



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 kwietnia 2014 r.

Poz. 1771

UCHWAŁA NR XXIII/139/2014 RADY GMINY MARKUSZÓW

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego MARKUSZÓW.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (DZ.U. z 2013 r., poz. 594, ze zmianami) art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, jednolity tekst ze zmianami) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), oraz uchwały Rady Gminy Markuszów Nr XXX/230/10 z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Markuszów - Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność niniejszej zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markuszów zatwierdzonego uchwałą Nr II/4/2002 Rady Gminy Markuszów z dnia 27 grudnia 2002 r. ze zmianami.

2. Uchwala się zmianę planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Markuszów - zwaną dalej planem - wyrażonego w postaci uchwały Nr XIII/112/2005 Rady Gminy Markuszów z dnia 30 marca 2005 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 14 czerwca 2005 r. Nr 128, poz. 2370. Plan obejmuje następujące tereny położone w Markuszowie:

- 1) działki Nr 739 ÷ 744, 745/1, 747, 748, 749/1, 751/1, 753 ÷ 761 zgodnie z załącznikiem Nr 1,
- 2) działki Nr 1963, 1964/1, 1965/1, 1968/1, 1969 zgodnie z załącznikiem Nr 2,
- 3) działki Nr 1523/5, 1531/2, 1531/3 zgodnie z załącznikiem Nr 3.

§ 2. Plan stanowią:

1. ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
2. część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000 (załączniki Nr 1- 3),
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 4),
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 5).

§ 3. Rysunki planu i ustalenia planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag i realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowią integralną całość.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 4. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 ust.1,
2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1-2 do niniejszej uchwały,
3. **teren** - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol i przypisane do niego ustalenia,
4. **symbol terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
5. **linie rozgraniczające** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru opracowania na tereny o różnym przeznaczeniu,
6. **granice działek** – należy przez to rozumieć granice posesji użytkowanych jako działki zagrodowe lub jednorodzinne,
7. **nieuciążliwe zagospodarowanie** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie),
8. **uciążliwość** – należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięcia przekraczające wyznaczone przepisami prawa standardy,
9. **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.,
10. **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub urządzenia obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej i rządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności publicznej, obiekty sakralne oraz inne oczywiste cele publiczne określone w przepisach odrębnych,
11. **rzemiosło nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć rzemiosło, które nie powoduje ponadnormatywnej 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,
12. **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach planu.

Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w § 4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Część tekstowa planu zawiera:

- 1) Przepisy ogólne – zawarte w rozdziale 1;
- 2) Ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania obszarów – zawarte są w rozdziale 2:
 - a) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zawarte są w ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów – zawarte są w § 11,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte są w ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów – zawarte są w § 12,

- c) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte są w § 13,
 - d) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte są w § 14,
 - e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie – zawarte są w § 15,
 - f) ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości - zawarte są w § 16,
 - g) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy komunikacji i sieci infrastruktury technicznej - zawarte są w § 17,
 - h) ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego użytkowania – zawarte są w § 18,
 - i) ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji – zawarte są w § 19,
 - j) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz imprez masowych – zawarte są w § 20.
- 3) Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia oznaczonych symbolami na rysunkach w skali 1:1000 - zawarte w rozdziale III - §§ 21 - 23
- 4) Przepisy końcowe - zawarte w rozdziale IV.

2. Część graficzna planu zawiera:

1) Oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:

- a) granice terenu objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami numerowymi i literowymi,
- c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

2) Oznaczenia z dopuszczeniem korekty, które obejmują granice działek – rodzaj korekty określają ustalenia szczegółowe.

§ 7. W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziałach II-III, obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 8. Warunki ustalone w celu ochrony środowiska przyrodniczego, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w rozdziale II mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale III i IV.

§ 9. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego – zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 10. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

1. obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania, z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;

2. plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż istniejące obecnie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania obszarów

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno – przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego.

2. Obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach niniejszego planu.

3. Zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenu zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej nie powodujących zanieczyszczenia wód powierzchniowych – przez infiltrację do gruntu na działce własnej.

4. Respektowanie wymagań dotyczących realizacji miejsc parkingowych, obowiązuje zasada urządzania miejsc parkingowych (postojowych) dla potrzeb użytkowników zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach, z uwzględnieniem minimalnych wskaźników:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- c) 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w zakładach usługowych i produkcyjnych.

§ 12. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ogólne wymagania ochrony i kształtowania środowiska, realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze objętym planem.

1) Teren objęty planem położony jest w planistycznym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin). Do czasu ustanowienia zgodnie z przepisami szczególnymi obszaru ochronnego zbiornika, w jego granicach obowiązują następujące zakazy:

- a) wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie wód podziemnych,
 - b) wprowadzania do gruntu nieczyszczonych ścieków, wykorzystywania gnojowicy do nawożenia gruntów.
- 2) Dopuszcza się przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji, przypadku niemożności dotrzymania warunków nakłada się na inwestora obowiązek naprawienia szkód przez rekultywację terenu zdegradowanego i kompensację przyrodniczą.
- 3) Uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej, poprzez:
- a) kompleksowe działania i rozwiązanie odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, urzędzenia i kształtowania terenów zieleni,
 - b) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, rzek i cieków, rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. Ochrona przed hałasem.

Na terenach objętych planem ustala się poziom hałasu zgodnie z wymogami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska. Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem MN,U - dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ochrona przed uciążliwością ruchu drogowego.

Zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości od ruchu drogowego. W przypadku braku takiej możliwości Inwestor ma obowiązek zastosować na własny koszt i własnym staraniem skuteczne zabezpieczenia od ww. uciążliwości.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Objęty zmianą teren działek Nr ew. 1523/5, 1531/2, 1533/5 (załącznik nr 3) położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej „KR” wyznaczonej w celu ochrony zespołu kościelnego wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod Nr rej. A/541.

2. Podporządkowuje się wskazane w planie zasady zagospodarowania terenu priorytetowi ochrony krajobrazu kulturowego, co dla ww. obszaru objętego zmianą oznacza ograniczenie wysokości obiektów kubaturowych, zachowanie wyznaczonej przez istniejące budynki linii zabudowy od strony ulicy Szopena oraz zachowanie odległości min 4,0 m od granicy terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej.

3. Na terenach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 14. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenach objętych planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§ 15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów szczególnych.

Na terenach objętych planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad scalenia i podziału nieruchomości.

Na terenach objętych planem nie występują obszary przewidziane do scalenia i podziału. Podział oraz łączenie działek zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych oraz z rysunkiem planu.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu.

2. Ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji.

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) realizowane będzie w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia,

b) usunięcie kolizji planu zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy zgodnie z porozumieniem lub umową z właścicielem sieci elektroenergetycznej w oparciu o warunki przebudowy kolidujących urządzeń,

c) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy dla istniejących odbywać się będzie zgodnie z ustawą Prawoenergetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia,

d) dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 KV, których nie uwzględniono w planie,

e) przebudowę lub rozbudowę elektroenergetycznych linii kablowych należy przewidzieć w pasach technicznych zarezerwowanych pod infrastrukturę energetyczną i innych trasach nie wyznaczonych w planie, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci; dla urządzeń elektroenergetycznych lokalizowanych poza pasem drogowym, pas technologiczny winien mieć szerokość min 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów,

f) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami,

g) linie elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

2) Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

a) przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej,

b) zakaz budowy napowietrznych linii telefonicznych,

- c) przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na ww. usługi zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) usunięcie kolizji planu zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy zgodnie z porozumieniem lub umową z właścicielem sieci telekomunikacyjnej w oparciu o warunki przebudowy kolidujących urządzeń,

3. Ustalenia w zakresie inżynierii sanitarnej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody.
- 2) Odprowadzenie ścieków:
 - a) zbiorowe odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji zbiorczej do komunalnej oczyszczalni w Markuszowie,
 - b) w etapie (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
 - c) ustala się budowę strefowych lokalnych przepompowni ścieków dla obiektów położonych poza zasięgiem grawitacyjnego systemu kolektorów głównych.
- 3) Gospodarka odpadami:
 - a) zastosowanie kontenerowego systemu zbierania odpadów, połączonego z segregacją, transport odpadów na składowisko usytuowane poza granicami gminy zgodnie z aktualnym programem gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego,
 - b) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach.
- 4) Energetyka ciepła – oparta na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania.
- 5) Zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z istniejącego systemu gazociągów poprzez jego modernizację i rozbudowę, zgodnie z warunkami zakładu gazowniczego,
 - b) obowiązuje zachowanie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Zasady ogólne rozwoju sieci infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach zbudowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (nie dotyczy drogi krajowej Nr 12), wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym.
- 2) Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej (służących bezpośredniej ich obsłudze) w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów.
- 3) Adaptuje się istniejące doziemne urządzenia sieci infrastruktury, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę, stosownie do realizacji zamierzeń budowlanych.
- 4) Dopuszcza się możliwość realizacji linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, stacji transformatorowych i linii telekomunikacyjnych nie uwzględnionych na rysunku planu, o ile jest to niezbędne dla obsługi terenów wyznaczonych w planie i spełnia wymogi przepisów szczególnych.

§ 18. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

1. Tereny objęte planem mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż istniejące obecnie.

§ 19. Ustalenia dotyczące rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

Plan nie przewiduje rehabilitacji zabudowy ani infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Plan nie obejmuje terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 3.

Zasady i warunki zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 1 (działki o Nr ew. 739,740, 741, 742, 743, 744, 745/1, 747, 748, 749/1, 751/1, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761).

I. Teren zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczony symbolem 1 MN,U.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa.

Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) proponuje się poprzeczne podziały działek (z możliwością ich korekty) w sposób umożliwiający dostęp do dróg publicznych i wewnętrznych,
- 2) wyklucza się wydzielanie działek w obszarze oznaczonym symbolem 1MN,U, które wymagałyby obsługi komunikacyjnej poprzez nie ujęte na rysunku planu drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne,
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkalno-usługowej,
- 4) dopuszcza się usługi rzemiosła, usługi publiczne i handel hurtowy z zastrzeżeniem zachowania wymogów nieuciążliwego zagospodarowania w rozumieniu planu,
- 5) dopuszcza się przekształcenia budynków gospodarczych na funkcje usługowe, możliwość odtwarzania i uzupełniania budynkami mieszkalnymi lub mieszkalno-usługowymi działek zabudowanych i posiadających dostęp do dróg,
- 6) na działkach wąskich dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granic sąsiednich działek budowlanych na odległość 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów – zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
 - a) dla działek przy drogach krajowej i powiatowej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki.
 - b) dla działek przy drogach gminnej i wewnętrznej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki.
- 9) parametry dla budynków mieszkalnych:
 - a) maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje nadziemne, z których druga kondygnacja jest poddaszem użytkowym,
 - b) gabaryty budynków:
 - maks. wysokość budynków 9,0 m. mierzona od terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - maks. wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany frontowej – 4,5 m,

- poziom parteru na wysokości maks. 1,0 m od poziomu terenu.
 - c) forma zabudowy i proporcje bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,
 - d) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 300 - 450 i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - e) sytuowanie budynków w ujednoczonej linii od krawędzi dróg (z wyłączeniem przypadków gdy warunek ten uniemożliwałaby zabudowę działki).
- 10) parametry dla budynków usługowych:
- a) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m od poziomu terenu do zwieńczenia ścian, dopuszcza się odstępstwa uzasadnione wyłącznie względami technologicznymi,
 - b) kształt dachu dowolny przy maks. nachyleniu połaci 45°,
 - c) liczba kondygnacji dowolna w ramach ustalonej wyżej wysokości.
- 11) parametry dla budynków gospodarczych:
- a) możliwość realizacji jednego budynku gospodarczego (w tym garażu), dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działek w powiązaniu z zabudową gospodarczą na sąsiedniej działce,
 - b) wysokość zabudowy od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu – 7,0 m,
 - c) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20°- 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci
 - d) liczba kondygnacji – jedna nadziemna.
- 12) obsługa komunikacyjna z projektowanych dróg wewnętrznych, z istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej i z istniejącej drogi powiatowej klasy zbiorczej,
- 13) wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych (w rozumieniu zgodnym z Prawem budowlanym) w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
- 14) wyklucza się ogrodzenie z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- 15) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
- 16) do czasu oddania do użytku obwodnicy drogi krajowej Nr 17 - zakaz ustawiania reklam widocznych z drogi krajowej.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 2 (działki Nr ewidencyjny 1963, 1964/1, 1965/1, 1968/1, 1969):

I Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1 U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zabudowy usługowej. Lokalizacja usług komercyjnych i rzemiosła nieuciążliwego.

Dopuszcza się lokalizację usług publicznych. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się podział na trzy działki o zbliżonej powierzchni z możliwością wydzielenia drogi dojazdowej wzdłuż południowej granicy terenu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki.
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m od poziomu terenu do zwieńczenia ścian, dopuszcza się odstępstwa uzasadnione wyłącznie względami technologicznymi,

- b) kształt dachu dowolny przy maks. nachyleniu połaci 45°,
 - c) liczba kondygnacji dowolna w ramach ustalonej wyżej wysokości.
- 5) dostępność drogowa z projektowanej do poszerzenia istniejącej drogi wewnętrznej,
 - 6) wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych (w rozumieniu zgodnym z Prawem budowlanym) w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - 7) wyklucza się ogrodzenie z betonowych przęseł prefabrykowanych,
 - 8) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,
 - 9) Do czasu oddania do użytku obwodnicy drogi krajowej Nr 17 - zakaz ustawiania reklam widocznych z drogi krajowej.

II Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem 2 MN,U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna i usługowa. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych.

Dopuszcza się lokalizację usług publicznych. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Proponuje się podział na działki zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się inny podział przy minimalnej powierzchni 1000 m² dla nowo wydzielonych działek z warunkiem ich obsługi bezpośrednio z wydzielonego planem ciągu pieszo-jezdnego,

3. ustala się:

- a) zabudowę wolnostojącą,
- b) maks. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- c) maks. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki –35%,
- d) min. powierzchnia biologicznie czynna – 45%.

4. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

5. parametry dla zabudowy mieszkalnej:

- a) maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- b) poziom parteru na wysokości maks. 1,0 m. od poziomu terenu,
- c) forma zabudowy wolnostojąca w nawiązaniu do miejscowych tradycyjnych form zabudowy,
- d) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30°- 45°, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- e) liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,

6. parametry dla budynków gospodarczych:

- a) wysokość zabudowy maksymalna 7,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- b) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- c) liczba kondygnacji – jedna nadziemna.

7. parametry dla budynków usługowych:

- a) wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- b) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

c) liczba kondygnacji – jedna nadziemna.

8. dostępność drogowa z istniejącej drogi krajowej poprzez istniejącą, projektowaną do poszerzenia drogę wewnętrzną i projektowany ciąg pieszo-jezdny,

9. parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu,

10. wyklucza się ogrodzenia betonowych przęseł prefabrykowanych.

III Teren ciągu pieszojezdnego oznaczony symbolem 3 KDX

Ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 7 m, szerokość jezdni min 3,5 m z utwardzonymi poboczami.

IV Teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 4 KDW

1. Projektowana droga wewnętrzna o szer. 5,0 m (poszerzenie drogi wewnętrznej o szer. 3,0 m, biegnącej po terenie gminy Garbów).

2. Wymagana przebudowa zjazdu z drogi krajowej Nr 12 do parametrów zjazdu publicznego.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku nr 3 (działki o nr ewidencyjnych 1523/5, 1531/2, 1531/3):

I Teren usług publicznych i komercyjnych oznaczony symbolem 1 UP,UC

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren zabudowy usługowej. Lokalizacja usług publicznych i komercyjnych (zamiennie lub równolegle).

Dopuszcza się funkcję mieszkalną bez wydzielania działki, jeśli jej udział w powierzchni zabudowy nie przekroczy 20 %. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

2) wyklucza się zbliżenie budynku do granic północnej i południowej na odległość mniejszą niż 4 m,

3) ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni terenu.

4) parametry zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków: dwie kondygnacje nadziemne,

b) gabaryty budynków:

- maks. wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości obiektu na działce nr ew. 1523/1

c) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach min. 300 i symetrycznym nachyleniu głównych połaci.

