

Analiza możliwości lokalizacji nowego cmentarza komunalnego na działce 31/3 obr. Górna Grupa z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych oraz aktualnego i planowanego zagospodarowania terenu

Dragacz, 23 maj 2026 r.

Streszczenie

Dokonano wielokryterialnej analizy mającej na celu sprawdzenie działki 31/3 obr. Górna Grupa gm. Dragacz, spełniające kryteria prawne i środowiskowe dla lokalizacji nowego cmentarza komunalnego. W analizie środowiskowej zbadano uwarunkowania wynikające z ukształtowania terenu, budowy geologicznej obszarów, głębokości zalegania zwierciadła wód podziemnych. Pod względem użytkowania terenów przeanalizowano układ gruntów rolnych, leśnych i użytków zielonych. Kluczowym parametrem była odległość przyszłego cmentarza od zabudowań mieszkalnych podłączonych lub niepodłączonych do sieci wodociągowej. Pod uwagę wzięto również obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie zgromadzone dane zebrano w systemie mapowym.

Na podstawie 3 sondowań geologicznych w lokalizacji działki, dla których dokonano oceny opisowej. Najkorzystniejsze parametry z racji budowy geologicznej i warunków wodnych ma południowa część działki o powierzchni 1,264 ha.

Wprowadzenie

Założenie cmentarza komunalnego wymaga spełnienia określonych warunków i procedur przewidzianych przepisami prawa. Przede wszystkim, teren przeznaczony na cmentarz musi spełniać określone warunki sanitarne, aby nie wywierał szkodliwego wpływu na otoczenie, określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315). Ponadto przyjmowane przez właściwą jednostkę samorządu terytorialnego zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu muszą pozwalać na realizację tego typu inwestycji. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej oraz określanie sposobu przeznaczenia terenu należy do zadań własnych gminy i dokonywane jest w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1473 ze zm.) przewiduje, że cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych przewiduje możliwość zakładania dwóch rodzajów cmentarzy. Po pierwsze, są to cmentarze komunalne, których zakładanie i utrzymywanie jest zadaniem własnym gminy (art. 1 ust. 1 CmU), dlatego zwane są także cmentarzami gminnymi.

Lokalizacja cmentarza na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest nie tylko wymogiem wynikającym z przepisów prawa, ale wydaje się być zasadna ze względu na ograniczenie prawa własności nieruchomości sąsiednich, jakie może powodować lokalizacja cmentarza. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, wpływa na sposób wykonywania prawa własności (art. 6 ust. 1 PiZPU), inaczej mówiąc, ogranicza prawo własności. Zgodnie z konstytucyjną zasadą ochrony własności, ograniczenie tego prawa może nastąpić tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności. Wyposażenie gminy we władztwo planistyczne nie oznacza, że władztwo to jest niczym nieograniczone, gmina może działać w ramach ustawowego upoważnienia. W związku z powyższym ma ona obowiązek poszanowania prawa właścicieli nieruchomości do ochrony ich interesu prawnego. Gwarancjami poszanowania praw innych osób w tej materii jest chociażby zagwarantowane ustawowo prawo do składania wniosków do planu oraz obowiązek wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i poddawania go pod konsultacje społeczne, a także możliwość składania uwag do projektu miejscowego planu. Choć skuteczność tych rozwiązań pozostawia pole do dyskusji, należy je traktować jako instrument współuczestnictwa obywateli (właścicieli nieruchomości) w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W pracach nad planem ogólnym gminy Dragacz zagadnienie lokalizacji nowego cmentarza komunalnego powinno zostać potraktowane jako jedno z wyjściowych uwarunkowań kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wynika to z faktu, że lokalizacja cmentarza nie jest zwykłym przeznaczeniem terenowym, lecz inwestycją wymagającą jednoczesnego spełnienia warunków sanitarnych, hydrogeologicznych, własnościowych, komunikacyjnych oraz planistycznych. Wyznaczenie odpowiedniej strefy cmentarzy, powinno więc poprzedzać ostateczne rozstrzygnięcia dotyczące sąsiednich terenów mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, komunikacyjnych i otwartych, ponieważ cmentarz generuje określone ograniczenia w zagospodarowaniu terenów przyległych. W przypadku gminy Dragacz szczególne znaczenie ma także dwudzielność warunków przyrodniczych, obejmująca część wysoczyznową oraz dolinną Wisły i Mątwy, a także występowanie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Górnej Grupie. Dlatego w planie ogólnym gminy należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć, o przeznaczeniu terenu pod cmentarz komunalny, a dopiero następnie dostosować do tego układ pozostałych stref planistycznych, tak aby uniknąć konfliktów przestrzennych, sanitarnych i środowiskowych

