

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum - Zabudowa Mieszkaniowa w Markusach (daw. "plac buraczany").**

Warmi.2010.21.524 z dnia 2010.02.24

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 24 lutego 2010r.

**Wejście w życie:**

27 marca 2010 r.

**UCHWAŁA Nr IX/55/2009**

**Rady Gminy Markusy**

**z dnia 30 grudnia 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM-ZABUDOWA MIESZKANIOWA w Markusach (daw. "plac buraczany").**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności niniejszej uchwały z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy" uchwalonego uchwałą Nr XII/97/99 Rady Gminy Markusy z dnia 9 grudnia 1999 r. Rada Gminy Markusy uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy drodze powiatowej nr 1126 N w sąsiedztwie rowu melioracji podstawowej (dawny plac buraczany) w centralnej części wsi Markusy, które zaznaczono na rysunku planu (załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały).

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego związanego z potrzebą uzupełnienia zabudowy we wsi Markusy. W ustaleniach planu występują następujące rodzaje zagospodarowania terenów:

- 1) tereny komunikacji: drogi publiczne KDD oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS: rowy melioracji podstawowej oraz rowy melioracji szczegółowej;
- 3) tereny zabudowy, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymagające wyznaczenia odrębnych terenów - usytuowane na terenach komunikacji bądź na terenach planowanej zabudowy.

**§ 3.**

1. W skład niniejszej uchwały wchodzi część tekstowa planu, stanowiąca treść uchwały, oraz

załączniki do uchwały, w tym:

- 1) część graficzna planu w postaci rysunku planu, który stanowi załączniki nr 1A i 1B,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

2. Część tekstowa planu przedstawiona jest w następujący sposób:

1) przepisy szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania obszaru objętego planem, mające zastosowanie również dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach, przedstawiono w Rozdziale II od § 5 do § 14; w ich skład wchodzi:

- a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- d) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
- e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- h) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- i) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

2) przepisy dotyczące poszczególnych terenów przedstawiono w Rozdziale III od § 15 do § 23; w ich skład wchodzi:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) ograniczenia w użytkowaniu terenu,
- c) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- d) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- e) parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- f) pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

3) oznaczenie poszczególnych terenów:

- a) ustalenia dla poszczególnych terenów oznaczone są numerem i symbolem literowym, np. 1/1KDD,
- b) numer terenu składa się z dwóch cyfr, np. 1/1, z których pierwsza cyfra oznacza numer jednostki strukturalnej (1 - tereny komunikacji, 2 - tereny rowów melioracyjnych, 3 - 6 - tereny zabudowy), a druga cyfra oznacza numer terenu w ramach danej jednostki strukturalnej,
- c) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

§ 4. Ilekcóż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, § 2, § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Nr IX/55/2009 Rady Gminy Markusy z dnia 30 grudnia 2009 roku;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 ust. 1 pkt 1) uchwały;
- 4) terenach, z podaniem ich numeru i symbolu - należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunku planu;
- 5) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach, wymagających spełnienia warunków wymienionych w dalszych przepisach planu.

## **Rozdział II**

### **Przepisy dotyczące zasad zagospodarowania obszaru objętego planem**

#### **§ 5. Definicje pojęć stosowanych w niniejszym planie:**

- 1) linia rozgraniczająca: rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; tereny te oznaczone są na rysunku planu numerem i symbolem, a każdy z nich posiada odrębne ustalenia w przepisach dotyczących poszczególnych terenów; linię rozgraniczającą należy uwzględnić przy sporządzaniu projektu podziału nieruchomości;
- 2) linia rozgraniczająca orientacyjna: rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; tereny te oznaczone są na rysunku planu numerem i symbolem, a każdy z nich posiada odrębne ustalenia w przepisach dotyczących poszczególnych terenów; linię rozgraniczającą należy uwzględnić przy sporządzaniu projektu podziału nieruchomości, przy czym dopuszcza się możliwość korekty przebiegu tej linii w zakresie nie kolidującym z ustaleniami planu;
- 3) linia zabudowy:
  - a) nakazuje usytuowanie elewacji frontowej budynku wzdłuż wyznaczonej linii,
  - b) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, wykusza ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, o szerokości nie przekraczającej 25 % szerokości elewacji frontowej oraz głębokości nie przekraczającej 1,5 m;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) wyznacza nieprzekraczalną granicę usytuowania budynku,
  - b) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, wykusza ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, o szerokości nie przekraczającej 25 % szerokości elewacji frontowej oraz głębokości nie przekraczającej 1,5 m;
- 5) kalenica dachu: oznacza kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu, która ma istotny wpływ na kompozycję bryły budynku widzianą od strony terenów publicznych; nie wyklucza możliwości zastosowania również kalenic o innych kierunkach, np. dla wystawek dachowych, pod warunkiem zachowania czytelności kalenicy głównej;

6) wystawka dachowa: facjata z oknem bądź z oknami wystającymi z połąci dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu; ponadto należy uwzględnić parametry określone w przepisach dotyczących poszczególnych terenów;

7) wjazd: oznacza, z której drogi nakazane jest usytuowanie zjazdu dla potrzeb obsługi komunikacyjnej danego terenu;

8) zasada podziału nieruchomości: w odniesieniu do rysunku planu oznacza przykładową wersję podziału na poszczególne działki budowlane - która w sposób optymalny ilustruje "zasady i warunki podziału nieruchomości" ustalone w przepisach dla poszczególnych terenów;

9) adaptacja zagospodarowania: oznacza przystosowanie istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymagań ustalonych w niniejszym planie, w tym możliwość zachowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz możliwość ich przekształcenia.

## § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

### 1. Zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska obowiązują:

a) ograniczenie intensywności i parametrów planowanej zabudowy do ekstensywnej postaci zabudowy jednorodzinnej, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,

b) wykluczenie z programu zagospodarowania "przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko", które wymagają sporządzenia "raportu o oddziaływaniu na środowisko",

c) na terenach przewidzianych do zainwestowania - ze względu na wysoki poziom wód gruntowych - dla posadowienia obiektów na etapie projektu budowlanego powinna być sporządzona ocena warunków geologiczno-inżynierskich,

d) należy zastosować takie rozwiązania związane z zagospodarowaniem przestrzennym, aby na planowanych terenach i terenach przyległych nie naruszyć stosunków wodnych,

e) uzbrojenie planowanych terenów zabudowy w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i system odwodnienia ulic, a także wymóg zastosowania niskoemisyjnego źródła ciepła;

2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wymienione w art. 73 ustawy prawo ochrony środowiska: nie dotyczą obszaru objętego niniejszym planem.

### 2. Zasady ochrony przyrody:

1) na terenach objętych niniejszym planem nie występują żadne formy ochrony prawnej wynikające z przepisów o ochronie przyrody.

3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego: ustalenia w § 7.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym strefy oraz obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej i archeologicznej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków: nie występują na obszarze objętym planem;

2) obiekty zabytkowe wskazane w gminnej ewidencji zabytków:

a) wykaz obiektów zabytkowych: budynki mieszkalne wielorodzinne nr 62 i nr 63 (w tym dawny dworzec kolejowy) łącznie z budynkami gospodarczymi (zaznaczone na rysunku planu) - będące pozostałością zespołu nieistniejącego dworca kolejowego zlikwidowanej linii Elbląg - Prabuty,

b) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian w sylwecie budynku w zakresie linii zabudowy, wysokości, szerokości i kompozycji fasady oraz kształtu dachu, a także stolarki okiennej i drzwiowej; przebudowa lub rozbudowa budynku jest możliwa przy spełnieniu ww. warunków,

c) rozbiórkę obiektu dopuszcza się w sytuacji szczególnie uzasadnionej jego stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią eksperta; wymagane jest sporządzenie inwentaryzacji obiektu i odtworzenie jego bryły z dostosowaniem do współczesnych standardów,

d) pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu zabytkowego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane; uzgodnienie dotyczy zgodności z przedmiotem ochrony i zakresem ochrony określonym powyżej w lit. b, c;

3) ochrona konserwatorska "B": obowiązuje ochrona konserwatorska terenów o walorach kulturowych oraz o zachowanej strukturze przestrzennej, w tym:

a) ochrona układu ruralistycznego wsi: układu dróg i ulic oraz charakteru i skali zabudowy,

b) zachowanie elementów historycznej kompozycji przestrzennej, w odniesieniu do zespołu budynków dawnej zabudowy kolejowej,

c) zakaz lokalizacji inwestycji nie wkomponowanych w układ ruralistyczny, w tym zakaz stosowania zabudowy obcej kulturowo, np. blokowej i szeregowej;

d) nowa zabudowa wymaga nawiązania do ww. warunków;

4) inne formy ochrony konserwatorskiej: nie występują na obszarze objętym planem.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczą planowanych terenów.

**§ 9.** Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów poza wymienionymi powyżej w § 6 i § 7: na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla potrzeb uzyskania prawidłowej struktury przestrzennej obowiązuje funkcjonalne powiązanie z istniejącym układem komunikacyjnym, zgodnie z wymaganiami określonymi w § 11;

2) w kompozycji planowanej zabudowy obowiązuje harmonijne wpisanie się w otoczenie, w tym:

a) zasada kontynuacji w stosunku do otaczającej zabudowy, w tym nawiązanie do charakteru, skali oraz intensywności zabudowy sąsiedniej,

b) uwzględnienie ekspozycji widokowej z drogi powiatowej nr 1126N, która stanowi

- główną oś komunikacyjną wsi Markusy,
- c) uwzględnienie sąsiedztwa krajobrazu otwartego.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dla obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy konieczne jest utworzenie dróg publicznych w następującym zakresie:
  - a) ulicy klasy dojazdowej 1/1KDD, będącej osią komunikacyjną planowanej zabudowy oraz umożliwiającej połączenie z terenami znajdującymi się poza granicą niniejszego planu;
- 2) ponadto dla obsługi planowanych terenów konieczne jest utworzenie dróg wewnętrznych, zgodnie z warunkami przedstawionymi poniżej:
  - a) droga wewnętrzna powinna funkcjonować jako dojazd do poszczególnych działek, a pas drogowy pomieścić sieci bądź przyłącza infrastruktury technicznej; parametry drogi wewnętrznej należy dostosować do ww. potrzeb,
  - b) konieczne inwestycje drogowe i infrastrukturalne związane z realizacją dróg wewnętrznych należą do obowiązków właściciela terenu pasa drogowego, który pełni obowiązki zarządcy drogi; dopuszcza się możliwość przejęcia przez gminę obowiązków zarządcy drogi wewnętrznej;
- 3) warunki zagospodarowania poszczególnych dróg określono w przepisach dotyczących poszczególnych terenów (Rozdział III, § 15 - § 17).

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) rysunek planu przedstawia wiązki sieci infrastruktury technicznej w postaci ideogramu - oznacza to, że trasy tych urządzeń należy zaprojektować w projektach budowlanych, a linia ideogramu przedstawiona na rysunku nie jest równoznaczna z trasą bądź miejscem usytuowania projektowanego urządzenia;
- 2) zasady zaopatrzenia w wodę pitną:
  - a) tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do istniejącej bądź planowanej sieci wodociągowej, zasilanej z gminnego ujęcia wody poprzez sieć wodociągową w sąsiednich ulicach,
  - b) planowaną sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających planowanych ulic;
- 3) zasady gospodarki ściekami sanitarnymi:
  - a) tereny planowanej zabudowy wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków - ścieki sanitarne należy odprowadzać do systemu gminnej kanalizacji sanitarnej, dla której odbiornikiem jest oczyszczalnia ścieków komunalnych,
  - b) planowaną sieć kanalizacyjną należy usytuować w liniach rozgraniczających planowanych ulic;
- 4) zasady odprowadzenia wód opadowych:
  - a) wody opadowe z terenów planowanej zabudowy mogą być odprowadzane na własny teren nieutwardzony bądź do systemu odwadniającego w planowanych i istniejących ulicach,
  - b) w liniach rozgraniczających ulicy 1/1KDD należy przewidzieć możliwość odwodnienia ulicy,

