

**UCHWAŁA NR 143/XXVII/2026
RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD**

z dnia 26 maja 2026 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 777, 778
w mieście Wyszogród**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2025r., poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 28 ust.2 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538) oraz Uchwały Nr 46/VI/2024 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 27 sierpnia 2024 r. Rada Gminy i Miasta Wyszogród stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 777, 778 w mieście Wyszogród nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 777, 778 w mieście Wyszogród zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje teren działek ewidencyjnych Nr 777, 778 o powierzchni ok. 0,46 ha w obrębie geodezyjnym Wyszogród.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 2
- 3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej - zał. nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN15kV;
- 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej lub teren usług oznaczone symbolem **M-U**;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia Planu**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego określono odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

- 1) zakaz niszczenia i likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych;
- 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

- 1) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
- 2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 4) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla terenów sąsiednich w odniesieniu do ich przeznaczenia;
- 5) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii, w tym wykorzystanie OZE;
- 7) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu - minimalna średnicy sieci rozbiorczej 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych powierzchniowo na nieutwardzony teren działki, poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

- 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym;
- 2) przyłącza energetyczne SN, nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie obiektów z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 4) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 5) w strefie ochronnej linii napowietrznej SN 15 kV w odległości 7 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią w odległości 2 m skrajnego przewodu linii
- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej:
 - a) w przypadku przebudowy linii elektroenergetycznej SN-15kV na podziemną lub likwidacji linii nie obowiązują ustalenia pkt. 5 lit.a, ograniczenia w lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz z przepisami odrębnymi wg zasad:

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii oraz odnawialnych źródeł energii w tym mikroinstalacji.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

c) dopuszcza się realizację drogi w formie układu jednoprzestrzennego;

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych:

a) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;

b) dopuszcza się wykorzystanie dla ruchu rowerowego i pieszego;

c) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).

14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dla zabudowy usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;

2) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na lokal;

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1 i 2 właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,

3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **M-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej lub teren usług wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, parkingi, zieleń urządzone.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej Nr 62, zachowanie istniejącego dostępu;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,7;

6) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;

- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki;
- 8) w przypadku realizacji usług handlu ograniczenie powierzchni sprzedaży do 400m²;
- 9) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) funkcja usługowa i mieszkaniowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących; dopuszcza się realizację w/w funkcji na oddzielnych działkach;
- 11) przy realizacji funkcji usługowej dopuszcza się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla terenów sąsiednich;
- 12) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych do 6 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych o nachyleniu połaci 20 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dachy budynków i obiektów pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej – 800 m²;
- 2) dla funkcji zabudowy usługowej – 1000 m².

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości:

- 1) dla terenów **M-U** 20%;

§ 12. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszogród zatwierdzonego Uchwałą Nr 202/XXVIII/98 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 27.02.1998r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Wyszogród.

§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy
i Miasta Wyszogród

Joanna
Urszula Misiakowska

Uzasadnienie do Uchwały Nr 143/XXVII/2026 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 26 maja 2026 r. Polityka przestrzenna określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród dla terenu działek Nr ewid. 777 i 778 w mieście Wyszogród przewiduje kierunek zagospodarowania jako „tereny intensyfikacji i przekształceń istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowej głównie jednorodzinnej”. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród dokonał analizy ustaleń sporządzonego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowo-usługowej i ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy przy drodze krajowej Nr 62. Jest częścią zwartej struktury osadniczej miasta,

2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie – teren po realizacji zabudowy będzie częścią istniejącej struktury osadniczej,

3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiornicza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi; w granicach objętych planem nie występują grunty rolne i leśne, wg ewidencji gruntów są określone jako zabudowane B,

4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,

5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i ochronę przed hałasem poprzez możliwość stosowania rozwiązań technicznych, w celu zachowania standardów zamieszkania i prowadzenia działalności ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,

7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o zmianę zasad zagospodarowania,

8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,

9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie obsługi komunikacyjnej - droga dojazdowa, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urzędzeń do granic wyznaczonego terenu,

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – istniejąca i planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż krajowej systemów infrastruktury technicznej,

11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez prowadzenie konsultacji społecznych (wyłożenie projektu do publicznego wglądu, możliwość udziału w spotkaniu otwartym i dyżurze projektanta), możliwość składania wniosków i uwag,

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – w bezpośredni sąsiedztwie istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej. Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe (nie przeprowadzono strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ze względu na istniejące zagospodarowanie, ograniczenie ustaleń planu do nieznaczącej zmiany funkcji istniejącej zabudowy i zgodę w tym zakresie właściwych organów, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego miasta i gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza). Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do istniejącego i sąsiedniego zagospodarowania, przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze krajowej Nr 62 – przystanek w odległości ok. 400m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – dopuszczono ruch rowerowy i pieszy w granicach drogi KDD,

- nową zabudowę zlokalizowano w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej. Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy i Miasta w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 46/VI/2024 z dnia 27 sierpnia 2024r.. Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie nieznaczny i rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy i miasta, powyższe zostało przedstawione jako załącznik nr 2 do Uchwały. Niniejsza uchwała jest poprawioną wersją uchwały Nr 127/XXII/2026 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 27 stycznia 2026r. stosownie do Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego WP.I.4131.18.2026 z dnia 25.02.2026r., stwierdzającego nieważność w/w uchwały. W niniejszym projekcie uchwały dokonano poprawek w zakresie wskazanych w w/w rozstrzygnięciu uchybień.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 777, 778 W MIEŚCIE WYSZOGRÓD

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 143/XXVII/2026
Rady Gminy i Miasta Wyszoogród
z dnia 26 maja 2026 roku

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy i Miasta Wyszoogród



obszar objęty planem

tereny intensyfikacji i przekształceń istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowej głównie jednorodzinnej

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- M-U** teren zabudowy mieszkaniowej lub teren usług
- KDD** teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej
- 25 zwymerowane odległości
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN 15kV

Informacje:

- linia elektroenergetyczna SN15kV
- KDR** teren komunikacji drogowej - drogi głównej ruchu przyspieszonego

0 10 20 30 m

Skala: 1:1 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 777, 778 W MIEŚCIE WYSZOGRÓD



BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93
kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl

opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy ochrony środowiska

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta, upr. urbanistyczne nr 1500
Oprac. graficzne: mgr Paula Drzymals, upr. urbanistyczne - nr dyplomu: 80/2021/W1



rysunek planu wykonano z wykorzystaniem
mapy zasadniczej (w postaci wektorowej)
oraz zbioru danych z bazy EGIB
pochodzących z państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego
udostępnionych przez Starostę Płockiego
układ współrzędnych EPSG: 2180

1232

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 777, 778 w mieście Wyszogród inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu wynikają następujące zadania: realizacja drogi w klasie dojazdowej KDD. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu realizacji drogi – obciążenie budżetu gminy i miasta z tego tytułu wyniesie ok. 2 250,-zł.
2. budowa i urządzenie drogi - nie przewiduje się kosztów związanych z urządzeniem drogi – w związku z istniejącym zjazdem z drogi krajowej obecnie nie jest konieczne urządzenie drogi,
3. w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących przy drodze krajowej systemów infrastruktury technicznej.

4.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2036 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy i miasta. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 143/XXVII/2026

Rady Gminy i Miasta Wyszogród

z dnia 26 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę