

PLAN OGÓLNY GMINY MARKUSZÓW

UZASADNIENIE

I.	WSTĘP.....	4
1.	Przedmiot opracowania.....	4
2.	Podstawa formalno-prawna opracowania	5
3.	Metody pracy i materiały źródłowe	5
4.	Charakterystyka gminy	7
II.	STREFY PLANISTYCZNE.....	10
	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym ..	10
	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	11
	Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}	12
	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM ₀	13
	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P ₂₀	13
	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.....	14
	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	16
III.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	17
IV.	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	17
V.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE.....	18
	Gminny katalog stref planistycznych	18
	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....	18
VI.	UWARUNKOWANIA	18
1.	Polityka przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	18
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	19
3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	20
4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	22
5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	24
6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	26
7.	Strefy ochronne ujęć wody.....	26
8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	28
9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	28

10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	28
11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	29
12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	29
13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	35
14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	35
15.	Obszary ograniczonego użytkowania	35
16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	36
17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	36
18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	36
19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	36
20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 38	
21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	38
22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	38
23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	42
24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.	42
25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę	45
	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	45

I. WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Markuszów, zainicjowany podjęciem przez Radę Gminy Markuszów 25 października 2024 r. uchwały Nr VII/33/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Markuszów.

Opracowanie obejmuje obszar gminy Markuszów w granicach administracyjnych, położonej w powiecie puławskim w województwie lubelskim o łącznej powierzchni ok. 40,4 km². Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Ustalenia planu ogólnego określono, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy: formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, obszary gruntów zmeliorowanych, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W planie ogólnym gminy Markuszów określone są odpowiednie do charakteru miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ww. ustawy).

Plan ogólny opracowany został w formie danych przestrzennych obejmujących:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

2. Podstawa formalno-prawna opracowania

Plan ogólny gminy Markuszów sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na skutek uchwały Nr VII/33/2024 Rady Gminy Markuszów z dnia 25 października 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Markuszów. W opracowaniu uwzględniono zapisy aktów wykonawczych tj. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Podstawę formułowania ustaleń planu ogólnego stanowiła analiza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Markuszów. Przyjęte rozwiązanie ma zapewnić spójność planu ogólnego z innymi aktami planowania przestrzennego, dokumentami strategicznymi, specjalistycznymi opracowaniami oraz regulacjami obszarów specjalnych. W art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p) wskazano katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy na potrzeby planu ogólnego, zaś użyty zwrot „w szczególności” wskazuje iż katalog ma charakter otwarty.

Materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.),
- Strategia Rozwoju Gminy Markuszów na lata 2021-2030 (uchwała nr XXXV/190/2022 Rady Gminy Markuszów z dnia 22 grudnia 2022)
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markuszów (uchwała nr XXII/130/2013 Rady Gminy Markuszów z dnia 30 grudnia 2013 r.),
- Strategia rozwoju województwa Lubelskiego do 2030 roku (uchwała nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r.),
- Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Puławskiego na lata 2020-2025 z perspektywą do roku 2030,
- Wykaz wojewódzkiej ewidencji zabytków – województwa Lubelskiego, zabytki nieruchome – Powiat puławski, gmina Markuszów.
- Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe Gminy Markuszów

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Markuszów,
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Markuszów dxf, gml,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.lubelskie.pl/bezplatne-dane/>,
- geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. oraz mapy terenów zmeliorowanych pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- ortofotomapa,

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- wizje terenowe (listopad 2024 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- <http://www.gdos.gov.pl/>,
- <http://markuszow.pl/>,
- <https://svs.stat.gov.pl/>.

4. Charakterystyka gminy

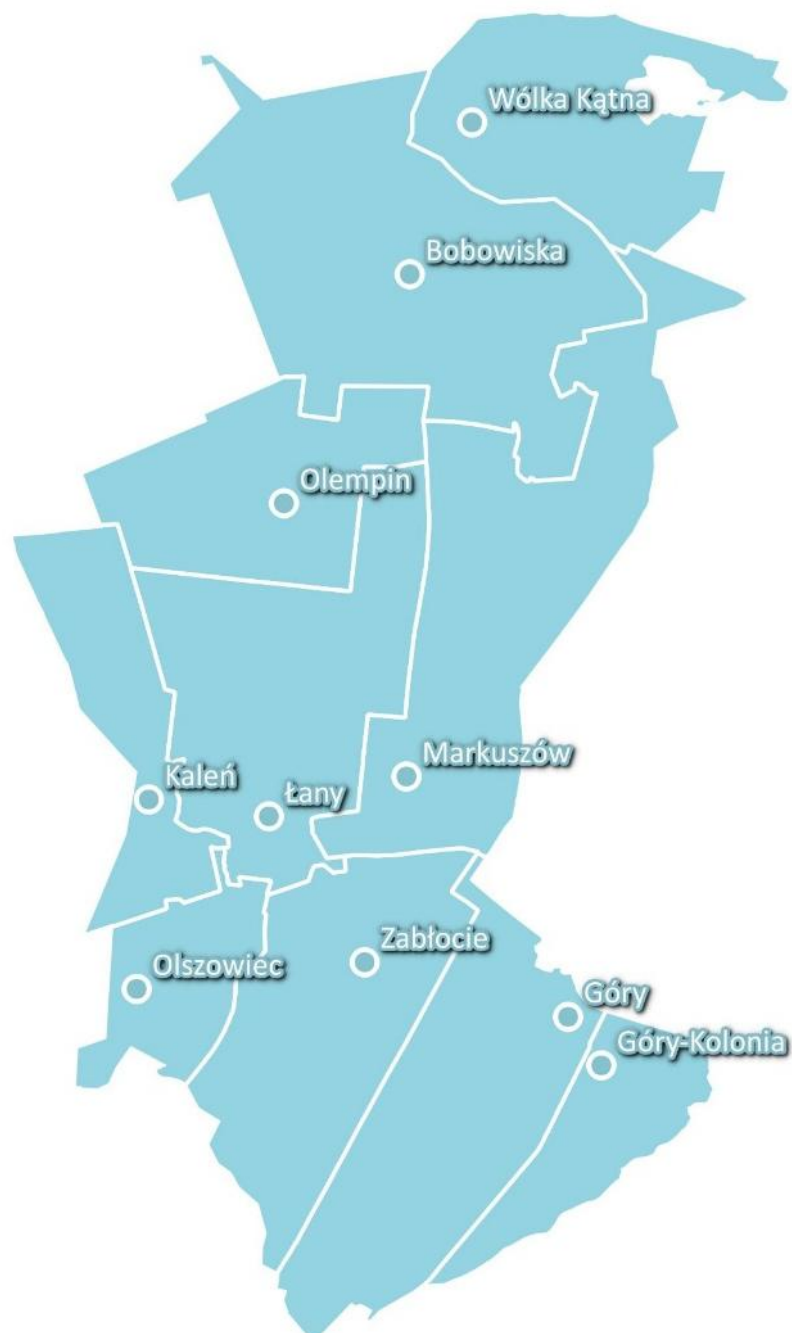
Gmina Markuszów jest jedną z 11 gmin powiatu puławskiego, położona jest w środkowo-zachodniej części województwa lubelskiego i we wschodniej części powiatu. Gmina Markuszów graniczy:

- od zachodu z gminą Kurów,
- od północy z gminą Abramów (pow. lubartowski),
- od wschodu z gminą Garbów (pow. lubelski),
- od południa z gminą Nałęczów.

Gmina Markuszów zajmuje powierzchnię 40,4 km² (4 039 ha), co stanowi 4,3 % obszaru powiatu puławskiego i stawia gminę na ostatnim miejscu pod względem wielkości w powiecie.

Siedzibą gminy jest osada Markuszów. Przez teren gminy przebiega równoleżnikowo droga krajowa nr 17/12 oraz drogi wojewódzkie nr 826 i 874, zbiegające się w miejscowości Markuszów, które stanowią ważny węzeł komunikacyjny. Głównym ośrodkiem gminnym i administracyjnym jest osada Markuszów, położone w centralnej części gminy. W skład gminy Markuszów wchodzi 10 sołectw: Bobowiska, Góry, Góry-Kolonia, Kaleń, Łany, Markuszów, Olempin, Olszowiec, Zabłocie i Wólka Kątna. Miejscowość Markuszów jest również najlepiej rozwiniętym przestrzennie ośrodkiem osadniczym. Pozostałe miejscowości to jednostki osadnicze o charakterze ulicówek z przewagą zabudowy zagrodowej.

