienie mogłoby prowadzić do konfliktu z przepisami odrębnymi lub warunkami uzgodnień. Dotyczy to w szczególności terenów zabytków wpisanych do rejestru i ich najbliższego otoczenia, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów położonych w granicach lub sąsiedztwie rezerwatów i obszarów Natura 2000, stref ochrony cmentarzy, pasów technologicznych infrastruktury technicznej oraz przebiegu planowanej linii kolejowej.

Na przebiegu planowanej linii kolejowej Modlin - Wyszogród oraz analizowanego korytarza Modlin - Wyszogród - Płońsk nie wyznacza się obszarów uzupełnienia zabudowy, co pozwala ograniczyć przyszłe konflikty przestrzenne i nie utrudnia realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.

W otoczeniu cmentarzy obszary uzupełnienia zabudowy oraz strefy dopuszczające funkcje mieszkaniowe należy odczytywać z uwzględnieniem wymogów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. dotyczącego terenów odpowiednich pod cmentarze, w szczególności odległości 150 m albo 50 m przy spełnieniu warunku zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

Aktualizacja po uzgodnieniach: obszar uzupełnienia zabudowy, jako element fakultatywny planu ogólnego, został ograniczony z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych, powodziowych, infrastrukturalnych i przestrzennych. OUZ nie powinien obejmować terenów, na których jego wyznaczenie mogłoby prowadzić do lokalizacji nowej zabudowy sprzecznej z przepisami odrębnymi lub warunkami uzgodnień.

Zasadą przyjętą w planie jest niewyznaczanie OUZ w rezerwach przyrody, na terenach szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie wskazanym przez Wody Polskie, w kolizyjnych częściach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, a także w pasach ograniczeń zabudowy wynikających z sąsiedztwa planowanej linii kolejowej CPK.

3.1.1. Podstawa prawna

- rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729),
- rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758) oraz art. 13d u.p.z.p. (próg 70–130% ZAP).
- rozporządzenie w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz.U.2016 poz. 1864),
- rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2024 poz. 1116).

3.1.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się dla obszaru, na którym brak jest obowiązującego planu miejscowego, aby umożliwić ustalanie warunków zabudowy dla inwestycji uzupełniających istniejącą strukturę przestrzenną.

3.1.3. Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy (Dz.U. 2024 poz. 729)

1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

2. Informacje o budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);

2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;

3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

3. Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

4. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u), \text{ gdzie:}$$

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

6. Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

3.2. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS)

Projekt planu ogólnego nie wyznacza OZS. Przeprowadzona analiza morfologiczna i bilansowa wykazała, że dla Gminy i Miasta Wyszogród (gmina mała, o przewadze funkcji rolniczej) nie występuje potrzeba zagęszczania zabudowy w rdzeniu miejskim, a cele mieszkaniowe można zrealizować poprzez obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz strefy SW i SJ na obrzeżach istniejących układów osadniczych.

Uzasadnienie:

1) Bilans ZAP (rozdz. 2.3) w połączeniu z chłonnością terenów (rozdz. 2.4) domyka zapotrzebowanie mieszkaniowe bez konieczności intensyfikacji śródmiejskiej.

2) Morfologia centrum nie tworzy ciągłej, rozległej tkanki pierzejowej wymagającej odrębnego reżimu OZS; występują jedynie punktowe luki możliwe do zagospodarowania w ramach OUZ/stref SW.

3) Uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe (bliskość doliny Wisły, walory widokowe i potrzeba utrzymania przewietrzania) przemawiają za łagodną ekstensyfikacją zamiast wzrostu intensywności w rdzeniu.

4) Charakter rolniczy gminy i struktura usług nie uzasadniają koncentracji funkcji śródmiejskich ponad obecny poziom; priorytetem pozostaje porządkowanie ładu przestrzennego i poprawa dostępności w istniejących ciągach.

Skutek planistyczny:

- rdzeń miejski zachowuje parametry i zasady stref SW (w tym partery usługowe fakultatywnie), bez podwyższania intensywności zabudowy typowej dla OZS.
- wkład do bilansu mieszkaniowego zapewniają OUZ i luki w strefach SW/SJ, zgodnie z rozdz. 3.1 i 2.4.
- wprowadza się klauzulę przeglądową: w razie istotnej zmiany uwarunkowań (np. wzrostu popytu na mieszkania/usługi lub projektów reurbanizacyjnych) OZS może zostać rozważony przy aktualizacji planu.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

4.1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym Gminy i Miasta Wyszogród nie ustala się gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej. Oznacza to, że projekt planu ogólnego nie określa lokalnych (gminnych) parametrów dostępności, takich jak dopuszczalne odległości lub czasy dojścia/dojazdu do obiektów infrastruktury społecznej (np. edukacji, ochrony zdrowia, kultury, sportu, opieki społecznej).

Uzasadnienie braku ustalenia standardów

- Zróżnicowany, częściowo rozproszony układ osadniczy gminy powoduje, że jednolite standardy odległościowe mogłyby prowadzić do nadmiernych ograniczeń inwestycyjnych na terenach wiejskich oraz do nieadekwatnych wymagań dla poszczególnych sołectw.
- Dostępność infrastruktury społecznej jest w praktyce kształtowana przez układ drogowy, warunki dojazdu oraz zasięgi obsługi istniejących placówek; parametry te wymagają każdorazowej weryfikacji w skali lokalnej, właściwej dla MPZP.
- Ustalenie standardów na poziomie planu ogólnego wymagałoby wprowadzenia szczegółowych kryteriów i danych referencyjnych dla wszystkich typów infrastruktury społecznej; na etapie planu ogólnego przyjmuje się podejście elastyczne, umożliwiające dostosowanie rozwiązań w MPZP oraz w dokumentach inwestycyjnych.
- Gmina zakłada osiągnięcie celów dostępności poprzez działania inwestycyjne i organizacyjne (utrzymanie i modernizacja sieci dróg, rozwój transportu lokalnego, poprawa jakości usług publicznych) oraz poprzez planowanie szczegółowe w MPZP, bez wprowadzania jednolitych standardów gminnych.

4.2. Gminny katalog stref planistycznych

Aktualizacja po uzgodnieniach: katalog stref planistycznych zapisany w danych GML został dostosowany do wyników opiniowania i uzgadniania. Wartości parametrów i profile funkcjonalne stref należy stosować z pierwszeństwem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony przyrody, Prawa wodnego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony zabytków, transportu kolejowego oraz bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej.

4.2.1. Podstawa i znaczenie katalogu

Gminny katalog stref planistycznych jest elementem gminnych standardów urbanistycznych, który porządkuje ustalenia planu ogólnego poprzez przypisanie każdemu obszarowi gminy jednej ze stref planistycznych oraz określenie dla stref profilu funkcjonalnego, a w przypadkach przewidzianych przepisami – również podstawowych parametrów urbanistycznych. Plan ogólny sporządza się w formie danych przestrzennych (GML), a ustalenia planu są prezentowane w danych i metadanych zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym projektu planu ogólnego.

W praktyce katalog stref pełni następujące funkcje:

- Zapewnia jednolitą, porównywalną klasyfikację terenów w skali gminy, zgodną ze schematem danych planistycznych.
- Umożliwia jednoznaczne przypisanie profilu funkcjonalnego do obszarów gminy (w tym rozróżnienie stref mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych, otwartych, komunikacyjnych i specjalistycznych).
- Ułatwia weryfikację zgodności projektu planu ogólnego z przepisami oraz automatyczną kontrolę poprawności danych GML.
- Stanowi podstawę dla sporządzania MPZP – w szczególności dla doboru przeznaczeń terenów i parametrów zabudowy w granicach stref.

4.2.2. Zasady przyjęte w Planie ogólnym Gminy Wyszogród

W Planie ogólnym Gminy Wyszogród katalog stref planistycznych jest realizowany bezpośrednio w danych przestrzennych (GML) poprzez atrybuty obiektów stref planistycznych. Oznacza to, że profil funkcjonalny strefy, a w przypadkach wymaganych – także wartości parametrów urbanistycznych, są przypisane do geometrii stref w pliku GML, co zapewnia zgodność z wymaganiami w zakresie danych planistycznych oraz możliwość ich weryfikacji w narzędziach do przeglądania i kontroli danych.

Przyjęto następujące założenia organizacyjne:

- Katalog stref jest spójny z zestawem stref planistycznych stosowanych w danych planu ogólnego.
- Wartości parametrów (jeżeli są określane dla danej strefy) są zapisane w GML jako atrybuty stref, co jest podstawą do ich prezentacji w części mapowej i tekstowej przeglądarek danych planistycznych.
- Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) będzie wyznaczany na etapie tworzenia pliku GML, zgodnie z przyjętą metodyką bilansową i przestrzenną.

- Brak ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (pkt 4.1) nie wyłącza obowiązku stosowania katalogu stref jako podstawowego elementu porządkującego ustalenia planu ogólnego.

4.2.3. Wykaz stref planistycznych przyjętych w katalogu

W katalogu stref planistycznych przyjęto następujące strefy (kody i opis profilu funkcjonalnego):

- SW. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – obszary o dominacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług towarzyszących.
- SJ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – obszary o dominacji zabudowy jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług lokalnych.
- SZ. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – obszary zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na terenach wiejskich, z funkcjami rolniczymi i towarzyszącymi.
- SU. Strefa usługowa – obszary koncentracji usług publicznych i komercyjnych, w tym usług lokalnych i ponadlokalnych.
- SH. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – obszary przeznaczane pod handel wielkopowierzchniowy; w Planie ogólnym Gminy Wyszogród nie wyznaczono tej strefy (powierzchnia 0).
- SP. Strefa gospodarcza – obszary aktywności gospodarczej, w tym produkcji, składów i magazynów oraz usług o charakterze gospodarczym.
- SR. Strefa produkcji rolniczej – obszary działalności rolniczej, w tym gospodarstw i obiektów związanych z produkcją rolną.
- SI. Strefa infrastrukturalna – obszary infrastruktury technicznej i obiektów infrastrukturalnych (np. ujęcia wody, oczyszczalnie, urządzenia sieciowe).
- SN. Strefa zieleni i rekreacji – obszary zieleni urządzonej, rekreacji i wypoczynku, w tym przestrzenie publiczne o funkcji rekreacyjnej.
- SC. Strefa cmentarzy – obszary cmentarzy oraz terenów funkcjonalnie związanych z ich obsługą.
- SG. Strefa górnictwa – obszary działalności górniczej i eksploatacji kopalni wraz z funkcjami towarzyszącymi.
- SO. Strefa otwarta – obszary terenów otwartych (rolnych, leśnych, dolin rzecznych i innych nieurbanizowanych), stanowiące dominującą część powierzchni gminy.
- SK. Strefa komunikacyjna – obszary komunikacji (drogi, ulice, urządzenia transportowe) oraz terenów niezbędnych dla ich funkcjonowania.

4.2.4. Parametry urbanistyczne zapisywane dla stref w danych GML

Dla stref planistycznych, dla których przepisy przewidują określenie parametrów urbanistycznych, w danych planu ogólnego zapisuje się – odpowiednio do profilu strefy – następujące wielkości: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te są przypisywane jako atrybuty obiektów stref w pliku GML, co umożliwia ich jednoznaczne odczytanie w przeglądarkach danych planistycznych oraz weryfikację formalną danych.

Przyjęta zasada prezentacji w uzasadnieniu:

- W części tekstowej uzasadnienia opisuje się rolę katalogu oraz logikę przypisania profili funkcjonalnych i parametrów.
- Wartości liczbowe parametrów urbanistycznych wynikają z danych przestrzennych planu ogólnego (GML) i są weryfikowalne w ewidencji zbiorów danych oraz w przeglądarkach danych planistycznych.
- Na etapie dalszych prac (w tym w MPZP) parametry mogą być doprecyzowywane zgodnie z kompetencjami MPZP i przepisami odrębnymi, z poszanowaniem ograniczeń środowiskowych i konserwatorskich.

5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny Gminy i Miasta Wyszogród wyznacza strefy planistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), przy ich delimitacji uwzględnia się uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i dokumentów zewnętrznych, w szczególności: formy ochrony przyrody i ich otuliny, obszary zagrożenia powodziowego oraz pasy 50 m od stopy wału, grunty zmeliorowane, tereny zagrożone ruchami masowymi, strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników, (ewentualne) tereny/obszary górnicze i udokumentowane złoża kopalin wraz z filarami ochronnymi, obszary i obiekty zabytkowe, tereny zamknięte i OOU, obszary wymagające przekształceń/rekultywacji/remediacji oraz grunty rolne klas I–III i grunty leśne. Ustalenia planu nie naruszają zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych; w razie kolizji pierwszeństwo mają te przepisy.

5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Gmina i Miasto Wyszogród prowadzi prace nad nową Strategią Rozwoju na lata 2024–2030 (uchwała o przystąpieniu i harmonogram prac, konsultacje społeczne w 2025 r.). Dokument jest w przygotowaniu; dotychczas określono tryb opracowania, a Burmistrz prowadził warsztaty i konsultacje. Teza dla planu ogólnego: należy zapewnić zgodność kierunków przestrzennych z finalnymi celami strategii, pozostawiając elastyczność aktualizacji ustaleń po przyjęciu dokumentu.

Na poziomie ponadlokalnym Wyszogród wchodzi w skład partnerstwa „Obszar Funkcjonalny Miasta Płocka” (OFMP/OF Płocka), które przyjęło strategię rozwoju ponadlokalnego. Cele kluczowe dla polityki przestrzennej gminy: poprawa dostępności transportowej i mobilności zrównoważonej, adaptacja do zmian klimatu (retencja, bezpieczeństwo powodziowe doliny Wisły), wzmacnianie usług publicznych oraz współpraca gmin subregionu przy projektach infrastrukturalnych. Plan ogólny powinien to operacjonalizować przez priorytet ciągów dojazdowych do Płocka i węzłów DK50/DK62, rozwój sieci pieszo-rowerowej oraz reżimy zagospodarowania w strefach ryzyka powodziowego.

Ustalenia planu muszą być również spójne z celami Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ („Innowacyjne Mazowsze”): policentryczny układ osadniczy, poprawa dostępności, ochrona środowiska i krajobrazu, adaptacja klimatyczna, rewitalizacja oraz wzmacnianie potencjałów lokalnych. Dla Wyszogrodu przekłada się to na: koncentrację nowej zabudowy przy istniejącej infrastrukturze, ochronę doliny Wisły, korytarzy ekologicznych i dziedzictwa

kulturowego, a także utrzymanie rolniczego charakteru gminy z punktowymi centrami usług.

Uzupełniającym dokumentem polityki rozwoju jest obowiązujący Lokalny Program Rewitalizacji (2018–2023) – wskazuje obszary i projekty poprawy jakości przestrzeni publicznych (m.in. Rynek) oraz infrastruktury społecznej. Wnioski dla planu ogólnego: utrzymać zdolność realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych (standard przestrzeni publicznych, priorytety ruchu pieszego/rowerowego) i dopuszczać dogęszczenia tylko jako element porządkowania ładu, nie jako cel sam w sobie.

Na potrzeby monitoringu i aktualizacji przyjmujemy, że „Raport o stanie gminy” stanowi coroczne źródło danych do weryfikacji realizacji celów strategii (demografia, mieszkalnictwo, infrastruktura). W planie ogólnym wskazuje się mechanizm przeglądu kierunków przestrzennych po uchwaleniu strategii oraz przy publikacji kolejnych raportów.

Wnioski do treści planu ogólnego:

- hierarchizacja układu drogowego z preferencją dostępności do Płocka i węzłów ponadlokalnych; rozwój sieci pieszo-rowerowej i poprawa bezpieczeństwa w ruchu, zgodnie z celami partnerstwa ponadlokalnego,
- priorytet adaptacji klimatycznej: retencja, strefy zalewowe Wisły, zieleni i korytarze przewietrzania,
- koncentracja nowej zabudowy w OUZ i strefach SW/SJ, ograniczenie rozpraszania osadnictwa,
- utrzymanie kierunków rewitalizacji centrum (standard przestrzeni publicznych) przy braku potrzeby wyznaczania OZS w skali gminy.

W roku 2024 Rada Gminy i Miasta Wyszogród podjęła uchwałę nr 45/VI/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Wyszogród na lata 2024-2030, który jest aktualnie w trakcie opracowania.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Aktualizacja po opinii Zarządu Województwa Mazowieckiego: w uwarunkowaniach planu uwzględnia się przebieg istniejących i planowanych elementów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, w tym linii elektroenergetycznych 400 kV relacji Rogowiec - Ołtarzew, Rogowiec - Płock oraz Płock - Ołtarzew, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Uwzględnia się również krajobraz priorytetowy wskazany w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego o kodzie 14-318.73-020. W granicach tego krajobrazu oraz w jego otoczeniu należy zachować szczególną ostrożność przy lokalizacji nowych dominant przestrzennych, infrastruktury technicznej i nowej zabudowy, tak aby nie pogarszać walorów krajobrazowych doliny Wisły i ekspozycji historycznego układu Wyszogrodu.

Obowiązuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM) przyjęty uchwałą Sejmiku Nr 22/18 z 19.12.2018 r. (tekst planu i załączniki – MBPR). PZPWM wyznacza model policentrycznej struktury osadniczej, korytarze transportowe rangi ponadlokalnej oraz zasady ochrony środowiska i krajobrazu, w tym doliny Wisły jako strategicznego korytarza przyrodniczego. Plan jest spójny ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ (uchwała 72/22), w której ujęto zintegrowany wymiar terytorialny i OSI.

Wnioski dla Gminy i Miasta Wyszogród (kluczowe ustalenia PZPWM)

1) Korytarz doliny Wisły (rdzeń sieci przyrodniczej)

Utrzymanie ciągłości ekologicznej i retencji doliny, priorytet adaptacji do zmian klimatu (zagrożenie powodziowe, retencja dolinowa), ochrona obszarów Natura 2000 i rezerwatów oraz korytarzy migracji. Wymóg niepogarszania stanu środowiska w pasie dolinnym i zachowania przewietrzania.

2) Układ transportowy rangi ponadlokalnej

Utrzymanie i podnoszenie standardu dostępności drogowej w powiązaniach regionalnych (drogi krajowe klasyfikowane w PZPWM; węzły dystrybucji ruchu i ciągi o znaczeniu podregionalnym). Wnioski do planu ogólnego: hierarchizacja sieci, ochrona rezerw pod układ drogowy i bezkolizyjne powiązania z siecią wyższego rzędu.

3) Struktura osadnicza – wzmacnianie ośrodków lokalnych

Koncentracja nowych funkcji i zabudowy w nawiązaniu do istniejących ośrodków i ciągów osadniczych; unikanie rozpraszania zabudowy na terenach otwartych. Dla Wyszogrodu oznacza to preferencję OUZ i stref M1/M2 przy istniejących układach, zamiast ekspansji w krajobrazy otwarte doliny Wisły.

4) Ochrona krajobrazu i dziedzictwa kulturowego

Zachowanie ładu krajobrazowego i ekspozycji doliny Wisły; ochrona zespołów i osi widokowych oraz układów historycznych miejscowości (instrumenty: MPZP i wytyczne krajobrazowe).

5) Gospodarowanie wodami i bezpieczeństwo powodziowe

Zachowanie terenów zalewowych i stref retencyjnych, ograniczanie nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, rozwój błękitno-zielonej infrastruktury w miastach i wsiach dolinnych.

6) Spójność ze Strategią 2030+

Realizacja celów: policentryczność, zrównoważona mobilność, ochrona środowiska/klimatu, poprawa jakości przestrzeni publicznych – jako ramy dla ustaleń planu ogólnego i lokalnych MPZP.

Przekład na zapisy planu ogólnego (syntetycznie)

- Delimitować OUZ i strefy SW/SJ wyłącznie w powiązaniu z istniejącą tkanką osadniczą; unikać rozpraszania zabudowy na terenach otwartych doliny i w korytarzach przewietrzania. (PZPWM – koncentracja i ład przestrzenny).
- Utrzymać reżimy ochronne w dolinie Wisły: zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w Q1% (bez ochrony), standardy retencji i zieleni, korytarze ekologiczne i ciągi pieszo-rowerowe nadrzeczne.
- Zapisać ochronę rezerw i parametrów układu drogowego powiązanego z siecią regionalną; minimalizować wjazdy z dróg wyższych klas i zabezpieczyć korytarze przyszłych połączeń.
- Wprowadzić zasady kształtowania krajobrazu i ochrony dziedzictwa (linie zabudowy, wysokości, zieleni, ekspozycje), spójne z wytycznymi PZPWM i Strategii 2030+.

Źródła kluczowe: uchwała Sejmiku Nr 22/18 z 19.12.2018 r. (PZPWM – tekst planu), materiały MBPR; Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ (uchwała 72/22).

5.3.A. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Aktualizacja po uzgodnieniu RDOŚ: dla rezerwatów przyrody Kępa Antonińska i Kępa Rakowska przyjmuje się zasadę wyodrębnienia ich w strefie otwartej o rygorze ochronnym odpowiadającym celom ochrony rezerwatów. Dla tych obszarów ustala się brak możliwości lokalizacji zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 100%.

W odniesieniu do obszarów Natura 2000 PLH140029 Kampinoska Dolina Wisły oraz PLB140004 Dolina Środkowej Wisły przyjmuje się zasadę niewprowadzania funkcji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony, siedliska gatunków, integralność obszarów oraz spójność sieci Natura 2000.

W Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu uwzględnia się zakazy wynikające z uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego, w szczególności dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochrony zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasach 100 m od Wisły i 50 m od pozostałych cieków oraz naturalnych zbiorników wodnych, z uwzględnieniem wyjątków wynikających z przepisów odrębnych.

5.3.A.1. Podstawa prawna i źródła

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2023 poz. 1336 z późn. zm.),
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (CRFOP),
- dane BDL GUS, e-mapa.net.

5.3.A.2. Formy ochrony przyrody w granicach gminy

Na obszarze Gminy i Miasta Wyszogród oraz w jej bezpośrednim otoczeniu występują następujące formy ochrony przyrody (wraz z otulinami, gdzie ustanowiono):

- 1) Obszary Natura 2000 - PLB140004 Dolina Środkowej Wisły – korytarz i ostoja ptaków o randze krajowej/międzynarodowej (m.in. siedliska łąkowe siewkowatych,

rybitw; znaczenie węzłowe dla migracji). Obowiązuje plan zadań ochronnych (zarządzenia RDOŚ Warszawa/Lublin). W granicach gminy obejmuje dolinę Wisły z wyspami, łachami i starorzeczami.

2) Obszary Natura 2000 - PLH140029 Kampinowska Dolina Wisły – specjalny obszar ochrony siedlisk w woj. mazowieckim (wyznaczony rozporządzeniem; powierzchnia ok. 20,7 tys. ha, dwie funkcjonalnie powiązane enklawy). Obejmuje nadrzeczne siedliska doliny Wisły, w tym odcinki w rejonie Wyszogrodu.

3) Rezerwat „Kępa Antonińska” – wodny rezerwat przyrody, położony m.in. na terenie gminy Wyszogród; przedmiotem ochrony są ostroje lęgowe rzadkich gatunków ptaków siewkowatych. Posiada wyznaczoną otulinę.

4) Rezerwat „Kępa Rakowska” – rezerwat obejmujący wyspy/łachy i wody Wisły; powiększony zarządzeniem RDOŚ Warszawa w 2019 r.; posiada otulinę.

5) Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmuje dolinę Wisły jako korytarz ekologiczny i krajobraz o wysokich walorach przyrodniczych; na terenie gminy wprowadza katalog zakazów/ograniczeń wynikający z uchwał sejmiku.

6) Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego – obszar parku i otuliny wchodzi w skład rezerwatu biosfery UNESCO. W zasobach urzędowych i informacyjnych wskazuje się m.in. gminę Wyszogród jako jednostkę w zasięgu rezerwatu biosfery; w planie należy każdorazowo weryfikować zasięg otuliny KPN na aktualnych warstwach CRFOP.

7) Pomniki przyrody – na terenie gminy ewidencjonowane są pojedyncze pomniki przyrody (drzewa/stanowiska).

8) Użytki ekologiczne – w ewidencji gminnej figurują m.in. użytki: 645–Ciuczkowo, 644–Słomin, 646–Słomin, 648–Starzyno.

5.3.A.3. Wnioski dla planu ogólnego

Uwzględniono pozytywne uzgodnienie Dyrektora Kampinoskiego Parku Narodowego w zakresie fragmentu południowo-wschodniej części gminy położonego w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. W obszarze tym utrzymano strefę otwartą, z funkcjami niepowodującymi istotnych zagrożeń zewnętrznych dla przyrody Kampinoskiego Parku Narodowego.

