



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„JÓZEFÓW – CMENTARZ” DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W MIEJSCOWOŚCIACH LUDWINÓW I JÓZEFÓW, GMINA DĄBRÓWKA**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Dąbrówka

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2024

UCHWAŁA Nr/...../2024

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Józefów – cmentarz” dla obszaru położonego w miejscowościach Ludwinów i Józefów,
gmina Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XVIII/149/2020 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Józefów – cmentarz” dla obszaru położonego w miejscowościach Ludwinów i Józefów, gmina Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Józefów – cmentarz” dla obszaru położonego w miejscowościach Ludwinów i Józefów, gmina 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., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Józefów – cmentarz” dla obszaru położonego w miejscowościach Ludwinów i Józefów, gmina Dąbrówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Józefów – cmentarz” dla obszaru położonego w miejscowościach Ludwinów i Józefów, gmina Dąbrówka, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

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;

- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przepusty;
- 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) wymiary w metrach;
- 9) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 ww. drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, śmietników, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, okapy, zadaszenia, balkony, tarasy, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **teren** – 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;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – **MN/U**;
- 2) teren zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;
- 3) teren zabudowy usług oświaty – **UO**;
- 4) teren cmentarza – **ZC**;
- 5) tereny rolnicze – **R**;
- 6) tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **R/ZZ**;
- 7) lasy – **ZL**;
- 8) lasy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **ZL/ZZ**;
- 9) tereny rowów odwadniających – **WR**;
- 10) tereny parkingów publicznych – **KP**;
- 11) teren parkingu publicznego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **KP/ZZ**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 13) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**.

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 nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

5. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **KDL-1** i **KDL-2** stanowią granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu usług oświaty oznaczonego symbolem **UO-1**, terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **KDD-1**, terenów parkingów publicznych oznaczonych symbolem **KP-1** i **KP-2** oraz terenu parkingu publicznego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonego symbolem **KP/ZZ-1** stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, **U**, **UO** i **ZC**, ustala się kolorystykę i formę elewacji:

- 1) kolorystyka w jasnych odcieniach bieli, beżu, brązu, szarości i żółci;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

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

1) w zakresie ochrony środowiska:

- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - parkingów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
- d) 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 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **UO** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
- g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

- 2) w zakresie ochrony krajobrazu oraz zasad jego kształtowania, z uwagi na położenie całego obszaru planu w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w paśmie rzeczonym rzeki Bug, ustala się:
- a) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenach oznaczonych symbolami **U**, **UO** i **ZC** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
 - b) zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń,
 - c) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych na terenach oznaczonych symbolami **R** i **R/ZZ**, o ile ich lokalizacja nie uniemożliwi użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego nr AZP 51-68/11 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem robót ziemnych oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntu – na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL, KDD, tereny parkingów publicznych oznaczone symbolem KP i teren parkingu publicznego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony symbolem KP/ZZ;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, za wyjątkiem stoisk handlowych o ujednoliconej stylistyce na terenach oznaczonych symbolami KP i KP/ZZ, o konstrukcji nieprzekraczającej 3 m wysokości;
- 3) ustala się obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów o funkcji publicznej;
- 4) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Ustala się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

3. Wskazuje się na rysunku planu granice pasów izolujących teren cmentarny 50 m i 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W strefie 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

5. Wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu” PLB140001.

6. W granicach obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu” PLB140001 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 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 obiektów na działce budowlanej 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 postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2, i 3;
- 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 § 5.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U – 1000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U – 2500 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UO – 13500 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem ZC – 11400 m²;
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami KP-1 i KP/ZZ-1 – 1700 m²;
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem KP-2 – 850 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U – 18 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U – 40 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UO – 70 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem ZC – 20 m;
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami KP-1 i KP/ZZ-1 – 30 m,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem KP-2 – 30 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U – od 75° do 105°,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U – od 80° do 100°,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UO – od 75° do 105°,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem ZC – od 65° do 115°,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami KP-1 i KP/ZZ-1 – od 15° do 165°,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem KP-2 – od 85° do 95°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZL, ZL/ZZ, R i R/ZZ.

2. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami WR, KP i KP/ZZ.

3. Ustala się realizację przepustów wyznaczonych na rysunku planu, w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL-1 i KDD-1, z zachowaniem ciągłości z terenami rowów odwadniających oznaczonych symbolami WR-1 i WR-2.

Rozdział 11

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

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

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL** (drogi powiatowe) zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 2) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD** zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników i zasad:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług oświaty minimum 30 miejsc na 100 zatrudnionych, w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz 15 miejsc dla rowerów na 100 uczniów;
- 3) dla pozostałych usług i lokali użytkowych minimum 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i minimum 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 4) dla cmentarza minimum 25 miejsc postojowych, w tym minimum 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i 5 miejsc postojowych dla rowerów.

3. Potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej, przy czym tereny parkingów publicznych oznaczone symbolami KP-1 i KP-2 oraz teren parkingu publicznego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony symbolem KP/ZZ-1 służą obsłudze potrzeb parkingowych dla cmentarza, tj. terenu oznaczonego symbolem ZC-1.

Rozdział 12

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

§ 14. 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 sieci wodociągowej,
 - b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

- b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 110 mm,
 - d) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych,
 - e) dla terenów dróg publicznych i parkingów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i parkingów do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - j) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - k) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pompy ciepła, urządzeń wykorzystujących promieniowanie słoneczne w formie mikroinstalacji,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych jako podziemnych, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania jeśli wymagają tego uwarunkowania techniczne,

- c) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się stosowanie urządzeń wykorzystujących promieniowanie słoneczne w formie mikroinstalacji;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 2.
2. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL, ZL/ZZ, R i R/ZZ oraz z zastrzeżeniem § 12 ust. 2, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość obiektów – 5 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m².

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe – w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, lub jako segment w zabudowie bliźniaczej lokalizowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na zapleczu działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - j) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakaz stosowania jednakowego dla obu segmentów kształtu dachu, spadku głównych połaci dachowych, poziomu położenia głównej kalenicy, a także rodzaju i koloru pokrycia dachu w przypadku dachów spadzistych,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - k) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, remonty i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

- d) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki usługowe – 2,
 - pozostałe obiekty – 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - i) dachy:
 - płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki usługowe – 3,
 - pozostałe obiekty – 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12 m,
 - obiekty sportowe – 18 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - i) dachy:
 - płaskie o kącie nachylenia do 10° lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się dachy łukowe,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 13500 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren cmentarza;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację kaplicy,
 - c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją zagospodarowania terenu,
 - d) minimalna szerokość głównej alei – 3 m,
 - e) ustala się nawierzchnię utwardzoną głównej alei,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,002,
 - j) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - m) dachy – spadziste o kącie nachylenia powyżej 25°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 11400 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15 i R-16**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych zgodnie z § 6 pkt 2 lit. c,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/ZZ-1, R/ZZ-2, R/ZZ-3 i R/ZZ-4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych zgodnie z § 6 pkt 2 lit.c;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5 i ZL-6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL/ZZ-1, ZL/ZZ-2, ZL/ZZ-3, ZL/ZZ-4, ZL/ZZ-5 i ZL/ZZ-6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR-1 i WR-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rowu odwadniającego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść, przejazdów i przepustów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;
- 1) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP-1 i KP-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren parkingu publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP/ZZ-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren parkingu publicznego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1** i **KDL-2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – zmienna, od 10,6 m (w granicach planu) do 11,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – zmienna, od 9,6 m (w granicach planu) do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 15

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

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, U – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 30. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej 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
„Józefów - cmentarz” dla obszaru położonego w miejscowościach Ludwinów i Józefów,
gmina Dąbrówka

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Dąbrówka w dniu 29 czerwca 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XVIII/149/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Józefów - cmentarz” dla obszaru położonego w miejscowościach Ludwinów i Józefów, gmina Dąbrówka.

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 21,5 ha i położony jest w zachodniej części gminy Dąbrówka, w miejscowościach Ludwinów i Józefów.

