



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„KULIGÓW-CMENTARZ” NA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ
EWIDENCYJNĄ NUMER 346 W OBRĘBIE 0022, TEODORÓW-SOKOŁÓWEK,
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI SOKOŁÓWEK, GM. DĄBRÓWKA**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**„ARCHA” PRACOWNIA
ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
CEZARY MALISZEWSKI**

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Dąbrówka

OPRACOWAŁ:

„ARCHA”

Pracownia Architektury i Urbanistyki

Cezary Maliszewski

ul. Dojazdowa 33

05-230 Kobyłka

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski

KOBYŁKA 2016

UCHWAŁA Nr/...../2015
RADY GMINY DĄBRÓWKA
z dnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kuligów-cmentarz”
na nieruchomości stanowiącej działkę numer 346 w obrębie 0022, Teodorów-Sokołówek,
położonej w miejscowości Sokołówek, gm. Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VIII/62/2015 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kuligów-cmentarz” na nieruchomości stanowiącej działkę numer 346 w obrębie 0022, Teodorów-Sokołówek, położonej w miejscowości Sokołówek, gm. Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kuligów-cmentarz” na nieruchomości stanowiącej działkę numer 346 w obrębie 0022, Teodorów-Sokołówek, położonej w miejscowości Sokołówek, gm. Dąbrówka, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 10 lipca 2003 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kuligów-cmentarz” na nieruchomości stanowiącej działkę numer 346 w obrębie 0022, Teodorów-Sokołówek, położonej w miejscowości Sokołówek, gm. Dąbrówka, dalej zwany planem, którego granice zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kuligów-cmentarz” na nieruchomości stanowiącej działkę numer 346 w obrębie 0022, Teodorów-Sokołówek, położonej w miejscowości Sokołówek, gm. Dąbrówka, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- a) granica obszaru objętego planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiary w metrach,
- e) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, miejscami pochówku, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, szyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 4) nośniku informacyjnym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji gminnej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren parkingowy oznaczony na rysunku symbolem – KP;
- 2) teren cmentarza komunalnego oznaczony symbolem – ZC;
- 3) lasy oznaczone symbolem – ZL;
- 4) lasy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczone symbolem – ZL/ZZ;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – KDL.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.
3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.
4. Ustala się:
 - 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDL jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) teren oznaczony symbolem ZC jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z zakładaniem i utrzymaniem cmentarza.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) warunki rozmieszczania i dopuszczalnych form urządzeń reklamowych - zakazuje się w granicach planu umieszczania urządzeń reklamowych, w tym szyldów;
- 2) warunki rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników informacyjnych – dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków;
- 3) warunki realizacji ogrodzeń od terenów publicznych:
 - a) zakazuje się grodzienia lasu oznaczonego symbolem ZL i ZL/ZZ,
 - b) na pozostałych terenach dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nie przekraczając linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
 - c) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych do 220 cm mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - d) minimalna wysokość ogrodzenia cmentarza 1,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, lub z płaskowników metalowych,
 - f) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęsł lamelowych oraz płyt z blachy.
2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane na wszystkich terenach w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w

barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
 - b) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
 - c) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację stacji telefonii bezprzewodowej na następujących warunkach:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem ZC na budynku, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem KP dopuszcza się jeden obiekt o wysokości do 35 m od poziomu terenu, w formie imitacji drzewa o gatunku występującym w obszarze planu,
 - c) zakaz lokalizacji na pozostałych terenach objętych planem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolami ZC i KP;
- 3) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub poszczególnych przestrzeni o funkcji publicznej;

4) na terenach o funkcji publicznej zakazuje się lokalizowania tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8. Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną wokół cmentarza 50 m, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną wokół cmentarza 150 m, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wskazuje się na rysunku planu lasy oznaczone symbolem ZL/ZZ w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%.

4. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpowodziowej.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – ustala się wydzielenie terenów oznaczonych symbolami ZC, KP, KDL po liniach rozgraniczających,
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem ZC – 75 m,

- b) dla terenu oznaczonego symbolem KP – 30 m,
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;
 - 4) warunki scalenia i podziału terenów oznaczonych symbolami ZL oraz ZL/ZZ – zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej na terenie oznaczonym symbolem KP i ZL/ZZ.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 12.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolem KDL stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;
 - 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej cmentarza miejsca postojowe dla samochodów oraz innych pojazdów zapewnia teren parkingu oznaczony symbolem KP-1.
3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych gminną siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - c) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie), dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
 - g) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na tych działkach budowlanych, lub do systemu rowów odwadniających na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz - realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych, zasilanych: gazem przewodowym lub bezprzewodowym, lub energią elektryczną, lub olejem niskosiarkowym, lub z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych mialu, koksu oraz olei ciężkich i przerepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako sieci podziemne lub napowietrzne,
 - b) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich przebudowy lub likwidacji,
 - c) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,

- b) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie telefonii bezprzewodowej realizacja stacji bazowych telefonii komórkowej z uwzględnieniem § 6 pkt 2 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg publicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia terenu cmentarza oraz terenu parkingu w urządzenia i miejsce umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie teren: cmentarz wyznaniowy – rzymskokatolicki, kaplica,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się niwelacje terenu związane z realizacją zagospodarowania terenu,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem terenu,
 - d) ustala się, że elementy małej architektury, takie jak ławki, pojemniki na odpadki muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,
 - e) usytuowanie obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - f) należy uwzględnić minimum dwa wejścia na teren cmentarza – po jednym od strony drogi KDL-1 oraz od strony drogi KDL-2,
 - g) minimalna szerokość głównych alei 5 m, a alei bocznych 2,5 m,
 - h) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek, dojazdów – bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, żwir, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe,
 - i) budynek kaplicy w formie wolnostojącej,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - m) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,003,
 - n) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,