Uwarunkowania geologiczno-inżynierskie

Gmina Dragacz dzieli się na dwa obszary: wysoczyznowy i dolinny. Na obszarze wysoczyznowym dominują grunty o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków należy rejon poza dnem doliny Wisły i Mątwy, gdzie dominują grunty spoiste, zwarte, półzwarte i twardoplastyczne, sypkie, średnio zagęszczone i zagęszczone. Nie występują tam zjawiska geodynamiczne, a głębokość wody gruntowej przekracza (najczęściej znacznie) 2 m. Są to rejony wsi Stare Marzy, Górna Grupa, Dolna Grupa, Grupa Osiedle, Grupa, Fletnowo i Bojanowo oraz zalesione tereny pomiędzy tymi miejscowościami. Pozostała część gminy jest zaliczana do gruntów utrudniających budownictwo, na których przed realizacją zainwestowania należy wykonać albo zabiegi związane z poprawą posadowienia (np. wymiana gruntu na nośny) oraz konieczność stosowania kosztowniejszych elementów fundamentowania budynków. Jednocześnie zainwestowanie może naruszać tam stosunki wodne oraz niekorzystnie wpływać na bioróżnorodność wilgotnych siedlisk.

Wskazać tu należy cały teren pomiędzy korytem Mąrawy od Jeziora Świętego a korytem Wisły. Są to generalnie tereny słabonośne zbudowane z gruntów organicznych, gruntów spoistych plastycznie i miękkoplastycznie, gruntów sypkich luźnych oraz obszary płytkiego zalegania wód gruntowych (od 0 do 2 m).

Dwudzielność budowy geologicznej sprawia, że generalnie obszar dolinny nie jest brany pod uwagę jako obszar dla potencjalnej lokalizacji cmentarza, ponieważ prawdopodobieństwo występowania płytko zalegających wód gruntowych jest wysokie, a ewentualne grunty nadające się do takiego wykorzystania znajdują się w obrębie zabudowy mieszkaniowej. Zważywszy jednak, że ryzyko występowania wód gruntowych zależy jest od lokalnych warunków, należy każdorazowo wskazane w podsumowaniu lokalizacji poddać badaniom geologiczno-inżynierskim.

Analiza terenu pod kątem możliwości lokalizacji cmentarza

Warunki lokalizowania cmentarzy reguluje rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315).

Przed zatwierdzeniem lokalizacji cmentarza należy zbadać na obszarze projektowanym na jego założenie, opierając się na planie sytuacyjnym w skali 1:500:

- grunty do głębokości pierwszego poziomu wód gruntowych – ale nie płycej niż do 2,5 m od powierzchni terenu (wyniki badań powinny być omówione w opisie technicznym), określając ich:
 - rodzaj,
 - strukturę,
 - zawilgocenie,
 - zawartość węglanu wapnia,
 - stopień kwasowości;
- stosunki wodne, obejmujące rozeznanie:
 - kierunków spływu wód powierzchniowych,
 - głębokości i zmienności poziomu wód gruntowych oraz kierunku ich spadku;
- istniejące zespoły roślinne.