5) dostępność drogowa z drogi wewnętrznej (ul. Fryderyka Chopina),

6) wyklucza się ogrodzenie z betonowych przęseł prefabrykowanych,

7) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 24. Ustalenia dotyczące stawek % wzrostu wartości nieruchomości.

W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń niniejszego planu, ustala się następujące stawki służące naliczaniu jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości:

1) 5% dla terenu przeznaczonego pod zabudowę jednorodziną z usługami oznaczonego na załączniku Nr 1 symbolem MNU,

- 2) 20% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz zabudowę jednorodzinną i usługową oznaczonych symbolami 1U i 2MN,U na załączniku nr 2,
- 3) 5% dla terenu przeznaczonego pod usługi publiczne i komercyjne na załączniku nr 3.

§ 25. W wyniku uchwalenia planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Markuszów, wyrażonego w postaci uchwały Nr XIII/112/2005 Rady Gminy Markuszów z dnia 30 marca 2005 r.. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2005 r. Nr 128, poz. 2370 w obszarze objętym załącznikami Nr 1-3 do niniejszej uchwały.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markuszów.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

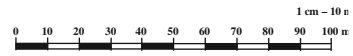
Przewodniczący Rady
Gminy Markuszów

Zbigniew Cegliński

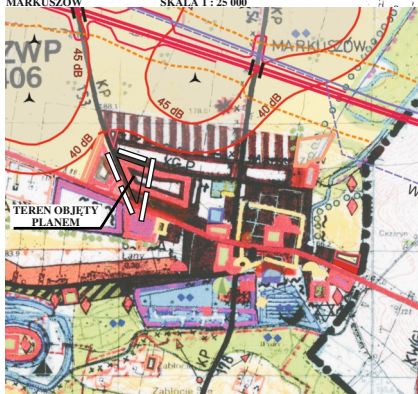
ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXIII/139/2014 RADY GMINY MARKUSZÓW Z DNIA 27 MARCA 2014
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OŚRODKA GMINNEGO MARKUSZÓW DLA DZIAŁEK O NR EW. 739, 740, 741, 742,
 743, 744, 745/1, 747, 748, 749/1, 751/1, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761







SKALA 1 : 1 000



FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY
 MARKUSZÓW SKALA 1 : 25 000



OZNACZENIA

-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU DZIAŁEK
-  NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **MN,U**
TEREN ZABUDOWY
MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
-  **KDW**
TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSP. PRZESTRZ. OŚRODKA GMINNEGO MARKUSZÓW
SKALA	1 : 1 000
OPRACOWANO	ANNA WARDA - ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO- URBANISTYCZNA, UL. K. WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOŃWIŃSKA LUBLIN 2014 R.

