



PLAN OGÓLNY GMINY MARKUSY

UZASADNIENIE

Markusy 2026

1	WSTĘP I PODSTAWA PRAWNA	4
2	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO	8
3.		8
2.1	AKTUALNY STAN PLANISTYCZNY GMINY – OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
2.2	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	9
2.3	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	12
2.4	ANALIZA W ZAKRESIE WYZNACZONYCH STREF PLANISTYCZNYCH	14
2.5	STREFY PLANISTYCZNE WYZNACZONE W PLANIE OGÓLNYM	15
3	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	16
4	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	19
5	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	21
5.1	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	21
5.2	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	25
5.3	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	28
5.4	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	33
5.5	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	34
5.6	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	35
5.7	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	35
5.8	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	35
5.9	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	35
5.10	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	35
5.11	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	36
5.12	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, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	36
5.13	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	37
5.14	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	37
5.15	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	37
5.16	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	38
5.17	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	38
5.18	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	38
5.19	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	38
5.20	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	40
5.21	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	40
5.22	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	40

5.23	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	53
5.24	UWZGLĘDNIENIE OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	69
6	PODSUMOWANIE I WNIOSKI	73
7	ZAŁĄCZNIKI	75

1 WSTĘP I PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 13a ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538 ze zm.) (dalej: ustawa) „*Dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym".* Zgodnie z art. 13a ust 4 ustawy „*W planie ogólnym:*

1) określa się:

- a) *strefy planistyczne,*
- b) *gminne standardy urbanistyczne;*

2) można określić:

- a) *obszary uzupełnienia zabudowy,*
- b) *obszary zabudowy śródmiejskiej”,*

natomiast art. 13a ust. 7 ustawy stanowi, iż „*Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.*”

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej (art. 13h ust. 1 ustawy). Ustęp 2 artykułu 13 zawiera wymagany zakres części tekstowej uzasadnienia, w której wskazane jest wyjaśnienie przyczyn podjętych ustaleń planu ogólnego. Ustalenia planu ogólnego wraz z informacjami zawartymi w uzasadnieniu w ramach wyznaczonych stref funkcjonalnych będą umożliwiały dobieranie odpowiednich instrumentów kształtowania przestrzeni – adekwatnie do lokalnych aktów i indywidualnych rozstrzygnięć planistycznych. Z kolei ust. 3 określa zakres, jaki zawierać powinna część graficzna uzasadnienia. Rysunek nie będzie miał wartości normatywnej, a jedynie pogładową, stanowiąc informację dla osób zainteresowanych o ustaleniach planu ogólnego zawartych w danych przestrzennych. Zgodnie z ust. 5 „*Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.*”

Plan ogólny i plan miejscowy są w hierarchii źródeł prawa aktami prawnymi tego samego rzędu. Stosunek tych przepisów wobec siebie jest regulowany przez przepisy ustawy. Oznacza to, że kiedy będzie uchwalany plan miejscowy, musi on, w myśl art. 20 ust. 1, być zgodny z planem ogólnym gminy. Z drugiej strony zgodnie z art. 34 ust. 1a „*Wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych.*” Należy też zauważyć, że żaden przepis nie nakazuje konieczności dostosowania planu miejscowego do planu ogólnego, jednakże, jeżeli plan miejscowy będzie nowelizowany, wtedy należy zapewnić jego zgodność z planem ogólnym.

Podstawa prawna opracowania oraz akty wykonawcze:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.)

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509)
- Rozporządzenie 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. poz. 2758 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729)

Przedmiotem niniejszego Uzasadnienia jest Plan ogólny Gminy Markusy, sporządzany na podstawie uchwały nr II/8/2025 Rady Gminy Markusy z dnia 26.02.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Markusy.

Gmina Markusy, to gmina wiejska położona w północno-zachodniej części województwa warmińsko-mazurskiego, na terenie powiatu elbląskiego. Gmina graniczy od północno-zachodu z Gminą Gronowo Elbląskie, od północy i północno-wschodu z gminą wiejską Elbląg, zaś od południa z Gminą Rychliki, położonymi na terenie powiatu elbląskiego. Na niewielkim fragmencie od zachodu gmina styka się z Gminą Stare Pole (powiat malborski) oraz od południowego-zachodu z Gminą Dzierzgoń (powiat sztumski), oboma położonymi już na terenie województwa pomorskiego.