Plan sytuacyjny należy sporządzić dla terenu lokalizacji cmentarza oraz w odległości do 150 m od niego i wrysować:

- wszelkie zabudowania,
- studnie i inne ujęcia wody.

Odległość cmentarza od:

- zabudowań mieszkalnych,
- zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności,
- studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych

powinna wynosić:

- co najmniej 150 m;
- 50 m – jeżeli teren w granicach od 50 do 150 m od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone;
- 500 m – od ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociagowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Inne warunki:

- cmentarz powinien znajdować się w miarę możliwości na wzniesieniu i nie podlegać zalewom oraz posiadać ukształtowanie umożliwiające łatwy spływ wód deszczowych;
- zwierciadło wody gruntowej powinno znajdować się na głębokości nie wyższej niż 2 m poniżej powierzchni terenu,
- grunt cmentarza powinien być możliwie przepuszczalny i bez zawartości węgla wapnia;
- miejsce powinno być wybrane w miarę możliwości tak, aby w rozkładzie kierunków wiatrów dominowały wiatry od terenów mieszkaniowych w kierunku cmentarza.

Z powyższego zestawienia wynika, że na terenie gminy najlepsze warunki panują w części wysoczyznowej, ponieważ:

- wysoczyzna zbudowana jest generalnie z piasków i żwirów;
- dolina Wisły i kopalnie uginają pierwsze zwierciadło wód podziemnych, przez co na ich obrzeżu znajduje się miększa strefa aeracji;
- obszary wysoczyzny są dobrze skomunikowane i nie tak gęsto zabudowane jak w części dolinnej.

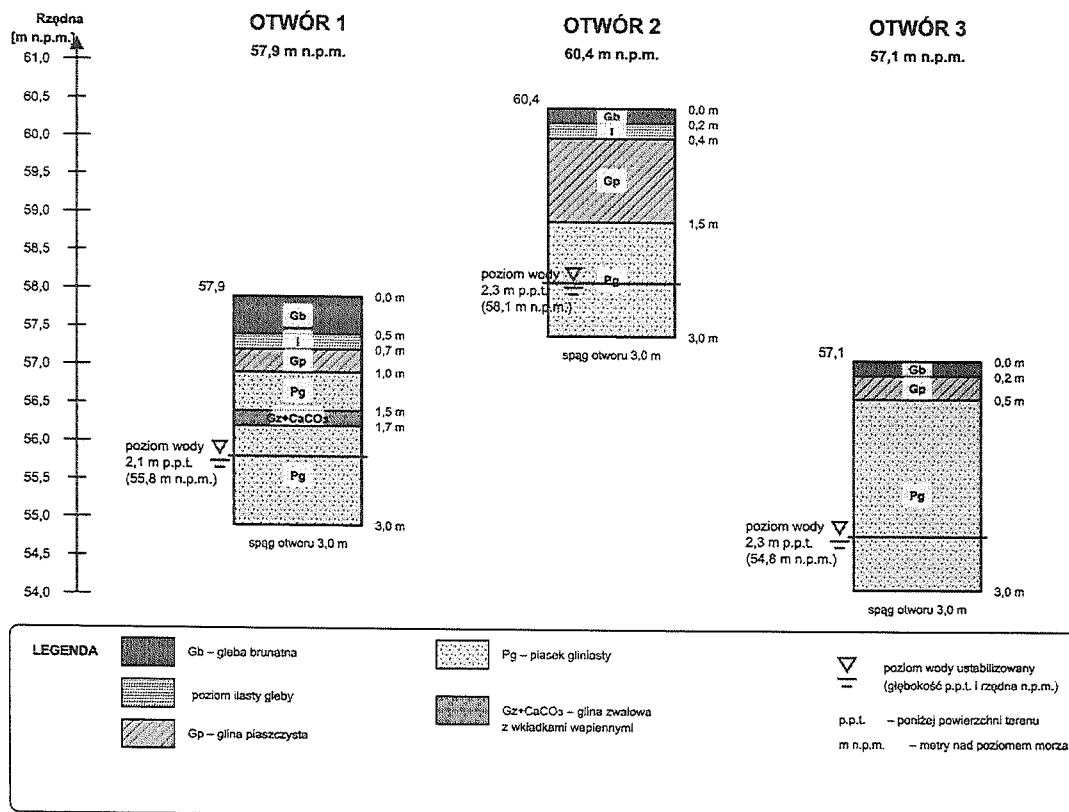
Propozycja lokalizacji nowego cmentarza w gminie Dragacz, obr. Górna Grupa , działka 31/3