Rysunek 1. Granice sołectw i miejscowości gminy Markuszów



Rysunek 2. Położenie gminy Markuszów na tle powiatu puławskiego



Gmina Markuszów jest gminą wiejską, zamieszkałą przez 2880 mieszkańców, z czego 1115 osób mieszka w ośrodku gminnym Markuszów (stanowi to 38,7% ogółu mieszkańców gminy). Gęstość zaludnienia wynosi 71,3 osób na 1 km². Dla porównania średnia gęstość zaludnienia na obszarze województwa lubelskiego wynosi 80 osób na km², natomiast w powiecie puławskim przypada średnio 114 osób na km². Gminę charakteryzuje ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego wynoszący - 17 osób w roku 2023. Saldo migracji stałej w 2022 roku było dodatnie i wyniosło w liczbach bezwzględnych 7,9 osoby na 1000 mieszkańców.

Markuszów jest gminą o charakterze rolniczym. Całkowita powierzchnia gminy Markuszów wynosi 40,4 km², z czego 9,78 km² stanowi obręb Markuszów. W granicach gminy największą powierzchnię zajmują użytki rolne (80,2 %) z dominującymi gruntami ornymi. Kolejno to: lasy i grunty leśne – 7,32 %, drogi – 3,96 %, tereny zabudowy – 1 %, wody – 0,1 %. Na terenie gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, ale coraz większy udział w użytkowaniu terenów mają grunty przeznaczone pod przemysł, produkcję i usługi.

II. STREFY PLANISTYCZNE

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

Wyznaczając granice stref planistycznych kierowano się przede wszystkim: wymaganiami ładu przestrzennego, potrzebą zrównoważonego rozwoju, walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, koniecznością ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, koniecznością ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walorami ekonomicznymi przestrzeni, prawem własności, potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz interesem publicznym i prywatnym. Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę zgłaszane wnioski a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie ogólnym, przy wyznaczaniu stref uwzględniono przebieg istniejącego korytarza ekologicznego przebiegającego w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Kozi Bór” – dla którego dominującą strefą jest strefa otwarta bez możliwości. Na terenie gminy Markuszów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie – $q=10\%$ i $q=1\%$) – z tego względu obszar ten również w planie ogólnym pozostał chroniony i wolny od planowanej zabudowy.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono również występowanie komunalnych ujęć wód, dla których wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej.

Złoża występujące na terenie gminy Markuszów zostały wyznaczone na podkładzie uwarunkowań, wyznaczono dla nich strefy górnictwa z uwagi na konieczność ochrony złóż wskazaną przez Geologa Wojewódzkiego. Możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej jest wszędzie dopuszczona – zatem możliwości prowadzenia prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń oraz eksploatacja odkrytych zasobów jest dopuszczona.

W projekcie planu uwzględniono założenia ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w tym obiekty ujęte w rejestrze zabytków jak i w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych, tożsamyh z funkcją w/w obiektów oraz odpowiednie wskaźniki zabudowy umożliwią odpowiednie eksponowanie i zachowanie zarówno cennej tkanki obiektów zabytkowych.

Założenia planu w sposób czytelny ponadto rozgraniczają położenie planowanych stref rozwoju gospodarczego od terenów zabudowy chronionej akustycznie – tj. m.in. zabudowy mieszkaniowej, w celu minimalizacji oddziaływania planowanej zabudowy usługowo – produkcyjnej i obsługi komunikacji.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych gminy.

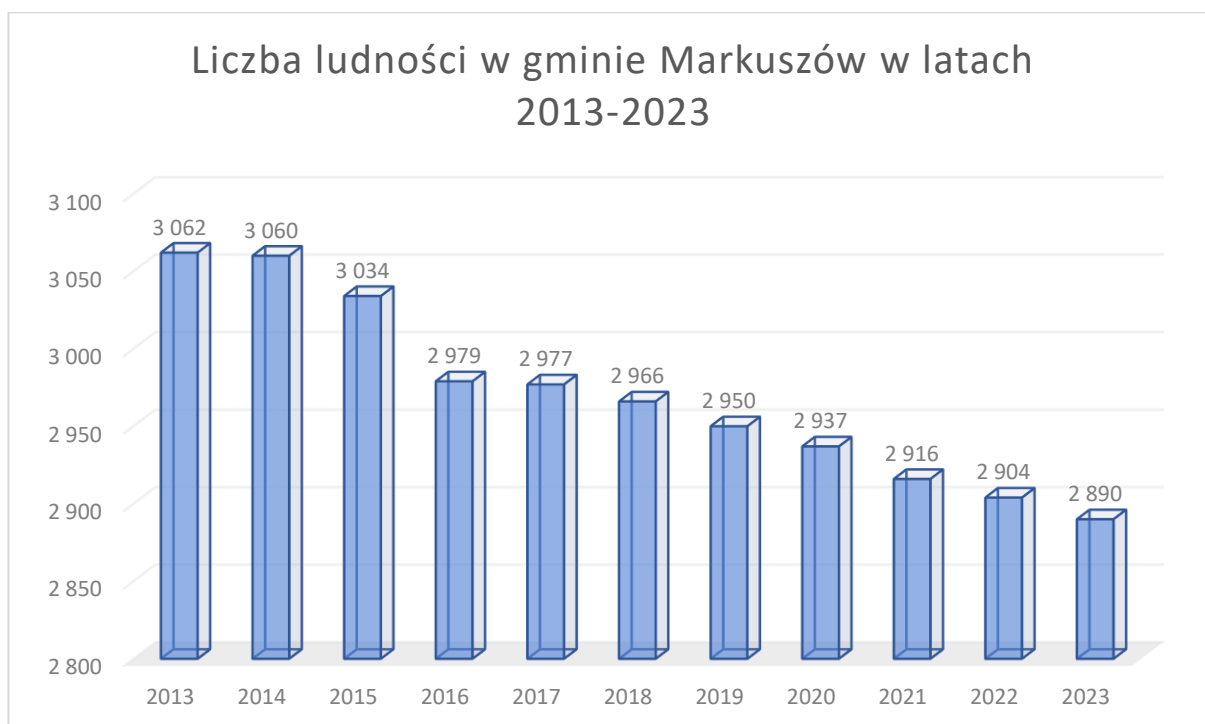
Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną gminy. Strefą komunikacji objęte są drogi krajowe i wojewódzkie.

Określone dla stref planistycznych parametry urbanistyczne wynikają i są kontynuacją wskaźników utrwalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Markuszów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Od początku XXI wieku liczba mieszkańców gminy Markuszów spada, na koniec 2023 roku wynosiła 2 890 osób. Trend demograficzny w gminie Markuszów jest zbliżony do sytuacji demograficznej w kraju tzn. liczba ludności maleje przy jednoczesnym wzroście liczby osób w wieku poprodukcyjnym.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS .

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%- M₂₀

W nawiązaniu do §3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną (GUS-BDL) prezentują stan na dzień 31.12.2023 r., wobec tego za rok bazowy przyjęto 2023 r.

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Markuszów (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane na rok 2043 wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Markuszów a następnie powiększono je o 5%.

Tab. Prognozowana liczba ludności w gminie Markuszów obejmująca najbliższe 20 lat

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
liczba ludności	2 780	2 731	2 685	2 636	2 607	2 570	2 512	2 459	2 414	2 369
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
liczba ludności	2 324	2 278	2 228	2 183	2 135	2 088	2 043	1 995	1 949	1 903

Źródło: GUS stan z 18.07.2024 r

Prognozowana przez GUS liczba ludności gminy Markuszów w 2043 r. to 1903 os., na tej podstawie **wskaźnik M₂₀ wyznaczono na poziomie 1998 osób.**

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2023 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Markuszów wynosi 86 122 m².

$$PUM_0 = 86\,122\,m^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2023 r.) wskazują, że w gminie Markuszów:

$$P_0 = 29,9\,m^2/os$$

$$P_{-10} = 28,2\,m^2/os.$$

$$P_{-20} = 24,6\,m^2/os.$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

wynosi

$$P_{20} = 3 \times 29,9 - 2 \times 28,2 = 89,7 - 56,4 = 33,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Zgodnie z §3 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca. Wobec czego prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w gminie Markuszów przyjęto jako **P₂₀ = 40 m²**.

Zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 1998\text{os} - 86\,122 \text{ m}^2/40 \text{ m}^2/\text{os} = 1998 \text{ os} - 2153 \text{ os} = -155 \text{ os}$$

Zgodnie z §3 ust. 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczoną zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 os i nie mniej niż 2000 os dopuszcza się, że wynosi 500. Wobec czego zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Markuszów przyjęto jako **ZAP = 500 os**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Markuszów musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 350 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 650 os. (130% zapotrzebowania).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia

zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych poddano analizie tereny już zabudowane w podobny sposób do planowanego i stosując zasadę analogii obliczono chłonność terenów niezabudowanych w strefach. Jako reprezentatywny wyznacznik dla terenów nowej zabudowy przyjęto działki z zabudową mieszkaniową obszaru objętego miejscowym planem Ośrodka Gminnego Markuszów, będącego jednocześnie ośrodkiem gminnym. W tym celu obliczono procent powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi i nadziemną intensywność dla tej zabudowy istniejącej.

Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jaka może powstać na terenie gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 0,3 dla zabudowy jednorodzinnej, 0,4 dla wielorodzinnej i 0,15 dla zabudowy zagrodowej.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli. Z uwagi na zapisy planu miejscowego przyporządkowano tereny do 3 rodzajów stref gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych (strefa SW nie posiada luk w zabudowie).

Tab. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Rodzaj strefy planistycznej z zabudową mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami	Powierzchnia terenów z funkcją mieszkaniową [m ²]	Intensywność zabudowy (szacowana na podstawie wzorca)	Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków [m ²]	Udział budynków mieszkalnych (na podstawie wzorca)	Powierzchnia budynków mieszkalnych [m ²]	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych [os]
SJ	546600	40%	218640	0,3	65592	70%	45914	32140	803
SZ	1840900	30%	552270	0,15	82841	40%	33132	23192	580
suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach wyznaczonych na podstawie MPZP									1383

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość $P_{20} = 40 \text{ m}^2$) i otrzymano chłonność po zaokrągleniu wynoszącą **1383 os.**

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Markuszów w perspektywie 20 lat wynosi $ZAP = 500$ osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 350 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max} = 650 \text{ osób}$$

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w gminie Markuszów przekracza maksymalne dopuszczalne zapotrzebowanie na takie tereny. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W przypadku gminy Markuszów rezerwy terenowe wyznaczone w planach miejscowych na rzecz rozwoju funkcji mieszkaniowych pokrywają się z terenami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących układów zurbanizowanych gminy, stąd do wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ, SW i SZ) wykorzystano rezerwy terenowe wskazane w planach miejscowych, z uwzględnieniem istniejących na gruncie funkcji terenów zgodnie z wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną. Wykorzystanie tej inwentaryzacji do podziału gminy na strefy planistyczne umożliwiło wyodrębnienie w terenach zabudowanych dominujących funkcji i tym samym przyporządkowanie do wyznaczanych stref planistycznych luk w istniejącej zabudowie. W przypadku kwalifikowania terenów niezabudowanych do stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową wzięto pod uwagę przede wszystkim przeznaczenie terenów określonych w planach miejscowych.

Plan ogólny gminy Markuszów wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- terenów przekształcenia funkcji,

- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem,
- w obszarach istniejących luk zabudowy, wzdłuż istniejących dróg, na których zlokalizowana jest już zabudowa, jako kontynuacja planowanej zabudowy wynikającej z obowiązujących mpzp.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak poniżej:

SYMBOL STREFY	powierzchnia strefy (ha)	powierzchnia terenu wolna od zainwestowania i zabudowy (ha)	powierzchnia terenu wolna od zainwestowania i zabudowy nie objęta mpzp (ha)
SJ	112,22	54,66	0
SW	0,26	0	0
SZ	571,64	184,09	0
ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA (ha)	684,12	238,75	0

Uwzględniając osiągnięcie wartości 130% zapotrzebowania przez chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, strefy dopuszczające funkcję mieszkaniową (tj. SW, SJ ,SZ) wyznaczono w granicach określonych w obowiązujących planach oraz po stwierdzeniu stanu faktycznego w ramach inwentaryzacji urbanistycznej.

III. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

W planie ogólnym nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy. Zasadność wyznaczenia tego obszaru wynika bezpośrednio z przepisów art. 13a ust. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar gminy Markuszów jest w całości pokryty planami miejscowymi i gmina nie wydaje obecnie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązujący stan prawny nie wskazuje również na możliwość pojawienia się takiej potrzeby w przyszłości.

IV. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, co jest spowodowane istniejącą strukturą przestrzenną gminy. W gminie nie stwierdza się występowania struktur przestrzennych wykazujących charakterystyki intensywnej zabudowy miejskiej.

V. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

W planie ogólnym dla każdej strefy planistycznej przyporządkowano odpowiednie gminne standardy urbanistyczne, zgodnie z przepisami art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się: profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy określaniu wartości wskaźników urbanistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących w gminie planów miejscowych, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej również przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami). Przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych zastosowano odstępstwo wskazane w art. 13e ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając dodatkowe wskaźniki i parametry urbanistyczne dla stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8-13 tej ustawy.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Rozkład przestrzenny terenów publicznych umożliwia łatwy dostęp do nich dla mieszkańców gminy. Jednocześnie w strefach planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym nie następuje powiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych poza ich zakres wyznaczony w planach miejscowych. Nie nastąpi zatem zmiana utrudniająca dostęp do terenów publicznych od poziomu obecnie występującego w gminie.

VI. UWARUNKOWANIA

1. Polityka przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Uwarunkowania rozwoju gminy w tym zakresie, w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejdą w życie 1 stycznia 2026 r. Należy nadmienić, że gmina Markuszów posiada Strategię Rozwoju Gminy Markuszów na lata 2021-2030 (uchwała nr XXXV/190/2022 Rady Gminy Markuszów z dnia 22 grudnia 2022). W strategii wyznaczono model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Strefowanie tego modelu oparto na

obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markuszów. Strefowanie modelu przyjęte w strategii jest zbliżone do zasięgu stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym.

Sposób uwzględnienia: wyznaczenie granic stref planistycznych zgodnie z modelem funkcjonalno-przestrzennym gminy ujętym w strategii oraz obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej województwa lubelskiego, określonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 roku gmina Markuszów położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Przez teren gminy Markuszów przebiegają główne powiązania transportowe oparte o drogę ekspresową S17, S 12 oraz drogi wojewódzkie nr: 874, 826, dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującą zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej. W tym kontekście wskazuje się uwzględnienie powyższych ustaleń przy wyznaczaniu strefy komunikacji w planie ogólnym gminy Markuszów.

W PZPWL oraz aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego wskazuje się odpowiednie zadania rządowe i samorządowe, stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Obejmują one:

- modernizację linii 220 kV Abramowice-Puławy /PSE SA;
- wymianę przewodu odgromowego OPGW na liniach 220 kV: Puławy - Abramowice, Kozienice - Puławy /PSE SA.

Istotnym elementem regionalnej polityki rozwoju przestrzennego jest kształtowanie systemów infrastrukturalnych służących poprawie bezpieczeństwa oraz warunków życia mieszkańców. W tym zakresie przy wyznaczaniu strefy infrastrukturalnej celowe jest uwzględnienie powyższych inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z PZPWL, na terenie gminy znajdują się korytarze ekologiczne stanowiące elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada przyporządkowania wszelkich działań utrzymaniu

ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego. W tym kontekście elementy regionalnej sieci ekologicznej wskazuje się do uwzględnienia przy wyznaczaniu strefy otwartej w planie ogólnym gminy.

W ramach kształtowania wielkoobszarowych elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej województwa, PZPWL lokalizuje gminę Markuszów w obrębie:

- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym, tj.: w wiejskim obszarze funkcjonalnym uczestniczącym w procesach rozwojowych;
- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym, tj.: w obszarze funkcjonalnym rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej).