W granicach rezerwatów przyrody oraz w ich bezpośrednim otoczeniu nie dopuszcza się rozwoju funkcji mogących naruszać cele ochrony rezerwatów, w tym ogrodów działkowych, zieleni urządzonej, obiektów OZE, nowej komunikacji niezwiązanej z obsługą ochrony przyrody oraz innych przedsięwzięć mogących pozostawać w sprzeczności z art. 15 ustawy o ochronie przyrody.

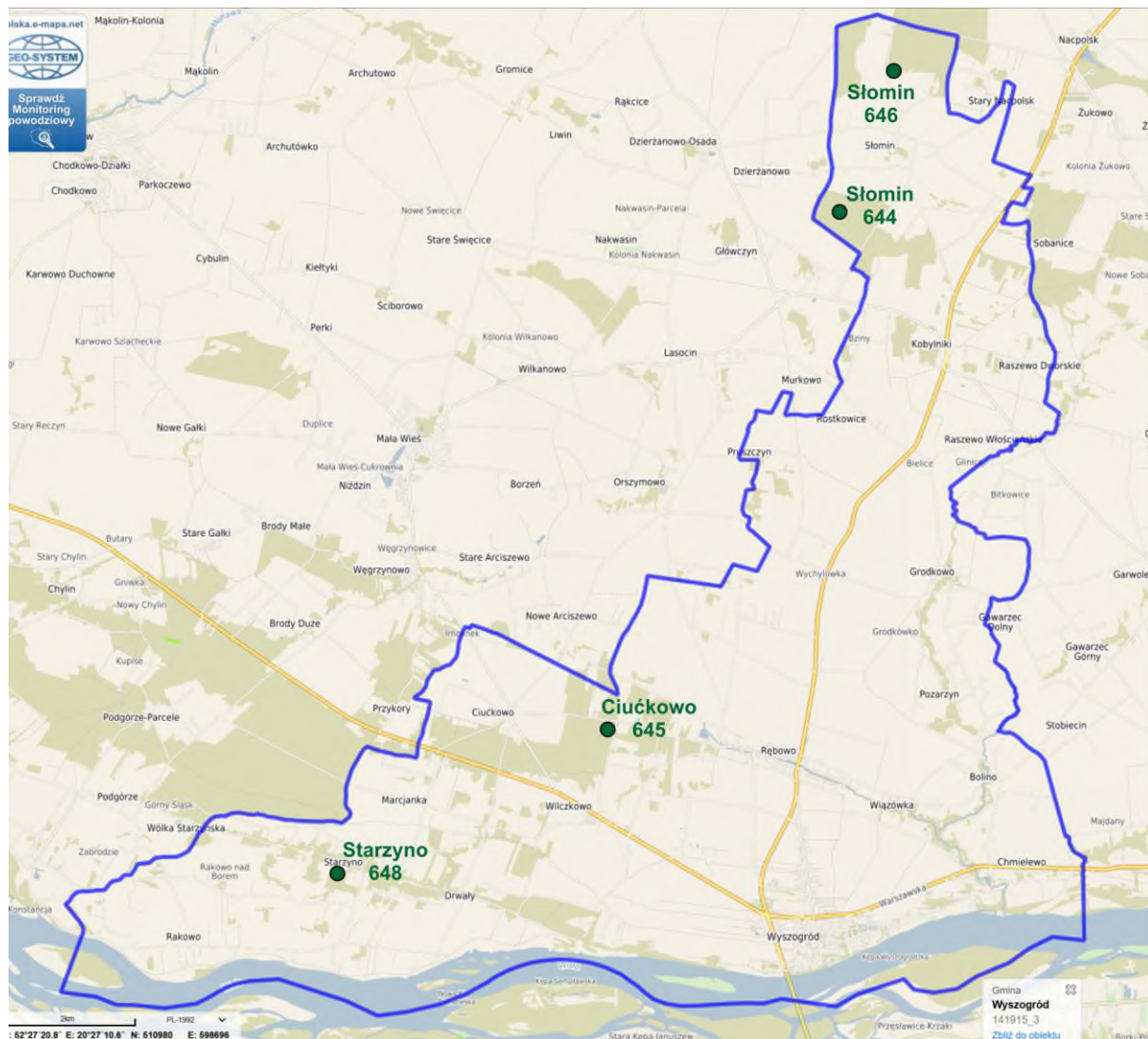
- 1) W granicach Natura 2000 i ich stref oddziaływania – zasada niedopuszczalności pogorszenia stanu siedlisk/gatunków oraz utrzymanie łączności ekologicznej w dolinie Wisły (test wpływu na cele ochrony, priorytet retencji i ograniczeń barierowych).
- 2) W rezerwach i otulinach rezerwatów – zachowanie reżimów ochronnych, zakaz ingerencji sprzecznej z celami ochrony (w tym sezonowe ograniczenia prac).
- 3) W Nadwiślańskim OChK – stosowanie zakazów z uchwał sejmiku (m.in. ograniczenia zabudowy/rekreacji w pasie dolinnym, zakazy lokalizacji uciążliwych przedsięwzięć).
- 4) W otulinie KPN (jeżeli występuje w zasięgu gminy wg CRFOP) – utrzymanie korytarzy ekologicznych, brak nowych barier migracyjnych, preferencja funkcji ekstensywnych; każdorazowe sprawdzenie inwestycji pod kątem zadań ochronnych KPN.
- 5) Pomniki przyrody/użytki ekologiczne – wprowadzić strefy ochronne w liniach rozgraniczających i dostosować parametry zagospodarowania (m.in. wyłączenia robót ziemnych, ochrona systemów korzeniowych).

Tabela 5.1. Wykaz użytków ekologicznych

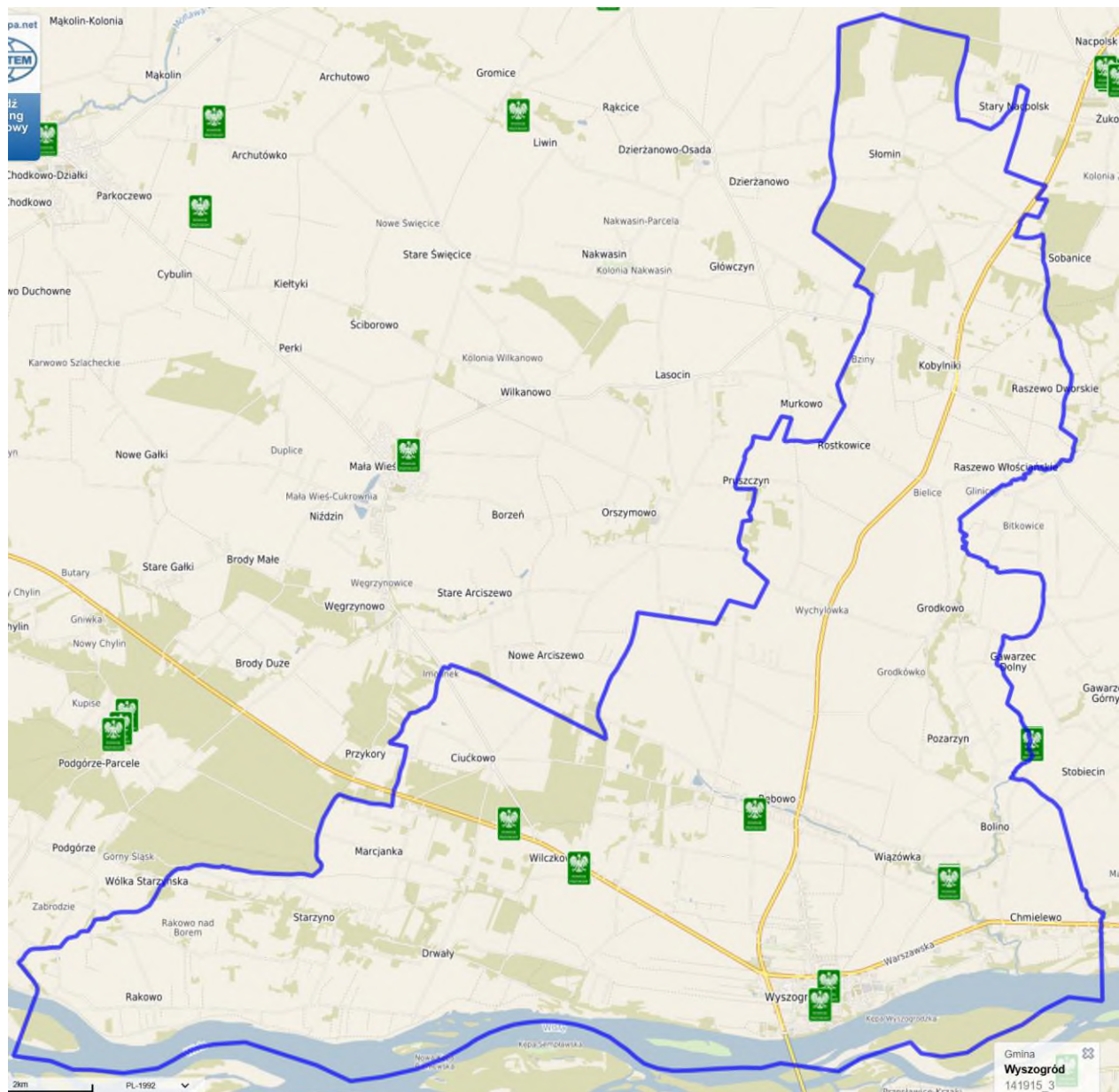
Nr rej. CRFOP Nazwa, lokalizacja	Rodzaj, powierzchnia, opis wartości przyrodniczej	Akty prawne
PL.ZIPOP.1393.UE.1419153.625 Użytek 644, Słomin	Bagno; pow. 0,60ha, teren zabagniony na siedlisku BMb	Rozp. Nr 27 Woj. Maz. z 29.04.2003; Dz.Urz. Maz. z 06.05.2003 Nr 121, poz. 2958
PL.ZIPOP.1393.UE.1419153.627 Użytek 646, Słomin	Bagno; pow. 0,78ha, teren zabagniony na siedlisku BMb	
PL.ZIPOP.1393.UE.1419153.626 Użytek 645, Ciućkowo	Bagno; pow. 0,75 ha; teren zabagniony na siedlisku	
PL.ZIPOP.1393.UE.1419153.629 Użytek 648, Starzyno	Bagno; pow. 1,29ha; wyrobisko po torfie – teren zabagniony	

Tabela 5.2. Wykaz pomników przyrody

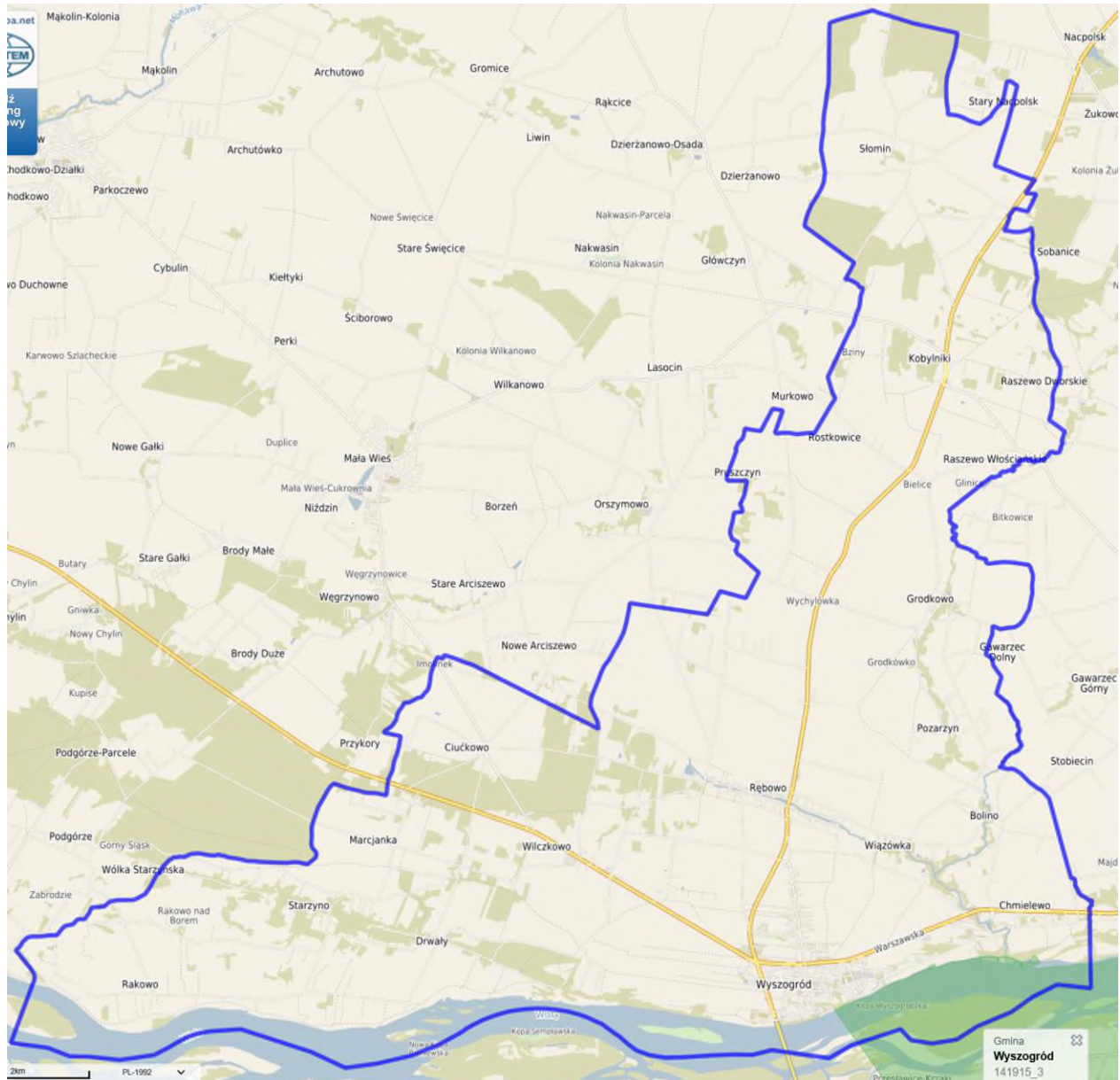
Nr rej. CRFOP Lokalizacja	Gatunek / parametry	Podstawa prawna
PL.ZIPOP.1393.PP.1419153.1961 Wyszogród ul. Rębowska	Wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i> ; obwód 339 cm; pierśnica 108 cm; wys. 19 m Kasztanowiec zwyczajny <i>Aesculus hippocastanum</i> ; obwód 302 cm; pierśnica 96 cm; wys. 17 m	Rozp. Nr 8/92 Woj. Płockiego z 21.05.1992 r., Dz.Urz. Woj. Płockiego z 08.06.1992 r. Nr 6, poz. 112; Rozp. Nr 18 Woj. Maz. z 09.05.2007 r., Dz.Urz. Maz. Nr 89, poz. 2101
PL.ZIPOP.1393.PP.1419153.1972 Wyszogród ul. Czerwińska	Jesion wyniosły <i>Fraxinus excelsior</i> ; obwód 459 cm; pierśnica 146 cm; wys. 19 m	Rozp. Nr 19 Woj. Maz. z 09.05.2007 r., Dz.Urz. Maz. Nr 89, poz. 2102; Zarz. Nr 38/89 Woj. Płockiego z 05.06.1989 r.
PL.ZIPOP.1393.PP.1419153.1959 Wiązowska	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> ; obwód 374 cm; pierśnica 119 cm; wys. 21 m Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> ; obwód 390 cm; pierśnica 124 cm; wys. 21 m Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> ; obwód 531 cm; pierśnica 169 cm; wys. 23 m	Orzec. Nr 66 Wicewoj. Płockiego z 27.12.1983 r., Dz.Urz. WRN w Płocku 1983 Nr 6, poz. 49; Rozp. Nr 18 Woj. Maz. z 09.05.2007 r., Dz.Urz. Maz. Nr 89, poz. 2101
PL.ZIPOP.1393.PP.1419153.1988 Rębowo	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> ; obwód 550 cm; pierśnica 175 cm; wys. 21 m	Orzec. Nr 32 Prezydium WRN w Warszawie z 31.01.1955 r., Dz.Urz. WRN w Warszawie z 09.04.1955 r. Nr 2, poz. 37; Rozp. Nr 19 Woj. Maz. z 09.05.2007 r., Dz.Urz. Maz. Nr 89, poz. 2102
PL.ZIPOP.1393.PP.1419153.1960 Wilczkowo	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> ; obwód 374 cm; pierśnica 119 cm; wys. 18 m	Rozp. Nr 6/96 Woj. Płockiego z 17.01.1996 r., Dz.Urz. Woj. Płockiego z 23.02.1996 r. Nr 1, poz. 6; Rozp. Nr 18 Woj. Maz. z 09.05.2007 r., Dz.Urz. Maz. Nr 89, poz. 2101
PL.ZIPOP.1393.PP.1419153.1958 Ciuczkowo	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> ; obwód 484 cm; pierśnica 154 cm; wys. 20 m	Rozp. Nr 8/92 Woj. Płockiego z 21.05.1992 r., Dz.Urz. Woj. Płockiego z 08.06.1992 r. Nr 6, poz. 112; Rozp. Nr 18 Woj. Maz. z 09.05.2007 r., Dz.Urz. Maz. Nr 89, poz. 2101



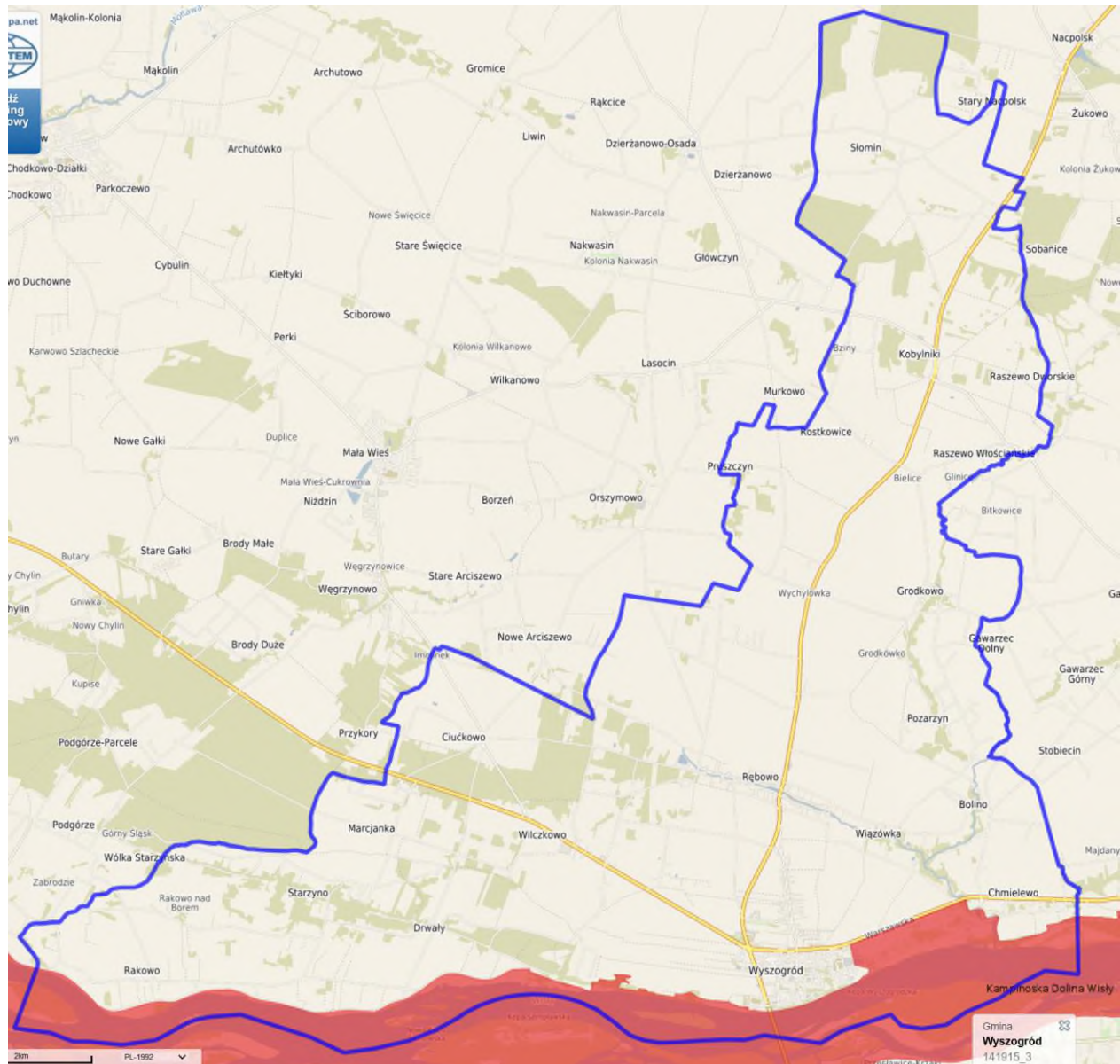
Mapa 5.1. Formy ochrony przyrody, użytki ekologiczne (e-mapa.net)



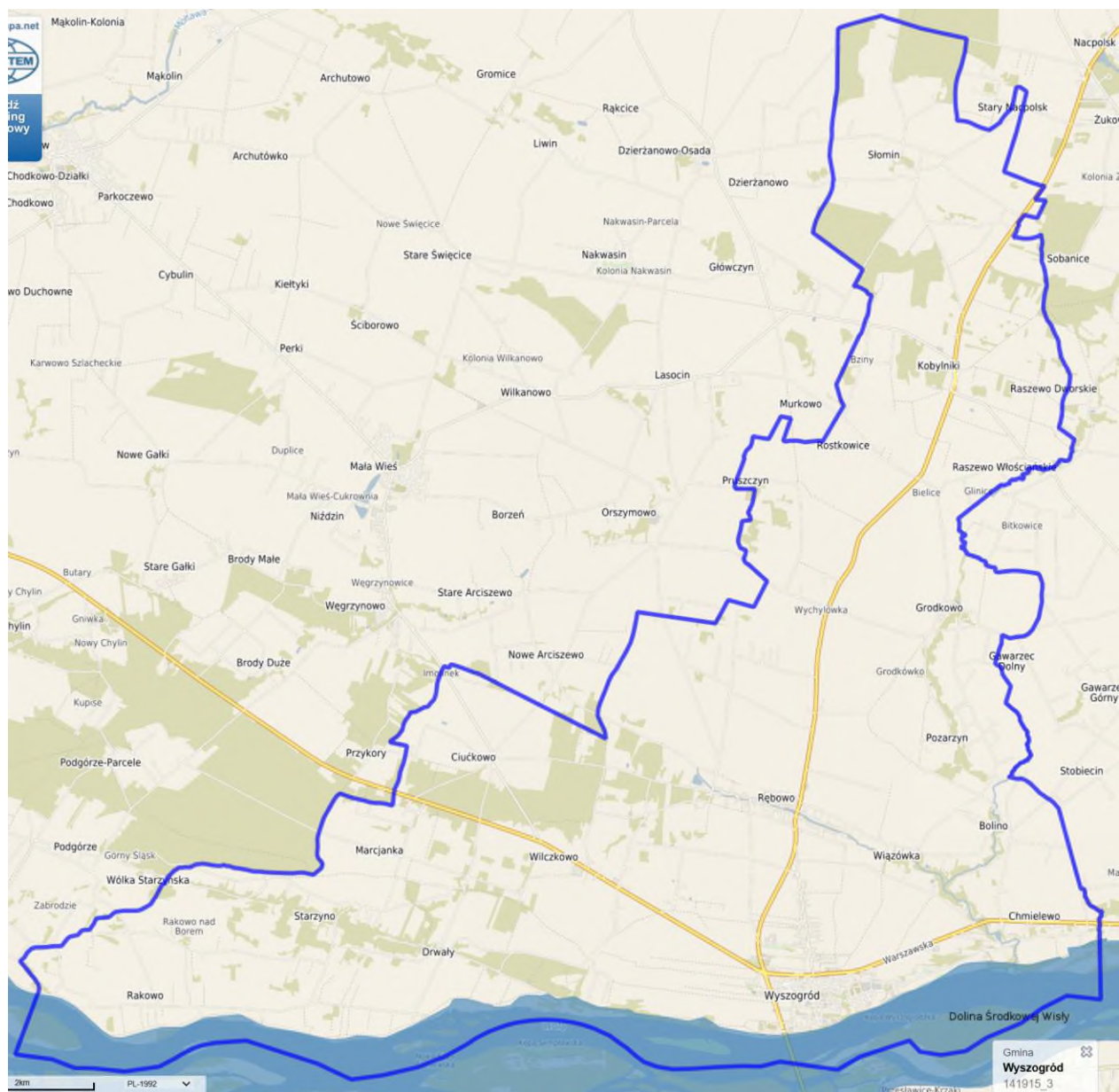
Mapa 5.2. Formy ochrony przyrody, pomniki przyrody (e-mapa.net)



Mapa 5.3. Formy ochrony przyrody, otulina Kampinowskiego Parku Narodowego (e-mapa.net)



Mapa 5.4. Formy ochrony przyrody, Natura 2000 - Kampinowska Dolina Wisły (e-mapa.net)



Mapa 5.5. Formy ochrony przyrody, Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły (e-mapa.net)

5.3.B. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Aktualizacja po decyzji Wód Polskich: obszary szczególnego zagrożenia powodzią stanowią kluczowe ograniczenie dla lokalizacji nowej zabudowy i zagospodarowania. W granicach tych obszarów nie należy wyznaczać rozwiązań umożliwiających wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, rekreacyjnej lub obiektów OZE, jeżeli prowadziłyby to do zwiększenia ryzyka powodziowego, zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, środowiska lub utrudnienia zarządzania ryzykiem powodziowym.