Działka nr 31/3 obręb Górna Grupa położona jest w północno-zachodniej części miejscowości Górna Grupa, w strefie przejściowej pomiędzy zwartym kompleksem leśnym a terenami rolnymi i nie w pełni zagospodarowanymi terenami otwartymi. Jest to lokalizacja wysoczyznowa, oddalona od zwartej zabudowy mieszkaniowej, znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie działki 31/2 oraz terenów rolnych oznaczonych m.in. jako działki 30/3, 30/1, 34 i 36. Od północy działka przylega do dużego kompleksu leśnego, który tworzy wyraźną granicę krajobrazową i funkcjonalną. Od południa i południowego wschodu widoczne są grunty rolne oraz pojedyncze zabudowania i obiekty gospodarczo-usługowe, natomiast dalej na wschód przebiega lokalna droga obsługująca rozproszoną zabudowę i tereny otwarte.

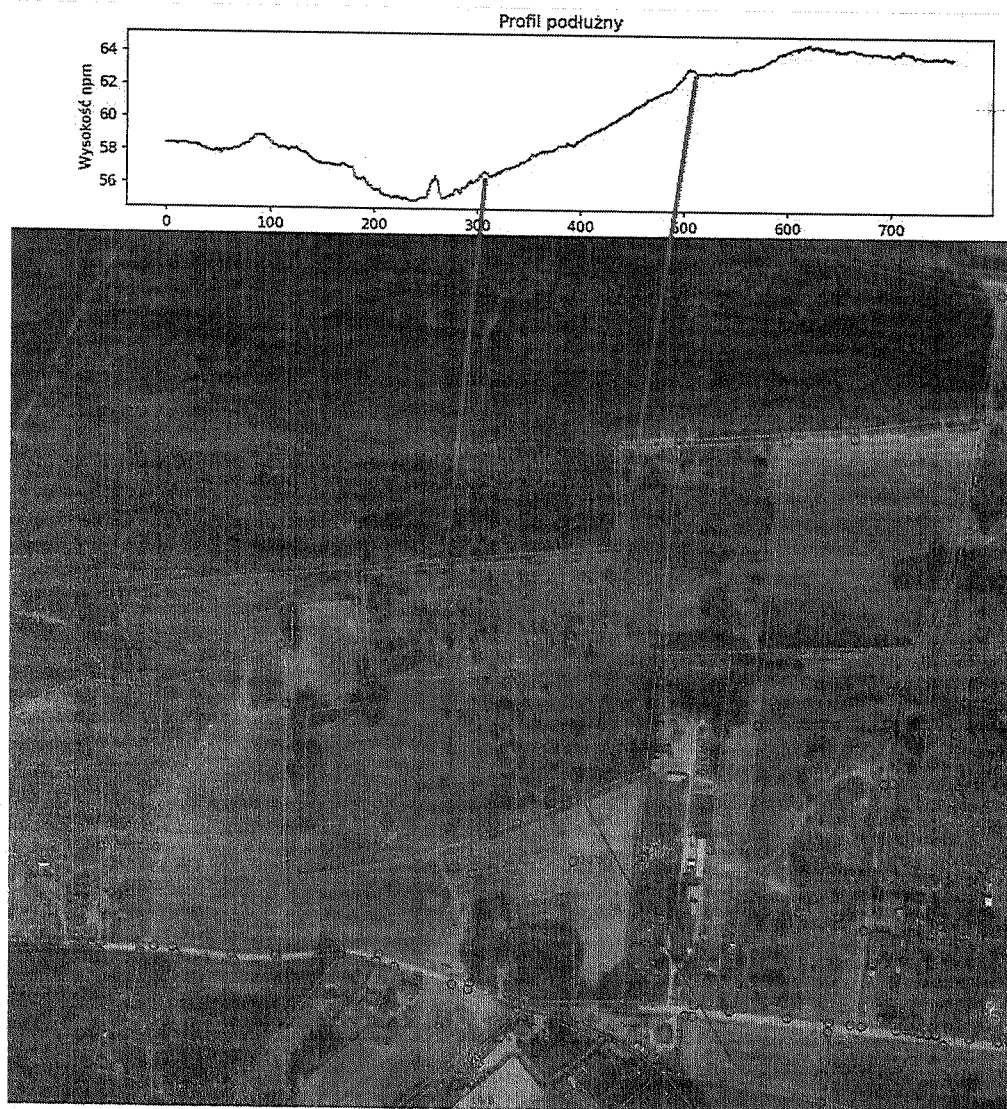
Teren działki 31/3 ma charakter otwarty, częściowo trawiasty, z rozproszonymi zadrzewieniami i zakrzewieniami. Nie jest to obszar zwartej zabudowy, lecz teren o cechach przestrzeni nieurbanizowanej, położony na obrzeżu układu osadniczego Górnej Grupy. W bezpośrednim otoczeniu występują pola uprawne, nieużytki, zadrzewienia śródpolne oraz kompleks leśny, co