- c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych ujętych w system kanalizacji deszczowej bezpośrednio do rowów melioracyjnych, bez uprzedniego podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - d) na odprowadzenie skanalizowanych wód opadowych do wód lub do ziemi wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego;
- 5) zasady zasilania w energię elektryczną:
- a) tereny planowanej zabudowy wymagają podłączenia do istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) planowane linie elektroenergetyczne, łącznie z zasilaniem oświetlenia ulicznego, należy prowadzić siecią napowietrzno-kablową, w liniach rozgraniczających planowanych ulic,
  - c) w przypadku wystąpienia konieczności budowy stacji transformatorowej, dopuszcza się możliwość usytuowania jej na terenie 1/1KDD bądź na terenach planowanej zabudowy;
- 6) zasady zasilania w ciepło:
- a) nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnego źródła ciepła, w oparciu o rozwiązania indywidualne bądź grupowe;
- 7) zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:
- a) w przypadku doprowadzenia gazociągu do terenów objętych niniejszym planem dopuszcza się możliwość podłączenia planowanej zabudowy do gminnej sieci gazu ziemnego;
- 8) zasady gospodarowania odpadami:
- a) odpady należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, z uwzględnieniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, w nawiązaniu do stosowanej przez gminę praktyki unieszkodliwiania odpadów oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
  - b) w systemie unieszkodliwiania odpadów należy uwzględnić funkcjonowanie składowiska odpadów stałych obsługującego gminę, a także możliwość korzystania z wyspecjalizowanych składowisk odpadów dysponujących wyższymi technologiami w zakresie utylizacji.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

§ 14. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi:

- 1) 25 % dla terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
- 2) dla pozostałych terenów objętych planem, a więc: terenów wód powierzchniowych WS oraz terenów komunikacji KDD i KDW, nie ma podstawy do naliczania stawki procentowej.

### **Rozdział III**

## **Przepisy dotyczące poszczególnych terenów**

### **§ 15. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/1KDD.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga publiczna.
  - 1) funkcja ulicy: połączenie komunikacyjne planowanych terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym, bezpośrednia obsługa terenów przyległych oraz dojazd do terenów położonych poza granicą planu;
  - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez połączenie z drogą powiatową nr 1126N, będącą osią komunikacyjną wsi,
  - 3) kategoria ulicy: planowana ulica powinna uzyskać kategorię drogi gminnej;
  - 4) klasa ulicy: ulica dojazdowa D.
2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.
3. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość pasa ulicznego: co najmniej 12 m;
  - 2) w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić jezdnię o nawierzchni utwardzonej, co najmniej jednostronny chodnik oraz możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania:
    - a) obowiązuje ochrona konserwatorska "B" (§ 7 pkt 3),
    - b) wymagane jest umożliwienie dostępu do kanału melioracyjnego znajdującego się na terenie 2/1WS, dla potrzeb konserwacji kanału.
4. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

### **§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/2KDW.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna ogólnie dostępna.
  - 1) funkcja ulicy: bezpośrednia obsługa terenów planowanej zabudowy;
  - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez ulicę 1/1KDD;
  - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.
3. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość pasa ulicznego: 10 m, za wyjątkiem fragmentów nietypowych na początku i na końcu ulicy;
  - 2) dopuszcza się funkcjonowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego; w parametrach przestrzennych ulicy należy uwzględnić możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania:
    - a) obowiązuje ochrona konserwatorska "B" (§ 7 pkt 3) - w miejscu wskazanym na rysunku planu.
4. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

### **§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/3KDW.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna ogólnie dostępna.



- 1) funkcja ulicy: dojazd do terenów położonych poza granicą planu;
  - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacji: poprzez ulice 1/2KDW i 1/1KDD;
  - 3) klasa ulicy: nie ustala się.
2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.
3. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość pasa ulicznego: 8 m;
  - 2) dopuszcza się funkcjonowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego.
4. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

#### **§ 18. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/1WS.**

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów melioracji podstawowej.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń wodnych niezbędnych do wykonywania zadań zarządcy wód; ewentualne wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu wymaga podporządkowania przepisom ustawy prawo wodne.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.
5. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:
  - 1) szczególne warunki zagospodarowania:
    - a) obowiązuje ochrona konserwatorska "B" (§ 7 pkt 3) - w miejscu wskazanym na rysunku planu.
6. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

#### **§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 2/2WS, 2/3WS i 2/4WS.**

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów melioracji szczegółowej.
2. Ograniczenia w użytkowaniu terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń wodnych niezbędnych do wykonywania zadań zarządcy wód.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.
4. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.
5. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu: nie ustala się.
6. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu.