W szczególności uwzględniono zastrzeżenia dotyczące stref i obszarów wskazanych przez Wody Polskie: 32SJ, 50SJ, 54SJ, 70SJ, 263SZ, 277SZ, 19SJ, 161SZ, 262SZ, 266SZ, 273SZ, 300SZ, 5SN, 7SN oraz strefy SO w zakresie dopuszczenia elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych i biogazowni na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszary uzupełnienia zabudowy wskazane przez Wody Polskie jako kolizyjne, w tym 130OUZ, 45OUZ, 216OUZ, 218OUZ i 219OUZ, powinny zostać usunięte albo ograniczone w zakresie pokrywającym się z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności z zasięgiem wody Q1% i Q10%.

5.3.B.1. Podstawa prawna i źródła

- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2023 poz. 1478 z późn. zm.),
- dane Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” – mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego.

5.3.B.2. Analiza

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w Gminie i Mieście Wyszogród obejmują dolinę Wisły i tarasy zalewowe wskazane na „Mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego” (ISOK/PGW Wody Polskie). Są to tereny, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi albo jest prawdopodobne jego wystąpienie (definicja ustawowa), i które podlegają szczególnym ograniczeniom w zagospodarowaniu oraz – dla określonych zamierzeń – wymogowi uzyskania zgód wodnoprawnych.

Zasady i ograniczenia (wynikające z przepisów odrębnych)

1) Zakazy w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego (po stronie odpowietrznej).

Na podstawie art. 176 ustawy – Prawo wodne zakazuje się m.in. wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, a także innych czynności mogących wpływać na szczelność/stabilność wału (z wyjątkami i możliwością zwolnienia decyzją Wód Polskich). Dodatkowo zakazana jest uprawa/sadzenie drzew i krzewów w odległości <3 m od stopy wału.

2) Obowiązek uzyskania zgody/pozwolenia wodnoprawnego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Lokalizacja nowych obiektów budowlanych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na tych obszarach co do zasady wymaga pozwolenia wodnoprawnego (zgoda wodnoprawna), a część zakazów może być uchylona wyłącznie decyzją właściwego organu Wód Polskich.

3) Utrzymanie i nadzór nad wałami.

Wały są obiektami budowlanymi poddawany regularnym przeglądom i zabiegom utrzymaniowym; ingerencje w strefie wałów i ich pasa technologicznego podlegają kontroli Wód Polskich.

Delimitacja w planie ogólnym (podkład referencyjny)

Podstawą wyznaczenia stref ograniczeń są Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego (scenariusze m.in. prawdopodobieństwa 1% – tzw. Q1% / „wody stuletniej”), dostępne w serwisie ISOK/Hydroportal. W miejscach bez obwałowań mapy pokazują zasięgi potencjalnego zalewu; przewidziane są też scenariusze awarii wałów.

Granice pasów 50 m od stopy wałów należy odwzorować na podstawie inwentaryzacji przebiegu korony i stóp wału (dane geodezyjne/Wody Polskie), z oznaczeniem strony odpowietrznej. Ograniczenia te obowiązują niezależnie od zasięgów map zalewu.

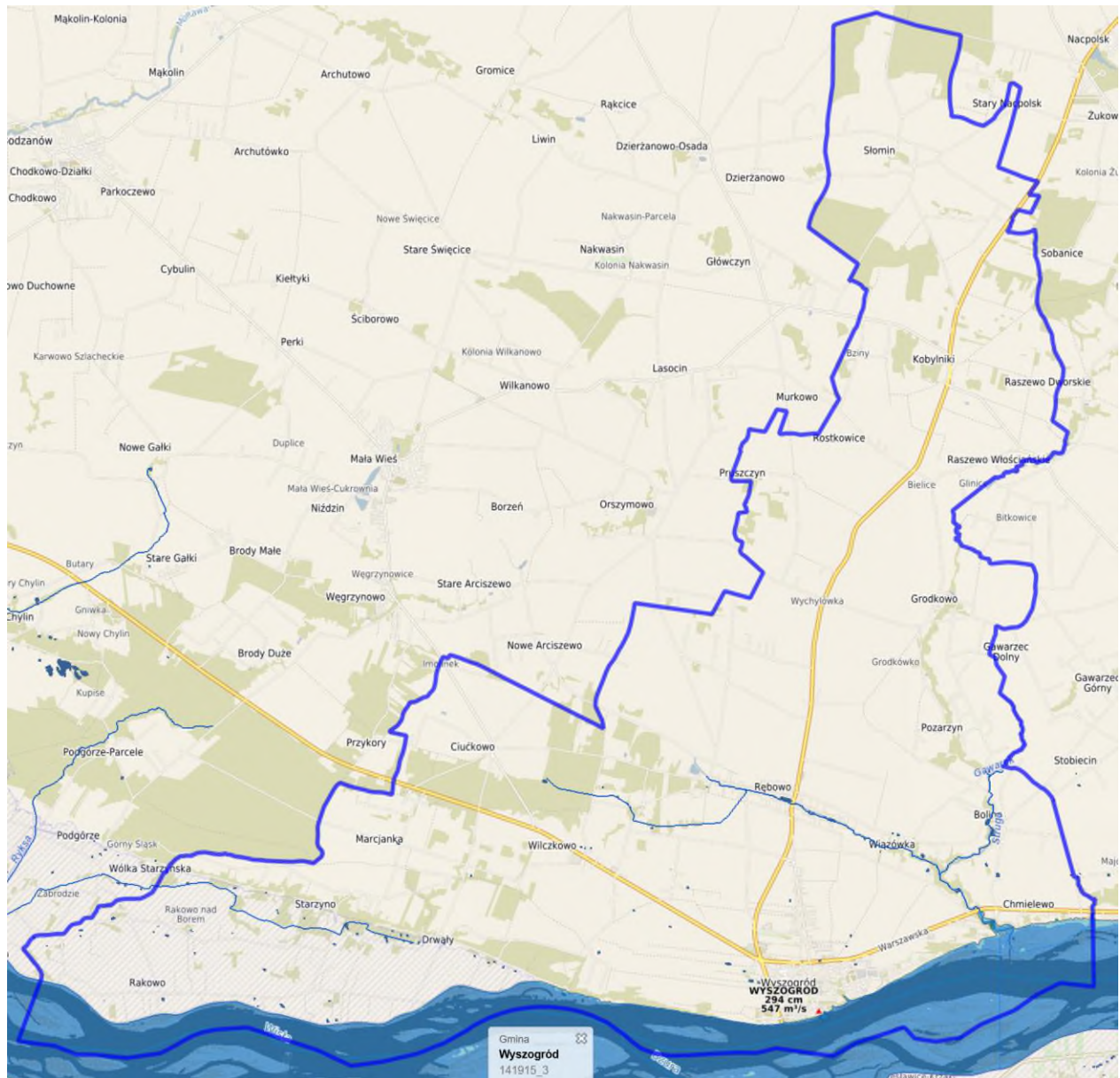
Powiat płocki, w tym Wyszogród, podlega okresowym wezbraniom Wisły (m.in. ogłaszane pogotowia przeciwpowodziowe). Uzasadnia to przyjęcie w planie ogólnym restrykcyjnych zasad lokalizacji nowej zabudowy oraz priorytetu dla działań adaptacyjnych w dolinie rzeki.

5.3.B.3. Wnioski do ustaleń planu

Strefa 1SK obejmuje istniejący główny układ komunikacyjny gminy; niewielki fragment tej strefy o powierzchni ok. 72 m², położony przy moście nad rzeką Strugą, nie stanowi nowego terenu inwestycyjnego, nie jest objęty obszarem uzupełnienia zabudowy i nie powoduje zwiększenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Korekty w danych GML ograniczają możliwość lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej, rekreacyjnej oraz instalacji OZE na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w zakresie wynikającym z decyzji i stanowisk Wód Polskich oraz RDOŚ.

- 1) Zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach Q1% (bez skutecznej ochrony) oraz rygory funkcjonalno-techniczne w pozostałych strefach zalewowych; obowiązek retencji i infiltracji wód opadowych oraz utrzymania korytarzy przewietrzania wzdłuż doliny Wisły. (Podstawy: PZRP/ISOK).
- 2) W pasie 50 m od stopy wału – wprowadzić do planu jednoznacznie klauzulę o stosowaniu zakazów z art. 176 Prawa wodnego i konieczności uzyskania decyzji Wód Polskich w przypadkach dopuszczalnych zwolnień.
- 3) W liniach rozgraniczających dróg i terenów sąsiadujących z wałami – zastrzec brak nowych zjazdów, nasypów i przekopów mogących osłabić konstrukcję, oraz zachować dojazd eksploatacyjny dla służb utrzymaniowych.



Mapa 5.8. Hydrografia, jednolite części wód, zasięg zagrożenia powodziowego (e-mapa)

5.3.C. Obszary gruntów zmeliorowanych

5.3.C.1. Podstawa prawna i źródła

- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2023 poz. 1478 z późn. zm.),
- ewidencja urządzeń melioracyjnych prowadzona przez Wody Polskie oraz starostę powiatowego.

5.3.C.2. Analiza

W granicach Gminy i Miasta Wyszogród występują grunty objęte siecią urządzeń melioracji wodnych (rowy, drenowania, rurociągi, przepompownie). Zgodnie z Prawem wodnym są to „urządzenia melioracji wodnych”, których celem jest regulacja stosunków wodnych w glebie; prowadzi się dla nich ewidencję urządzeń oraz gruntów zmeliorowanych (tzw. ewidencję melioracji wodnych) zawierającą m.in. lokalizację i parametry oraz zasięg gruntów objętych oddziaływaniem melioracji. Dane te prowadzi i udostępnia właściwa jednostka PGW Wody Polskie (na wniosek), a zakres definicyjny i obowiązki utrzymania urządzeń określa ustawa.

Podkład danych i sposób weryfikacji w planie ogólnym.

– Warstwę referencyjną stanowi ewidencja melioracji wodnych PGW Wody Polskie (zasięgi sieci i gruntów zmeliorowanych); w razie braku publicznej usługi WMS, pozyskanie odbywa się w trybie wnioskowym. Równolegle wykorzystuje się ortofotomapy i dane lokalne (rowy, drenacje) oraz – pomocniczo – Hydroportal/ISOK (tło hydrograficzne, uwarunkowania retencyjne).

5.3.C.3. Wnioski do ustaleń planu

1) Zachowanie drożności i dostępów eksploatacyjnych do rowów i urządzeń – zakaz działań powodujących ich zasypywanie, przegrodzenie lub utratę funkcji odwadniająco-nawadniającej; lokalizacja zabudowy, ogrodzeń i zjazdów wyłącznie w sposób zapewniający utrzymanie i dojazd służb (szczegółowe parametry weryfikowane na etapie MPZP/uzgodnień wodnoprawnych). Podstawa: obowiązek utrzymywania urządzeń melioracji wodnych.

2) Niedopuszczalność likwidacji lub przebudowy urządzeń bez uzgodnień i – w przypadkach wymaganych – bez decyzji/pozwolenia wodnoprawnego właściwego organu. (Prawo wodne – tryby zgód/pozwolenia w obszarze urządzeń wodnych i melioracji).

3) Kształtowanie odwodnienia terenów inwestycyjnych w pierwszej kolejności przez rozwiązania retencyjno-infiltracyjne na działce (minimalizacja dopływów do sieci melioracyjnej), z zakazem kierowania wód opadowych do urządzeń melioracji w sposób pogarszający ich funkcjonowanie. (Zasady gospodarowania wodami i utrzymania urządzeń).

4) Koordynacja z ochroną przeciwpowodziową i suszową – melioracje są elementem lokalnego systemu gospodarowania wodami; ich przekształcenia muszą pozostawać spójne z mapami zagrożenia/ryzyka powodziowego i działaniami adaptacyjnymi. (ISOK – mapy i informacje).

5.3.D. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

5.3.D.1. Podstawa prawna i źródła

Podstawą identyfikacji terenów zagrożonych ruchami masowymi są przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Prawo geologiczne i górnicze, a także dane referencyjne Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB (w szczególności: SOPO – System Osłony Przeciwosuwiskowej, Krajowa Baza Danych Geologicznych, arkusze map geologicznych i hydrogeologicznych). Na potrzeby planu wykorzystuje się również NMT/DSM oraz ortoimagery do fotointerpretacji form stokowych i śladów deniwelacji.

5.3.D.2. Charakterystyka uwarunkowań geologicznych

Gmina leży w strefie doliny Wisły, gdzie dominują osady plejstocénskie i holocénskie (piaski i żwiry tarasów rzecznych przeławicone łąkami/glinami z lokalnymi przewarstwieniami pylastymi). Z punktu widzenia stateczności skarp kluczowe są: nachylenie stoków, warunki wodne (perched water/poziomy zawieszony), obecność warstw słabszych (ił, pył), erozja podnóża przez wody powodziowe oraz obciążenia antropogeniczne.

- Wyszogród / skarpa wiślana. Odcinki skarpowe i zbocza tarasu nadzalewowego są podatne na procesy osuwiskowe i spęływanie, zwłaszcza przy lokalnych podcięciach erozyjnych, po okresach intensywnych opadów oraz przy wahaniach zwierciadła wód. W strefie krawędziowej konieczna jest szczególna ostrożność planistyczna i inżynierska.

- Drwały – Starzyno – Wólka Starzyńska. Wzdłuż krawędzi wyższych teras oraz na stokach o spadkach powyżej ok. 12–15% obserwuje się warunki sprzyjające płytkim ruchom masowym (spełzywanie, zsuwy gruntów niespoistych), zwłaszcza przy niekontrolowanych odwodnieniach i koncentracji spływu.
- Chmielewo. Partie przystokowe w rejonie deniwelacji dolinnych są wrażliwe na odwodnienia naruszające naturalny reżim przepływu i na doziarnienia podłoża pod nasypami; konieczna kontrola prac ziemnych i posadowień.
- Wiązówka – Bolino. Na obszarach wyniesionych z mozaiką piasków eolicznych i glin morenowych potencjalnym czynnikiem inicjującym osuwiska bywa intensywne nawadnianie terenu, niefachowe odprowadzanie wód opadowych oraz wcięcia drogowe bez zabezpieczenia skarp.

W granicach gminy mogą występować zarówno strefy potencjalnej podatności (warunki sprzyjające), jak i zidentyfikowane formy (osuwiska rozpoznane w SOPO). Niezależnie od stanu rejestrowego, w pasie krawędziowym doliny Wisły należy przyjmować podejście ostrożnościowe (screening geotechniczny).

5.3.D.3. Wnioski dla planu ogólnego

Przyjęto zasadę prewencji i minimalizacji ryzyka, z przeniesieniem wymagań szczegółowych do MPZP i decyzji administracyjnych:

- 1) Delimitacja stref ostrożności. W części informacyjnej planu wykazać pas krawędziowy skarpy wiślanej i stoki o nachyleniu $\geq 12\%$ jako strefy podwyższonej wrażliwości na ruchy masowe; w MPZP wprowadzać wymóg badań podłoża i warunków wodnych przed inwestycją.
- 2) Warunki zabudowy i robót. Zakazać podcinania skarp i wykonywania głębokich wykopów przy podnóżu; ograniczyć nasypy i obciążenia w strefie krawędziowej; dla nowych obiektów – posadowienia na podstawie opinii geotechnicznej (min. kategoria geotechniczna 2) i – w razie potrzeby – dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.
- 3) Gospodarka wodami opadowymi. Bezwzględny nakaz rozproszonej retencji i kontrolowanej infiltracji poza strefą krawędziową; zakaz koncentracji spływu na stokach; дренаże i systemy odwodnień wyłącznie w oparciu o projekt branżowy, z analizą wpływu na stateczność.

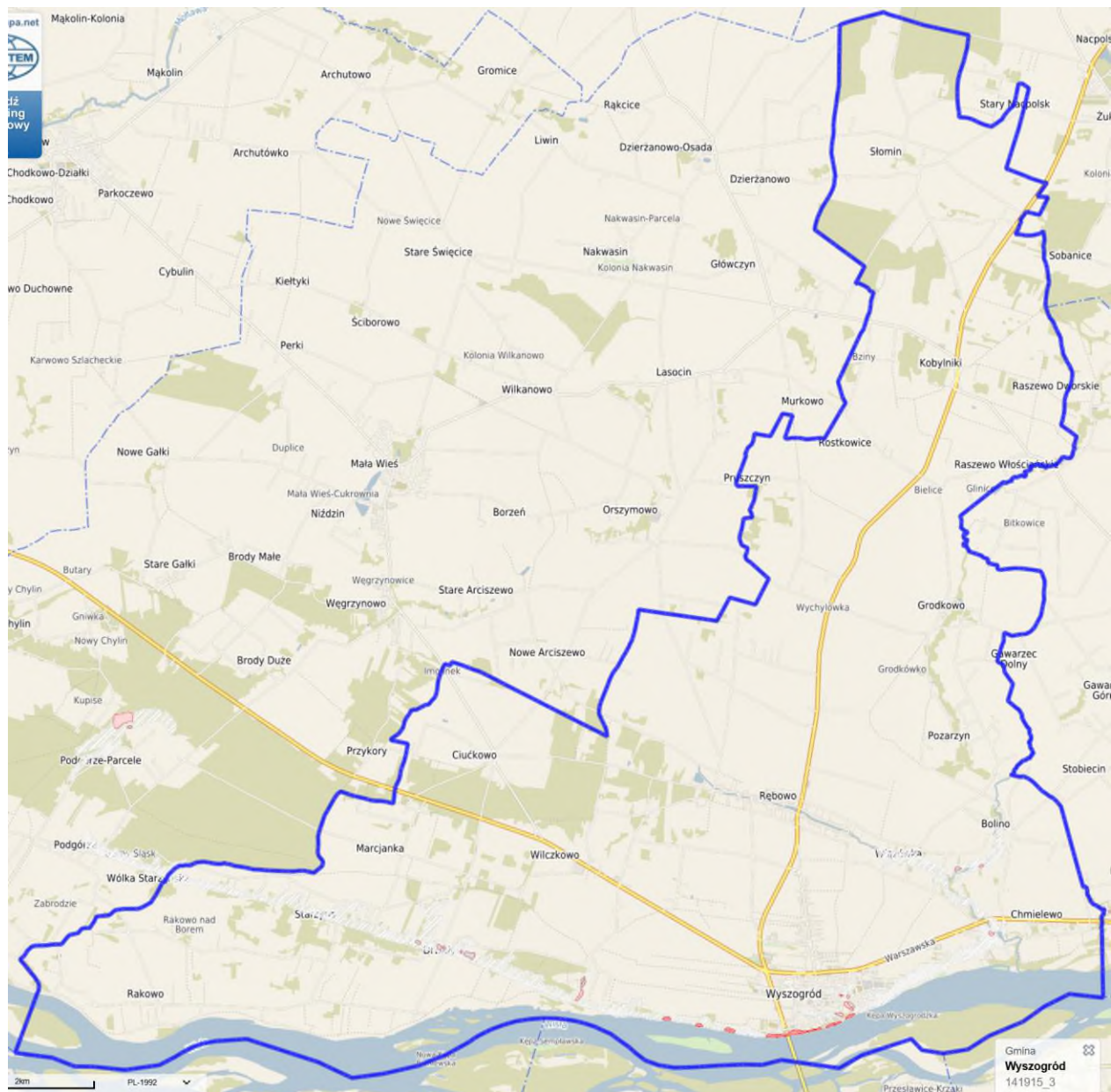
4) Zielen i przeciwerozyjne kształtowanie terenu. Zachować/powiększać pokrycie korzeniowe na skarpach (zadrzewienia i zakrzewienia stabilizujące), odtwarzać roślinność darniową po robotach; unikać uszczelnienia powierzchni na stokach.

5) Infrastruktura liniowa. Drogi, sieci i wykopy prowadzić z minimalizacją ingerencji w profil stoku; stosować skarpy o bezpiecznych pochyleniach, umocnienia biologiczne i mineralne zgodnie z projektem konstrukcyjnym.

6) Procedury szczególne. Na obszarach z rozpoznany osuwiskiem (jeśli wykazane w SOPO) wszelkie inwestycje uzależnia się od pozytywnej oceny stateczności (analiza numeryczna, współczynnik bezpieczeństwa) i – w razie potrzeby – zastosowania zabezpieczeń (mury oporowe, gwoździowanie, palisady, drenaż odciążający).

7) Monitorowanie. Miasto prowadzi kwartalną kwerendę warstw SOPO/PKD PIG-PIB i aktualizuje bazę zagrożeń w SIP; przy sygnałach o aktywizacji (pęknięcia, deformacje) uruchamia procedurę przeglądu bezpieczeństwa i – jeśli trzeba – czasowe ograniczenia użytkowania.

8) Zmiany klimatu. W związku ze wzrostem częstości ulew i epizodów wysokich stanów wód przyjmuje się konserwatywne parametry odwodnień i retencji (większe pojemności czynne, kontrola wylotów na skarpach), a przy projektowaniu – weryfikację wrażliwości na scenariusze opadowe.



Mapa 5.9. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi (e-mapa.net)

5.3.E. Strefy ochronne ujęć wody

Podstawa prawna i definicje. Celem stref ochronnych ujęć wód (podziemnych i powierzchniowych) jest zabezpieczenie jakości ujmowanej wody i zasobów wodnych. Ustanawia się: teren ochrony bezpośredniej (TOB) i – gdy wymagają tego warunki hydrogeologiczne/hydrologiczne – teren ochrony pośredniej (TOP). TOB ustanawia właściwy organ Wód Polskich decyzją; strefę obejmującą TOB+TOP ustanawia wojewoda aktem prawa miejscowego (po uzgodnieniach, na wniosek właściciela ujęcia wraz z analizą ryzyka). Zasady i zakazy na terenie ochrony określa Prawo wodne (m.in. ograniczenie użytkowania gruntu wyłącznie do potrzeb ujęcia, wymogi odprowadzenia wód/ścieków poza TOB, ograniczenie przebywania osób postronnych). Dopuszcza się ustanowienie wyłącznie TOB, jeżeli zapewnia to konieczną ochronę ujęcia (warunki lokalne).

Źródła danych do planu ogólnego.

- akty ustanawiające strefy (decyzje Wód Polskich lub akty wojewody);
- analiza ryzyka i materiały towarzyszące (metodyka – poradniki MRi i PSH/PIG-PIB);
- rejestry/warstwy tematyczne: Hydroportal/ISOK (kontekst hydrologiczny, powodziowy), mapa ujęć IMGW na obszarach narażonych na powódź (weryfikacja lokalizacji ujęć względem zagrożeń);
- właściwość miejscowa: RZGW w Warszawie (koordynacja i uzgodnienia).

Ustalenia dla Gminy i Miasta Wyszogród (stan rozpoznania).

Na etapie sporządzania uzasadnienia brak publicznie dostępnego aktu prawa miejscowego/decyzji, które ustanawiałyby w gminie nowe lub zmienione strefy ponad standardowy TOB. Konieczna jest urzędowa weryfikacja u operatora wodociągów/urzędu gminy oraz we właściwej jednostce Wód Polskich (RZGW Warszawa/Zarząd Zlewni) co do: (i) istnienia i zasięgów TOB/TOP, (ii) aktualności aktów, (iii) warunków eksploatacji. Dodatkowo należy sprawdzić, czy ujęcia nie leżą w zasięgach zagrożenia powodziowego – patrz Hydroportal/monitor ujęć IMGW.

Wnioski dla planu ogólnego

1) Bezpośrednie stosowanie przepisów Prawa wodnego: zakazy, nakazy i ograniczenia właściwe dla TOB/TOP obowiązują niezależnie od ustaleń planu; inwestycje muszą być z nimi zgodne. W planie należy wskazać, że na obszarach stref ochronnych pierwszeństwo mają przepisy odrębne (Prawo wodne).