powoduje, że działka posiada relatywnie izolowany charakter. Z punktu widzenia lokalizacji funkcji cmentarnej jest to cecha korzystna, ponieważ ogranicza potencjalne konflikty z zabudową mieszkaniową. Jednocześnie sąsiedztwo lasu, układ dojazdowy oraz konieczność potwierdzenia warunków gruntowo-wodnych wymagają dalszego sprawdzenia na etapie szczegółowej analizy planistycznej i geologicznej.

W otworze 1 pod warstwą gleby brunatnej o miąższości 0,5 m występuje cienka wkładka ilasta, następnie glina piaszczysta oraz piaski gliniaste. Na głębokości 1,5–1,7 m stwierdzono glinę zwałową z konkrkami wapiennymi, a poniżej ponownie piaski gliniaste. Zwierciadło wody ustabilizowało się na głębokości 2,1 m p.p.t. W otworze 2 profil rozpoczyna gleba brunatna o miąższości 0,2 m, pod którą występuje poziom ilasty gleby. Do głębokości 1,5 m zalega glina piaszczysta, a poniżej, do spągu otworu na 3,0 m, piaski gliniaste. Zwierciadło wody ustabilizowało się na głębokości 2,3 m p.p.t. W otworze 3 pod cienką warstwą gleby brunatnej występuje glina piaszczysta do głębokości 0,5 m, a niżej, do głębokości 3,0 m, piaski gliniaste. Zwierciadło wody ustabilizowało się na głębokości 2,3 m p.p.t.

