

**UCHWAŁA NR 144/XXVII/2026
RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD**

z dnia 26 maja 2026 r.

**w sprawie sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 97/1
w obrębie Wilczkowo**

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 2025 r., poz.1153 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art.29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2026r., poz.538) oraz Uchwały Rady Gminy i Miasta Wyszogród Nr 47/VI/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r.Rada Gminy i Miasta Wyszogród stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 97/1 w obrębie Wilczkowo 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 działki Nr ewid. 97/1 w obrębie Wilczkowo zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 4,48 ha, w obrębie geodezyjnym Wilczkowo.

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) szczególnych 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) 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 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;
- 7) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - d) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - e) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 8) **nieuciążliwe usługi** - należy przez to rozumieć działalność nie zaliczającą się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych oraz nie powodującą przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny.

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

- 1) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **U-MN**;
- 2) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalnej oznaczone symbolem **KDL**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**.

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia Planu**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 4) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

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 likwidowania i niszczenia naturalnych 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, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody;
- 6) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

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

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) przydrożnych i śródpolnych;
- 3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
- 4) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej wg wskaźników ustalonych dla danego przeznaczenia;
- 7) 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;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
- 9) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14 m celem zachowania harmonii w krajobrazie;

- 10) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 11) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu właściwych dla terenów sąsiednich w odniesieniu do ich przeznaczenia;
- 12) 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 sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach 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 przy drodze wodociąg wiejski, poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 110 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o system zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacyjnej grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków na dostępną oczyszczalnię;

1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:

- a) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na dostępną oczyszczalnię ścieków,
- b) realizację przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni > 1000m²;

2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie kanalizacji deszczowej zamkniętej. 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. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn-0,4kV. 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 oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym;
- 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 6) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych 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 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;
- 3) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii, w tym źródeł energii odnawialnej.

11. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się stosowanie do 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) **KDL** - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalnej, (poszerzenie):

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

b) bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów przyległych;

2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.

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

2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDL;

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

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

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej;

2) obowiązują wskaźniki parkingowe:

- dla terenów z zabudową mieszkalną – 2 miejsca parkingowego na lokal;

- na terenach usługowych - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;

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

4) 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 **U-MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 z § 8 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,4;

- 6) funkcja usługowa realizowana w zakresie usług podstawowych;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) funkcja usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w obiektach wolnostojących; dopuszcza się realizację w/w funkcji na oddzielnych działkach;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki i w odległości od granicy użytku leśnego zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
- 4) dachy budynków usługowych i mieszkalnych o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o kącie nachylenia połaci 5-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
- 2) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m².

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług - zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, parkingi, zieleń urządzone, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub zarządzających.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,4;
- 6) dopuszcza się realizację centrów handlowych wraz infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni użytkowej mniejszej niż 2ha;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) przy realizacji funkcji usługowej dopuszcza się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla terenów sąsiednich;

- 9) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wbudowanej z funkcją usługową;
- 10) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z §7 ust.1 pkt 5;
- 11) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 500 kW;
- 12) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
- 4) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m².

§ 11. 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

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

- 1) dla terenu U-MN 10 %
- 2) dla terenu U 20 %;

§ 13. Na części obszaru objętego planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wyszogród dla terenów przeznaczonych pod zalesienie zatwierdzonego Uchwałą Nr 163/XVIII/2005 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 28.04.2005 r..

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy i miasta.

Przewodnicząca Rady Gminy
i Miasta Wyszogród

Joanna
Urszula Misiakowska

Uzasadnienie do Uchwały Nr 144/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 działki Nr ewid. 97/1 w obrębie Wilczkowo przewiduje kierunek zagospodarowania jako „tereny potencjalnych lokalizacji o dominującej funkcji zabudowy usługowej”. 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 sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji usługowej i usługowo- mieszkaniowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy między drogą krajową Nr 62, a gminną. Jest częścią kształtującej się struktury osadniczej wsi,

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

3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (docelowo zbiorcza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi; w granicach objętych planem grunty rolne wg ewidencji RIVa, RIVb, RV, RVI nie podlegają ochronie, grunty leśne nie występują,

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 ograniczono możliwości 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 lokalna o odpowiednich parametrach, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – istniejąca i planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż drogi gminnej i wewnętrznej 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 (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, 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 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. 700m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – dopuszczono ruch rowerowy i pieszy w granicach drogi KDL,

- nową zabudowę zlokalizowano w kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Wilczkowo związanej z drogą krajową i gminną, z dostępem do 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 47/VI/2024 z dnia 27 sierpnia 2024. 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.

