UCHWAŁA Nr IX/55/2009

Rady Gminy Markusy

z dnia 30 grudnia 2009 roku

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 wchodzą:

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 wchodzą:

a) przeznaczenie terenu,

b) ograniczenia w użytkowani 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. Ilekroć 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 połaci 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 środo-

wisko”, 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 komunikacyjna 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 przestawiona 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 wodnoprawnego;

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 ko-

munikacji 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 m2 na terenie 3/1MN i nie mniej niż 950 m2 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 działek 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), ładu 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 1/1KDD,

b) kąt nachylenia połaci: 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), ładu 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 m2;

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

Przewodniczący Rady Gminy Markusy

.....