Południowa część obszaru opracowania oraz wzdłuż jego zachodniej granicy są objęte obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/55/2003 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 9 września 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 290, poz. 7663 z dnia 18 listopada 2003 r.). W planie tym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej oraz drogę gminną dojazdową i lokalną drogę powiatową.

Analizowany obszar w większości stanowi tereny rolnicze, w tym także łąki i pastwiska. W południowej części, wzdłuż drogi występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz publiczna szkoła podstawowa. Ponadto w centralnej części obszaru opracowania, w otoczeniu lasu znajduje się cmentarz parafialny. Obszar poddany analizie przecinają istniejące rowy odwadniające. Tereny objęte planem posiadają dostęp do sieci wodociągowej, natomiast sieć kanalizacji sanitarnej jest projektowana.

Wedle uzasadnienia do Uchwały Nr XVIII/149/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Józefów - cmentarz” dla obszaru położonego w miejscowościach Ludwinów i Józefów, gmina Dąbrówka, opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru jest związane głównie z potrzebą objęcia opracowaniem terenu istniejącego cmentarza. Ponadto pozwoli uporządkować zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz obsługę komunikacyjną obszaru. Umożliwi również strefowanie funkcji, unikając konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka przyjętym Uchwałą Rady Gminy Dąbrówka nr IX/53/2003 z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, obszar opracowania znajduje się w obszarze A o nadrzędnej roli ochrony walorów przyrodniczych oraz funkcji rekreacyjnej. Obszar opracowania położony jest w strefie nadzalewowej o funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej, dla której przewiduje się m.in. dalszy rozwój budownictwa, w tym mieszkaniowego, promowanie rozwoju infrastruktury usługowej związanej przede wszystkim

z funkcją rekreacyjną, ograniczenia dla lokalizacji funkcji produkcyjno-technicznych, ochronę lokalnych zbiorowisk naturalnych o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych.

Ustalenia przyjęte w planie nie naruszają aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w ww. studium.

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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 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, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych. W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, obszar opracowania znajduje się w krajobrazie wiejskim z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (kod krajobrazu - 14-318.74-017). W audycie nie określono wniosków i rekomendacji dla tego krajobrazu. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych.

W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej, teren zabudowy usług nieuciążliwych, teren zabudowy usług oświaty, teren cmentarza, tereny rolnicze, tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, lasy, lasy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tereny rowów odwadniających, tereny parkingów publicznych, teren parkingu publicznego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny komunikacyjne – tereny dróg publicznych klasy lokalnej i teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Ustalono również realizację przepustów na odcinkach rowów odwadniających przecinających się z drogami. Część obszaru objętego planem

położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%. Większość terenów w planie pozostawiono jako niebudowlane w dotychczasowym użytkowaniu. tj. głównie jako tereny rolnicze i lasy, mając na uwadze również fakt, że przeważająca część terenów objętych planem znajduje się w Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu” PLB140001. Uwzględniono także stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wyznaczając granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. Wskazano pasy izolujące teren cmentarny 50 m i 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie budynki korzystające z wody zlokalizowane w odległości od 50 m do 150 m od terenu cmentarza są podłączone do sieci wodociągowej. Część gruntów - przeznaczonych w planie pod cmentarz, parkingi, drogi i rowy, wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Dąbrówka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni oraz stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), 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 2024, poz. 1112).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od r. do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag.

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 2024, poz. 1112). 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.

Rada Gminy Dąbrówka, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), podjęła w dniu 17 lutego 2017 r. Uchwałę Nr XXV/189/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka. Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obowiązujący plan miejscowy na części obszaru opracowania należy dostosować do aktualnych przepisów, głównie ze względu na okres jego uchwalenia. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe, zgodnie z wynikami ww. analizy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności przeznaczeń terenów. W planie ustalono także zagospodarowanie terenów o funkcji publicznej z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że przyjęcie planu będzie generowało przede wszystkim koszty dla budżetu Gminy, wynikające głównie z obowiązku realizacji drogi i parkingów publicznych. Jednakże z uwagi na główny cel sporządzenia planu jakim jest uwzględnienie cmentarza parafialnego, uznaje się, że przyjęcie sporządzonego dokumentu jest zasadne.

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