#### **§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 3/1MN i 4/1MN.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 900 m<sup>2</sup> na terenie 3/1MN i nie mniej niż 950 m<sup>2</sup> na terenie 4/1MN;
  - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 24 m na terenie 3/1MN i nie mniej niż 26 m na terenie 4/1MN;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do ulicy 1/1KDD.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 20 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linię zabudowy oraz nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ulicy 1/1KDD wyznacza się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicę; dopuszcza się usytuowanie garażu poza tą linią;

2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,80 m;

3) parametry dachu:

a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy 1/1KDD, powyższe nie dotyczy dachów nietypowych - narożnych; dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy;

b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,

c) kąt nachylenia połaci: 35-45 stopni,

d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;

4) szczególne warunki zagospodarowania:

a) obowiązuje ochrona konserwatorska "B" (§ 7 pkt 3),

b) usytuowanie garażu: łącznie z budynkiem mieszkalnym, na poziomie parteru,

c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: nie ustala się,

d) na nisko położonych fragmentach terenu dopuszcza się podwyższenie poziomu posadowienia budynku, jednak nie więcej niż do rzędnej 0,4 mnpm.

5. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:

1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa, wjazd;

2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);

3) stawka procentowa (§ 14).

## **§ 21. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 3/2MW i 4/2MW.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się; teren nie powinien podlegać podziałowi na działki budowlane.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 30 %;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40 % powierzchni

działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym historycznej zabudowy mieszkaniowej i historycznej zabudowy gospodarczej, uwzględniając możliwość przekształceń w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania tej zabudowy, na warunkach określonych poniżej;

2) obowiązuje zachowanie linii zabudowy budynków zabytkowych wskazanych w gminnej ewidencji zabytków;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych wyznacza się indywidualnie, w nawiązaniu do budynków historycznych;

4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 10 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 1 m;

5) parametry dachu:

a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy 1/KDD,

b) kąt nachylenia połąci: 35-45 stopni,

c) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;

6) szczególne warunki zagospodarowania:

a) obowiązuje ochrona budynków zabytkowych wskazanych w gminnej ewidencji zabytków (§ 7 pkt 2),

b) obowiązuje ochrona konserwatorska "B" (§ 7 pkt 3),

c) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsce parkingowe na mieszkanie.

5. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:

1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wjazd;

2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);

3) stawka procentowa (§ 14).

## **§ 22. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 5MN i 6MN.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1.100 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 22 m; powyższa zasada nie dotyczy działek nietypowych, np. narożnych bądź usytuowanych przy załamaniu kierunku ulicy;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: na terenie 5MN prostopadły do ulicy 1/KDD, na terenie 6MN prostopadły bądź równoległy do granic nieruchomości; powyższa zasada nie dotyczy działek nietypowych, np. narożnych bądź usytuowanych przy załamaniu kierunku ulicy.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 15 %;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linię zabudowy wzdłuż ulic 1/2KDW i 1/3KDW wyznacza się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicę, w miejscach wskazanych na rysunku planu;

2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: nie więcej niż 0,80 m;

5) parametry dachu:

a) kierunek głównej kalenicy:

- na terenie 5MN: równoległy do ulicy 1/2KDW, powyższe nie dotyczy działek nietypowych - narożnych bądź usytuowanych przy załamaniu kierunku ulicy,

- na terenie 6MN: dowolny,

- na obu ww. terenach dopuszcza się dach wielobryłowy bądź wielopołaciowy,

b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 80 % wysokości dachu,

c) kąt nachylenia połaci: 35 - 45 stopni,

d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;

6) szczególne warunki zagospodarowania:

a) usytuowanie garażu: dowolne,

b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych: nie ustala się,

c) na nisko położonych fragmentach terenu dopuszcza się podwyższenie poziomu posadowienia budynku, jednak nie więcej niż do rzędnej 0,8 mnpm.

5. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:

1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa, wjazd;

2) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12);

3) stawka procentowa (§ 14).

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

§ 23. Na obszarze niniejszego planu uchyla się uchwałę Nr IV/24/2003 Rady Gminy Markusy z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy.