2) Zakaz lokalizacji funkcji sprzecznych z ochroną ujęcia w TOB/TOP (m.in. obiekty mogące pogorszyć jakość wód; magazynowanie substancji niebezpiecznych; urządzenia mogące wprowadzać zanieczyszczenia do gruntu/wód); obowiązek odprowadzania ścieków i wód opadowych poza TOB zgodnie z art. dot. zakazów w TOB.

3) Strefa buforowa planistyczna: dla terenów potencjalnie kolizyjnych (np. w sąsiedztwie ujęć bez ustanowionego TOP) wprowadzić wymóg uzgodnienia z Wodami Polskimi oraz – w razie potrzeby – opracowania analizy ryzyka/warunków technicznych zabezpieczających ujęcie (zgodnie z wytycznymi i procedurą).

4) Zdarzenia powodziowe: jeżeli ujęcie leży w strefie zagrożenia powodziowego, wymagane są dodatkowe środki (np. podwyższenie wlotów, zabezpieczenia hermetyzujące, awaryjne zasilanie), a inwestycje towarzyszące wymagają sprawdzenia względem map zagrożenia/ryzyka ISOK.

5) Aktualizacja danych: po uzyskaniu informacji o ewentualnych strefach (TOB/TOP) – należy uaktualnić rysunek planu i załączniki (warstwa stref ochronnych z granicami georeferencyjnymi zgodnie z aktem ustanawiającym) oraz wskazać tryb monitoringu zmian (publikacje wojewody/Wód Polskich).

5.3.F. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Definicja i podstawy prawne. Obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych to obszar, na którym – w celu ochrony zasobów wód przed degradacją – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu gruntów oraz korzystaniu z wód. Obszary te ustanawia wojewoda (w akcie prawa miejscowego) na wniosek Wód Polskich, które wskazują granice i katalog ograniczeń; w reżimie ochrony ujęć wody (strefy ochronne TOB/TOP) właściwy organ i tryb ustanowienia reguluje art. 135 Prawa wodnego.

Zakres terytorialny w gminie – stan rozpoznania. Na etapie sporządzania uzasadnienia brak jest publicznie dostępnego aktu prawa miejscowego wojewody mazowieckiego ustanawiającego obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych na obszarze Gminy i Miasta Wyszogród (do weryfikacji w urzędzie wojewódzkim/Wodach Polskich). Równolegle należy pamiętać, że do „obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych” zalicza się również obszary ochronne głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) – ich ustanowienie również

następuje aktem wojewody na wniosek Wód Polskich. Aktualny stan formalny należy potwierdzić w RZGW Warszawa oraz w wykazach wojewody.

Źródła danych i weryfikacja:

- akty ustanawiające obszary ochronne (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego / BIP Wojewody; wnioskodawcą jest PGW Wody Polskie),
- Hydroportal ISOK – kontekst hydrologiczny i zagrożeniowy (mapy zagrożenia/ryzyka, przydatne do oceny spójności ograniczeń),
- bazy/serwisy dot. GZWP – informacje o zasięgach i statusie (po ustanowieniu prezentowane są granice obszarów ochronnych).

Wnioski do ustaleń planu ogólnego:

1) Na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych – jeżeli zostaną ustanowione – obowiązują bezpośrednio ograniczenia z aktu wojewody; ustalenia planu ogólnego nie mogą ich osłabiać ani modyfikować. W planie należy wprowadzić klauzulę pierwszeństwa przepisów odrębnych.

2) Do czasu ustanowienia/pozyskania granic – wprowadzić obowiązek uzgodnienia zamierzeń potencjalnie kolizyjnych (magazynowanie substancji niebezpiecznych, intensywne uszczelnianie, wprowadzanie ścieków/wód opadowych do gruntu) z Wodami Polskimi oraz stosowania zasad minimalizacji ryzyka (retencja, separacja zanieczyszczeń, monitoring). Wytyczne szczegółowe – w poradnikach MRi dot. ochrony ujęć i zbiorników.

3) Dla terenów położonych w strefach zagrożenia powodziowego (Hydroportal) – wszelkie inwestycje mogące oddziaływać na jakość wód zbiornika wymagają dodatkowej analizy ryzyka i, w razie potrzeby, zgód wodnoprawnych.

5.3.G. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na dzień sporządzenia uzasadnienia nie stwierdzono w publicznych rejestrach państwowych wpisów obszarów górniczych/terenów górniczych położonych w granicach Gminy i Miasta Wyszogród. Weryfikacji dokonano w dokumentacji i opisach systemowych PIG–PIB (Rejestr Obszarów Górniczych – ROG) oraz w systemie MIDAS – oficjalnym repozytorium danych o złożach, koncesjach i obszarach górniczych. Zaleca się każdorazowe potwierdzenie stanu na dzień uchwalenia planu (ROG/MIDAS są aktualizowane na bieżąco).

Ramy prawne i definicje do stosowania w planie:

- Obszar górniczy i teren górniczy – pojęcia i skutki planistyczne wynikają z Prawa geologicznego i górniczego; obszary te ujmuje się w ROG, prowadzonym przez państwową służbę geologiczną (PIG–PIB).
- Filary ochronne – wyznaczone w dokumentacji górniczej przestrzenie w złożu, służące ochronie obiektów/dóbr na powierzchni (np. zabudowy, cieków, infrastruktury). Jeżeli występują, stanowią ograniczenie dla eksploatacji i mogą generować dodatkowe rygory w zagospodarowaniu terenu.

Wnioski do ustaleń planu ogólnego (gdyby w przyszłości ustanowiono OG/TG lub filary):

- 1) Na obszarach/terenach górniczych oraz w zasięgach filarów ochronnych – pierwszeństwo mają przepisy Prawa geologicznego i górniczego oraz decyzje organów nadzoru górniczego; plan nie może osłabiać tych reżimów. (Wskazać w treści ogólnej zasad).
- 2) Wprowadzić obowiązek weryfikacji inwestycji w ROG/MIDAS oraz – gdy dotyczy – uzgodnień z właściwym organem nadzoru górniczego przy planowaniu obiektów w zasięgach OG/TG/filarów.
- 3) W razie ustanowienia nowego OG/TG: uaktualnić rysunki planu (granice OG/TG, informacyjnie zasięg filarów, jeśli dostępny), wskazać zakazy i ograniczenia wynikające z decyzji koncesyjnych i planów ruchu zakładu górniczego.

5.3.H. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Aktualizacja po uzgodnieniu RDOŚ: w odniesieniu do stref górnictwa, w szczególności 1SG i 2SG w obrębie Ciuńkowo, należy uwzględnić potencjalną kolizję z zadrzewieniami śródpolnymi położonymi w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Dopuszczenie eksploatacji lub przekształceń terenu nie może prowadzić do naruszenia zakazów obowiązujących w OChK, w tym zakazów dotyczących likwidowania i niszczenia zadrzewień, jeżeli nie zachodzi wyjątek przewidziany przepisami odrębnymi.

Źródło referencyjne. Dane o złożach i obszarach/terenach górniczych pozyskuje się z państwowego systemu MIDAS (PIG-PIB) oraz powiązanych usług (CBDG/WMS-WFS). To oficjalny rejestr złóż, koncesji i obszarów górniczych, a także ewidencja (ROG) – podstawy do ustaleń planistycznych.

Stan rozpoznania – Gmina i Miasto Wyszogród (lokalizacja wg zgłoszenia i weryfikacji w rejestrach państwowych):

— Ciuńkowo – występuje udokumentowane złożo kopaliny pospolitej (kruszywa naturalne); status i parametry (granice, zasoby, etap zagospodarowania) należy cytować z karty złoża w MIDAS na dzień uchwalania planu.

— Kobylniki – występuje udokumentowane złożo kopaliny pospolitej (kruszywa naturalne); analogicznie wymagane jest potwierdzenie bieżących danych w karcie złoża w MIDAS.

Kompleksy podziemnego składowania CO₂ i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (PBM).

W rejestrach publicznych PIG-PIB brak wpisów takich obiektów na obszarze gminy; ewentualne ustanowienie podlegałoby odrębnym decyzjom i wpisowi do rejestrów (MIDAS/ROG).

Wnioski do ustaleń planu ogólnego (operacyjne)

1) Zasada pierwszeństwa przepisów odrębnych. Na obszarach złóż oraz (jeśli istnieją) obszarach/terenach górniczych plan stosuje wprost przepisy Prawa geologicznego i górniczego oraz warunki koncesji/planów ruchu; ustalenia planu nie mogą ich osłabiać. (Dla ROG/MIDAS – obowiązek każdorazowej weryfikacji aktualności).

2) Strefy ograniczeń w granicach złóż.

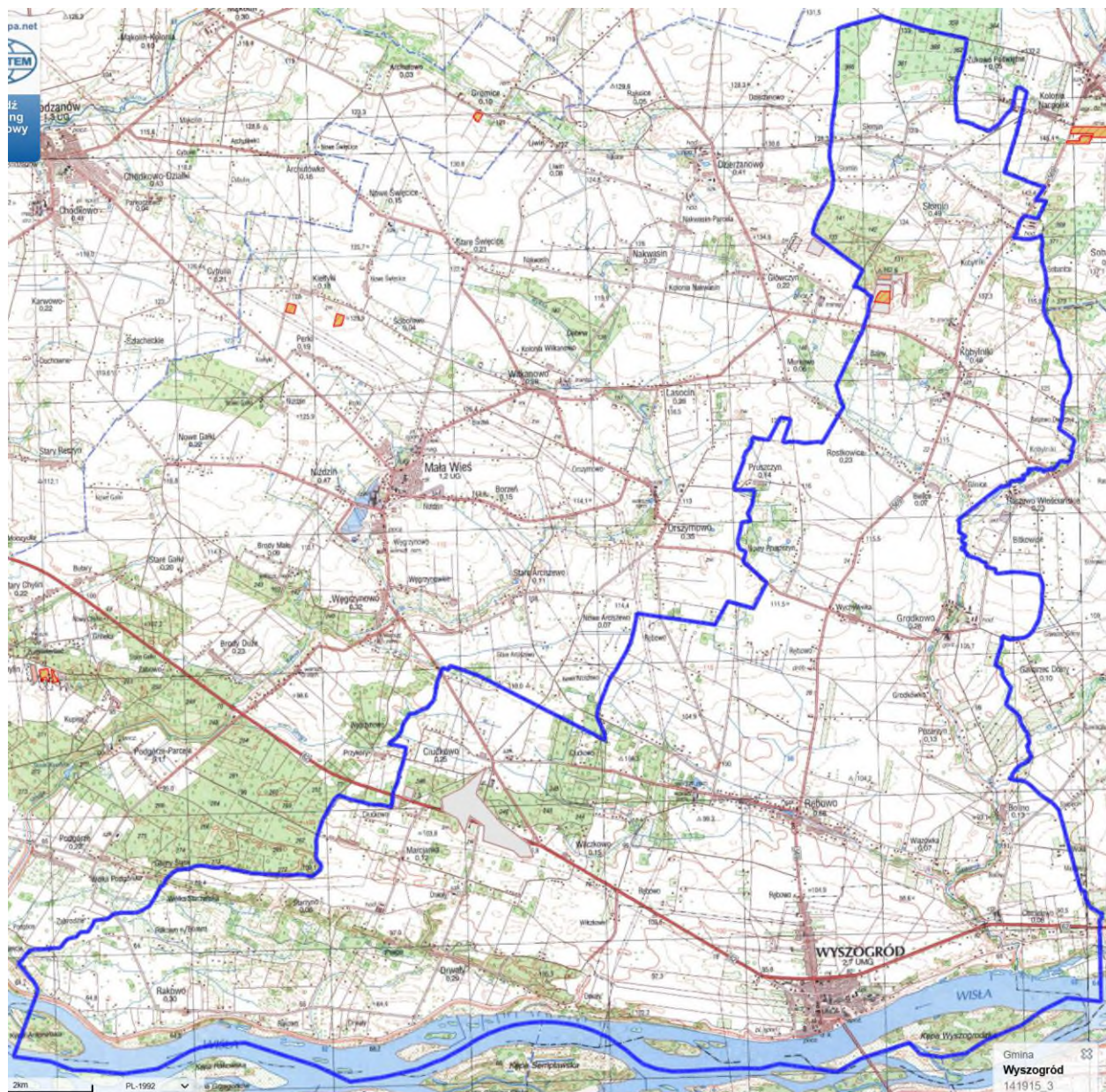
– zakaz/ograniczenie lokalizacji zabudowy i obiektów trwałych, które mogłyby uniemożliwić racjonalną eksploatację złoża (kolizje stałe),

– dopuszczalność tymczasowych funkcji nie pogarszających dostępności do złoża (np. użytkowanie rolnicze),

– obowiązek uzgodnienia inwestycji mogących utrudniać eksploatację z organem koncesyjnym i właściwym organem nadzoru górniczego.

3) Filar ochronny i bezpieczeństwo otoczenia. Jeśli dla złoża/eksploatacji wyznaczono filary ochronne – należy je odwzorować informacyjnie w rysunku (jeśli dane jawne) i wpisać ograniczenia wynikające z dokumentacji górniczej (nośność podłoża, strefy oddziaływań).

- 4) Ład przestrzenny i środowisko. Dla planowanych/przyszłych eksploatacji w Ciućkowie i Kobylnikach wymagane są:
- dojazdy technologiczne nieprzecinające korytarzy ekologicznych,
 - ochrona wód gruntowych i powierzchniowych (separacja odcieków, retencja),
 - ograniczanie uciążliwości (hałas/pył) przy granicach siedlisk i zabudowy,
 - rekultywacja powyroboiskowa (preferencyjnie wodno-przyrodnicza lub rolnicza).



Mapa 5.10. Geologia, MIDAS – surowce mineralne oraz eksploatacja złóż (e-mapa.net)

5.3.I. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na dzień sporządzania uzasadnienia na terenie Gminy i Miasta Wyszogród nie ustanowiono uzdrowiska ani obszaru ochrony uzdrowiskowej. W rejestrach Ministerstwa Zdrowia (aktualizowanych centralnie) Wyszogród nie figuruje ani na liście gmin uzdrowiskowych, ani w wykazie obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Ramy prawne i konsekwencje planistyczne

- Status uzdrowiska/obszaru ochrony uzdrowiskowej nadaje się w trybie ustawy z 28.07.2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym; ustanowienie poprzedza operat uzdrowiskowy oraz decyzje/akty właściwych organów. Po ustanowieniu obowiązują strefy ochrony uzdrowiskowej z katalogiem nakazów i zakazów.
- Wniosek do planu ogólnego: brak dodatkowych reżimów wynikających z ustawy „uzdrowiskowej” na obszarze gminy. Wprowadzić zapis, że w razie nadania statusu w przyszłości plan zostanie zaktualizowany o granice i strefy oraz odwołanie do właściwych zakazów z aktu ustanawiającego.

Źródło referencyjne do monitoringu: „Rejestr uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej” prowadzony przez Ministra Zdrowia (plik „Rejestr uzdrowisk – 1.09.2025” oraz „Rejestr obszarów ochrony uzdrowiskowej – 14.11.2024”).

5.3.J. Zabytki objęte formami ochrony oraz ujęte w ewidencji

W finalnej wersji projektu uwzględniono warunki Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie poprzez dostosowanie stref i obszarów uzupełnienia zabudowy w rejonie zabytków wpisanych do rejestru. Korekty obejmują w szczególności obiekty i zespoły zabytkowe w Kobylnikach, Grodkowie, Rębowie oraz Wyszogrodzie.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono warunki Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków poprzez usunięcie obszarów uzupełnienia zabudowy z terenów zabytków wpisanych do rejestru oraz ich najbliższego otoczenia, ograniczenie intensywności i wysokości zabudowy w otoczeniu obiektów zabytkowych, a także zastosowanie stref o mniejszej uciążliwości, w szczególności stref zieleni i rekreacji albo stref otwartych, na terenach parków, otoczenia kościołów i zespołów zabytkowych.

Dla zespołu kościoła w Kobylnikach, zespołu dworsko-parkowego w Grodkowie, kościoła drewnianego i dzwonnicy w Rębowie, zespołu sakralnego franciszkanów w Wyszogrodzie, kościoła parafialnego w Wyszogrodzie oraz domu przy ul. Niepodległości 4 w Wyszogrodzie przyjęto zasadę wyłączenia terenów zabytkowych i ich bezpośredniego otoczenia z OUZ oraz ograniczenia funkcji mogących pogarszać ekspozycję, wartości kulturowe i stan zachowania zabytków.

W otoczeniu zabytków wpisanych do rejestru stosuje się zasadę zachowania małej uciążliwości funkcji, ograniczenia wysokości i intensywności zabudowy, ochrony ekspozycji oraz utrzymania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w szczególności w zespole dworsko-parkowym w Grodkowie i jego strefie ochrony konserwatorskiej.

Na obszarze Gminy i Miasta Wyszogród występują obiekty i układy chronione na podstawie ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w następujących reżimach: (i) wpis do rejestru zabytków (RZ), (ii) ujęcie w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków (GEZ/WEZ), (iii) zabytki archeologiczne (w tym stanowiska AZP). Źródłami referencyjnymi są wykazy i warstwy Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie (MWKZ) oraz Narodowego Instytutu Dziedzictwa (NID).

Rejestr zabytków i ewidencje – stan rozpoznania

1) Rejestr zabytków (RZ). W Wyszogrodzie figuruje m.in. zespół kościelny pw. Świętej Trójcy (adres: ul. Rębowska 39) – obiekt o wartościach architektonicznych

i historycznych, udokumentowany w bazie NID (Zabytek.pl). Pełny wykaz wpisów RZ dla gminy należy każdorazowo pobrać z aktualnego zestawienia MWKZ/WEZ (plik zbiorczy) i zweryfikować co do numerów decyzji, dat i zasięgów.

2) WEZ/GEZ. Uzupełniają rejestr i obejmują obiekty o rozpoznanych wartościach lokalnych/regionalnych (budynki mieszkalne i użyteczności, cmentarze, kaplice, mała architektura). Aktualny wykaz prowadzi MWKZ; gmina prowadzi GEZ jako zbiór pomocniczy do decyzji administracyjnych.

3) Zabytki archeologiczne (AZP). Obszar gminy jest objęty siatką Archeologicznego Zdjęcia Polski; stanowiska mają charakter prawny zabytków archeologicznych. Informacje źródłowe (karty AZP) pozyskuje się z NID/WUOZ; w planie wymagane jest zapewnienie ochrony in situ albo procedur badań/ratowniczych przy robotach ziemnych.

Wnioski do ustaleń planu ogólnego

1) Pierwszeństwo przepisów odrębnych. Na obiektach/obszarach wpisanych do RZ oraz w ich strefach – bezwzględne stosowanie ustawy i decyzji konserwatorskich; plan nie może osłabiać zakresu ochrony. (Klauzula ogólna w treści planu).

2) Strefy ochrony konserwatorskiej. Dla układów historycznych i dominant krajobrazowych (np. otoczenie kościoła pw. Św. Trójcy) wprowadzić: kontrolę wysokości i gabarytów, nakaz dostosowania detalu i materiałów, ochronę osi/ciągów widokowych, ograniczenia reklam. (Parametry doprecyzować w MPZP).

3) GEZ/WEZ – tryb uzgodnień. Roboty budowlane i zmiany zagospodarowania przy obiektach ujętych w ewidencjach – obowiązek uzgodnienia z MWKZ w przypadkach określonych ustawą; preferencja zachowawcza i rewaloryzacyjna.

4) Archeologia (AZP). W zasięgu stanowisk i w obszarach o potencjale archeologicznym: zakaz prac ziemnych bez nadzoru/badań; w decyzjach planistycznych i WZ – warunek uzgodnienia zakresu badań z WUOZ; preferencja ochrony in situ lub badań ratowniczych.

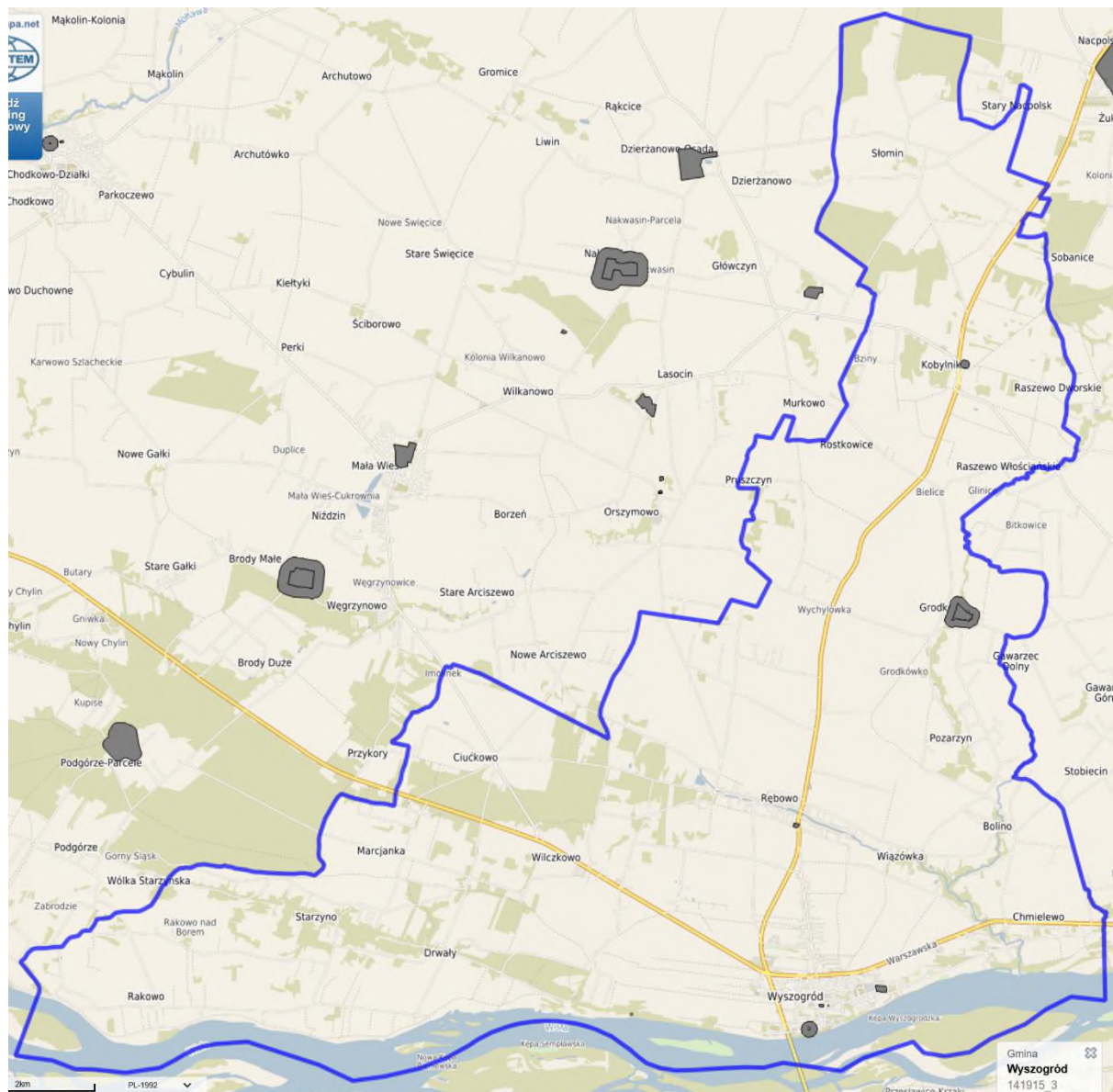
5) Cmentarze (w tym wyznaniowe i żydowskie). Zachowanie integralności, zakaz naruszania nekropolii i ich stref ochronnych; przy pracach porządkowych – tryb uzgodnień i poszanowanie wartości niematerialnych miejsca. (W Wyszogrodzie udokumentowano cmentarz żydowski – źródła historyczne; cmentarz żydowski

(stary) posiada wpis do rejestru zabytków (A-1670), natomiast cmentarz żydowski (nowy) jest ujęty w GEZ).

Na terenie Gminy i Miasta Wyszogród występują zabytki nieruchome oraz stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, a także zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ). Dziedzictwo kulturowe stanowi istotny element uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy i jest uwzględniane w ustaleniach projektu planu ogólnego.

W ramach gminnej ewidencji zabytków (GEZ) ujęto łącznie: 119 zabytków nieruchomych oraz 179 stanowisk archeologicznych. Spośród zabytków nieruchomych część posiada wpis do rejestru zabytków, co stanowi najsilniejszą formę ochrony konserwatorskiej.

Zasoby dziedzictwa kulturowego wymagają uwzględnienia w procesie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w szczególności poprzez: ograniczanie lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować zniszczenie lub naruszenie substancji zabytkowej, uwzględnianie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji administracyjnych, a także stosowanie działań minimalizujących ingerencję w grunt w rejonach stanowisk archeologicznych.



Mapa 5.11. Rejestr zabytków nieruchomych (e-mapa.net)

Tabela 5.3. Wykaz do Rejestru zabytków nieruchomych i archeologicznych

Lp	Adres zabytku	Obiekt	Nr RZ
1	Wyszogród, ul. Rębowska 39	Kościół parafialny pw. Świętej Trójcy	161/744/62
2	Wyszogród, ul. Klasztorna 18	Zespół klasztorny OO. Franciszkanów – kościół	37/124
3	Wyszogród, ul. Klasztorna 18	Klasztor OO. Franciszkanów	37/124
4	Wyszogród, ul. Klasztorna 18	Kościół pw. Matki Boskiej Anielskiej	37/124
5	Rębowo (Wyszogród)	Kościół filialny pw. św. Jana Chrzciciela (drewniany)	416
6	Rębowo (Wyszogród)	Zespół kościoła filialnego pw. św. Jana Chrzciciela – kościół	416
7	Rębowo (Wyszogród)	Dzwonnica (drewniana)	A-1068
8	Rębowo 15 (Wyszogród)	Kaplica cmentarna (Szmigielskich)	A-1766
9	Wyszogród, ul. Pokoju; dz. 696/5	Cmentarz żydowski (stary)	
10	Wyszogród, ul. Niepodległości 4	Budynek mieszkalny (1930 r.)	A-1651
11	Kobylniki 50 (Wyszogród)	Kościół parafialny pw. św. Anny (gotycki)	55/186/59W
12	Gródkowo (Wyszogród)	Dwór (2. poł. XIX w.)	509
13	Gródkowo (Wyszogród)	Park krajobrazowy (2. poł. XIX w.)	509
14	Wyszogród	Grodzisko, st. 1 – zabytek archeologiczny	752

Tabela 5.4. Zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp	Adres zabytku	Obiekt
1	Ciućkowo 51	Dom mieszkalny (lata 20. XX w.)
2	Ciućkowo 63	Dom mieszkalny (1924)
3	Chmielewo	Krzyż pamiątkowy (1914)
4	Chmielewo, 59	Dom
5	Chmielewo	Szkoła
6	Gródkowo 21	Dwór (2 poł. XIX w.; pocz. XX w.)
7	Gródkowo	Park krajobrazowy (XIX w.)
8	Gródkowo	Gorzelnia (XIX/XX w.)
9	Gródkowo	Spichlerz (1913 r.)
10	Kobylniki 50	Kościół parafialny pw. św. Anny
11	Kobylniki 50	Dzwonnica
12	Kobylniki 50	Plebania
13	Kobylniki 96	Obora III (w zespole dworskim)
14	Kobylniki	Stajnia z wozownią (obora IV – w zespole dworskim)
15	Kobylniki	Cmentarz rzymsko-katolicki
16	Kobylniki	Park krajobrazowy
17	Kobylniki 44	Dom mieszkalny
18	Rakowo	Cmentarz ewangelicko-augsburski
19	Rębowo	Kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

20	Rębowo	Dzwonnica
21	Rębowo 88	Plebania (pocz. XX w.)
22	Rębowo	Most drogowy (lata 20. XX w.)
23	Rębowo	Cmentarz rzymsko-katolicki
24	Rębowo	Kaplica cmentarna Szmigielskich (1887)
25	Rębowo 10	Budynek mieszkalny (4 ćw. XIX w.)
26	Rębowo 15	Budynek mieszkalny
27	Rębowo 24	Dom w zagrodzie
28	Rębowo 24	Obora w zagrodzie
29	Rębowo 26	Dom drewniany
30	Rębowo 32	Dom murowany
31	Rębowo 47	Budynek mieszkalny (1891 r.)
32	Rębowo 65	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
33	Rębowo 65	Budynek gospodarczy (w zagrodzie; 1 ćw. XX w.)
34	Rębowo 74	Budynek mieszkalny (XIX/XX w.)
35	Rębowo 76	Budynek mieszkalny (wraz z zagrodą; 4 ćw. XIX w.)
36	Rębowo 80	Budynek mieszkalny (1875 r.)
37	Rębowo 105	Budynek mieszkalny (ok. 1920 r.)
38	Rębowo 169	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
39	Rębowo	Obelisk dziękczynny (1928)
40	Rębowo	Krzyż przydrożny (1888)
41	Słomin 12	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
42	Słomin 41	Dwór (2 ćw. XIX w.)
43	Starzyno 15	Dom mieszkalny (pocz. XX w.)
44	Starzyno 15	Obora (pocz. XX w.)
45	Wiązówka 7	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
46	Wilczkowo 16	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
47	Wilczkowo 20	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
48	Wyszogród	Układ urbanistyczny
49	Wyszogród, ul. Rębowska 39	Kościół parafialny pw. Św. Trójcy (1779–1786; rej. 161/44/62)
50	Wyszogród, ul. Rębowska 39	Organistówka (kon. XIX w.; rej. 161/44/62)
51	Wyszogród, ul. Rębowska 39	Stajnie przy kościele (XIX/XX w.)
52	Wyszogród, ul. Klasztorna 18	Kościół pw. Matki Boskiej Anielskiej (OO. Franciszkanów; XV/XVII w.)
53	Wyszogród, ul. Klasztorna 18	Budynek klasztoru OO. Franciszkanów (1684 r.)
54	Wyszogród, ul. Klasztorna	Mur z bramą (w zespole klasztornym; XIX w.)
55	Wyszogród, ul. Czerwińska 14	Budynek mieszkalny (ok. 1905–1910)
56	Wyszogród, ul. Czerwińska 3a	Młyn przemysłowy (1929)
57	Wyszogród, ul. Kilińskiego 17	Budynek mieszkalny (lata 30. XX w.)
58	Wyszogród, ul. Klasztorna 4	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
59	Wyszogród, ul. Klasztorna 5	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
60	Wyszogród, ul. Klasztorna 13	Budynek mieszkalny (3 ćw. XIX w.)
61	Wyszogród, ul. Klasztorna 14	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

62	Wyszogród, ul. Klasztorna 15	Budynek mieszkalny (3 ćw. XIX w.)
63	Wyszogród, ul. Kościelna 8 (d. Mostowa 10)	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
64	Wyszogród, ul. Kościuszki 17b (d. 15)	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
65	Wyszogród, ul. Niepodległości 4	Budynek mieszkalny (ok. 1930 r.; wpis do rejestru zabytków A-1651)
66	Wyszogród, ul. Niepodległości 9	Sąd Grodzki (ob. budynek mieszkalny; 2 ćw. XX w.)
67	Wyszogród, ul. Ogrodowa 3	Szkoła (ob. budynek mieszkalny; kon. XIX w.)
68	Wyszogród, ul. Płocka 11	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
69	Wyszogród, ul. Płocka 18	Kamienica mieszkalna (2 ćw. XX w.)
70	Wyszogród, ul. Płocka 19	Kamienica mieszkalna (ok. 1930 r.)
71	Wyszogród, ul. Płocka 21	Budynek mieszkalny (z oficynami; 1 ćw. XX w.)
72	Wyszogród, ul. Płocka 23 (d. 33)	Kamienica mieszkalna (2 ćw. XX w.)
73	Wyszogród, ul. Płocka 33, 33b	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
74	Wyszogród, ul. Poniatowskiego 12	Budynek d. ubojni (1 ćw. XX w.)
75	Wyszogród, ul. Przechodnia 6	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
76	Wyszogród, ul. Rębowska 4	Kamienica mieszkalna (pocz. XX w.)
77	Wyszogród, ul. Rębowska 6	Kamienica mieszkalna (pocz. XX w.)
78	Wyszogród, ul. Rębowska 8	Kamienica mieszkalna (kon. XIX w.)
79	Wyszogród, ul. Rębowska 7/9/11	Budynek mieszkalny (lata 50. XX w.)
80	Wyszogród, ul. Rębowska 25	Kamienica mieszkalna (3 ćw. XIX w.)
81	Wyszogród, ul. Rębowska 27	Kamienica mieszkalna (kon. XIX w.)
82	Wyszogród, ul. Rębowska 28	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
83	Wyszogród, ul. Rębowska 29	Kamienica mieszkalna (d. fabryka; ok. 1900 r.)
84	Wyszogród, ul. Rębowska 31	Kamienica mieszkalna (pocz. XX w.)
85	Wyszogród, ul. Rębowska 33	Kamienica mieszkalna (kon. XIX w.)
86	Wyszogród, ul. Rębowska 33	Oficyna kamienicy (kon. XIX w.)
87	Wyszogród, ul. Rębowska 35	Kamienica mieszkalna (kon. XIX w.)
88	Wyszogród, ul. Rębowska 35	Oficyna I (południowa) – kon. XIX w.
89	Wyszogród, ul. Rębowska 35	Oficyna II (północna) – kon. XIX w.
90	Wyszogród, ul. Rębowska 36	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
91	Wyszogród, ul. Rębowska 38	Budynek mieszkalny (kamienica; pocz. XX w.)
92	Wyszogród, ul. Rębowska 40	Budynek mieszkalny (kamienica; lata 20. XX w.)
93	Wyszogród, ul. Rębowska 42	Budynek mieszkalny (sklep i restauracja; XIX w.)
94	Wyszogród, ul. Rębowska 51	Budynek mieszkalny (kamienica; lata 30. XX w.)
95	Wyszogród, ul. Rębowska 51/53a	Budynki magazynowe (lata 30. XX w.)
96	Wyszogród, ul. Rębowska 54 (d. 53)	Budynek mieszkalny (lata 20. XX w.)
97	Wyszogród, ul. Rębowska 57	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
98	Wyszogród, ul. Rębowska 58	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
99	Wyszogród, ul. Rębowska 67	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
100	Wyszogród, ul. Rębowska 69	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
101	Wyszogród, ul. Rębowska 71	Budynek mieszkalny (ok. 1900 r.)

102	Wyszogród, ul. Rynek 9	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
103	Wyszogród, ul. Rynek 10	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
104	Wyszogród, ul. Rynek 12	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
105	Wyszogród, ul. Rynek 13	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
106	Wyszogród, ul. Rynek 15	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
107	Wyszogród, ul. Rynek 16	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
108	Wyszogród, ul. Wąska 4	Budynek mieszkalny (ok. 1930 r.)
109	Wyszogród, ul. Wiślana 8	Budynek inspektoratu wodnego (1949 r.)
110	Wyszogród, ul. Wiślana 18	Kamienica mieszkalna (1 ćw. XX w.)
111	Wyszogród, ul. Wiślana 24	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
112	Wyszogród, ul. Zamieście 31	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
113	Wyszogród, ul. Zamieście 42/44	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
114	Wyszogród, ul. Zamieście 42/44	Spichlerz
115	Wyszogród, ul. Zamieście 69	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
116	Wyszogród	Cmentarz rzymskokatolicki
117	Wyszogród	Cmentarz ewangelicko-augsburski
118	Wyszogród	Cmentarz żydowski (nowy)
119	Wyszogród	Cmentarz żydowski (stary)

Tabela 5.5. Zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp	Adres zabytku	Obiekt
1	Ciućkowo 51, dz. nr 90	Dom mieszkalny (lata 20. XX w.)
2	Ciućkowo 63, dz. nr 42/3	Dom mieszkalny (1924)
3	Chmielewo, dz. nr 29, 61	Krzyż pamiątkowy (1914)
4	Chmielewo, 59	Dom
5	Chmielewo	Szkoła
6	Gródkowo 21, dz. nr 6	Dwór (2 poł. XIX w.; pocz. XX w.)
7	Gródkowo, dz. nr 6, 19/2	Park krajobrazowy (XIX w.)
8	Gródkowo, dz. nr 16/3	Gorzelnia (XIX/XX w.)
9	Gródkowo, dz. nr 6	Spichlerz (1913 r.)
10	Kobylniki 50, dz. nr 141	Kościół parafialny pw. św. Anny
11	Kobylniki 50, dz. nr 141	Dzwonnica
12	Kobylniki 50, dz. nr 140/1	Plebania
13	Kobylniki 96, dz. nr 295/4	Obora III (w zespole dworskim)
14	Kobylniki, dz. nr 287	Stajnia z wozownią (obora IV – w zespole dworskim)
15	Kobylniki, dz. nr 92	Cmentarz rzymsko-katolicki
16	Kobylniki, dz. nr 282/1, 283/1, 285, 286, 287, 288, 289/1, 394	Park krajobrazowy
17	Kobylniki 44, dz. nr 131/2	Dom mieszkalny
18	Rakowo, dz. nr 292	Cmentarz ewangelicko-augsburski
19	Rębowo, dz. nr 514	Kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela
20	Rębowo, dz. nr 514	Dzwonnica
21	Rębowo 88, dz. nr 709/1	Plebania (pocz. XX w.)
22	Rębowo, dz. nr 520/6	Most drogowy (lata 20. XX w.)
23	Rębowo, dz. nr 567	Cmentarz rzymsko-katolicki

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

24	Rębowo, dz. nr 567	Kaplica cmentarna Szmigielskich (1887)
25	Rębowo 10, dz. nr 652	Budynek mieszkalny (4 ćw. XIX w.)
26	Rębowo 15, dz. nr 657	Budynek mieszkalny
27	Rębowo 24, dz. nr 611	Dom w zagrodzie
28	Rębowo 24, dz. nr 611	Obora w zagrodzie
29	Rębowo 26, dz. nr 605	Dom drewniany
30	Rębowo 32, dz. nr 599	Dom murowany
31	Rębowo 47, dz. nr 448	Budynek mieszkalny (1891 r.)
32	Rębowo 65, dz. nr 470	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
33	Rębowo 65, dz. nr 470	Budynek gospodarczy (w zagrodzie; 1 ćw. XX w.)
34	Rębowo 74, dz. nr 463	Budynek mieszkalny (XIX/XX w.)
35	Rębowo 76, dz. nr 496	Budynek mieszkalny (wraz z zagrodą; 4 ćw. XIX w.)
36	Rębowo 80, dz. nr 500	Budynek mieszkalny (1875 r.)
37	Rębowo 105, dz. nr 223	Budynek mieszkalny (ok. 1920 r.)
38	Rębowo 169, dz. nr 383	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
39	Rębowo, dz. nr 518	Obelisk dziękczynny (1928)
40	Rębowo, dz. nr 708	Krzyż przydrożny (1888)
41	Słomin 12	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
42	Słomin 41	Dwór (2 ćw. XIX w.)
43	Starzyno 15, dz. nr 49/5	Dom mieszkalny (pocz. XX w.)
44	Starzyno 15, dz. nr 49/5	Obora (pocz. XX w.)
45	Wiązówka 7, dz. nr 56/1	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
46	Wilczkowo 16, dz. nr 11/4	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
47	Wilczkowo 20, dz. nr 144/28	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
48	Wyszogród	Układ urbanistyczny
49	Wyszogród, ul. Rębowska 39, dz. 861	Kościół parafialny pw. Św. Trójcy (1779–1786; rej. 161/44/62)
50	Wyszogród, ul. Rębowska 39, dz. 861	Organistówka (kon. XIX w.; rej. 161/44/62)
51	Wyszogród, ul. Rębowska 39, dz. 861	Stajnie przy kościele (XIX/XX w.)
52	Wyszogród, ul. Klasztorna 18, dz. 1029/4	Kościół pw. Matki Boskiej Anielskiej (OO. Franciszkanów; XV/XVII w.)
53	Wyszogród, ul. Klasztorna 18, dz. 1029/4	Budynek klasztoru OO. Franciszkanów (1684 r.)
54	Wyszogród, ul. Klasztorna, dz. 1029/4	Mur z bramą (w zespole klasztornym; XIX w.)
55	Wyszogród, ul. Czerwińska 14, dz. 1264	Budynek mieszkalny (ok. 1905–1910)
56	Wyszogród, ul. Czerwińska 3a, dz. 1245	Młyn przemysłowy (1929)
57	Wyszogród, ul. Kilińskiego 17, dz. 929	Budynek mieszkalny (lata 30. XX w.)
58	Wyszogród, ul. Klasztorna 4, dz. 1019/2	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
59	Wyszogród, ul. Klasztorna 5, dz. 1182	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
60	Wyszogród, ul. Klasztorna 13, dz. 1051	Budynek mieszkalny (3 ćw. XIX w.)
61	Wyszogród, ul. Klasztorna 14, dz. 1026/2	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
62	Wyszogród, ul. Klasztorna 15, dz. 1050	Budynek mieszkalny (3 ćw. XIX w.)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

63	Wyszogród, ul. Kościelna 8 (d. Mostowa 10), dz. 372/9, 373/11	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
64	Wyszogród, ul. Kościuszki 17b (d. 15), dz. 264/4	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
65	Wyszogród, ul. Niepodległości 4, dz. 933	Budynek mieszkalny (ok. 1930 r.; wpis do rejestru zabytków A-1651)
66	Wyszogród, ul. Niepodległości 9, dz. 1169/1	Sąd Grodzki (ob. budynek mieszkalny; 2 ćw. XX w.)
67	Wyszogród, ul. Ogrodowa 3, dz. 1024/1	Szkoła (ob. budynek mieszkalny; kon. XIX w.)
68	Wyszogród, ul. Płocka 11, dz. 998	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
69	Wyszogród, ul. Płocka 18, dz. 1186/1	Kamienica mieszkalna (2 ćw. XX w.)
70	Wyszogród, ul. Płocka 19, dz. 978/2	Kamienica mieszkalna (ok. 1930 r.)
71	Wyszogród, ul. Płocka 21, dz. 977	Budynek mieszkalny (z oficynami; 1 ćw. XX w.)
72	Wyszogród, ul. Płocka 23 (d. 33), dz. 976	Kamienica mieszkalna (2 ćw. XX w.)
73	Wyszogród, ul. Płocka 33, 33b, dz. 961/9, 961/3	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
74	Wyszogród, ul. Poniatowskiego 12, dz. 1103/2	Budynek d. ubojni (1 ćw. XX w.)
75	Wyszogród, ul. Przechodnia 6, dz. 996	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
76	Wyszogród, ul. Rębowska 4, dz. 1082	Kamienica mieszkalna (pocz. XX w.)
77	Wyszogród, ul. Rębowska 6, dz. 1082	Kamienica mieszkalna (pocz. XX w.)
78	Wyszogród, ul. Rębowska 8, dz. 1083	Kamienica mieszkalna (kon. XIX w.)
79	Wyszogród, ul. Rębowska 7/9/11, dz. 1351/2	Budynek mieszkalny (lata 50. XX w.)
80	Wyszogród, ul. Rębowska 25, dz. 958/3	Kamienica mieszkalna (3 ćw. XIX w.)
81	Wyszogród, ul. Rębowska 27, dz. 958/3	Kamienica mieszkalna (kon. XIX w.)
82	Wyszogród, ul. Rębowska 28, dz. 940/3	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
83	Wyszogród, ul. Rębowska 29, dz. 957	Kamienica mieszkalna (d. fabryka; ok. 1900 r.)
84	Wyszogród, ul. Rębowska 31, dz. 956/1, 956/2	Kamienica mieszkalna (pocz. XX w.)
85	Wyszogród, ul. Rębowska 33, dz. 955	Kamienica mieszkalna (kon. XIX w.)
86	Wyszogród, ul. Rębowska 33, dz. 955	Oficyna kamienicy (kon. XIX w.)
87	Wyszogród, ul. Rębowska 35, dz. 953, 954	Kamienica mieszkalna (kon. XIX w.)
88	Wyszogród, ul. Rębowska 35, dz. 954	Oficyna I (południowa) – kon. XIX w.
89	Wyszogród, ul. Rębowska 35, dz. 953, 954	Oficyna II (północna) – kon. XIX w.
90	Wyszogród, ul. Rębowska 36, dz. 936/9	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
91	Wyszogród, ul. Rębowska 38, dz. 936/8	Budynek mieszkalny (kamienica; pocz. XX w.)
92	Wyszogród, ul. Rębowska 40, dz. 935	Budynek mieszkalny (kamienica; lata 20. XX w.)
93	Wyszogród, ul. Rębowska 42, dz. 934/3	Budynek mieszkalny (sklep i restauracja; kon. XIX w.)
94	Wyszogród, ul. Rębowska 51, dz. 854/15	Budynek mieszkalny (kamienica; lata 30. XX w.)
95	Wyszogród, ul. Rębowska 51/53a, dz. 854/8, 854/14	Budynki magazynowe (lata 30. XX w.)
96	Wyszogród, ul. Rębowska 54 (d. 53), dz. 864/1	Budynek mieszkalny (lata 20. XX w.)

97	Wyszogród, ul. Rębowska 57, dz. 855/5	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
98	Wyszogród, ul. Rębowska 58, dz. 1200/3	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
99	Wyszogród, ul. Rębowska 67, dz. 828/2, 829	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
100	Wyszogród, ul. Rębowska 69, dz. 829	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
101	Wyszogród, ul. Rębowska 71, dz. 830/2	Budynek mieszkalny (ok. 1900 r.)
102	Wyszogród, ul. Rynek 9, dz. 1007/1	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
103	Wyszogród, ul. Rynek 10, dz. 1008	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
104	Wyszogród, ul. Rynek 12, dz. 1010	Budynek mieszkalny (kon. XIX w.)
105	Wyszogród, ul. Rynek 13, dz. 1011	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
106	Wyszogród, ul. Rynek 15, dz. 1017	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
107	Wyszogród, ul. Rynek 16, dz. 1018	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
108	Wyszogród, ul. Wąska 4, dz. 958/1	Budynek mieszkalny (ok. 1930 r.)
109	Wyszogród, ul. Wiślana 8, dz. 1063/4, 1063/6	Budynek inspektoratu wodnego (1949 r.)
110	Wyszogród, ul. Wiślana 18, dz. 1067	Kamienica mieszkalna (1 ćw. XX w.)
111	Wyszogród, ul. Wiślana 24, dz. 1070	Budynek mieszkalny (1 ćw. XX w.)
112	Wyszogród, ul. Zamieście 31, dz. 171/4	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
113	Wyszogród, ul. Zamieście 42/44, dz. 577/4, 711/4, 711/5	Budynek mieszkalny (2 ćw. XX w.)
114	Wyszogród, ul. Zamieście 42/44, dz. 577/3	Spichlerz
115	Wyszogród, ul. Zamieście 69, dz. 21	Budynek mieszkalny (pocz. XX w.)
116	Wyszogród	Cmentarz rzymskokatolicki
117	Wyszogród	Cmentarz ewangelicko-augsburski
118	Wyszogród	Cmentarz żydowski (nowy)
119	Wyszogród	Cmentarz żydowski (stary)

Tabela 5.6. Zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp	Adres zabytku / stanowiska archeologicznego
1	Słomin, ark. AZP 53-59, nr stan. 1/1
2	Słomin, ark. AZP 53-59, nr stan. 7/2
3	Słomin, ark. AZP 53-59, nr stan. 8/3
4	Słomin, ark. AZP 53-59, nr stan. 9/4
5	Słomin, ark. AZP 53-59, nr stan. 13/5
6	Słomin, ark. AZP 53-59, nr stan. 14/6
7	Słomin, ark. AZP 53-59, nr stan. 15/7
8	Słomin, ark. AZP 53-59, nr stan. 16/8
9	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 17/2
10	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 18/3
11	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 27/1
12	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 28/4
13	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 29/5
14	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 31/6
15	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 32/7
16	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 33/8

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

17	Chmielewo, ark. AZP 53-59, nr stan. 34/9
18	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 46/3
19	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 47/4
20	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 48/5
21	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 49/6
22	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 50/7
23	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 51/8
24	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 52/9
25	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 53/10
26	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 54/11
27	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 55/12
28	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 69/1
29	Ciućkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 70/2
30	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 2/13
31	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 3/14
32	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 15/15
33	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 16/16
34	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 17/17
35	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 18/18
36	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 19/19
37	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 20/20
38	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 21/21
39	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 22/22
40	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 23/23
41	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 27/24
42	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 28/25
43	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 29/26
44	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 30/27
45	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 31/28
46	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 32/29
47	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 33/30
48	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 34/31
49	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 35/32
50	Ciućkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 36/33
51	Drwały, ark. AZP 53-58, nr stan. 38/1
52	Drwały, ark. AZP 53-58, nr stan. 39/2
53	Drwały, ark. AZP 53-58, nr stan. 46/3
54	Drwały, ark. AZP 53-58, nr stan. 60/4
55	Drwały, ark. AZP 53-58, nr stan. 61/5
56	Drwały, ark. AZP 53-58, nr stan. 73/6
57	Gródkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 1/2
58	Gródkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 2/3
59	Gródkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 3/4
60	Gródkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 4/5
61	Gródkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 5/6
62	Gródkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 70/1
63	Gródkowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 71/7
64	Grodkowa- Pozarzyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 71/1
65	Grodkowa- Pozarzyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 72/2