- o) maksymalna liczba kondygnacji budynku kaplicy – 1 kondygnacja nadziemna,
- p) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku kaplicy - 14 m,
 - dla pozostałych obiektów – 6 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 6 pkt 2 planu,
- q) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- r) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 7 000 m²,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nawierzchnie utwardzone z kostki brukowej kamiennej, lub betonowej, lub płyt kamiennych lub betonowych, bruku drewnianego lub jego imitacji,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg leśnych wraz z udostępnieniem ich dla ruchu turystycznego pieszego i rowerowego,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie szlaków turystycznych i tras turystyki pieszej i rowerowej po nieutwardzonych ciągach komunikacyjnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL/ZZ-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg leśnych wraz z udostępnieniem ich dla ruchu turystycznego pieszego i rowerowego na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL-1, KDL-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi stanowią fragmenty ciągów komunikacyjnych, których pozostała część znajduje się poza granicami planu,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - d) wzdłuż terenów oznaczonych symbolami ZC-1 i KP-1 należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;

- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 21.1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dąbrówka.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

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

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kuligów-cmentarz” na nieruchomości stanowiącej działkę numer 346 w obrębie 0022, Teodorów-Sokołówek, położonej w miejscowości Sokołówek, gm. Dąbrówka

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Dąbrówka w dniu 8 czerwca 2015 r. podjęła Uchwałę Nr VIII/62/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kuligów-cmentarz” na nieruchomości stanowiącej działkę numer 346 w obrębie 0022, Teodorów-Sokołówek, położonej w miejscowości Sokołówek, gm. Dąbrówka.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Obszar opracowania znajduje się w zachodniej części gminy, w miejscowości Sokołówek. Jest to teren leśny we własności Skarbu Państwa, a jego trwałym zarządcą jest Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Drewnica. Szczegółowy zasięg obszaru opracowania określa Uchwała Nr VIII/62/2015 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 8 czerwca 2015 roku.

Przedmiotowy Plan zakłada wyznaczenie terenów pod cmentarz parafialny. Wybór lokalizacji wynikał uwarunkowań przyrodniczych i antropogenicznych (układ terenów zabudowanych) oraz został poprzedzony badaniami geologicznymi. Dla przedmiotowego obszaru zostało również sporządzone *Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kuligów-Cmentarz” na nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 346 w obrębie 0022, Teodorów-Sokołówek, położoną w miejscowości Sokołówek gm. Dąbrówka*, w którym obszar został podzielony na trzy strefy predysponowane do pełnienia zasadniczych funkcji: przyrodnicza priorytetowa, przyrodnicza wspomagająca i funkcji towarzyszących cmentarzowi.

Zgodnie z powyższym podziałem, za tereny o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych uznano las. Ma on pełnić funkcję przyrodniczą priorytetową w obszarze opracowania. Zgodnie z ww. ekofizjografią powinien zostać on zachowany w dotychczasowym użytkowaniu w jak największym stopniu. Może on pełnić funkcje izolacyjne, ale również wypoczynkowe. Wskazano również obszary i obiekty do pełnienia funkcji przyrodniczej wspomagającej, do których zaliczono planowaną zieleń cmentarną, która jest istotna ze względu na ochronę krajobrazu obszaru opracowania oraz bardzo ważna z punktu ochrony bioróżnorodności. Pozostałe tereny o przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych zakwalifikowano do pełnienia funkcji towarzyszących cmentarzowi..

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 10 lipca 2003 r.

W ww. studium teren wskazany jest pod funkcję przyrodniczą oraz rekreacyjną. Jednocześnie studium zakłada, iż w planach miejscowych wyznaczony zostanie teren cmentarza w Kuligowie. Plan wskazuje teren przeznaczony na ten cel, nie naruszając ciągłości korytarzy ekologicznych, kierując się jednocześnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, w szczególności, uwarunkowaniami gruntowo-wodnymi. Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w ww. studium obszar w granicach planu w przeważającej części został pozostawiony w dotychczasowym użytkowaniu jako las i las w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Natomiast południowo-wschodni fragment przy drodze powiatowej został przeznaczony pod cmentarz oraz parking.

Obsługa komunikacyjna cmentarza odbywać się będzie przyległymi drogami klasy lokalnej, które w planie zostały poszerzone do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2016 r., poz. 353, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 21.12.2015 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- a) od dnia r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- b) w dniach od r. do r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja.

Do projektu planu złożono uwag, z których uwzględniona została przez Wójta Gminy Dąbrówka.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

W granicach opracowania nie ma obowiązującego planu miejscowego oraz nie przeprowadzono analizy aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 , z późn. zm.). W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki, na podstawie których można ocenić zgodność z wynikami ww. analizy.

Zgodnie z analizą wszystkich wpływów do budżetu Gminy oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla Gminy Dąbrówka. Realizacja ustaleń planu nie generuje dochodów a jedynie koszty. Należy jednak mieć na uwadze, że lokalizacja cmentarza stanowi realizację potrzeb społeczności lokalnych o znaczeniu publicznym, a projektowany przebieg dróg lokalnych wynika z kierunków rozwoju gminy określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka. Ponadto, koszty związane z wykonaniem infrastruktury technicznej będą rozłożone w czasie i można je zminimalizować poprzez dofinansowanie inwestycji środkami z zewnątrz np. z funduszy strukturalnych unii europejskiej. Mając na względzie powyższe uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za uzasadnione.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.