W tym zakresie przy określaniu profili rozwojowych stref funkcjonalnych w planie ogólnym gminy Markuszów rekomenduje się uwzględnienie celów i wiodących kierunków zagospodarowania przyjętych w PZPWL, tj.:

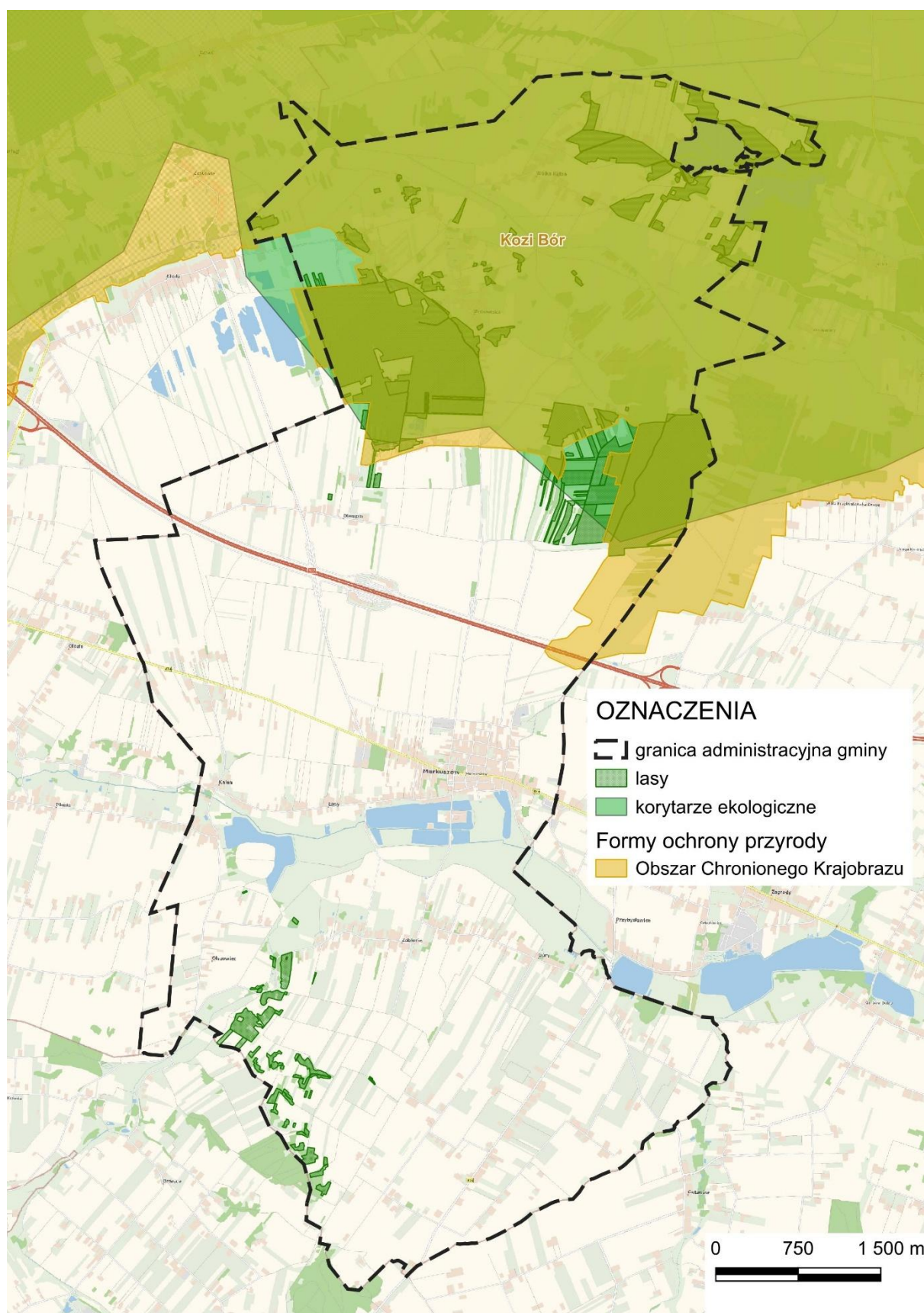
- stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami - włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe,
- zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej,
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej,
- dywersyfikacja sektorowa gospodarki rolnej,
- produkcja roślinna,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- produkcja zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Sposób uwzględnienia: wyznaczenie stref komunikacyjnych wskazujących główne i zbiorcze ciągi transportowe, wprowadzenie strefy terenów otwartych z zakazem zabudowy, wyznaczenie zasięgu stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę,

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Obszar Chronionego Krajobrazu "Kozi Bór" obejmuje fragment Wysoczyzny Lubartowskiej, sąsiadując z Kozłowieckim Parkiem Krajobrazowym. Jego powierzchnia wynosi 12 681 ha. Krajobraz ma charakter równinny. Ponad 40% stanowią lasy, głównie bory mieszane i świeże oraz bory bagienne, świetliste dąbrowy, zbiorowiska grądowe, olsy i łągi.

Rysunek 3. Formy ochrony przyrody i system powiązań przyrodniczych na terenie gminy



Źródło: GDOŚ(WFS)

Sposób uwzględnienia: ograniczenie zasięgu stref planistycznych dopuszczających zabudowę, wprowadzenie strefy terenów otwartych z zakazem zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji, na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte, inne przeznaczenie terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalenia szczegółowe w tym zakresie mogą być wykonane jedynie w sporządzanych planach miejscowych lub ich zmianach

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Markuszów zaliczają się:

- a. obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q = 10\%$, raz na 10 lat,
- b. obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q = 1\%$, raz na 100 lat.

W zakresie oceny ryzyka powodziowego dla obszaru gminy obowiązują mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP)¹.

Na terenie gminy Markuszów nie istnieją wały przeciwpowodziowe.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Markuszów są to tereny terasy zalewowej Kurówki. Należy zachować tendencję nie zabudowywania dolin rzecznych jako główną determinantę zagospodarowania przestrzennego gminy.

¹ Dane pochodzące z aktualizacji map zagrożenia powodziowego, które w dniu 7.09.2022 r. zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) zostały podane do publicznej wiadomości

Rysunek 4. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi



Źródło: Mapy zagrożenia powodziowego, PGW Wody Polskie

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Kurówki znajdują się w większości użytki zielone i zieleń naturalna w dolinie rzecznej. Inne ciekі znajdujące się na terenie gminy nie stanowią zagrożenia powodziowego.

Sposób uwzględnienia: ograniczenie zasięgu stref planistycznych dopuszczających zabudowę, wprowadzenie strefy terenów otwartych z zakazem zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji,

5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów występujących w obszarze gminy Markuszów są gruntami zmeliorowanymi. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Rysunek 5. Rowy melioracyjne i grunty zmeliorowane



Sposób uwzględnienia: ograniczenie zasięgu stref planistycznych dopuszczających zabudowę, wprowadzenie strefy terenów otwartych z zakazem zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji, inne przeznaczenie terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zamieszczonych w SOPO – Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej na terenie gminy Markuszów nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwiskami.

Sposób uwzględnienia: -

7. Strefy ochronne ujęć wody

Wody podziemne są głównym źródłem zaopatrzenia w wodę ludności, rolnictwa i przemysłu. Źródłem wody dla gminy Markuszów jest woda ujmowana ze studni głębinowych, na terenie gminy zlokalizowane są 2 ujęcia wód podziemnych.

Wykaz stref ochronnych ujęć wody w gminie Markuszów

Lokalizacja
ujęcie Markuszów – działki nr ewid. 1291/3 w obrębie Markuszów
ujęcie Góry – działka nr ewid. 315 w obrębie Góry

Rysunek 6. Ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Markuszów



Sposób uwzględnienia: dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu, szczegółowe zasady zagospodarowania tych obszarów mogą zostać ustalone w sporządzanych planach miejscowych.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W granicach gminy Markuszów nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

Sposób uwzględnienia: -

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy nie zlokalizowano terenów i obszarów górniczych.

Sposób uwzględnienia: -

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach gminy Markuszów występują 2 udokumentowane złoża kopalin. Ich charakterystykę przedstawia poniższa tabela.

Wykaz udokumentowanych złóż na terenie gminy Markuszów

Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Stan rozpoznania złoża
Bobowiska I	piaski i żwiry	złoże rozpoznane szczegółowo
Markuszów V	piaski i żwiry	złoże rozpoznane szczegółowo – eksploatacja złoża zaniechana

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz bezzbiornikowe magazyny substancji.