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

66	Kobylniki, ark. AZP 51-58, nr stan. 64/6
67	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 1/1
68	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 2/2
69	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 3/7
70	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 4/8
71	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 5/9
72	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 6/11
73	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 7/12
74	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 8/13
75	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 9/14
76	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 10/15
77	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 11/16
78	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 12/17
79	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 13/18
80	Kobylniki, ark. AZP 51-59, nr stan. 14/19
81	Kobylniki, ark. AZP 52-58, nr stan. 18/4
82	Kobylniki, ark. AZP 52-58, nr stan. 61/2
83	Kobylniki, ark. AZP 52-58, nr stan. 62/3
84	Marcjanka, ark. AZP 53-58, nr stan. 40/1
85	Marcjanka, ark. AZP 53-58, nr stan. 41/2
86	Marcjanka, ark. AZP 53-58, nr stan. 42/3
87	Pozarzyn, ark. AZP 53-59, nr stan. 2/1
88	Pozarzyn, ark. AZP 53-59, nr stan. 3/2
89	Pozarzyn, ark. AZP 53-59, nr stan. 4/3
90	Pozarzyn, ark. AZP 53-59, nr stan. 5/4
91	Pozarzyn, ark. AZP 53-59, nr stan. 6/5
92	Pruszczyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 7/2
93	Pruszczyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 8/3
94	Pruszczyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 9/4
95	Pruszczyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 10/5
96	Pruszczyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 12/6
97	Pruszczyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 15/7
98	Pruszczyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 16/8
99	Pruszczyn, ark. AZP 52-58, nr stan. 65/1
100	Słomin, ark. AZP 51-58, nr stan. 1/1
101	Słomin, ark. AZP 51-58, nr stan. 2/2
102	Słomin, ark. AZP 51-58, nr stan. 3/3
103	Słomin, ark. AZP 51-58, nr stan. 4/4
104	Słomin, ark. AZP 51-58, nr stan. 5/5
105	Słomin, ark. AZP 51-58, nr stan. 6/6
106	Słomin, ark. AZP 51-59, nr stan. 15/3a
107	Słomin, ark. AZP 51-59, nr stan. 16/4a
108	Słomin, ark. AZP 51-59, nr stan. 17/7
109	Słomin, ark. AZP 51-59, nr stan. 18/8
110	Słomin, ark. AZP 51-59, nr stan. 19/9
111	Słomin, ark. AZP 51-59, nr stan. 20/10
112	Słomin, ark. AZP 51-59, nr stan. 21/11
113	Starzyno, ark. AZP 53-57, nr stan. 6/1
114	Starzyno, ark. AZP 53-57, nr stan. 35/2

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

115	Starzyno, ark. AZP 53-57, nr stan. 36/3
116	Starzyno, ark. AZP 53-57, nr stan. 37/4
117	Starzyno, ark. AZP 53-57, nr stan. 38/5
118	Starzyno, ark. AZP 53-57, nr stan. 39/6
119	Starzyno, ark. AZP 53-57, nr stan. 40/7
120	Starzyno, ark. AZP 53-57, nr stan. 41/8
121	Rębowo, ark. AZP 52-58, nr stan. 6/1
122	Rębowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 1/2
123	Rębowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 9/3
124	Rębowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 10/4
125	Rębowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 12/5
126	Rębowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 24/6
127	Rębowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 26/7
128	Rębowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 65/7
129	Rostkowice, ark. AZP 52-58, nr stan. 63/1
130	Wiązówka, ark. AZP 53-58, nr stan. 11/6
131	Wiązówka, ark. AZP 53-59, nr stan. 10/1
132	Wiązówka, ark. AZP 53-59, nr stan. 11/2
133	Wiązówka, ark. AZP 53-59, nr stan. 12/3
134	Wiązówka, ark. AZP 53-59, nr stan. 23/4
135	Wiązówka, ark. AZP 53-59, nr stan. 24/5
136	Wilczkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 25/1
137	Wilczkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 37/2
138	Wilczkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 43/3
139	Wilczkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 44/4
140	Wilczkowo, ark. AZP 53-58, nr stan. 45/5
141	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 4/12
142	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 5/13
143	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 6/27
144	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 7/10
145	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 8/11
146	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 13/14
147	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 14/15
148	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 47/16
149	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 48/17
150	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 49/18
151	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 50/19
152	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 51/20
153	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 52/21
154	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 53/22
155	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 54/23
156	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 55/24
157	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 56/25
158	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 57/26
159	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 58/27
160	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 59/28
161	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 62/29
162	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 63/1
163	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 64/2

164	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 66/30
165	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 67/31
166	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 68/32
167	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 69/33
168	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 70/34
169	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 71/35
170	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 72/36
171	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 74/37
172	Wyszogród, ark. AZP 53-58, nr stan. 75/38
173	Wyszogród, ark. AZP 53-59, nr stan. 19/8
174	Wyszogród, ark. AZP 53-59, nr stan. 20/9
175	Wyszogród, ark. AZP 53-59, nr stan. 21/3
176	Wyszogród, ark. AZP 53-59, nr stan. 22/4
177	Wyszogród, ark. AZP 53-59, nr stan. 25/5
178	Wyszogród, ark. AZP 53-59, nr stan. 26/6
179	Wyszogród, ark. AZP 53-59, nr stan. 30/7

5.3.K. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach Gminy i Miasta Wyszogród nie występuje Pomnik Zagłady w rozumieniu ustawy z 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (tj. obszar byłego obozu zagłady, dla którego minister określa granice oraz – opcjonalnie – strefę ochronną do 100 m). Wykazy i rozporządzenia wykonawcze Ministra Kultury dotyczące pomników (m.in. Bełżec, Treblinka, Majdanek, Stutthof, Gross-Rosen) nie obejmują Wyszogrodu.

Ustawa przewiduje, że wokół Pomnika Zagłady ustanawia się strefę ochronną o szerokości nie większej niż 100 m od granic pomnika; sposób oznakowania granic i stref określa minister w rozporządzeniu. Na obszarze Gminy Wyszogród brak jest takich stref.

Na terenie gminy zlokalizowane są miejsca pamięci po społeczności żydowskiej (m.in. cmentarz żydowski i upamiętnienia), które podlegają ochronie na podstawie przepisów o zabytkach oraz innych form upamiętnienia, ale nie są Pomnikami Zagłady w rozumieniu wskazanej ustawy.

Wnioski do planu ogólnego:

- 1) W arkuszu uzasadnienia zamieścić informację: „W granicach gminy brak Pomników Zagłady i ich stref ochronnych – stan na dzień ...; źródła: Dz.U. 1999 poz. 412 oraz wykazy MKiDN”.
- 2) Wskazać tryb monitoringu: okresowa (np. roczna) kwerenda wykazów MKiDN i Dziennika Ustaw; w razie ustanowienia pomnika – niezwłoczna aktualizacja rysunku i treści planu o granice pomnika i strefy ochronnej.

5.3.L. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie ze stanowiskiem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. obecnie w granicach Gminy i Miasta Wyszogród nie znajduje się infrastruktura kolejowa będąca w zarządzie PKP PLK S.A. Jednocześnie w dokumentach zamierzeń inwestycyjnych wskazano projekt pn. "Budowa linii kolejowej Modlin - Wyszogród (połączenie z linią Płock - CPK)", a w ramach prac studialnych analizowana jest zasadność budowy nowej linii kolejowej Modlin - Wyszogród - Płońsk.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego przyjmuje się zasadę zachowania stref otwartych na orientacyjnym przebiegu nowoprojektowanej linii kolejowej oraz niewyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy na jej przebiegu. Rozwiązanie to ogranicza ryzyko konfliktów przestrzennych i nie utrudnia realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.

Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z przyszłymi liniami kolejowymi powinno respektować przepisy odrębne, w szczególności ustawę o transporcie kolejowym, przepisy dotyczące odległości zabudowy, drzew i krzewów od linii kolejowej, przepisy techniczno-budowlane oraz przepisy ochrony środowiska dotyczące hałasu.

Aktualizacja po opinii CPK: w uwarunkowaniach planu uwzględnia się planowany przebieg wariantu inwestorskiego W41 linii kolejowej odc. Węzeł CPK - Płock - Włocławek. Do czasu wydania decyzji ustalającej lokalizację linii kolejowej i ustalenia linii rozgraniczających teren inwestycji, przebieg ten powinien być traktowany jako korytarz planowanej infrastruktury transportowej wymagający zabezpieczenia przed kolizyjną zabudową.

W sąsiedztwie planowanej linii kolejowej należy stosować ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy o transporcie kolejowym, w tym zakaz lub ograniczenie sytuowania budowli i budynków w odległościach mogących zakłócać eksploatację linii, zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego albo powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. W pasach przylegających do korytarza CPK nie wyznacza się nowych obszarów uzupełnienia zabudowy ani stref umożliwiających lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, jeżeli byłoby to sprzeczne z wymogami ustawy o transporcie kolejowym lub zasadami ochrony klimatu akustycznego.

Definicja i skutki planistyczne. „Tereny zamknięte” to obszary zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, wyznaczone decyzjami właściwych ministrów/kierowników urzędów centralnych (m.in. MON, MI dla

kolei). W miejscowym planie ustala się wyłącznie granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych, a w strefach – ograniczenia w zagospodarowaniu (np. zakaz zabudowy).

Reżimy resortowe (aktualny stan ogólny):

- Resort obrony narodowej (MON): aktualny wykaz i granice terenów zamkniętych określa decyzja nr 91/MON z 26.07.2024 r. (zastąpiła decyzję 80/MON z 08.06.2022 r.). Granice terenów zamkniętych wyznacza się po granicach działek ewidencyjnych.
- Kolej (MI/PKP): tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, ustala Minister Infrastruktury w drodze decyzji resortowych (z kolejnymi zmianami w latach 2023–2025). Dla terenów kolejowych obowiązują odrębne zasady geodezyjne i dostępowe.

Stan w Gminie i Mieście Wyszogród (kwerenda publiczna):

Na dzień sporządzania uzasadnienia nie zidentyfikowano na obszarze gminy terenów zamkniętych MON ani kolejowych w rozumieniu ww. decyzji resortowych (gmina nie posiada czynnych linii kolejowych; brak wpisów MON w granicach administracyjnych). Zaleca się każdorazową weryfikację stanu na dzień uchwalenia planu w najnowszych decyzjach MON/MI.

Perspektywa zmian (monitoring):

W kontekście planowanych inwestycji kolejowych o znaczeniu państwowym (np. nowe linie w korytarzu CPK w powiecie plockim, z potencjalnym mostem na Wiśle w rejonie Wyszogrodu) konieczny jest monitoring decyzji MI – pojawienie się nowej linii w granicach gminy może skutkować ustanowieniem terenów zamkniętych kolejowych i potrzebą niezwłocznej aktualizacji rysunku planu.

Wnioski do ustaleń planu ogólnego (operacyjne):

- 1) W części graficznej planu: pokazać granice terenów zamkniętych (jeśli wystąpią) oraz granice stref ochronnych; w tekście – wprowadzić ogólną klauzulę pierwszeństwa przepisów odrębnych i decyzji resortowych.
- 2) W strefach ochronnych terenów zamkniętych: określić ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów (w tym możliwy zakaz zabudowy), adekwatnie do rodzaju uciążliwości/szczególnych wymogów bezpieczeństwa.

3) Wprowadzić do procedury planistycznej obowiązek kwerendy najnowszych aktów MON/MI przed uchwaleniem i przy każdej aktualizacji planu (dział „monitoring zmian regulacyjnych”): decyzja 91/MON oraz bieżące decyzje MI w sprawie kolejowych terenów zamkniętych (2023–2025 i kolejne).

5.3.M. Obszary ograniczonego użytkowania

Na dzień sporządzania finalnej wersji uzasadnienia nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania związanego z planowaną linią kolejową. Należy jednak przyjąć, że realizacja nowej linii kolejowej Modlin - Wyszogród lub Modlin - Wyszogród - Płońsk może w przyszłości generować uciążliwości akustyczne, które powinny być oceniane na dalszych etapach przygotowania inwestycji oraz przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W sąsiedztwie projektowanych korytarzy kolejowych należy ograniczać lokalizację nowych funkcji wrażliwych na hałas, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej, jeżeli nie zostanie zapewnione spełnienie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Definicja i podstawa prawna. Obszar ograniczonego użytkowania (OOU) ustanawia się, gdy – pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych i organizacyjnych – nie można dotrzymać standardów jakości środowiska poza terenem instalacji/obiektu (m.in. drogi, linie kolejowe, lotniska, wybrane instalacje przemysłowe). OOU tworzy się w trybie art. 135–136 ustawy – Prawo ochrony środowiska; granice wykazuje się na poświadczonej kopii mapy ewidencyjnej, a zakres zakazów i ograniczeń określa akt ustanawiający. Zarządzający obiektem nie może powodować przekroczeń standardów poza obszarem OOU.

Stan w Gminie i Mieście Wyszogród. Na dzień sporządzania uzasadnienia nie zidentyfikowano aktu prawa miejscowego ustanawiającego OOU w granicach gminy (kwerenda Dziennika Urzędowego Woj. Mazowieckiego/komunikatów MUW). Zalecana jest weryfikacja bezpośrednio w e-Dzienniku Województwa Mazowieckiego przed uchwaleniem planu.

5.3.N. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zakres pojęciowy. Do tej kategorii zalicza się tereny zdegradowane funkcjonalnie, środowiskowo lub krajobrazowo, w tym: nieczynne/porzucone wyrobiska i place składowe, tereny po obiektach gospodarki rolnej i usługach uciążliwych, zdegradowane nabrzeża i nieużytki nadrzeczne, składowiska odpadów (czynne/zamknięte), miejsca po awariach środowiskowych oraz grunty wymagające rekultywacji gleb lub remediacji (przekroczenia standardów jakości gleby/ziemi i wód podziemnych).

Podstawa rozpoznania.

- 1) Kwerenda decyzji środowiskowych, geologicznych i wodnoprawnych (w tym zezwoleń odpadowych).
- 2) Dane ewidencyjne i ortofotomapy (ślady eksploatacji, nasypy/wyrobiska, składowiska, „brownfield”).
- 3) Informacje od operatorów infrastruktury komunalnej (oczyszczalnie, składowiska, PSZOK).
- 4) Wizja terenowa oraz – gdy są przesłanki – badania orientacyjne gleby/wód (na etapie MPZP/prywatnych inwestycji).
- 5) Dla złóż wskazanych w 4.3.H (Ciućkowo, Kobylniki) – identyfikacja terenów poeksploatacyjnych i przewidywanych do rekultywacji/rehabilitacji (jeśli eksploatacja nastąpi lub nastąpiła).

Kierunki działań planistycznych.

- Rehabilitacja przestrzenna i funkcjonalna: porządkowanie parcelacji, uzupełnienie układu drogowego, wprowadzanie zieleni urządzonej i funkcji niekolizyjnych (usługi publiczne, rekreacja, rzemiosło nieuciążliwe).
- Rekultywacja (zgodnie z decyzją właściwego organu): odtworzenie wartości użytkowych i przyrodniczych gruntów – kierunki preferowane: rolna/leśna lub wodno-przyrodnicza (szczególnie dla wyrobisk kruszyw – docelowo zbiorniki/tereny przyrodnicze).

- Remediacja: obowiązek przeprowadzenia oceny zanieczyszczeń i – w razie przekroczeń – remediacji do standardów właściwych dla planowanego sposobu użytkowania.
- Nadrzeczne tereny zdegradowane: odtworzenie ciągłości zieleni i retencji, zachowanie korytarzy przewietrzania i rewitalizacja dostępności pieszo-rowerowej.

Zasady w treści planu ogólnego.

- 1) Warunek środowiskowy: dla inwestycji na obszarach potencjalnie zdegradowanych – obowiązek przedstawienia badań podłoża (gleba/wody) oraz programu remediacji/rekultywacji przed uzyskaniem decyzji realizacyjnych; zakaz zagospodarowania sprzecznego z wynikami oceny ryzyka.
- 2) Katalog dozwolonych funkcji: w okresie przejściowym dopuszczać użytkowanie ekstensywne (rolne, zieleni), zakaz lokalizacji funkcji wrażliwych (mieszkalnictwo, oświata, opieka zdrowotna) do czasu potwierdzenia bezpieczeństwa środowiskowego.
- 3) Standard wód opadowych: bezwzględna retencja i oczyszczanie spływów przed wprowadzeniem do gruntu/wód (separator, zielen chłonna, infiltracja warunkowa).
- 4) Wyrobiska i nasypy: zakaz deponowania odpadów innych niż dopuszczone przepisami; rekultywacja zgodnie z decyzją i projektem rekultywacji; docelowo kierunki przyrodnicze/wodno-rekreacyjne lub rolne/leśne.
- 5) Etapowanie: najpierw prace porządkowe, rekultywacyjne/remediacyjne i odwodnieniowe, następnie programowanie funkcji.
- 6) Tryb MPZP: obszary o większej skali przekształceń i potencjalnych ryzykach środowiskowych wymagają sporządzenia MPZP z ustaleniem parametrów rekultywacji/remediacji, etapowania i docelowych funkcji.

Wskazanie obszarów (ramowo – do potwierdzenia w terenie i dokumentach źródłowych):

- 1) Tereny poeksploatacyjne/wydobywcze w rejonie miejscowości Ciućkowo i Kobylniki (jeżeli prowadzone były prace górnicze): przeznaczyć do rekultywacji i zagospodarowania przyrodniczo-rekreacyjnego lub rolniczego; wprowadzić wymóg bilansu mas ziemnych i badań jakości podłoża.

2) Nieużytki i zdegradowane enklawy w dolinie Wisły (marginalne place składowe, dzikie wysypiska): porządkowanie, odtworzenie zieleni łąkowej, ciągów pieszo-rowerowych i retencji.

3) Zdegradowane zaplecza gospodarcze (jeśli występują): kierunek „brownfield → usługi nieuciążliwe/zielenie urządzone”, po remediacji.

Efekt oczekiwany. Przyjęte zasady pozwolą: (i) obniżyć ryzyka środowiskowe i zdrowotne, (ii) poprawić ład przestrzenny i krajobraz, (iii) zwiększyć retencję i bioróżnorodność, (iv) przywrócić wartość użytkową gruntów, oraz (v) ograniczyć presję na tereny rolnicze przez wykorzystanie potencjału „brownfield”.

5.3.O. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

5.3.O.1. Podstawa i źródła

Przyjęto definicje i zasady z ustawy o rewitalizacji oraz wytycznych MiiR; jako materiał dowodowy wykorzystano „Lokalny Program Rewitalizacji Gminy i Miasta Wyszogród na lata 2018–2023” (LPR), wraz z diagnozą wskaźnikową i mapami podobszarów (rys. 21–22) oraz tabelarycznym zestawieniem wskaźników delimitacyjnych (tab. 8–9)

5.3.O.2. Metodologia i wnioski z diagnozy

Zastosowano analizę w pięciu sferach: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, technicznej i przestrzenno-funkcjonalnej; warunkiem uznania jednostki za zdegradowaną była kumulacja negatywnych zjawisk społecznych + co najmniej jedno niekorzystne zjawisko w pozostałych sferach.

Kluczowe symptomy kryzysu społecznego: ponadprzeciętny udział bezrobotnych (w tym długotrwale i 50+), wysoki udział gospodarstw korzystających z pomocy społecznej z tytułu bezrobocia/ubóstwa/niepełnosprawności, słabsze wyniki edukacyjne uczniów, niska aktywność kulturalna (część jednostek) oraz podwyższone wskaźniki czynów karalnych w wybranych obrębach miejskich.

Uzupełniające symptomy w innych sferach: niska przedsiębiorczość i słaba kondycja części firm, obecność wyrobów azbestowych w zasobie budowlanym, dekapitalizacja budynków (w tym zabytkowych), niedobory infrastruktury technicznej poza głównymi ciągami.

5.3.O.3. Delimitacja – obszary zdegradowane

- obszary wiejskie: Grodkowo, Rostkowice, Słomin – kumulacja problemów społecznych oraz towarzyszące deficyty w innych sferach,
- obszary miejskie: Wyszogród – obręb 2 i obręb 7 – koncentracja problemów społecznych oraz degradacja tkanki mieszkaniowo-usługowej i przestrzeni publicznych.

5.3.O.4. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji (OR) na tle ograniczeń ustawowych

Do OR przyjęto: Grodkowo oraz obręby 2 i 7 miasta Wyszogród, parametry OR mieszczą się w limitach ustawowych: obejmuje ok. 24,6% ludności gminy (ok. 1393 osoby) przy zaledwie ok. 0,79% powierzchni gminy (77,21 ha) – spełnienie limitów 30% mieszkańców i 20% powierzchni.

5.3.O.5. Uzasadnienie wyboru poszczególnych podobszarów OR

Grodkowo (wieś popegeerowska):

- silne skutki transformacji gospodarczej: wysoki udział bezrobotnych, w tym długotrwale; ponadprzeciętny udział rodzin korzystających z pomocy społecznej; słabe wyniki edukacyjne dzieci; ograniczony dostęp do oferty kulturalno-edukacyjnej; występowanie substancji azbestowych w zasobie budowlanym,
- istnienie świetlicy wiejskiej oraz ciągów dojazdowych umożliwia szybkie wdrażanie działań społecznych i inwestycyjnych.

Wyszogród – obręb 7 (strefa historyczna/stare miasto z osią ul. Rębowskiej):

- koncentracja funkcji publicznych i dziedzictwa (układ historyczny, budynki wymagające renowacji), jednocześnie kumulacja problemów społecznych (w tym wyższy udział seniorów) i deficyt jakości przestrzeni publicznych; silny potencjał do pełnienia roli „rdzenia integrującego” proces rewitalizacji.

Wyszogród – obręb 2:

- ponadprzeciętne wskaźniki bezrobocia, w tym długotrwałego i 50+, istotny odsetek gospodarstw objętych pomocą społeczną z tytułu bezrobocia, niższa aktywność edukacyjno-kulturalna części mieszkańców; dekapitalizacja zabudowy wielorodzinnej z lat 60–80 i braki w wyposażeniu terenów w infrastrukturę towarzyszącą.

5.3.O.6. Oznaczenie OR dla polityki przestrzennej planu ogólnego

1) Zapewnienie spójności z celem „włączenie społeczne i aktywna społeczność” oraz „zmodernizowana przestrzeń publiczna” – kierunki i projekty LPR (II.1–II.3) stanowią katalog działań, które plan ogólny powinien wzmacniać narzędziami przestrzennymi (m.in. wskazanie stref priorytetowych przekształceń, rezerw terenowych na funkcje społeczne, ciągów pieszo-rowerowych)

2) Nadanie pierwszeństwa przebudowie/modernizacji istniejącej tkanki nad rozwojem ekstensywnym: termomodernizacje, remonty i adaptacje (np. budynki komunalne przy ul. Kościelnej; bloki przy ul. Niepodległości; „leniwiec” przy ul. Rębowskiej) oraz poprawa ładu przestrzennego placów/ulic śródmiejskich (LPR, kierunki II.2–II.3; projekty podstawowe i uzupełniające)

3) Integracja funkcji społecznych: wyznaczenie i ochrona lokalizacji dla usług społecznych (opieka, edukacja, kultura, aktywizacja zawodowa), w tym możliwość etapowania i łączenia funkcji w budynkach modernizowanych w OR (LPR, II.2; projekty „z nami w przyszłość”, „sprytny senior”, „szkoła trampoliną do przyszłości”)

4) Wzmocnienie osi i węzłów przestrzennych:

- w obr. 7 – oś ul. Rębowskiej i Rynek jako priorytetowe korytarze przekształceń (standardy parterów usługowych, małej architektury, zieleni, nawierzchni oraz uspokojenia ruchu),
- w obr. 2 – ciąg ul. Niepodległości z zespołem oświatowo-sportowym jako strefa koncentracji usług codziennych i rekreacji (standardy dostępności i bezpieczeństwa ruchu).