### **§ 24.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

## ZAŁĄCZNIKI

### ZAŁĄCZNIK Nr 1A

#### MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA Z UZBROJENIEM TERENU

grafika

### ZAŁĄCZNIK Nr 1B

#### OZNACZENIA USTALEŃ PLANU DO RYSUNKU NR 1A

grafika

### ZAŁĄCZNIK Nr 2

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego "CENTRUM- ZABUDOWA MIESZKANIOWA" w Markusach (daw. "plac buraczany")**

- zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm. art. 20 ust. 1) Rada Gminy Markusy po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do Planu przedstawia stanowisko w sprawie rozstrzygnięcia jw:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego "CENTRUM - ZABUDOWA MIESZKANIOWA" w Markusach oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi do Planu nie została złożona w postaci pisemnej w Urzędzie Gminy Markusy ani jedna uwaga do przedmiotowego
2. Stwierdzono, że nie zgłoszono uwag do Planu, które mogłyby stanowić przedmiot rozstrzygnięcia.

### ZAŁĄCZNIK Nr 3

#### ROZSTRZYGNIECIE

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami).

1. Zakres inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) budowa dróg publicznych: na ok. 470 m drogi publicznej KDD oraz parkingu o powierzchni ok. 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) budowa uzbrojenia terenów w sieci infrastruktury technicznej:
    - budowa sieci wodociągowej o długości ok. 350 m,
    - budowa sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 340 m.
2. Zasady finansowania inwestycji wymienionych w pkt 1: ustalenia planu miejscowego powodują obowiązek realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy - należy więc przewidzieć w budżecie gminy (uchwalanym na dany rok) środki na ich realizację, uwzględniając przedmiot finansowania, wysokość finansowania oraz zakładany czas

realizacji. Dopuszcza się możliwość ubiegania się o dofinansowanie, np. poprzez dotacje i fundusze, w tym fundusze Unii Europejskiej, a także współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem.

3. Zakładany czas realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1: nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie niniejszego planu miejscowego.

4. Sposób realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1: nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie niniejszego planu miejscowego.

Uwaga:

Budowa dróg wewnętrznych KDW oraz infrastruktury technicznej w tych drogach nie należy do obowiązków gminy. Plan dopuszcza jednak możliwość przejęcia przez gminę drogi wewnętrznej, byłoby to działanie znacznie ułatwiające realizację inwestycji.

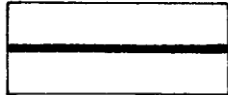


Załącznik Nr 1B  
do uchwały Nr IX/55/2009  
Rady Gminy Markusy  
z dnia 30 grudnia 2009 r.

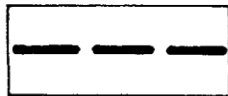
### OZNACZENIA USTALEŃ PLANU DO RYSUNKU NR 1A:



GRANICA PLANU



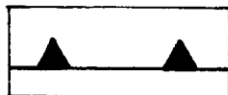
LINIA ROZGRANICZAJĄCA



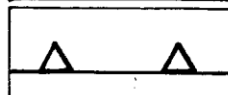
LINIA ROZGRANICZAJĄCA ORIENTACYJNA



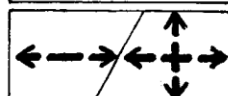
OZNACZENIE TERENU: 1/1 – numer terenu, MN - symbol przeznaczenia terenu, w tym: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, WS – teren wód powierzchniowych, KDD – teren drogi publicznej, KDW – teren drogi wewnętrznej



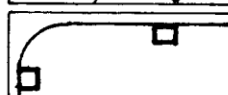
LINIA ZABUDOWY



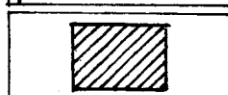
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY DACHU: USTALONY/DOWOLNY

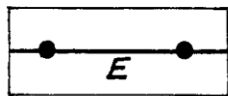


OCHRONA KONSERWATORSKA „B”



BUDYNEK ZABYTKOWY WEDŁUG GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:



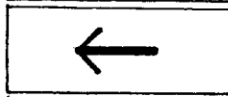
PLANOWANE URZĄDZENIA SIECIOWE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ideogram, w tym: E – linia elektroenergetyczna, W – wodociąg, Ks – kanalizacja sanitarna, Kd – kanalizacja deszczowa, T – linia telekomunikacyjna



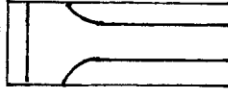
STACJA TRANSFORMATOROWA, orientacyjne miejsce lokalizacji



ZASADA PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: przykładowa wersja optymalna



WJAZDY NA PLANOWANY TEREN: z której drogi należy usytuować wjazd



JEZDNIA