Sposób uwzględnienia: dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu, dla terenów złoż plan ogólny ustala strefy górnictwa oznaczone symbolem SG, szczegółowe zasady zagospodarowania tych obszarów mogą zostać ustalone w sporządzanych planach miejscowych.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Markuszów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Sposób uwzględnienia: -

12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zabytki nieruchome ujęte w rejestrze zabytków województwa lubelskiego

L.p.	miejsowość / obręb geodezyjny	Zakres wpisu	Nr rejestru
1	Markuszów	- zespół kościoła parafialnego: kościół pw. św. Józefa i św. Małgorzaty z wyposażeniem architektoniczno-rzeźbiarskim i wszystkimi ruchomościami, ogrodzenie cmentarza kościelnego z bramkami, dzwonnica, drzewostan w gran. cmentarza kościelnego, plebania (ze sklepionymi lokalnościami w kondygnacji piwnicznej) wraz z najbliższym otoczeniem	A/540
2	Markuszów	- kościół poszpitalny pw. Św. Ducha z wystrojem architektoniczno-sztukatorskim i wyposażeniem w zabytki ruchome, dzwonnica, drzewostan w granicach ogrodzenia cmentarza kościelnego, ogrodzenie cmentarza kościelnego, kamienny obelisk, kapliczka z figurą	A/541

3	Markuszów	- cmentarz żydowski, wraz z drogą dojazdową, w gran. działek wskazanych w dec., wg zał. mapy	A/1000
4	Markuszów (d. Łany)	- kościół starokatolickiej parafii Mariawitów pw. Przenajświętszego Sakramentu, w gran. działki wskazanej w decyzji	A/873

Źródło: <https://wkz.lublin.pl/rejestr-zabytkow-3/>

Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

LP.	Miejscowość	Adres	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków	Uwagi
1.	Markuszów	ul. Kościelna	Kościół parafialny p.w. Św. Józefa i Św. Małgorzaty	A/540	Wpis: zespół kościoła parafialnego (kościół z wyposażeniem architektoniczno-rzeźbiarskim i wszystkimi ruchomościami)
2.	Markuszów	ul. Kościelna	Dzwonnica	A/540	
3.	Markuszów	ul. Kościelna	Ogrodzenie kościoła parafialnego	A/540	Wpis: ogrodzenie cm. kościelnego z bramkami i drzewostan w gran. cmentarza kościelnego
4.	Markuszów	ul. Kościelna	Cmentarz przykościelny		na terenie wpisanym do rej. zabytków A/540
5.	Markuszów	ul. Kościelna 6	Plebania	A/540	Wpis: ze sklepieniami lokalnościami w kondygnacji piwnicznej wraz z najbliższym otoczeniem
6.	Markuszów		Budynek murowany w murze kościoła (wikarówka)		na terenie wpisanym do rej. zabytków A/540 budynek (w murze kościoła parafialnego)
7.	Markuszów		Kapliczka przykościelna przy kościele parafialnym		na terenie wpisanym do rej. zabytków A/540
8.	Markuszów		Kościół poszpitalny p.w. Św. Ducha	A/541	Wpis: z wystrojem architektoniczno-sztukatorskim i wyposażeniem w zabytki ruchome
9.	Markuszów		Dzwonnica	A/541	
10.	Markuszów		Ogrodzenie cmentarza kościelnego	A/541	Wpis: ogrodzenie cm. kościelnego oraz drzewostan w granicach ogrodu
11.	Markuszów		Kapliczka	A/541	Wpis: kapliczka z figurą

12.	Markuszów		Pomnik – obelisk „Na pamiątkę niepodległości Ojczyzny”	A/541	Wpis: kamienny obelisk
13.	Markuszów		Cmentarz żydowski	A/1000	Wpis: z drogą dojazdową, w gran. wg zał. mapy
14.	Markuszów	ul. Lubelska	Młyn		
15.	Markuszów	ul. Lubelska 33	Drogomistrzówka		
16.	Markuszów		Brama cmentarna		
17.	Markuszów		Cmentarz parafialny		
18.	Markuszów		Cmentarz żydowski („Pierwszy”)		
19.	Markuszów	właściwy obręb: Łany	Kościół p.w. Przenajświętszego Sakramentu	A/873	Wpis: kościół starokatolickiej parafii Mariawitów w gran. działki wskazanej w decyzji
20.	Markuszów	właściwy obręb: Łany	Cmentarz mariawicki		

Źródło: Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków

L.p.	Adres	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru zabytków
1.	Markuszów, ul. Kościelna 1, dz. geod. nr 1716	kościół parafialny p.w. św. Józefa i św. Małgorzaty z wyposażeniem architektoniczno-rzeźbiarskim i wszystkimi ruchomościami	1667-1682 r.	A-540
2.	Markuszów, ul. Kościelna 3, dz. geod. nr 1715	plebania w zespole kościoła parafialnego (ze sklepionymi lokalnościami w kondygnacji piwnicznej)	koniec XVIII w.	A-540
3.	Markuszów, ul. Kościelna, dz. geod. nr 1716	dzwonnica w zespole kościoła parafialnego	XVII w.	A-540
4.	Markuszów, ul. Kościelna, dz. geod. nr 1716	ogrodzenie z bramkami w zespole kościoła parafialnego	XVII w.	A-540

5.	Markuszów, ul. Kościelna, dz. geod. nr 1718	kapliczka murowana przy kościele parafialnym	1908 r.	---
6.	Markuszów, ul. Kościelna, dz. geod. nr 1716	cmentarz przykościelny wraz z drzewostanem	XIV/XV w.	A-540
7.	Markuszów, ul. Lubelska 56, dz. geod. nr 1531/4	kościół poszpitalny, filialny p.w. św. Ducha z wystrojem architektoniczno-sztukatorskim i wyposażeniem w zabytki ruchome	1608-1609 r.	A-541, dawny nr A-542
8.	Markuszów, ul. Lubelska, dz. geod. nr 1531/4	dzwonnica w zespole kościoła filialnego	XVII w.	A-541, dawny nr A-542
9.	Markuszów, ul. Lubelska, dz. geod. nr 1531/4	ogrodzenie w zespole kościoła filialnego	XVII w.	A-541, dawny nr A-542
10.	Markuszów, ul. Lubelska, dz. geod. nr 1531/4	drzewostan cmentarza przykościelnego w zespole kościoła filialnego w granicach ogrodzenia kościelnego	XIX - XX w.	A-541, dawny nr A-542
11.	Markuszów, ul. Lubelska, dz. geod. nr 1531/4	kapliczka murowana przy kościele filialnym	1609 r.	A-541, dawny nr A-542
12.	Markuszów, ul. Lubelska, dz. geod. nr 1531/4	obelisk upamiętniający odzyskanie niepodległości	1925 r.	A-541
13.	Markuszów, ul. Rynek 16, dz. geod. nr 1383/1	budynek mieszkalny, murowany (tzw. Stara Apteka)	2. połowa XIX w.	---
14.	Markuszów, ul. Łany 38, dz. geod. nr 909	kościół Starokatolickiej Parafii Mariawitów p.w. Przenajświętszego Sakramentu	1907-1909 r.	A/873

15.	Markuszów, ul. Lubelska, dz. geod. nr 899	cmentarz mariawicki, dawny	początek XX w.	---
16.	Markuszów, ul. Cmentarna, dz. geod. nr 1306 i 1305	cmentarz parafialny, rzymskokatolicki	2. połowa XVIII w.	---
17.	Markuszów, ul. Cmentarna, dz. geod. nr 1306	brama cmentarna w zespole cmentarza parafialnego	XIX w.	---
18.	Markuszów, dz. geod. nr 1929	cmentarz żydowski z drogą dojazdową	początek XIX w.	A-1000
19.	Markuszów, ul. Lubelska, dz. geod. nr 1904/4	młyn murowany, ob. budynek nieużytkowany	koniec XIX – początek XX w.	---
20.	Markuszów, ul. Lubelska 33, dz. geod. nr 1894/6	drogomistrzówka murowana, ob. budynek mieszkalny	koniec XIX w.	---
21.	Markuszów, ul. Strażacka/Sobieskiego 1, Dz. Geod. 1750/1	Cmentarz Żydowski Pierwszy (stary, brak zachowania)	Cwierć XVII w.	---

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Markuszów

Zabytki archeologiczne zewidencjonowane w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

LP.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na miejscowości	Nr stan. na obszarze
1	Bobowiska	74-78	1	44
2	Bobowiska	74-78	2	45
3	Bobowiska	74-78	1	46
4	Bobowiska	74-78	2	48
5	Bobowiska	74-78	1	58
6	Bobowiska	74-78	1	47

7	Góry	75-79	1	6
8	Kaleń	75-78	3	6
9	Kaleń	75-78	4	18
10	Kaleń	74-78	2	2
11	Łany	74-78	1	61
12	Łany	75-78	3	12
13	Łany	75-78	1	13
14	Łany	75-78	2	14
15	Markuszów	75-78	4	22
16	Markuszów	74-79	9	33
17	Markuszów	74-79	3	23
18	Markuszów	74-78	10	62
19	Markuszów	75-78	12	31
20	Markuszów	74-78	11	63
21	Olempin	74-78	2	64
22	Olempin	74-78	1	1
23	Olempin	74-78	2	2
24	Olszowiec	75-78	3	4
25	Przybysławice (stanowisko na gruntach wsi Markuszów)	75-78	5	23
26	Przybysławice (stanowisko na gruntach wsi Markuszów)	75-78	8	25
27	Przybysławice (stanowisko na gruntach wsi Markuszów)	75-78	7	26
28	Przybysławice (stanowisko na gruntach wsi Markuszów)	74-78	1	49
29	Wola Przybysławska	74-79	14	51
30	Wólka Kątna	74-78	3	57
31	Wólka Kątna	74-79	6	14