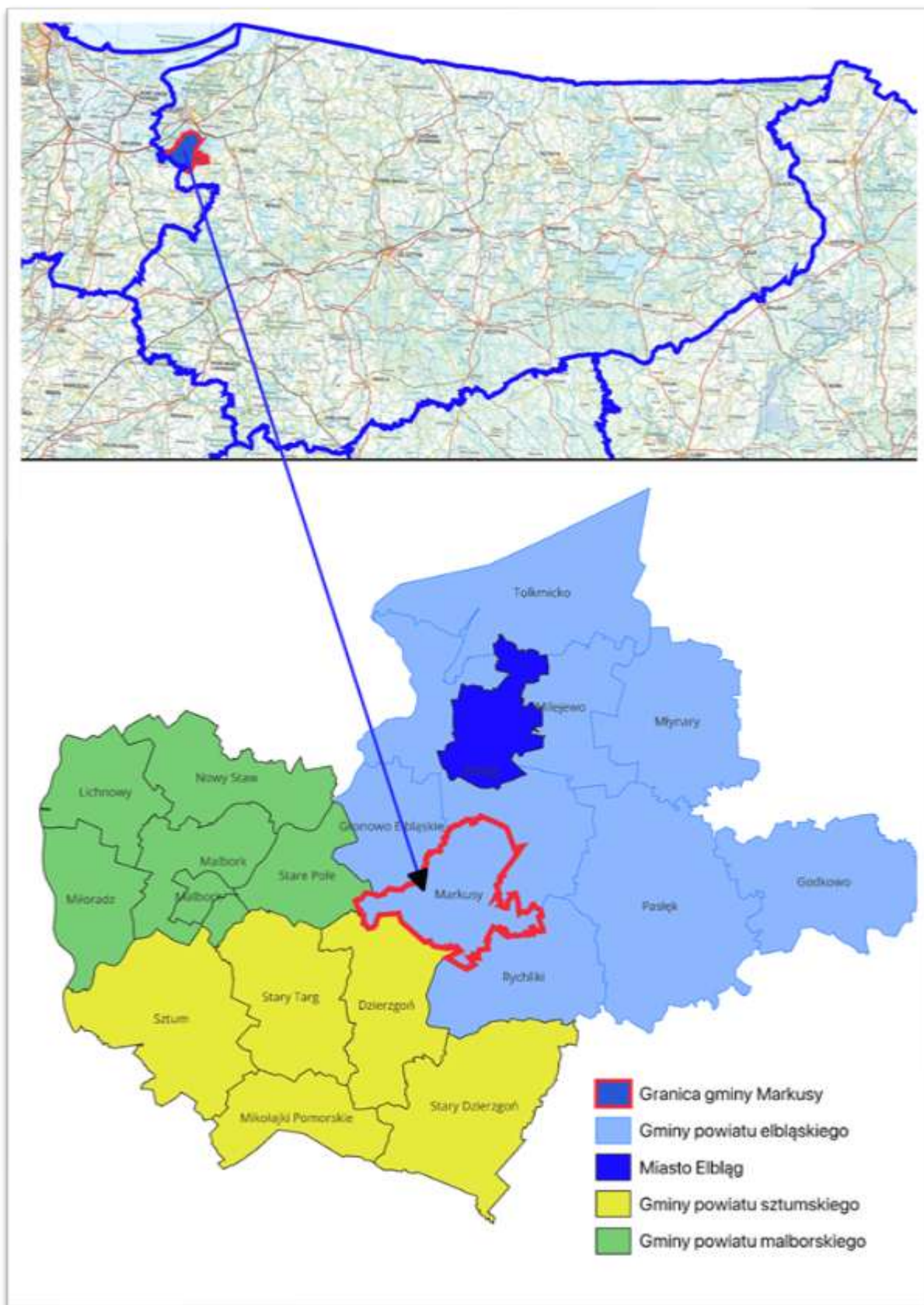
Miejscowość Markusy stanowi ośrodek rozwoju, pełniący funkcję usługową na poziomie gminnym w zakresie: administracji, edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, handlu i gospodarki oraz kultu religijnego. Ośrodek gminny posiada dodatkowo funkcje uzupełniające:

- funkcja rolnicza i obsługi rolnictwa,
- gospodarczo – usługowa w oparciu o zakłady produkcyjne, produkcyjno-usługowe.