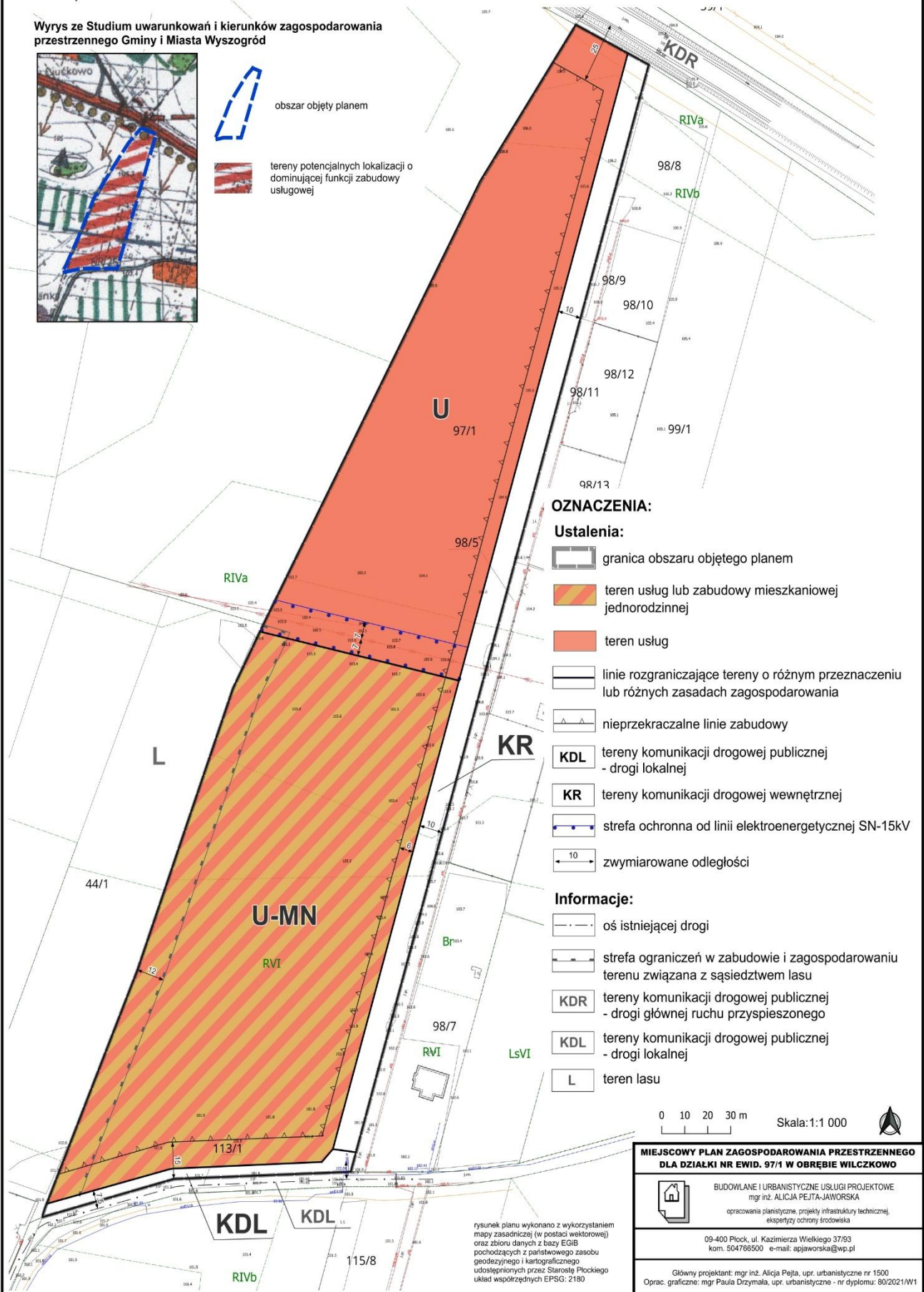
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR EWID. 97/1 W OBRĘBIE WILCZKOWO

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy i Miasta Wyszogród



obszar objęty planem

tereny potencjalnych lokalizacji o
dominującej funkcji zabudowy
usługowej



OZNACZENIA:

Ustalenia:

- granica obszaru objętego planem
- teren usług lub zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej
- teren usług
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- KDL tereny komunikacji drogowej publicznej
- drogi lokalnej
- KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN-15kV
- 10 zwymerowane odległości

Informacje:

- oś istniejącej drogi
- strefa ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu
terenu związana z sąsiedztwem lasu
- KDR tereny komunikacji drogowej publicznej
- drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDL tereny komunikacji drogowej publicznej
- drogi lokalnej
- L teren lasu

0 10 20 30 m Skala: 1:1 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR EWID. 97/1 W OBRĘBIE WILCZKOWO



BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej,
ekspertyzy ochrony środowiska

09-400 Plock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93
kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta, upr. urbanistyczne nr 1500
Oprac. graficzne: mgr Paulina Drzymala, upr. urbanistyczne - nr dyplomu: 80/2021/W/1

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 Plockiego
układ współrzędnych EPSG: 2180

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 97/1 w obrębie Wilczkowo 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 lokalnej 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. 4 500,-zł.
2. budowa i urządzenie drogi - nie przewiduje się kosztów związanych z urządzeniem drogi – droga posiada utwardzoną nawierzchnię,
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 gminnej (lokalnej) i w drodze wewnętrznej systemów infrastruktury technicznej.

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 144/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