32	Wólka Kątna	74-79	7	15
33	Wólka Kątna	74-79	4	12
34	Wólka Kątna	74-79	5	13
35	Wólka Kątna	74-78	2	56
36	Zabłocie	75-78	1	20

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Markuszów

W gminie nie ma obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Sposób uwzględnienia: dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji lub strefy otwartej w celu ochrony widoku, inne przeznaczenie terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podczas podziału gminy Markuszów na strefy planistyczne ochronę zabytków uwzględniono poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione; wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokości zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy. Ustalenie tych wskaźników nie tylko dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich, uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Markuszów nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

Sposób uwzględnienia: -

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Markuszów nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Sposób uwzględnienia: -

15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Markuszów nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

Sposób uwzględnienia: -

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Markuszów nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). W przyszłości, po wyczerpaniu zasobów złóż i zakończeniu eksploatacji, tereny te będą wymagały przeprowadzenia rekultywacji. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Sposób uwzględnienia: dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu,

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Markuszów nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

Sposób uwzględnienia: -

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

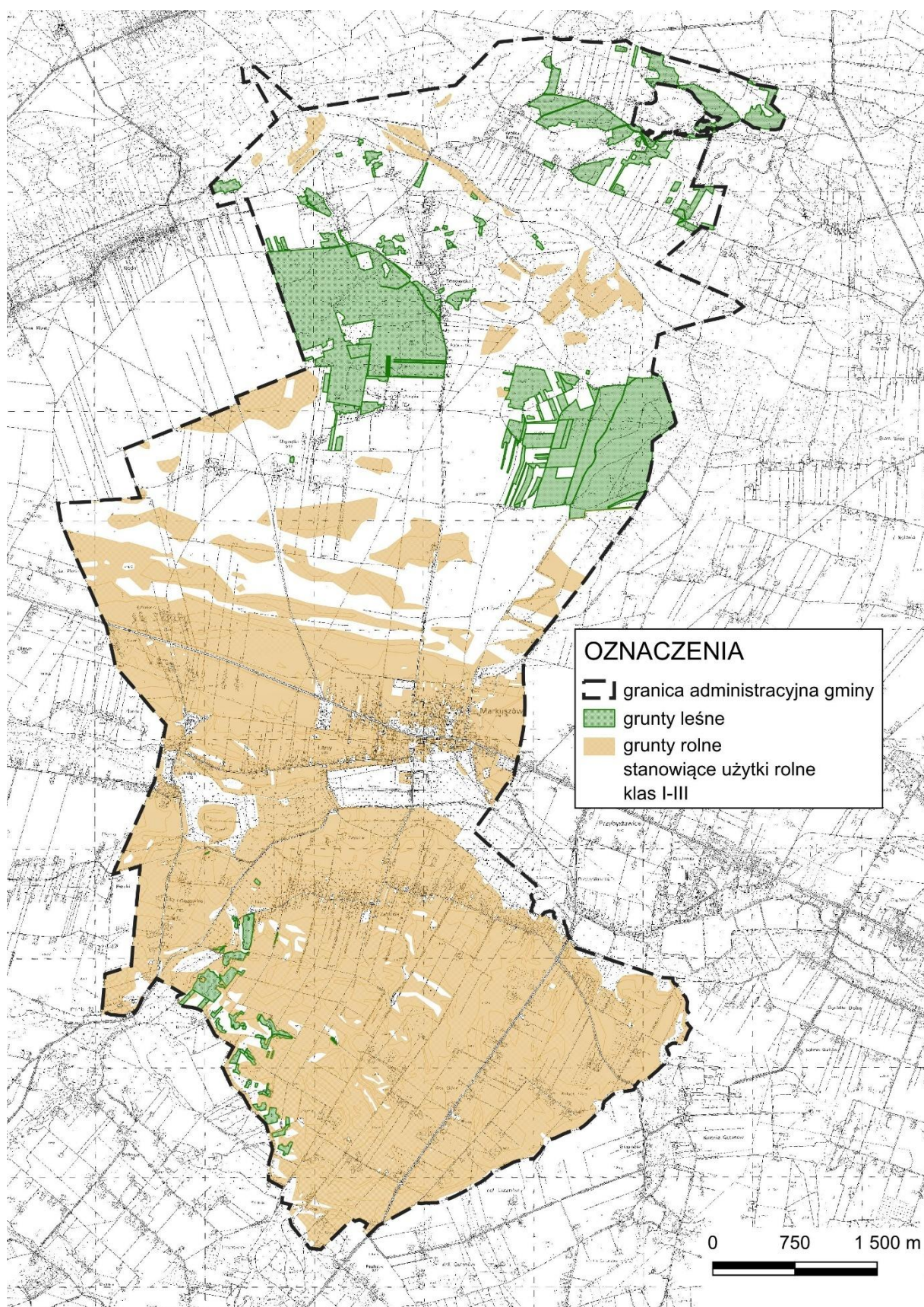
Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Markuszów rada powiatu puławskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

Sposób uwzględnienia: -

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Markuszów użytki rolne stanowią ok. 80,2% jej powierzchni. Większość z tego stanowią grunty orne (73% użytków rolnych) oraz łąki i pastwiska trwałe (razem 23% użytków rolnych). Na terenie gminy występują gleby w klasie bonitacyjnej I (0,04% użytków rolnych), gleby klasy II stanowią 22% powierzchni użytków rolnych, zaś gleby klas III (III, IIIa i IIIb) stanowią 33,9% użytków rolnych. Gleby klas niższych, które stanowią 44% ogólnej powierzchni gruntów uprawianych rolniczo. Powierzchnia gruntów leśnych to 7,32% ogólnej powierzchni gminy.

Rysunek 7. Gleby chronione i grunty leśne



Sposób uwzględnienia: wyznaczenie dla tych terenów strefę otwartą lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w przypadku istniejących zabudowań lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem, zaś poważna awaria przemysłowa to poważna awaria w zakładzie.

Na terenie gminy Markuszów nie występują zakłady ZDR i ZZR.

Sposób uwzględnienia: -

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Markuszów nie jest położona w pasie nadmorskim.

Sposób uwzględnienia: -

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Obiekty infrastruktury społecznej.

Na terenie gminy Markuszów funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

Szkoła Podstawowa im. Jana Pocka w Markuszowie, ul. Lubelska 80

Przedszkola:

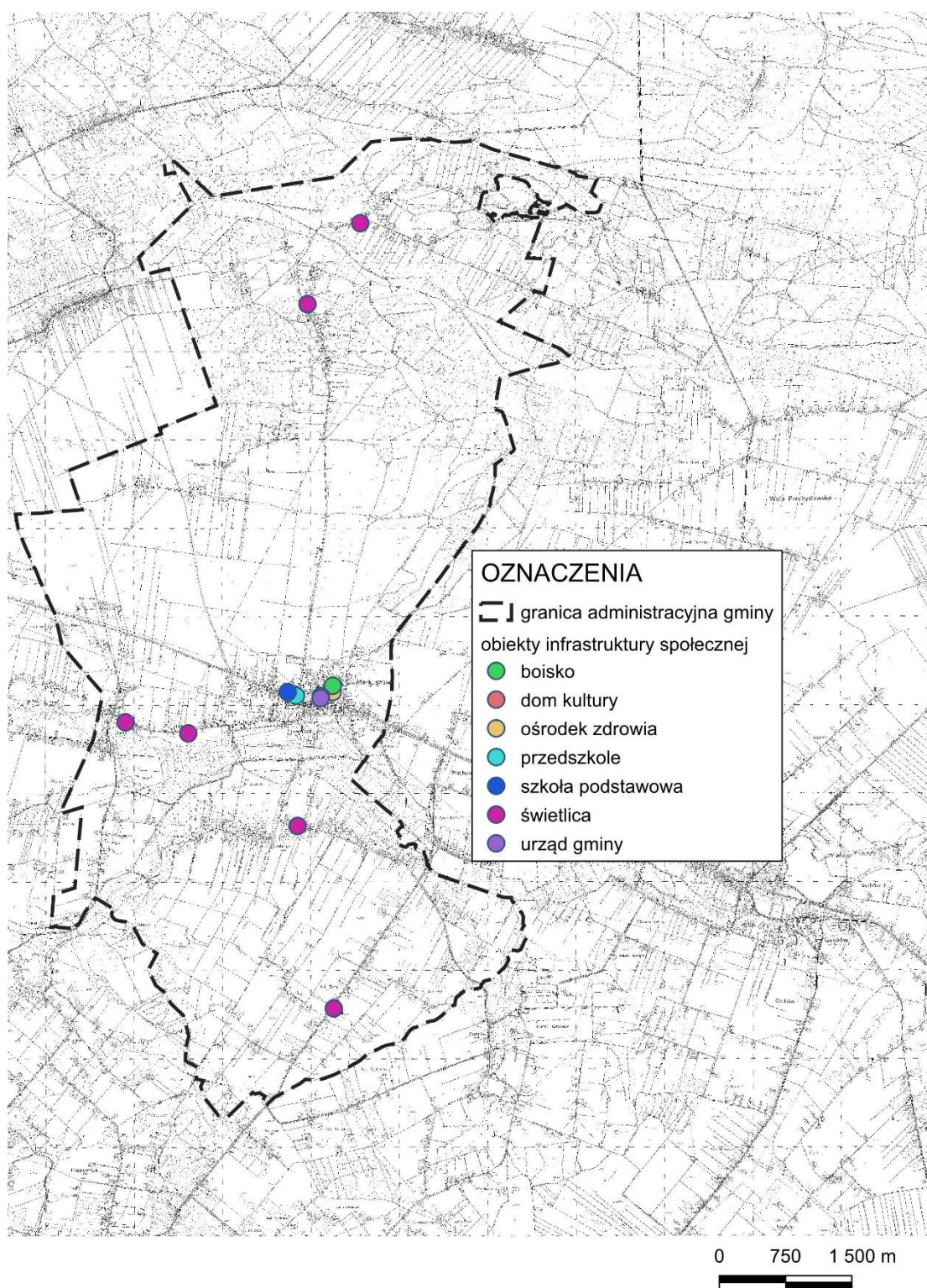
Publiczne przedszkole w Markuszowie, ul. Lubelska 78

Boiska sportowe zwykle towarzyszą budynkom szkolnym lub świetlicom

W zakresie ochrony zdrowia – Gminny Ośrodek Zdrowia w Markuszowie, ul. Chopina 6

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące świetlice wiejskie w: Łanach, Kaleniu, Zabłociu, Górach, Bobowiskach oraz Wólce Kątnej

Rysunek 8. Obiekty infrastruktury społecznej



Obiekty infrastruktury transportowej i technicznej.

Gminną sieć drogową stanowią drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-

przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie.

Najważniejsze drogi na terenie gminy pod względem kategorii stanowią drogi krajowe:

- **nr 12** relacji: granica państwa - Łęknica - Żary - Żagań - Szprotawa – Przemków - Radwanice - Droga 3 /Drożów/ - Głogów - Szlichtyngowa - Wschowa – Leszno - Gostyń - Jarocin - Pleszew - Kalisz - Błaszki - Sieradz - Łask - Rzgów – Piotrków Trybunalski - Sulejów - Opoczno - Przysucha - Radom - Zwoleń - Puławy – Kurów - Lublin - Piaski - Chełm - Dorohusk - granica państwa;
- **nr 17** relacji: Warszawa /Zakręt/ - Garwolin - Ryki - Kurów - Lublin – Piaski - Krasnystaw - Zamość - Tomaszów Lubelski - Hrebenne - granica państwa.

Wszystkie drogi krajowe w granicach administracyjnych gminy Markuszów posiadają klasę S (ekspresowa).

Droga krajowa S12 i droga krajowa S17 na terenie gminy Markuszów posiadają wspólny przebieg.

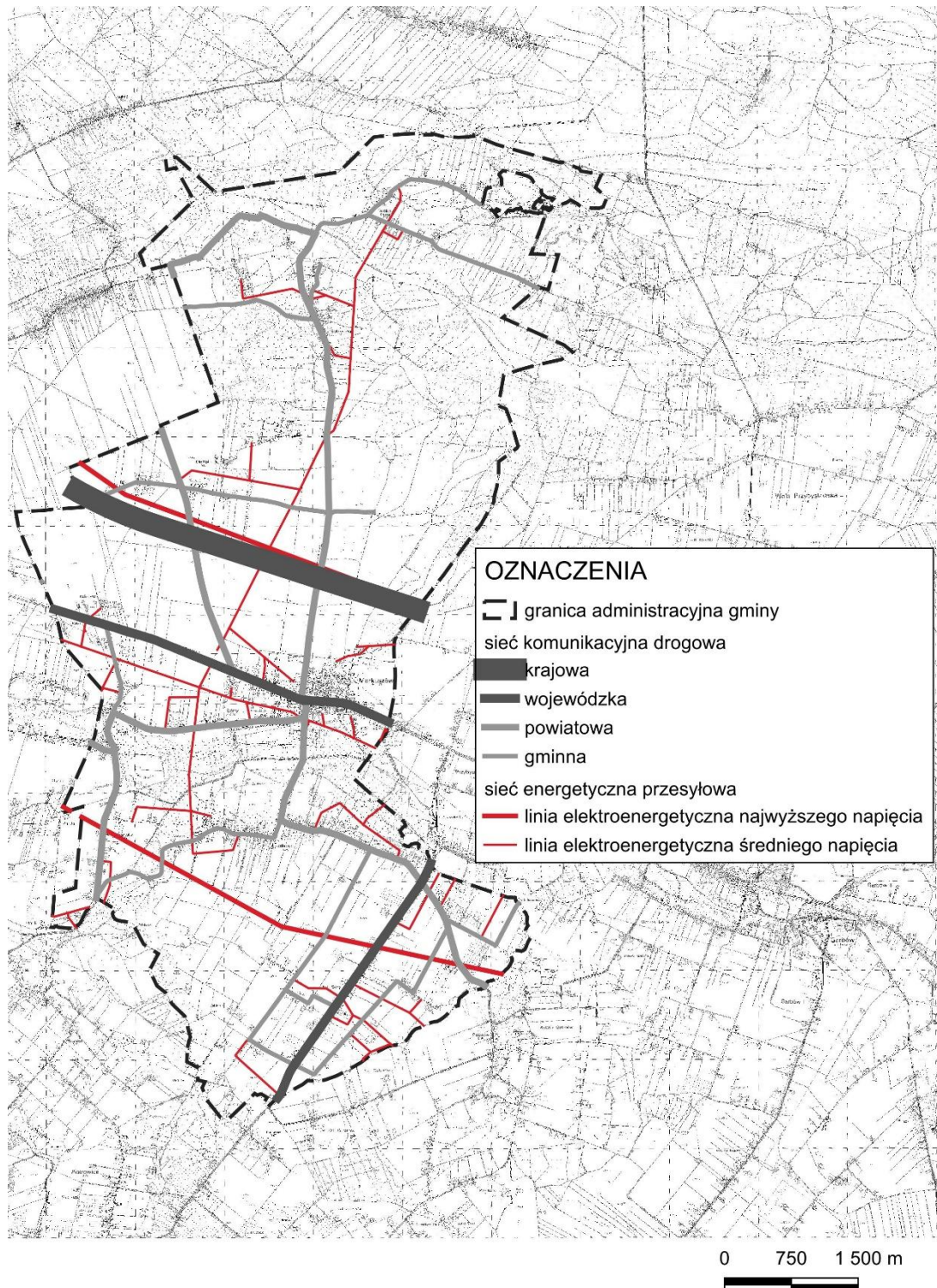
Drogi wojewódzkie:

- **nr 826** relacji Markuszów - Nałęczów, klasy technicznej „Z”,
- **nr 874** relacji Zarzecze - Puławy - Kurów - Garbów - droga 826, droga krajowa S12/19 - Lublin, klasy technicznej „G”.

Sieć dróg ponadlokalnych obejmuje 5 dróg powiatowych, sieć lokalna liczy 11 dróg gminnych oraz drogi wewnętrzne.

Na terenie gminy ulokowane są linie WN 220 kV Abramowice-Puławy oraz 400 kV Kozienice – Lublin Sytemowa dla których obowiązują strefy ochronne zgodne z przepisami odrębnymi. Planowana jest również rozbudowa sieci elektroenergetycznej, tj. linii 110 kV.