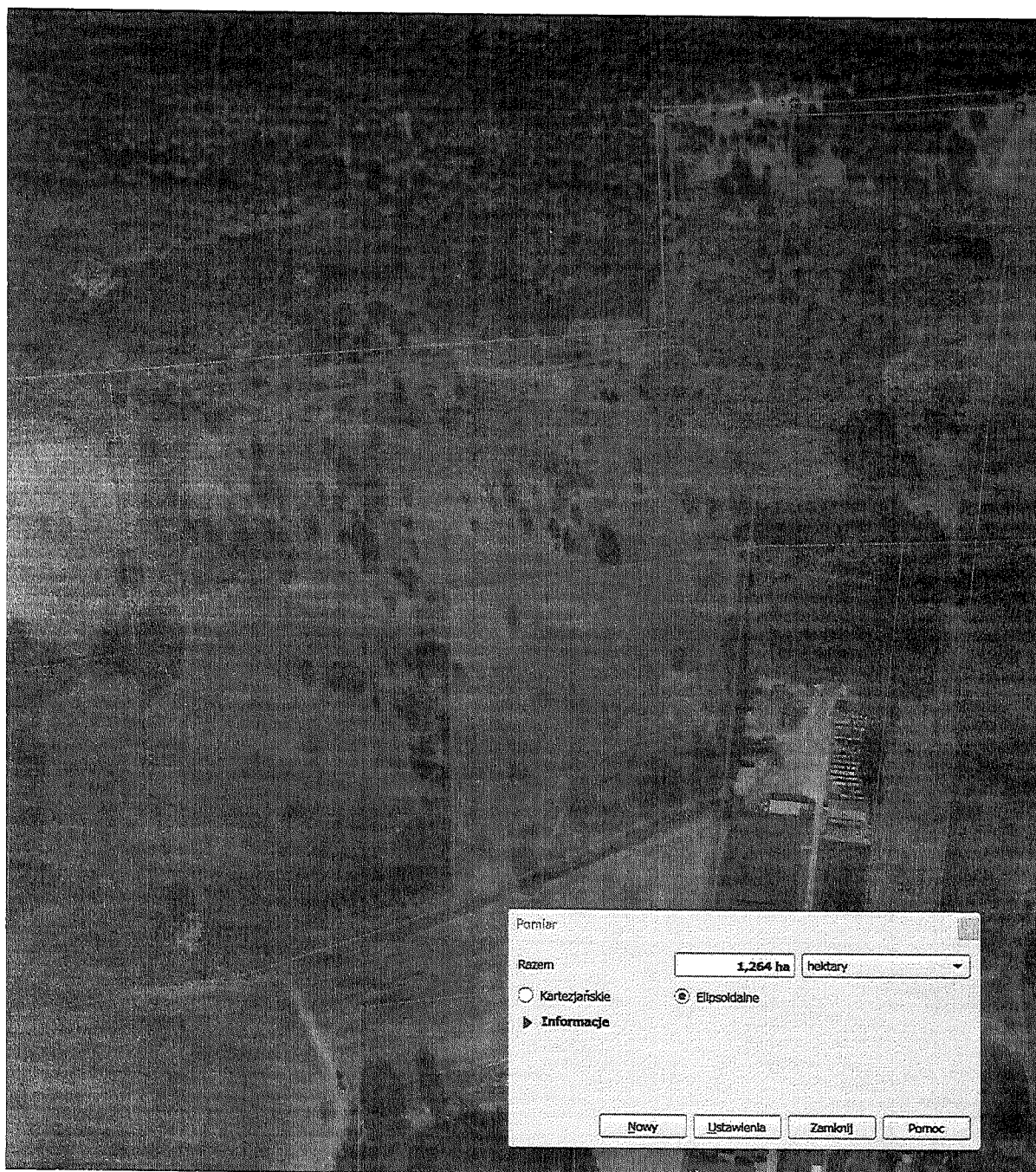
W ujęciu ogólnym badane otwory wskazują na przewagę gruntów mineralnych, głównie glin piaszczystych i piasek gliniastych, przy występowaniu wody gruntowej na głębokości około 2,1–2,3 m p.p.t.