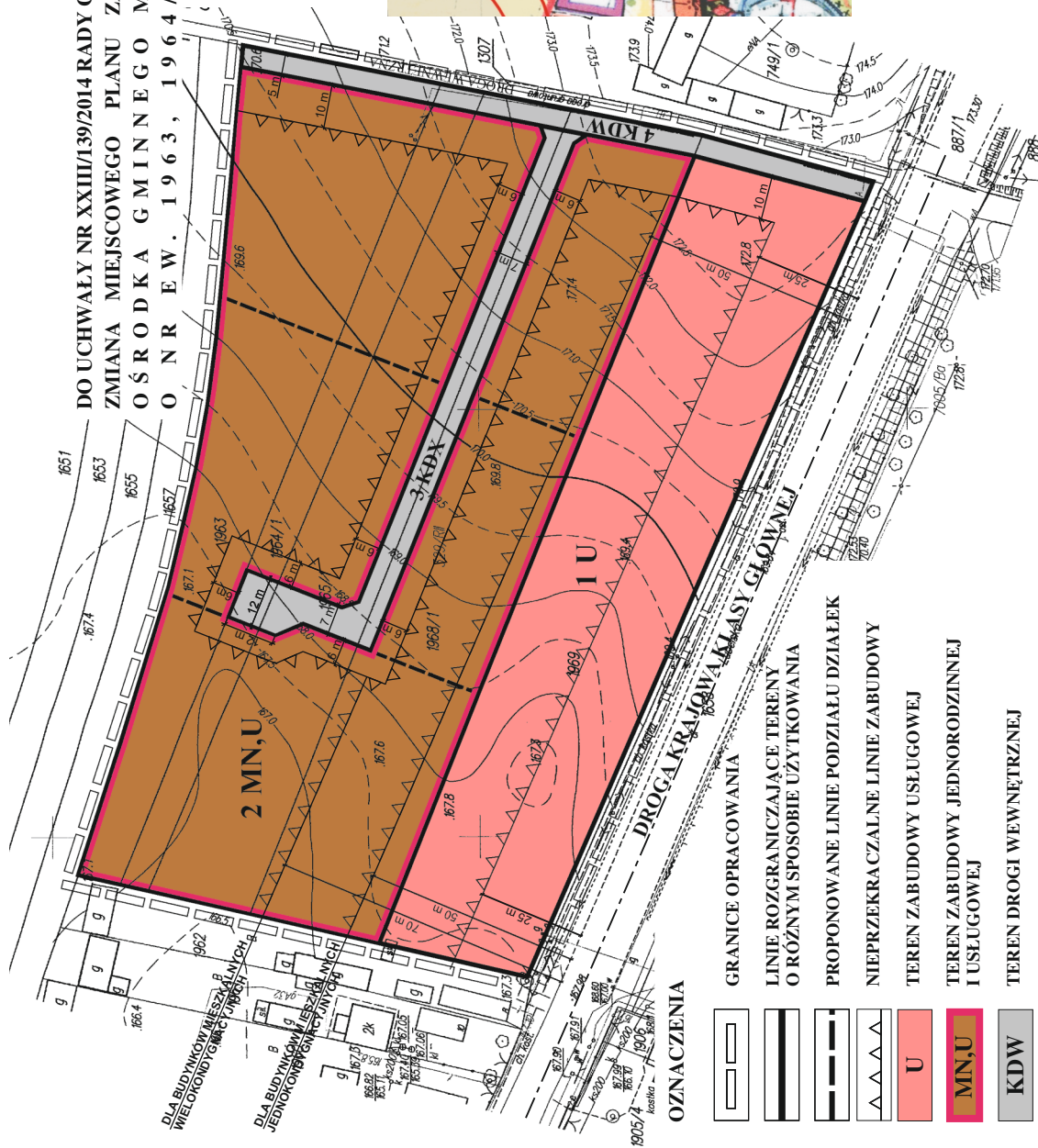
ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XXIII/139/2014 RADY GMINY MARKUSZÓW Z DNIA 27 MARCA 2014 r
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OŚRODKA GMINNEGO MARKUSZÓW DLA DZIAŁEK
 O NR EW. 1963, 1964/1, 1965/1, 1968/1, 1969.

SKALA 1 : 1 000



FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY
 MARKUSZÓW SKALA 1 : 25 000



OZNACZENIA

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU DZIAŁEK
- NIEPRZEKRA CZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSP. PRZESTRZ. OŚRODKA GMINNEGO MARKUSZÓW
SKALA	1 : 1 000
OPRACOWANO	ANNA WARDĄ – ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA, UL. K. WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOWIŃSKA LUBLIN 2014 R.