Do ośrodków wspomagających miejscowość gminną zaliczono miejscowości o najwyższym zaludnieniu zaraz po Markusach tj.: Zwierzno, Żurawiec, Krzewsk i Kępniowo. Miejscowości te wspomagają Markusy pod względem: edukacyjnym, turystyczno-wypoczynkowym, religijnym, kulturowym i handlowo-gospodarczym.

Pozostałe miejscowości, odznaczające się niskim lub bardzo niskim stopniem zaludnienia i rozproszoną zabudową, pełnią funkcje głównie rolnicze i mieszkalne.

Siedzibą powiatu jest miasto Elbląg stanowiące ośrodek regionalny w strukturze województwa warmińsko-mazurskiego, które z uwagi na bardzo bliskie położenie świadczy dla gminy usługi z zakresu: zdrowia, kultury, oświaty, sportu, usług handlu, szkolnictwa, w tym wyższego. Jest on też miejscem pracy dla części z mieszkańców gminy.



Rysunek.1 Położenie Gminy Markusy na tle województwa i powiatu, Źródło: opracowanie własne.

Sieć osadniczą w gminie tworzy 18 sołectw, na które składa się 21 miejscowości. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia gminy Markusy w 2024 r. wynosiła 109 km², a gminę zamieszkiwały 3 842 osoby. Gęstość zaludnienia wynosiła 35,1 osób/km².

Jest to gmina o typowo rolniczym charakterze i bardzo niskim wskaźniku zalesienia (6,2%). Wśród użytków gruntowych na terenie gminy przeważają grunty orne (36%) oraz łąki trwałe (33%), co łącznie stanowi prawie 70% ogólnej powierzchni gminy. Wśród użytków rolnych 57% stanowią grunty I, II i III klasy bonitacyjnej (około 69%) oraz V klasy bonitacyjnej (około 29%). Grunty klas IV – VI to zaledwie 23% powierzchni gminy.

Gmina niemal w całości zlokalizowana jest na terenie wschodniej części Żuław Wiślanych, zwanych Żuławami Elbląskimi. Żuławy Elbląskie to obszar w znacznej mierze depresyjny o mało dynamicznej rzeźbie terenu, stanowiący równinę deltową Wisły. Teren gminy pokrywa gęsta sieć kanałów i rowów melioracyjnych, wyposażonych w urządzenia regulacyjne i budowle wodne.

Z uwagi na położenie gminy w obrębie Żuław Wiślanych środowisko przyrodnicze analizowanego obszaru jest bardzo bogate i urozmaicone. Gmina charakteryzuje się wysokimi walorami środowiska przyrodniczego i kulturowego. Elementem struktury przestrzennej o znaczeniu krajowym jest Jeziora Drużno, będące rezerwatem przyrody i obejmujące wraz ze swoim otoczeniem ekosystemy wodne, bagienne, łąkowe i leśne. W ramach jeziora znajduje się żeglowna droga wodna zwana Kanałem Elbląskim uznana za pomnik historii. Stanowi ona drogę wodną z Elbląga do Ostródy poprzez leżące na różnych wysokościach jeziora pomiędzy Zalewem Wiślanym a Ostródą.

Podstawową funkcją gminy jest rolnictwo wykorzystujące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i wysoką jakość przestrzeni, funkcje uzupełniające to usługi na rzecz rolnictwa i ludności oraz turystyka.

2 PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.

2.1 Aktualny stan planistyczny gminy – obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach administracyjnych gminy Markusy obowiązuje przyjęty uchwałą Nr IV/24/2003 Rady Gminy Markusy z dnia 27 sierpnia 2003 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren gminy w jej granicach administracyjnych. Przedmiotowy plan zmieniony został następującymi uchwałami:

- UCHWAŁA NR IX/55/2009 Rady Gminy Markusy z dnia 30 grudnia 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „CENTRUM – ZABUDOWA MIESZKANIOWA” w Markusach (daw. „plac buraczany”) (zmiana obejmuje obszar o powierzchni około 5,62 ha),
- UCHWAŁA NR III/28/2012 RADY GMINY MARKUSY z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stalewo (zmiana obejmuje obszar o powierzchni około 141,80 ha).

Pokrycie terenu gminy planami miejscowymi zapewnione jest dzięki ww. trzem uchwałom.