Rysunek 1: Profile geologiczne w otworach 1 2 i 3 oraz ich lokalizacja

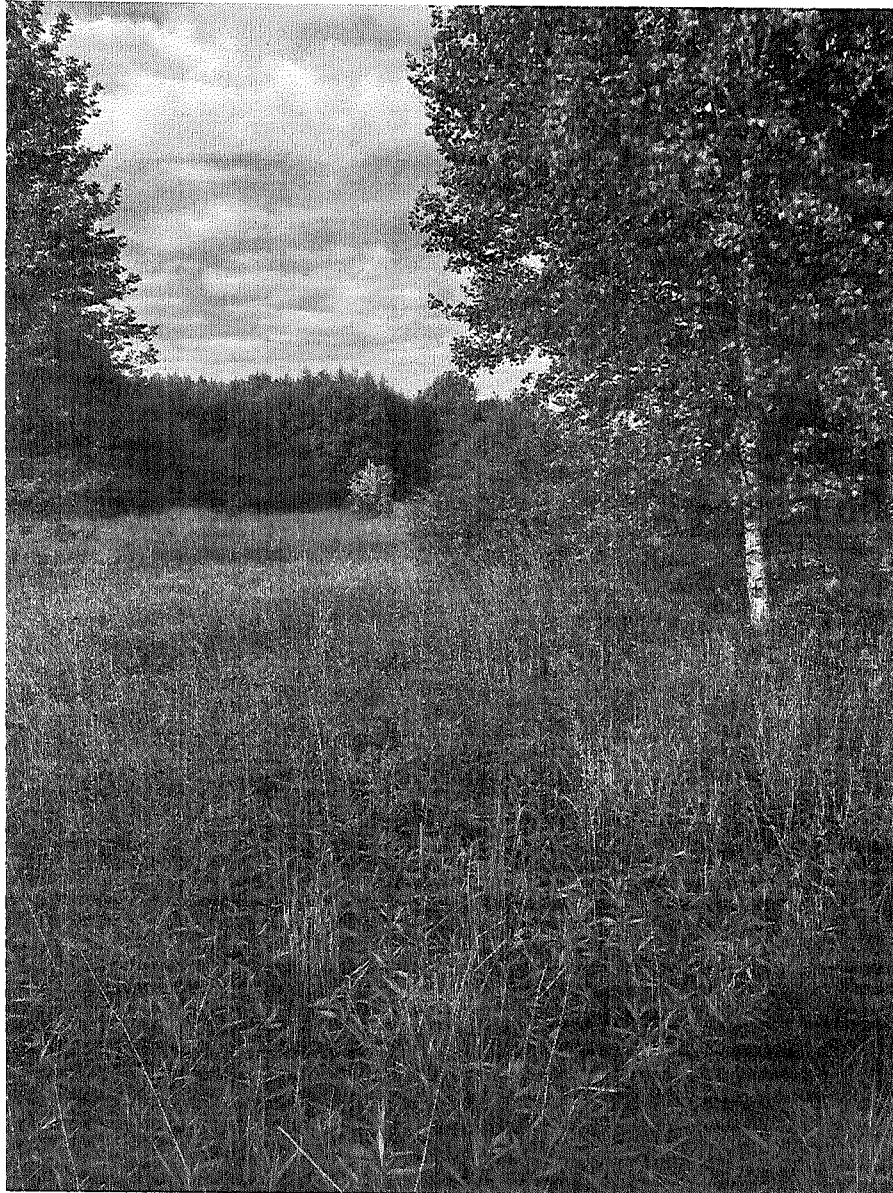


Rysunek 2: Profil terenu z widocznym spadkiem w kierunku północnym



Rysunek 4: Południowa część działki 31/3 z preferencją do lokalizowania funkcji

Nad południową częścią działki nr 31/3 obręb Górna Grupa przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, której obecność wraz z pasem technologicznym istotnie ogranicza możliwość lokalizowania zabudowy kubaturowej. Ograniczenie to należy jednak ocenić jako mniej kolizyjne w przypadku funkcji cmentarnej, która co do zasady nie wymaga intensywnej zabudowy obiektami budowlanymi i może być kształtowana głównie jako teren otwarty, z zielenią urządzoną, alejami, miejscami pochówku oraz niewielkimi elementami infrastruktury towarzyszącej. W tym kontekście południowa część działki, mimo ograniczeń wynikających z przebiegu linii wysokiego napięcia, może być funkcjonalnie predysponowana do zagospodarowania cmentarnego, ponieważ ograniczenia dla zabudowy kubaturowej nie wykluczają wykorzystania terenu na cele niewymagające sytuowania większych budynków. Należy jednak uwzględnić szczegółowe warunki techniczne i eksploatacyjne wynikające z pasa technologicznego linii oraz uzgodnić docelowe zagospodarowanie z właściwym operatorem sieci elektroenergetycznej.



Rysunek 5: rejon otworu nr 3 - północna część działki.

Roślinność w rejonie otworu nr 3 ma charakter spontaniczny, łąkowo-ruderalny, z wyraźnymi oznakami sukcesji wtórnej. W warstwie zielnej dominuje inwazyjna nawłóć kanadyjska, której towarzyszy pokrzywa zwyczajna oraz roślinność trawiasta i nitrofilna. Występowanie nawłoci wskazuje na zaniechanie regularnego użytkowania terenu i jego stopniowe zarastanie. W warstwie drzew i krzewów widoczny jest spontaniczny nalot brzozy i wierzby szarej, rozwijający się punktowo w obrębie otwartej powierzchni działki. Przy północnej granicy nieruchomości roślinność przechodzi w bardziej zwartą strefę zadrzewień z udziałem olchy, powiązaną z sąsiedztwem kompleksu leśnego oraz lokalnym obniżeniem terenu. Taki skład roślinności potwierdza półnaturalny, nieurzadzony charakter tej części działki oraz jej ograniczone obecne wykorzystanie gospodarcze.