5) Ochrona dziedzictwa i poprawa efektywności energetycznej: jednoczesne stosowanie wytycznych konserwatorskich i wymagań termomodernizacyjnych (preferencje dla retencji, OZE w skali budynku, eliminacji niskiej emisji; działania równoważące w strefach konserwatorskich)

6) Środowisko i technika: sukcesywne usuwanie azbestu, poprawa wyposażenia w sieci (zwłaszcza kanalizację w obszarach braków), redukcja hałasu komunikacyjnego oraz rozwój zieleni urządzonej zapewniającej usługi ekosystemowe (LPR, I.5–I.7; tab. 7; rys. 19)

5.3.O.7. Zgodność z dokumentami strategicznymi i komplementarność

Wybór OR i kierunki działań są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP), strategiami powiatu i województwa

(kapitał ludzki, włączenie społeczne, efektywność energetyczna, infrastruktura społeczna), a także powiązane z już zrealizowanymi projektami przestrzennymi w śródmieściu (III. rozdział LPR) – plan ogólny powinien tę komplementarność utrzymać i rozwijać poprzez zapisy polityki przestrzennej i standardów urbanistycznych

5.3.O.8. Podsumowanie – teza do uzasadnienia planu

Wskazanie Grodkowa oraz obrębów 2 i 7 miasta Wyszogród jako obszarów rewitalizacji jest zasadne, ponieważ to tu występuje ponadprzeciętna kumulacja negatywnych zjawisk społecznych wraz z towarzyszącą degradacją przestrzenną, techniczną i środowiskową, a jednocześnie obszary te mają kluczowe znaczenie dla rozwoju lokalnego oraz dysponują potencjałem do osiągnięcia efektu dźwigni dla całej gminy; parametry OR mieszczą się w limitach ustawowych, a kierunki interwencji mają silne osadzenie w diagnozie LPR i dokumentach wyższego rzędu

5.3.P. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Ramy prawne i właściwość. Obszary ciche (w aglomeracji i poza aglomeracją) wyznacza – w drodze uchwały – rada powiatu, określając wymagania utrzymania hałasu co najmniej na poziomie istniejącym (art. 118b Prawa ochrony środowiska). Wyznaczanie opiera się na danych map akustycznych i programów ochrony przed hałasem.

Stan formalny w gminie. Na dzień sporządzania uzasadnienia brak jest uchwały Rady Powiatu Płockiego ustanawiającej obszary ciche obejmujące teren Gminy i Miasta Wyszogród (kwerenda rejestru uchwał powiatu). Gmina i Miasto Wyszogród nie jest aglomeracją w rozumieniu przepisów o mapach hałasu.

Kontekst wojewódzki i źródła danych. Strategiczne mapy hałasu oraz Program ochrony środowiska przed hałasem dla województwa mazowieckiego (POH) stanowią podstawę identyfikacji terenów wymagających ochrony akustycznej (w tym potencjalnie „cichych”). Dla Mazowsza wykonano mapy dla dróg krajowych/wojewódzkich; POH (2024) nie ustanawia sam w sobie „obszarów cichych”, ale wykorzystuje wyniki map akustycznych do działań naprawczych.

Wnioski dla planu ogólnego

- 1) Plan ogólny nie wymaga formalnego wyznaczenia obszarów cichych w rozumieniu ustawy, lecz powinien utrwalać lokalne enklawy ciszy i spokoju w strukturze miasta.
- 2) W strefach zieleni (SN), rekreacyjnych i nadwodnych należy ograniczać lokalizację funkcji generujących hałas (np. obiekty przemysłowe, intensywne usługi rozrywkowe).
- 3) W sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych zaleca się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, które mogą pełnić funkcję akustyczną i krajobrazową.
- 4) W przyszłości, w przypadku sporządzenia map akustycznych dla powiatu szczycieńskiego, należy rozważyć włączenie wybranych terenów zieleni i rekreacji do katalogu obszarów cichych.

5.3.Q. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Aktualizacja po opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi: ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej dotyczy nie tylko gruntów klas I-III, ale całej struktury rolniczej gminy. Ogranicza się wyznaczenie stref nierolniczych w otwartej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności w zakresie stref wskazanych w opinii jako problemowe: 12SJ, 18SJ, 23SJ, 45SJ oraz 2SN.

Parametry zabudowy w strefach SZ powinny umożliwiać racjonalny rozwój gospodarstw rolnych. W szczególności należy uwzględnić możliwość realizacji obiektów związanych z produkcją rolną, których wysokość może przekraczać 12 m, w tym silosów i urządzeń technologicznych, o ile wynika to z potrzeb gospodarstwa i pozostaje zgodne z przepisami odrębnymi oraz ograniczeniami środowiskowymi.

Biogazownie rolnicze mogą stanowić element rozwoju gospodarstw rolnych i ograniczania oddziaływania produkcji rolnej na środowisko. Ich lokalizacja powinna być oceniana indywidualnie z uwzględnieniem skali przedsięwzięcia, powiązania z gospodarstwem rolnym, dostępności infrastruktury oraz braku kolizji z formami ochrony przyrody, obszarami powodziowymi, zabudową mieszkaniową i przepisami odrębnymi.

5.3.Q.1. Podstawa prawna

- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (UoGiL) – szczególna ochrona użytków klas I–III, zasady wyłączenia z produkcji, opłaty, rekultywacja.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – obowiązek uwzględniania ochrony gruntów rolnych i leśnych w polityce przestrzennej.
- Gleboznawcza klasyfikacja gruntów oraz EGiB – identyfikacja klas bonitacyjnych i użytków.

5.3.Q.2. Charakter obszaru

Gmina ma dominujący charakter rolniczy. Istniejąca zabudowa zagrodowa i budynki związane z produkcją rolną w wielu wsiach są posadowione na gruntach klasy III, co wynika z przewagi tych gleb w strukturze użytków. Utrzymanie funkcji rolniczej i ciągłości gospodarstw jest podstawowym interesem publicznym w polityce przestrzennej gminy.

5.3.Q.3. Grunty orne klas I–III — zasady ochrony i skutki planistyczne

Zachowuje się szczególną ochronę gleb klas I–III; przeznaczenie ich na cele nierolnicze wymaga zgody właściwego organu na etapie aktu planistycznego, a następnie decyzji o wyłączeniu z produkcji wraz z należnościami i opłatami, jeżeli do wyłączenia dochodzi.

Dopuszcza się kontynuację istniejącego sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zabudowy zagrodowej ściśle związanej z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych, w pierwszej kolejności w obrębie już przekształconych działek siedliskowych. Takie podejście ogranicza nową presję na nienaruszone płaty gleb wysokiej klasy i wspiera trwałość produkcji rolnej.

Lokalizacja nowych funkcji nierolniczych na glebach klas I–III może następować wyłącznie wyjątkowo, po wykazaniu braku realnych alternatyw na gruntach niższych klas i z minimalizacją powierzchni zajęcia; w przypadku inwestycji celu publicznego wymagane jest przeprowadzenie pełnej procedury zgód wynikających z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Wyłączenie z produkcji rolnej jest możliwe dopiero po ustanowieniu przeznaczenia w akcie planistycznym (plan miejscowy lub – w przypadkach ustawowych – decyzja urbanistyczna) i następuje w drodze decyzji organu właściwego w rozumieniu ustawy, z naliczeniem należności i opłat rocznych.

5.3.Q.4. Grunty leśne — zasady ochrony i skutki planistyczne

Lasy, niezależnie od formy własności, podlegają zasadzie trwałości i zrównoważonej oraz wielofunkcyjnej gospodarki leśnej; zmiana sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne jest dopuszczalna jedynie w trybie i na warunkach określonych przepisami, z zachowaniem rangi interesu publicznego i kompensacją wynikającą z decyzji o wyłączeniu z produkcji leśnej.

Utrzymuje się ciągłość kompleksów leśnych i korytarzy zieleni oraz ogranicza ich fragmentację. Infrastruktura liniowa może być sytuowana w lasach wyłącznie w przypadkach koniecznych, po wykazaniu braku alternatyw i spełnieniu wymogów ustawowych.

5.3.Q.5. Zasady ogólne dla dokumentów planistycznych i decyzji

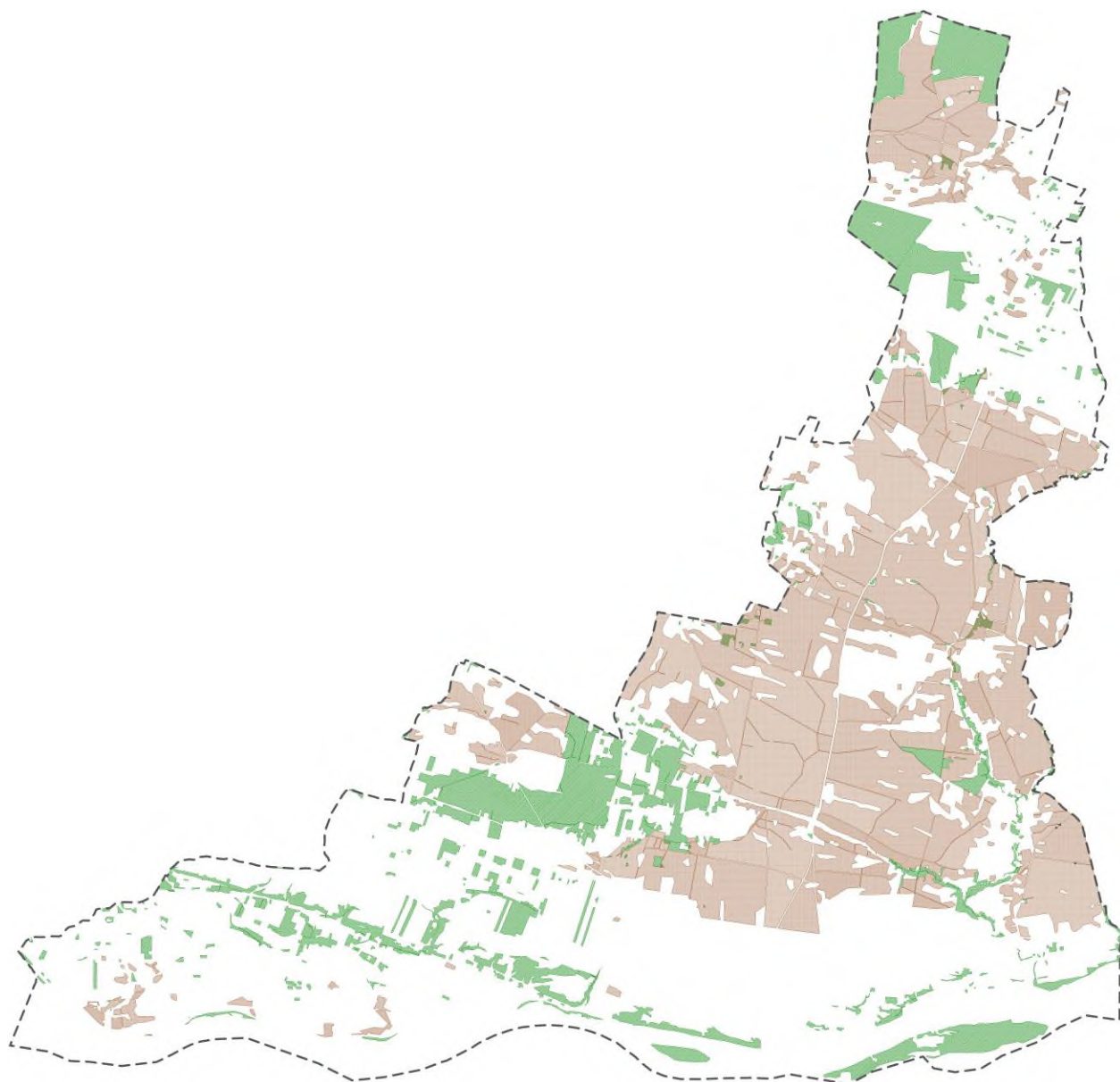
W planowaniu przestrzennym uwzględnia się wprost wymóg ochrony gruntów rolnych i leśnych jako jedną z kluczowych przesłanek kształtowania ładu przestrzennego; rozwiązania funkcjonalne i komunikacyjne powinny w pierwszej kolejności wykorzystywać grunty niższych klas oraz tereny już przekształcone.

Ustalenia planu ogólnego utrzymują i porządkują stan istniejący w rozproszonych siedliskach rolniczych, dopuszczając modernizacje i niezbędne uzupełnienia związane z prowadzeniem gospodarstw na gruntach klasy III, przy równoczesnym ograniczeniu nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem na glebach klas I–III oraz w kompleksach leśnych.

Każdorazowe przeznaczenie gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze lub gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga zachowania trybu zgód i decyzji przewidzianych w przepisach szczególnych, w tym rozliczenia należności i opłat za wyłączenie z produkcji.

5.3.Q.6. Konkluzja

Utrzymanie rolniczego charakteru gminy, w warunkach dominacji gleb klasy III i istniejących siedlisk zagrodowych, wymaga priorytetu dla kontynuacji i modernizacji funkcji rolniczych oraz maksymalnego ograniczania nowych przeznaczeń nierolniczych na glebach najwyższych klas i w lasach. Zapisy planu ogólnego realizują ten cel poprzez utrwalenie ochrony prawnej gruntów klas I–III i gruntów leśnych oraz odwołanie do procedur zgód i wyłączeń wskazanych w przepisach odrębnych.



Mapa 5.12. Grunty rolne klas I-III oraz leśne (opracowanie własne)

5.3.R. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

5.3.R.1. Podstawa prawna i źródła

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2023 poz. 1094 z późn. zm.),
- dyrektywa Seveso III (2012/18/UE),
- rejestr zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku prowadzony przez Państwową Straż Pożarną.

5.3.R.2. Analiza

Ramy prawne i definicje. Za zakłady stwarzające zagrożenie poważnej awarii przemysłowej uznaje się ZZR/ZDR według kryteriów ilościowych i rodzajowych substancji niebezpiecznych określonych w przepisach wykonawczych do Prawa ochrony środowiska (implementacja dyrektywy Seveso III). Rejestry i wykazy prowadzą m.in. komendanci PSP oraz GIOŚ.

Stan w Gminie i Mieście Wyszogród. Na dzień sporządzania uzasadnienia nie zidentyfikowano zakładu kategorii ZZR/ZDR w granicach gminy w publicznych wykazach (Mazowiecki KW PSP; zestawienia GIOŚ).

Kontekst ponadlokalny (najbliższe instalacje). W mieście Płock (poza gminą Wyszogród) funkcjonują zakłady objęte reżimem Seveso, w tym instalacje grupy ORLEN oraz Terminal Gazu Płynnego w Płocku (ZZR – ujęty w dokumentach PSP dot. efektu domina). Informacja ta służy ocenie ryzyk regionalnych, nie zmienia jednak braku ZZR/ZDR w gminie.

5.3.R.3. Wnioski dla planu ogólnego

- 1) Brak ograniczeń sejsmiczno-awaryjnych wynikających z obecności ZZR/ZDR w granicach gminy; utrzymać standardowe wymagania ochrony przeciwpożarowej i oddziaływań zewnętrznych.
- 2) Monitoring formalny: przed uchwaleniem i przy każdej zmianie planu dokonać kwerendy: (i) wykazów Mazowieckiego KW PSP, (ii) krajowego wykazu GIOŚ (stan na 31.12 danego roku). W razie pojawienia się ZZR/ZDR – niezwłocznie wprowadzić do rysunku planu informacyjny zasięg zakładu/strefy zagrożenia oraz odpowiednie ograniczenia zagospodarowania.

5.3.S. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

5.3.S.1. Podstawa prawna i źródła

- ustawa – Prawo wodne; dane PGW „Wody Polskie” (Hydroportal/ISOK, ewidencje urządzeń wodnych).

5.3.S.2. Analiza

W granicach Gminy i Miasta Wyszogród nie występuje pas nadbrzeżny morski ani jego pas techniczny. Dla wód śródlądowych (Wisła) obowiązują natomiast pasy technologiczne i ograniczenia związane z urządzeniami wodnymi (m.in. wały, ostrogi, ubezpieczenia brzegowe) oraz ograniczenia w pasie 50 m od stopy wału – omówione w pkt 4.3.B. Dodatkowo, wzdłuż cieków i urządzeń wodnych utrzymuje się pasy służące eksploatacji, ochronie przeciwpowodziowej i utrzymaniu koryta.

5.3.S.3. Wnioski do planu ogólnego

(1) W planie odsyłać wprost do art. 176 Prawa wodnego (zakazy w pasie 50 m od stopy wału) oraz do przepisów o utrzymaniu urządzeń wodnych;

(2) na rysunku informacyjnie pokazać przebieg urządzeń wodnych i wymaganych pasów technologicznych (z danych Wód Polskich),

(3) w liniach rozgraniczających terenów nadrzecznych zapewnić dostęp eksploatacyjny dla służb,

(4) zakazać działań mogących pogorszyć stateczność skarp/brzegów i funkcję urządzeń wodnych;

(5) wszelkie odstępstwa wyłącznie po uzyskaniu właściwych zgód wodnoprawnych.

5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Rozdział uzupełniono o dodatkowe informacje wynikające ze stanowisk PKP PLK S.A., Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. oraz Energa-Operator S.A. Wskazane ograniczenia mają znaczenie dla późniejszego sporządzania MPZP oraz dla oceny zgodności zamierzeń inwestycyjnych z przepisami odrębnymi.

Aktualizacja po opinii PSE: w części tekstowej i graficznej uzasadnienia należy uwzględnić przebieg przesyłowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć wraz z pasami technologicznymi. Dla linii 400 kV relacji Płock - Rogowiec oraz Ołtarzew - Płock przyjmuje się pas technologiczny o szerokości 80 m, po 40 m od osi linii w obu kierunkach, a dla wskazanych odcinków linii 400 kV pas technologiczny 60 m, po 30 m od osi linii w obu kierunkach.

W pasach technologicznych linii 400 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, w szczególności zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej, zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu, zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m, a także obowiązek uwzględnienia norm i przepisów odrębnych przy lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych.

Dla farm wiatrowych w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć minimalna odległość od istniejącej sieci powinna być równa lub większa od trzykrotności maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatom (3D) albo równa lub większa od dwukrotności maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (2H), w zależności od tego, która z tych wartości jest większa. Dla instalacji fotowoltaicznych w pasach technologicznych należy pozostawiać strefy wolne od zabudowy wokół słupów i wzdłuż osi linii zgodnie z warunkami PSE.

Uwzględnia się także planowane inwestycje PSE: modernizację linii 400 kV Rogowiec - Ołtarzew, modernizację linii 400 kV Rogowiec - Płock oraz modernizację linii 400 kV Płock - Ołtarzew.

Aktualizacja po opinii CPK: w części dotyczącej infrastruktury transportowej uwzględnia się planowaną linię kolejową odc. Węzeł CPK - Płock - Włocławek, wariant inwestorski W41. Do czasu ustalenia linii rozgraniczających teren inwestycji nie należy traktować korytarza jako przesądzonej strefy komunikacyjnej w rozumieniu rozporządzenia o planie ogólnym; właściwe jest zabezpieczenie

przebiegu poprzez strefę otwartą lub inne rozwiązanie niepowodujące kolizji z przyszłą inwestycją.

5.4.1. Podstawa prawna i źródła

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm.),
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i dane ewidencyjne BIP,
- raport o stanie gminy,
- prognoza oddziaływania na środowisko.

5.4.2. Infrastruktura społeczna

W mieście funkcjonuje Szkoła Podstawowa im. K.K. Baczyńskiego (ul. Niepodległości 11). Obiekty oświaty, kultury, sportu i ochrony zdrowia pełnią rolę generatorów ruchu i wymagają właściwego skomunikowania oraz buforów akustycznych. Przy przekształceniach terenów sąsiadujących należy utrzymać rezerwy parkingowe i ciągi pieszo-rowerowe.

5.4.3. Infrastruktura transportowa

W zakresie infrastruktury kolejowej uwzględnia się planowaną inwestycję celu publicznego pn. "Budowa linii kolejowej Modlin - Wyszogród (połączenie z linią Płock - CPK)" oraz analizowany w ramach prac studialnych kierunek Modlin - Wyszogród - Płońsk. Dokładne rozwiązania projektowe nie są obecnie przesądzone, dlatego w planie ogólnym przyjmuje się rozwiązanie zabezpieczające w postaci utrzymania stref otwartych na przebiegu orientacyjnego korytarza oraz niewyznaczania na tym przebiegu OUZ.

W sąsiedztwie przyszłej infrastruktury kolejowej należy uwzględnić możliwość wystąpienia uciążliwości akustycznych oraz wymagania wynikające z ustawy o transporcie kolejowym i przepisów wykonawczych dotyczących odległości obiektów budowlanych, drzew, krzewów, ekranów akustycznych i robót ziemnych od linii kolejowych.

Węzłowo istotny jest most drogowy przez Wisłę w Wyszogrodzie w ciągu DK50 (obwodnica Wyszogrodu), pełniący funkcję ponadlokalną w układzie tranzytowym Mazowsza. Przez gminę przebiega także DK62 (odcinek Tranzytowej Obwodnicy Warszawy między Wyszogrodem a Wyszkowem). Te korytarze generują strefy oddziaływań akustycznych i ograniczenia wynikające z przepisów dróg publicznych (linie rozgraniczające, dostępność, zjazdy).

Wnioski planistyczne (transport): utrzymać rezerwy i parametry w liniach rozgraniczających dróg krajowych/wojewódzkich; lokalny układ drogowy i ciągi pieszo-rowerowe podporządkować węzłom z DK50/DK62 i ochronie przed hałasem (zielone ekrany, układ funkcjonalny zabudowy). Dane szczegółowe do zweryfikowania z GDDKiA i mapami akustycznymi województwa.

5.4.4. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy występuje infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna na napięciu 110 kV, 15 kV i 0,4 kV, obejmująca linie napowietrzne i kablowe, stacje SN/nn oraz GPZ 110/15 kV - GPZ Wyszogród. Istotne znaczenie mają linie 110 kV relacji Gulczewo - Wyszogród oraz Wyszogród - Sochaczew, a także planowana w koncepcji relacja Wyszogród - Szkarada.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej WN, SN i nn, na podstawie przepisów odrębnych. Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej dystrybucyjnej infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linii WN, SN i nn wraz z przyłączami oraz stacji elektroenergetycznych 110 kV, WN/SN, SN i SN/nn.

Lokalizacja infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów z nią związanych może następować w pasach drogowych i układach komunikacyjnych, a także poza nimi, na terenach innego przeznaczenia, bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

Wzdłuż istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych należy uwzględniać pasy technologiczne: dla linii napowietrznych WN - nie mniej niż 15 m po każdej stronie od osi linii, dla linii napowietrznych SN - 7 m po każdej stronie od osi linii, dla linii napowietrznych nn 0,4 kV - 3,5 m po każdej stronie od osi linii, dla linii kablowych SN i nn - 0,7 m po każdej stronie od osi linii, a dla linii kablowych WN - 1,5 m po każdej stronie od osi linii. W przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle pas liczy się od osi skrajnej linii.

Utworzenie pasów technologicznych nie wyłącza automatycznie terenu z zagospodarowania, lecz wprowadza ograniczenia i obostrzenia niezbędne dla bezpiecznej eksploatacji sieci. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej lub o rozbudowanym systemie korzeniowym, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami operatora sieci.

Dla infrastruktury elektroenergetycznej WN, w tym stanowisk słupowych o wysokości często przekraczającej 30 m, nie należy wprowadzać parametrów planistycznych uniemożliwiających jej budowę, przebudowę, rozbudowę, remont lub prawidłową eksploatację.

W zakresie infrastruktury gazowej należy uwzględniać ograniczenia wynikające ze stref kontrolowanych gazociągów, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W strefach kontrolowanych należy uwzględniać ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, sadzeniu drzew oraz prowadzeniu działalności mogącej zagrażać bezpieczeństwu sieci.

W pasach nad gazociągami, jeżeli pozwalają na to warunki przestrzenne, preferuje się zieleń izolacyjną lub inną formę zagospodarowania zgodną z ograniczeniami strefy kontrolowanej. Gazyfikacja nowych terenów będzie możliwa po spełnieniu kryteriów technicznych i ekonomicznych oraz po zawarciu umowy z przedsiębiorstwem gazowniczym.

Wodociągi i kanalizacja/oczyszczalnia ścieków. Obsługę zapewnia ZGKiM (adresy operacyjne w Wyszogrodzie). Oczyszczalnia i sieci podlegają strefom technicznym oraz wymaganiom przeciwwzalewowym; dla nowych połączeń – standard retencji wód opadowych i podczyszczania spływów.

Gospodarka wodna i ochrona przeciwpowodziowa. Korytarz Wisły z infrastrukturą hydrotechniczną i strefami zagrożenia/ryzyka powodziowego (Hydroportal ISOK) wyznacza bezwzględne ograniczenia lokalizacyjne i wymogi odporności na zalewanie.