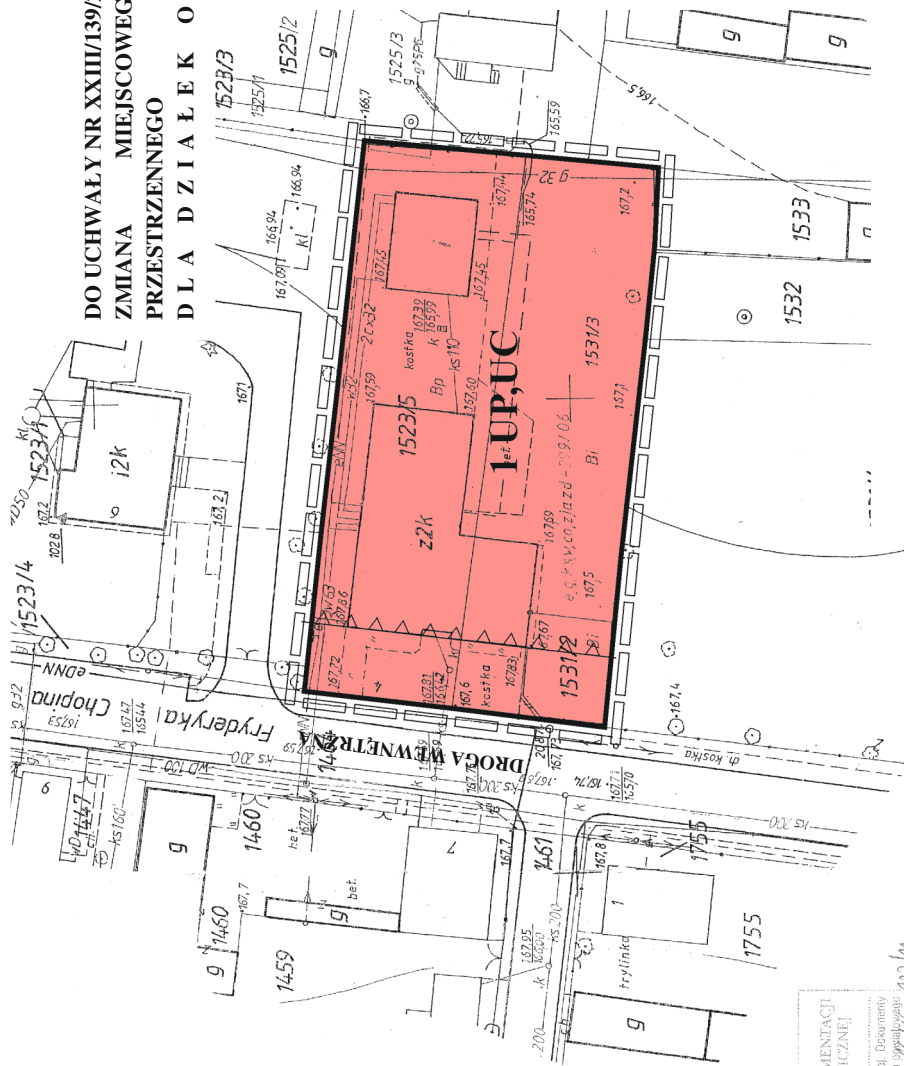
ZAŁĄCZNIK NR 3

**DO UCHWAŁY NR XXIII/139/2014 RADY GMINY MARKUSZÓW Z DNIA 27 MARCA 2014 r
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OŚRODKA GMINNEGO MARKUSZÓW
D L A D Z I A L E K O N R E W. 1 5 2 3 / 5 , 1 5 3 1 / 2 , 1 5 3 1 / 3 .**

SKALA 1 : 1 0 0 0



**FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY
MARKUSZÓW
SKALA 1 : 2 5 0 0 0**



OZNACZENIA

- GRANICE OPRAWOWANIA**
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**
- UP,UC**

TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSP. PRZESTRZ. OŚRODKA GMINNEGO MARKUSZÓW
SKALA	1 : 1 0 0 0
OPRACOWANO	ANNA WARDA - ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO- URBANISTYCZNA, UL. K. WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR EWA SOWIŃSKA LUBLIN 2014 R.

3) PŁEŃSKI
EDEK DOKUMENTACJI
KARTOGRAFICZNEJ

1) D. Szwarczyński
Starosta
Urząd Gminy Markuszów
ul. D. Szwarczyńskiego 1
20-000 Markuszów

1) D. Szwarczyński
Starosta
Urząd Gminy Markuszów
ul. D. Szwarczyńskiego 1
20-000 Markuszów

**Załącznik Nr 4
Do Uchwały Nr XXIII/139/2014
Rady Gminy Markuszów
z dnia 27 marca 2014 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Markuszów.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Markuszów.

Uwag nie wniesiono.

**Przewodniczący
Rady Gminy Markuszów**

Zbigniew Cegliński

**Załącznik Nr 5
Do Uchwały Nr XXIII/139/2014
Rady Gminy Markuszów
z dnia 27 marca 2014 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Markuszów.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1

Budowa dróg i uzbrojenia w pasie drogowym

Ustala się, iż źródłem finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy**
- 2) środki właścicieli nieruchomości**
- 3) inne środki zewnętrzne**

§ 2

Budowa uzbrojenia poza pasem drogowym

Nie występuje

**Przewodniczący
Rady Gminy Markuszów**

Zbigniew Cegliński