W rejonie otworu badawczego nr 3 roślinność ma charakter łąkowo-ruderalny. W warstwie zielnej dominują trawy z rodziny wiechlinowatych. Teren nie wykazuje cech regularnego użytkowania rolniczego, a skład i struktura roślinności wskazują na postępującą sukcesję wtórną.



Rysunek 6: Rejon południowej części działki – predysponowanej do zagospodarowania.

PODSUMOWANIE

Działka 31/3 w części południowej

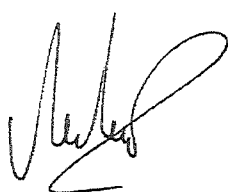
- położona jest poza zwartą zabudową mieszkaniową;
- zachowane jest co najmniej 50 m odległości od najbliższych zabudowań;
- lokalizacja w części wysoczyznowej gminy Dragacz,
- przewaga gruntów mineralnych, głównie piasków gliniastych;
- spadek wód podziemnych ku północy, w stronę lasu i dawnego stawu kopanego, a nie w stronę zabudowy;
- ograniczenia od linii wysokiego napięcia predysponują południową część działki do funkcji niewymagających zabudowy kubaturowej;
- obecna roślinność ma charakter spontaniczny i łąkowo-ruderalny, co wskazuje na ograniczone użytkowanie terenu – rośliny niechronione, płat nawłoci kanadyjskiej – gatunek inwazyjny.

Uwagi:

- poziom wody gruntowej w stanie zawieszonym stwierdzono na głębokości około 2,1–2,3 m p.p.t., jednak podlega on wahaniom w zależności od pory roku;
- teren wymaga uporządkowania roślinności, w tym płatów nawłoci kanadyjskiej;
- ostateczna lokalizacja cmentarza wymaga odpowiednich ustaleń w planie ogólnym i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wniosek:

- południowa część działki nr 31/3 obręb Górna Grupa ma lepsze warunki dla lokalizacji cmentarza niż północna część.

 Dokument
podpisany przez
Jakub Makarewicz
Data: 2026.05.25
11:33:17 CEST