Rysunek 9. Obiekty infrastruktury technicznej



Sposób uwzględnienia: dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania dla danego terenu, ustalenia planu ogólnego uwzględniają funkcjonowanie w/w infrastruktury społecznej i technicznej.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego gminy.

Sposób uwzględnienia: -

24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Waloryzację terenów oparto o opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Markuszów.

Ocenę przyrodniczych predyspozycji obszaru gminy Markuszów do rozwoju poszczególnych funkcji przeprowadzono na podstawie analizy i bonitacji elementów składowych środowiska przyrodniczego. Z kryterium nadrzędne w tej ocenie przyjęto ochronę całokształtu walorów przyrodniczych terenu, polegającą na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody dostosowanymi do potencjalnych możliwości i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego. Dogodne przyrodnicze uwarunkowania dla rozwoju funkcji mieszkaniowej występują głównie na wierzchołkach omawianego obszaru, ale z racji na zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i przestrzeni rolniczej rozbudowa mieszkaniowo-usługowa powinna ograniczyć się do dogęszczania i sąsiedztwa (kontynuacji) już istniejących ciągów osadniczych i infrastruktury technicznej. Na terasach zalewowych powinno utrzymać się rolnicze zagospodarowanie terenu. Natomiast same dna dolin z stosunkowo naturalną roślinnością częściowo mogą być wykorzystywane rekreacyjnie (z wykorzystaniem np. istniejących zbiorników wodnych) lub całkowicie wyłączone z użytkowania i ingerencji człowieka (tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody). Przy dalszym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu należy kłaść nacisk na zachowanie optymalnej (dla zdrowia publicznego i kondycji przyrody) proporcji terenów zurbanizowanych i otwartych. Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje sześć podstawowych stref funkcjonalnych:

- Strefa funkcji ekologicznej - wyróżniamy wśród niej tereny leśne (do utrzymania), suche doliny i przyrodnicze tereny otwarte (łąki i pastwiska wskazane do wzbogacenia ekologicznego) z zakazem zabudowy. W gminie Markuszów funkcja ochronna i przyrodnicza powinny dominować w zaproponowanym Przyrodniczym Systemie Gminy. Możliwość realizacji tej funkcji związana jest z respektowaniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy granic, funkcji i zakresu PSG. Jest to minimalny obszar, który będzie zabezpieczał prawidłowe i zgodne z predyspozycjami przyrodniczymi funkcjonowanie środowiska i przyrody, a przez to stworzy przyjazne warunki do zamieszkiwania. Poszczególne elementy systemu wykazują różny stopień

naturalności i przekształceń, co jest punktem wyjścia do sformułowania ustaleń w zakresie minimalnego wzmocnienia ekologicznego i przyrodniczego tego systemu. PSG należy traktować, jako obszar ochrony planistycznej, czyli zachowanie jego walorów i funkcji wymaga planistycznych metod ochrony i użytkowania przestrzeni przyrodniczej.

- Strefa funkcji osadniczej - lokalizacja nowej zabudowy powinna odbywać się według następujących zasad:
 - wyklucza się z zabudowy tereny dolin rzecznych (narażone na potencjalne objęcie zasięgiem wody zalewowej);
 - obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy w obrębie Przyrodniczego Systemu Gminy, a konflikty urbanizacyjne w obrębie systemu przyrodniczego należy łagodzić i minimalizować;
 - w miarę możliwości należy "wyprowadzać" zabudowę z obszaru dolin; odsuwanie nowej zabudowy od granic korytarzy i sięgaczy ekologicznych oraz strefy przy krawędziowej;
 - jako zasadę należy przyjąć planowanie nowej zabudowy w obszarach wierzchowinowych, w obszarach o najkorzystniejszych warunkach gruntowych i ze zminimalizowanym oddziaływaniem na przestrzeń przyrodniczą (takich jak: ukształtowanie terenu, głębokość zalegania wód gruntowych, nośność gruntu, topoklimat);

Funkcja mieszkaniowa powinna być realizowana poprzez umiarkowane dogęszczanie zabudowy w już istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie, z zachowaniem dotychczasowego układu jednostki osadniczej oraz planowych luk w zabudowie umożliwiających komunikowanie się biocenoz i umożliwiających utrzymanie drożności pasmowych elementów struktury ekologicznej gminy (sięgacze i korytarze ekologiczne). Należy eliminować rozpraszanie zabudowy na tereny otwarte. Funkcji mieszkaniowej może towarzyszyć, jako dopuszczalna funkcja usługowa w zakresie nie oddziałującym znacząco na środowisko (zdrowie ludzi) w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Funkcja mieszkaniowa powinna być lokalizowana głównie w obszarze wierzchowin niskich i średnich.

- Strefa aktywności gospodarczej - strefy skoncentrowanej aktywności gospodarczej (głównie usług) znajdują się w miejscowości gminnej. Szeroko rozumiana aktywność gospodarcza zharmonizowana z warunkami środowiskowymi i spełniająca wymogi ustawowej ochrony warunków życia mieszkańców i zdrowia publicznego możliwa jest również w strefie zabudowy. Należy jednak pamiętać, że dopuszczony jest jedynie rozwój aktywności gospodarczej o ograniczonym oddziaływaniu na wody i powierzchnie terenu oraz przyrodę.
- Strefa funkcji rolniczej - opracowanie ekofizjograficzne nie ogranicza dotychczasowej funkcji rolniczej – nadal pozostaje ona dominującą obszarowo funkcją w gminie (użytki rolne stanowią 63 %, w tym na grunty orne przypada 55% powierzchni gminy).

Od tej generalnej zasady są wyjątki związane z dolesieniami, nowa zabudowa na gruntach ornych i renaturalizacja stosunków wodnych, w tym budowę zbiorników wodnych. Strefa funkcji rolniczej wymaga mocnego wzmocnienia poprzez wprowadzenie zieleni śródpolnej - zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Markuszów leży w głównym rejonie produkcyjnym rolnictwa i charakteryzuje się dobrymi warunkami dla rozwoju rolnictwa.

- Strefa funkcji rekreacyjnej - tereny przydatne dla turystyki można podzielić na dwie grupy:
 - tereny o walorach przyrodniczo-krajobrazowych przydatne dla czynnego wypoczynku i rekreacji (wędkarstwo, łowiectwo, wycieczki krajoznawcze itp.) - należy tu zaliczyć tereny budowlane, w których można lokalizować obiekty związane z obsługą tranzytowego ruchu turystycznego, turystyki pobytowej (agroturystyki) oraz rekreacji i wypoczynku codziennego;
 - tereny przydatne dla funkcji usługowej turystyki z możliwością realizacji obiektów kubaturowych (pensjonaty, budownictwo letniskowe). Należy zaliczyć tereny budowlane w których można lokalizować obiekty związane z obsługą tranzytowego ruchu turystycznego, turystyki pobytowej (agroturystyki) oraz rekreacji i wypoczynku codziennego. Tereny pod zabudowę turystyczną, powinny być wyznaczane w lukach istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących miejskich struktur osadniczych na zasadzie ich kontynuacji i rozwoju przestrzennego. Dogęszczenia zabudowy powinny stanowić kontynuacje istniejących układów urbanistycznych. Zalecana jest kontynuacja tradycyjnych form zabudowy, wpisujących się w lokalny styl architektoniczny.
- Strefa funkcji komunikacyjnej - modernizacja ciągów komunikacyjnych przecinających dolinne korytarze ekologiczne lub leśne obszary węzłowe powinna uwzględniać wymogi ochrony środowiska (przepusty dla zwierząt). Do prawidłowego spełniania funkcji konieczna jest kanalizacyjna deszczowa w obrębie zwartych struktur osadniczych, zbierająca wody opadowe z koron dróg, placów i parkingów oraz rowy odwadniające poza obszarami zabudowanymi dostosowane technologicznie do warunków gruntowo-wodnych i urządzenia oczyszczające na odprowadzeniu do odbiornika (ziemia, rów melioracyjny, rzeka). W przypadku nowych odcinków dróg przecinających ciągi siedlisk przyrodniczych konieczne jest projektowanie przepustów ekologicznych na trasach migracyjnych zwierząt.

Sposób uwzględnienia: przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Markuszów opisano w rozdziale *II. Strefy planistyczne* przedstawiając jednocześnie obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 u.p.z.p.

Sposób uwzględnienia: wyznaczenie zasięgu stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę, dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu,

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik 1. Część graficzna uzasadnienia Planu Ogólnego Gminy Markuszów