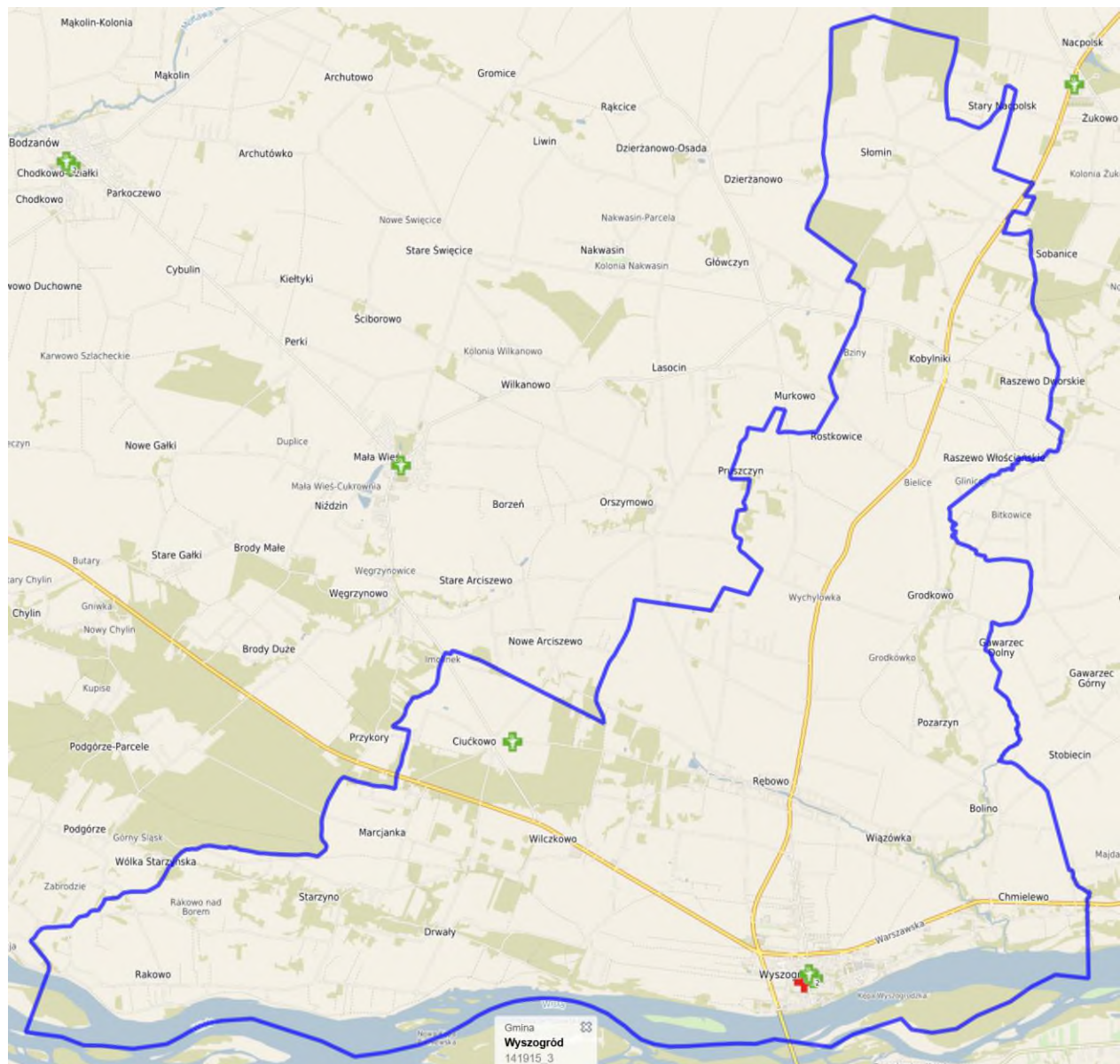
Energetyka i telekomunikacja. Linie elektroenergetyczne i gazociągi (jeśli występują) wymagają zachowania pasów eksploatacyjnych/ochronnych zgodnie z warunkami operatorów; zakaz sytuowania kolizyjnych obiektów w pasach technologicznych (szczegółowy przebieg – do wrysowania z uzgodnień branżowych).

5.4.5. Ograniczenia w zagospodarowaniu

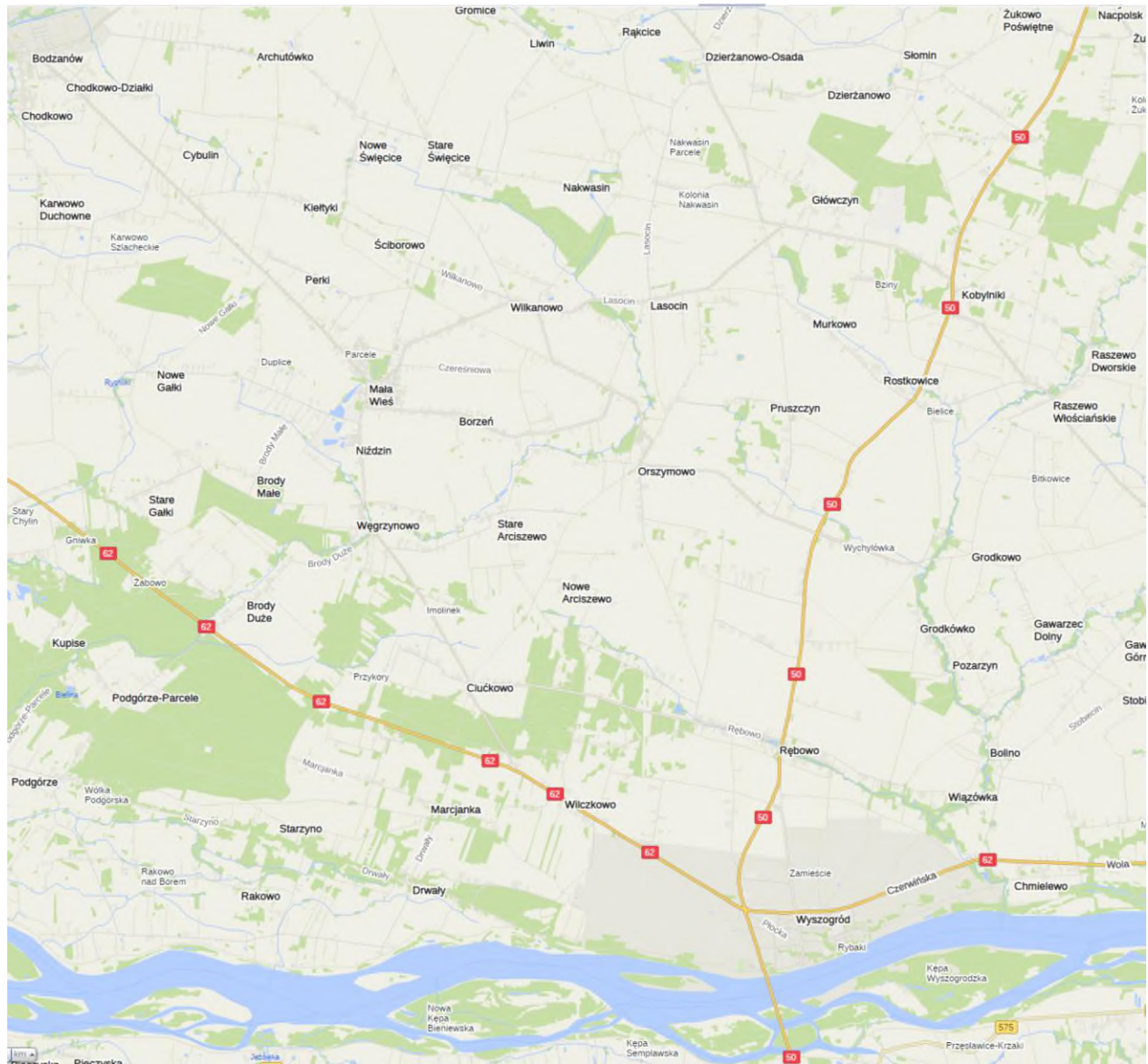
Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z infrastruktury technicznej obejmują w szczególności pasy technologiczne linii elektroenergetycznych, strefy kontrolowane gazociągów, wymagania dotyczące lokalizacji OZE, ograniczenia w sąsiedztwie planowanych linii kolejowych oraz wymogi wynikające z przepisów ochrony środowiska, prawa budowlanego i warunków technicznych.

Lokalizację odnawialnych źródeł energii należy każdorazowo planować z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, wymaganych odległości od zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury technicznej, ograniczeń wynikających z ustawy wiatrakowej, ochrony przyrody, krajobrazu, zabytków oraz bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych i gazowych.

- 1) Drogi publiczne (DK/DW): zakaz zabudowy w liniach rozgraniczających; dostępność z dróg wyższych klas wyłącznie w trybie uzgodnień z zarządcą; ochrona przed hałasem na terenach chronionych akustycznie.
- 2) Strefy powodziowe Wisły: zakaz intensyfikacji zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia; odporność na zalewanie i bezpieczne prowadzenie mediów. (Hydroportal – weryfikacja inwestycji).
- 3) Urządzenia wod-kan/oczyszczalnia: pasy ochronne/eksploatacyjne, zakaz zabudowy kolizyjnej, wymagania sanitarne/odorowe; retencja i podczyszczanie wód opadowych.
- 4) Sieci energetyczne/gazowe/telekom: pasy techniczne zgodnie z warunkami przyłączenia i przepisami branżowymi; ograniczenia wysokości, nasadzeń i robót ziemnych w pobliżu.



Mapa 5.13. Placówki zdrowia (e-mapa.net)



Mapa 5.15. Transport, sieć drogowa (mapa.targeto.pl)

5.5. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe

W finalnej wersji dokumentu uwzględniono również powiązanie ustaleń planu z ochroną krajobrazu kulturowego i ekspozycji obiektów zabytkowych. Korekty wynikające z opinii WUOZ, w tym ograniczenie OUZ w otoczeniu zabytków, stosowanie stref o mniejszej uciążliwości oraz ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy, wzmacniają ochronę walorów krajobrazowych gminy.

Ustalenia planu powinny być interpretowane z uwzględnieniem krajobrazu priorytetowego wskazanego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego oraz potrzeby ochrony doliny Wisły, historycznych układów osadniczych, dominant sakralnych i zespołów dworsko-parkowych.

Aktualizacja po opinii Zarządu Województwa Mazowieckiego: w granicach gminy uwzględnia się krajobraz priorytetowy wskazany w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego o kodzie 14-318.73-020. Wskazanie to wymaga zachowania szczególnej ostrożności przy kształtowaniu nowych stref inwestycyjnych, lokalizacji infrastruktury technicznej, obiektów OZE i dominant przestrzennych oraz przy ochronie ekspozycji doliny Wisły i historycznego układu Wyszogrodu.

Dla krajobrazu priorytetowego przyjmuje się zasadę ochrony wartości widokowych i kulturowo-przyrodniczych, ograniczania chaosu przestrzennego, niedopuszczania do rozpraszania zabudowy na terenach otwartych oraz utrzymania ciągłości zieleni i struktur dolinnych.

5.5.1. Podstawa prawna i źródła

- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu,
- audyt krajobrazowy województwa,
- strategia rozwoju województwa,
- prognoza oddziaływania na środowisko.

5.5.2. Analiza

Status prawny i skutki dla planu ogólnego. Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął audyt krajobrazowy (uchwała nr 48/24 z 26.03.2024 r.). Plan ogólny ma obowiązek uwzględnić rekomendacje i wnioski audytu oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 UPZP), a zarząd województwa uzgadnia projekt planu w tym zakresie. Audyt identyfikuje krajobrazy, wskazuje krajobrazy priorytetowe,

ocenia zagrożenia i formułuje rekomendacje ochrony; podstawę wykonania stanowi rozporządzenie RM z 11.01.2019 r. (ze zm. 2022 r.).

Zakres i treść audytu (Mazowsze). Audyt określa katalog krajobrazów priorytetowych (352 jednostki na Mazowszu), prezentuje ich lokalizację na mapach oraz zawiera zestaw zaleceń dotyczących kształtowania zabudowy, parametrów zagospodarowania (uogólnione przedziały), ochrony osi i punktów widokowych, a także wskazania potencjalnych parków kulturowych. Dokument i warstwy mapowe udostępnia Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego oraz portale e-mapa.

Krajobrazy priorytetowe – definicja i konsekwencje. Krajobraz priorytetowy to krajobraz „szczególnie cenny dla społeczeństwa” (przyrodniczo, kulturowo, widokowo), wymagający określenia zasad kształtowania. W miejscowych planach obejmujących krajobrazy priorytetowe obowiązkowo wykazuje się ich granice i wprowadza adekwatne zasady kształtowania (m.in. strefy ekspozycji, wysokości), zgodnie z wytycznymi audytu i przepisów wykonawczych.

5.5.3. Wnioski dla planu ogólnego

Gmina leży w strefie krajobrazów nadwiślańskich o wysokich walorach ekspozycyjnych (taras zalewowy, skarpa doliny, korytarz rzeczny oraz mozaika łąkowo-łęgowa). Na tej podstawie przyjmuje się następujące zasady do planu ogólnego i MPZP:

- 1) Ekspozycja i sylweta: utrzymać i porządkować panoramy doliny Wisły; ograniczać wysokość nowej zabudowy na przedpolach ekspozycji skarpy/terasy zalewowej; unikać dominant przestrzennych kolidujących z osiami widokowymi wskazanymi w audycie.
- 2) Parametry zabudowy: w krajobrazach priorytetowych stosować parametry zorientowane na zachowanie skali i rytmów historyczno-krajobrazowych (wysokości, intensywność, PBC – jako przedziały, nie „sztywne” wartości, zgodnie z charakterem rekomendacji).
- 3) Przestrzenie otwarte i zieleń: chronić ciągłość łąk zalewowych, łągów i parków nadrzecznych jako przedpola ekspozycji; uprzywilejować tereny zieleni i ciągi pieszo-rowerowe wzdłuż Wisły.
- 4) Dziedzictwo kulturowe: w obszarach historycznych i ruralistycznych stosować lokalne formy architektoniczne (materiały, gabaryty, dachy) oraz ochronę układów i osi historycznych wskazanych w audycie.

5) Porządek reklamowy: wprowadzać ograniczenia sytuowania reklam/szyldów w strefach ekspozycji doliny oraz na ciągach widokowych (zgodnie z audytem i ustawą krajobrazową).

6) Koordynacja z ochroną przyrody: powiązać wytyczne krajobrazowe z istniejącymi formami ochrony (Natura 2000, OChK, rezerваты) i planami ochrony – audyt stanowi dla nich wsad merytoryczny.

5.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy Prawo ochrony środowiska

Wnioski ekofizjograficzne uzupełniono o dodatkowe ryzyka wynikające z opinii i uzgodnień: możliwość oddziaływania planowanej linii kolejowej na klimat akustyczny i strukturę przestrzenną, konieczność zachowania odległości sanitarnych od cmentarzy, ograniczenia dla elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, wymogi stref kontrolowanych gazociągów, pasy technologiczne linii elektroenergetycznych oraz szczególną ochronę zabytków i ich otoczenia.

Opracowanie ekofizjograficzne potwierdza potrzebę koncentracji zabudowy w miejscach już przekształconych, ograniczenia ekspansji na tereny otwarte, zachowania doliny Wisły jako głównego korytarza ekologicznego i krajobrazowego oraz utrzymania rozwiązań ograniczających konflikty z infrastrukturą techniczną i transportową.

Aktualizacja po uzgodnieniach środowiskowych: wnioski ekofizjograficzne wzmacnia się o konieczność ochrony doliny Wisły jako głównego korytarza ekologicznego i hydrologicznego gminy, ochrony zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, zachowania reżimu obszarów Natura 2000 i rezerwatów przyrody, ograniczania zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz utrzymania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarach wrażliwych.

Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy i Miasta Wyszogród przygotowano w oparciu o karty Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego odnoszące się do obszaru gminy. Ustalenia obejmują dolinę Wisły i jej dopływy, kompleksy leśne na wysoczyźnie oraz w równinie zalewowej, tereny rolnicze o charakterystycznych układach pól, a także miasto Wyszogród z zachowanym historycznym układem urbanistycznym. Wskazane jednostki audytowe wykazują wysoką ocenę „tradycji” (m.in. dla lasów na wysoczyźnie i układu miejskiego), co potwierdza konieczność zachowania ciągłości procesów przyrodniczych i ładu przestrzennego w polityce planistycznej gminy.

Dolina Wisły stanowi główne rusztowanie przyrodnicze gminy: to krajobrazy dolinne i równiny zalewowe z nadrzecznymi zbiorowiskami łągów, które budują korytarz migracyjny o znaczeniu ponadlokalnym. Dla tej strefy kluczowe jest utrzymanie naturalnego charakteru cieków, renaturalizacja odcinków zdegradowanych, zachowanie drożności biologicznej i ograniczenie prac regulacyjnych wyłącznie do niezbędnych potrzeb przeciwpowodziowych. W

strefach zalewowych należy ograniczać intensywność zabudowy oraz wymagać rozwiązań retencyjnych i infiltracyjnych przy inwestycjach.

W równinie zalewowej występują rozległe lasy łągowe, olsowe i bagienne. Ich ochrona wymaga jednoznacznego zakazu działań prowadzących do osuszeń, utrzymania naturalnych terenów zalewowych oraz przeciwdziałania fragmentacji i powstawaniu barier w korytarzu doliny Wisły, który łączy się funkcjonalnie z obszarem Kampinosu. Gospodarka wodna powinna preferować retencję krajobrazową i zatrzymywanie odpływu powierzchniowego.

Poza doliną dominują kompleksy leśne na wysoczyźnie. Dla nich ustala się wymóg zachowania ciągłości drzewostanów i zadrzewień oraz ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane wyłącznie po wykazaniu braku pogorszenia walorów krajobrazowych i funkcji korytarzy ekologicznych, z zastosowaniem zasad zrównoważonej gospodarki leśnej.

Tereny rolnicze poza doliną zachowują układy wstęgowe i mozaikowe pól, łąk i pastwisk. Priorytetem jest tu ochrona przestrzeni produkcyjnej – zwłaszcza gleb klas I–III – ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz utrzymanie siedlisk śródpolnych i zadrzewień, które podtrzymują lokalną łączność przyrodniczą. Wprowadza się obowiązek minimalnych powierzchni biologicznie czynnych i zagospodarowania wód opadowych w granicach działki (retencja, infiltracja). Lokalizacja OZE i inwestycji celu publicznego jest dopuszczalna po analizie wpływu na fizjonomię krajobrazu i korytarze ekologiczne.

W mieście Wyszogród, którego układ urbanistyczny uznano za cenny, wymagane jest utrzymanie drożności klinów przewietrzania powiązanych z doliną, ochrona ekspozycji i osi widokowych oraz ograniczenia dla nowych dominant wysokościowych. Przestrzenie publiczne powinny rozwijać błękitno-zieloną infrastrukturę i bioretencję, aby zwiększać odporność miasta na zjawiska ekstremalne. Jednocześnie odnotowano lokalne zagrożenia erozyjne, co uzasadnia stosowanie rozwiązań retencyjno-przeciwoerozyjnych w realizacjach budowlanych.

W poprzek całego obszaru planu należy minimalizować powstawanie barier ekologicznych, zwłaszcza tych związanych z infrastrukturą drogową w dolinie rzek. Nowe lub przebudowywane odcinki dróg powinny zapewniać przejścia dla fauny oraz ciągłość zadrzewień i zielone bufory.

Powyższe wymagania przenosi się do ustaleń planu ogólnego przez przypisanie ich do lokalizacji opisowych (dolina Wisły i jej dopływy, miasto Wyszogród, kompleksy leśne przy poszczególnych wsiach, tereny rolnicze sołectw) i odwzorowanie na rysunku planu. Wymaga się okresowej weryfikacji danych o uwarunkowaniach przyrodniczych i zagrożeniach (w szczególności w dolinie Wisły i w korytarzach leśnych) oraz dostosowywania ustaleń do aktualnych potrzeb ochrony krajobrazu i retencji.

Wymagania z art. 72 POŚ wprowadzono wprost do ustaleń stref planistycznych i OUZ, a ich podstawą jest prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla planu ogólnego.

5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) określono zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla zachowania spójności dokumentu przyjmuje się wartości obliczone w rozdziale 2.3 niniejszego uzasadnienia.

Do obliczeń przyjęto liczbę mieszkańców według danych statystyki publicznej na dzień 31.12.2024 r.: 5 180 osób. W braku oficjalnej prognozy demograficznej dla gminy, zgodnie z § 3 ust. 6 pkt 1 rozporządzenia, wartość tę zwiększono o 5% dla horyzontu 20 lat: $M_{20} = 5\ 180 \times 1,05 = 5\ 439$ osób.

Powierzchnię użytkową mieszkań na 1 mieszkańca (P0) przyjęto według najnowszych dostępnych danych GUS dla Gminy i Miasta Wyszogród: 29,60 m²/os. Łączną powierzchnię użytkową zasobu mieszkaniowego oszacowano jako $PUM_0 = 29,60 \text{ m}^2/\text{os.} \times 5\ 180 \text{ osób} = 153\ 328 \text{ m}^2$. Zgodnie z klauzulą minimalną przyjęto $P_{20} = 40 \text{ m}^2/\text{os.}$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi: $ZAP = 5\ 439 - (153\ 328 / 40) = 5\ 439 - 3\ 833,2 = 1\ 606$ osób. Wynik jest wyższy niż próg minimalny 1 000 osób dla gmin liczących co najmniej 5 000 mieszkańców, dlatego nie ma potrzeby stosowania minimalnej wartości ustawowej.

Na podstawie wartości ZAP określono przedział kontrolny chłonności terenów mieszkaniowych: 70% ZAP wynosi 1 124 osoby, natomiast 130% ZAP wynosi 2 088 osób.

W celu sprawdzenia zgodności z art. 13d ustawy zastosowano metodę wskaźnikowej pojemności osadniczej brutto stref SW, SJ i SZ. Strefy te obejmują łącznie 1 924,46 ha i zawierają zarówno istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową, jak również tereny niezabudowane oraz luki w istniejącej zabudowie. Nie założono zatem, że cała powierzchnia tych stref jest nową rezerwą inwestycyjną. Chłonność dodatkową ustalono jako różnicę między całkowitą pojemnością osadniczą stref a istniejącą liczbą mieszkańców gminy.

Dla strefy SW obliczono wskaźnik 68 os./ha, właściwy dla małomiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej z udziałem starych kamienic 2-3 kondygnacyjnych oraz budynków mieszkalnych 3-4 kondygnacyjnych. Dla strefy SJ obliczono wskaźnik 15,5 os./ha, odpowiadający zabudowie jednorodzinnej o niskiej lub umiarkowanej intensywności. Dla strefy SZ obliczono wskaźnik 1,8 os./ha, właściwy dla zabudowy zagrodowej i terenów wiejskich o rozproszonej strukturze osadniczej. Całkowita pojemność osadnicza brutto stref SW, SJ i SZ wynosi 7 245 osób. Po odjęciu istniejącej liczby mieszkańców, wynoszącej 5 180 osób, chłonność dodatkowa wynosi 2 065 osób, co stanowi około 128,57% wartości ZAP. Wartość

ta mieści się w dopuszczalnym przedziale od 1 124 do 2 088 osób i nie przekracza limitu 130% ZAP.

Obliczone wskaźniki są spójne z funkcją stref planistycznych oraz charakterem osadniczym gminy. Najwyższy wskaźnik obliczono dla strefy SW, obejmującej zabudowę wielorodzinną i wielofunkcyjną. Niższy wskaźnik obliczono dla strefy SJ, właściwej dla zabudowy jednorodzinnej. Najniższy wskaźnik obliczono dla strefy SZ, ponieważ strefa ta obejmuje rozległe tereny zabudowy zagrodowej, gdzie funkcja mieszkaniowa współistnieje z funkcjami gospodarczymi i rolniczymi.

W konsekwencji obliczona pojemność osadnicza stref mieszkaniowych SW, SJ i SZ oraz obliczone wskaźniki pojemności osadniczej spełniają warunek wynikający z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółowe obliczenia przedstawiono w rozdziale 2.4 niniejszego uzasadnienia.

Podstawowymi osiami ograniczeń rozwoju przestrzennego gminy są dolina Wisły, objęta formami ochrony przyrody i zagrożeniami powodziowymi, oraz korytarz drogi krajowej DK62, determinujący warunki akustyczne, środowiskowe i funkcjonalne zagospodarowania terenów przyległych. Plan ogólny, jako dokument o charakterze strategicznym i ramowym, przenosi ciężar szczegółowych rozstrzygnięć dotyczących sposobu zagospodarowania terenów na etap sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy realizacji ustaleń planu ogólnego pierwszeństwo mają przepisy odrębne, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody, gospodarki wodnej, ochrony przeciwpowodziowej oraz infrastruktury transportowej.

6. OŚWIADCZENIE SPORZĄDZAJĄCEGO PROJEKT PLANU OGÓLNEGO

Oświadczam, że spełniam wymagania określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) do sporządzenia projektu aktu planistycznego, w tym projektu planu ogólnego gminy.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Data sporządzenia projektu planu ogólnego: 10.06.2026 r.

ZESPÓŁ URBANISTÓW:

Imię i nazwisko, funkcja	Podpis
mgr inż. arch. Zbigniew DĄBROWSKI - kierownik zespołu Dyplom nr 10689 i 13098 WSEiZ w Warszawie	
inż. arch. Klaudia DĄBROWSKA - członek zespołu Dyplom nr 17464 ATA w Warszawie	