Uchwalony najwcześniej, bo w 2003 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy obejmuje obszar gminy (Zgodnie z § 2 ust. 1 omawianego planu „Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad kompleksowego zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Markusy.”). Drugi plan obejmuje swoim zasięgiem tzw. dawny plac buraczany. Reguluje on zasady lokalizacji zabudowy w centralnej części wsi Markusy. Jego powierzchnia to około 5,62 ha. Ostatni plan to uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stalewo, uchwalona w 2012 r. Dokument ten reguluje zasady zagospodarowania terenu w części obrębu ewidencyjnego Stalewo, umożliwiając przede wszystkim lokalizację na terenie gminy elektrowni wiatrowych. Obejmuje powierzchnię ok. 141,80 ha.

W strukturze funkcjonalnej terenów wyznaczonych w planach miejscowych dominujący udział stanowią tereny rolnicze i leśne. Duża część gminy to także obszary wód powierzchniowych. W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę dominuje budownictwo zagrodowe oraz budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Istotny jest również udział zróżnicowanej zabudowy usługowej przewidzianej do realizacji jako niezależna funkcja terenu lub jako przeznaczenie uzupełniające dla budownictwa mieszkaniowego. Strukturę

funkcjonalno-przestrzenną miejscowości objętych planami miejscowymi uzupełniają pojedyncze tereny zabudowy produkcyjnej, tereny cmentarzy, zieleni urządzonej, rozmieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewniające obsługę komunikacyjną – tereny infrastruktury drogowej.

2.2 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W myśl uzasadnienia do aktu wykonawczego – 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 - *W ramach znowelizowanego sposobu bilansowania terenów analizie podlegać będą wyłącznie tereny o funkcji mieszkaniowej zgodnie z uszczegółowioną, ubraną w formuły matematyczne metodyką obliczania chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Obie wartości wyrażone będą liczbą ludności. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów. W przypadku zapotrzebowania będzie to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.*

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową został przedstawiony w Rozporządzeniu 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. W tym celu przedstawiono następujący wzór:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}.$$

Statystyka ludności (M₂₀):

Najnowsze dane dotyczące ludności, które prezentuje Główny Urząd Statystyczny (dalej: GUS) pochodzą z 2024 roku.

Liczba ludności na 2024 rok (GUS) wynosi: 3842 osób

W obliczeniach, o których mowa w § 3 ust. 2 rozporządzenia (zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową), przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Prognozowana liczba ludności na 2044 rok wg GUS (2024-2044) wynosi: 2492 mieszkańców.

W związku z tym, (M₂₀) tj. prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększona o 5% przedstawia się w następujący sposób:

$$M_{20} = 2492 \text{ os.} \cdot 5\% = 124,6 \text{ os.}$$

$$M_{20} = 2492 \text{ os.} + 124,6 \text{ os.} = 2616,6 \text{ os.}$$

$$M_{20} = 2617 \text{ os.}$$

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

Dane wyjściowe z GUS (2004, 2014, 2024):

$$P_0 = 25,4$$

$$P_{-10} = 20,5$$

$$P_{-20} = 19,7$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca została obliczona na podstawie wzorów z Rozporządzenia:

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

lub

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

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.

P_{20} - I sposób	wartości
P_0	25,4
P_{-10}	20,5
P_{20}	35,2

P_{20} - II sposób	wartości
P_0	25,4
P_{-20}	19,7
P_{20}	31,1

Tabela.1 Wskaźniki P_{20} , Źródło: Opracowanie własne

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z § 3 ust. 3 lub 7 Rozporządzenia jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez

statystykę publiczną umożliwiającą wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w § 3 ust. 3 rozporządzenia, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca. W związku z tym, że wartość omawianego wskaźnika obliczonego ze wzorów dwoma sposobami jest mniejsza niż 40, przyjmuje się, że $P_{20} = 40 \text{ m}^2$.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 2616,6 \text{ os.} - 97\,489 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 2616,6 \text{ os.} - 2437,22 \text{ os} = 179,38 \text{ os.}$$

SKŁADOWA ZE WZORU (OZNACZENIE)		UWAGI	WARTOŚCI
ZAP	oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	I sposób P_{20}	179,38
		II sposób P_{20}	j.w., ponieważ przyjęto tę samą wartość P_{20}
M₂₀	oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%	dane za 2044 r.	2616,6
PUM₀	oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi	dane GUS z 2024 r.	97 489
P₂₀ – I sposób	oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	P ₀ – dane GUS z 2024 r. P ₋₁₀ dane GUS z 2014 r.	35,2
P₂₀ – II sposób	oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	P ₀ – dane GUS z 2024 r. P ₋₂₀ dane GUS z 2004 r.	31,1

Tabela. 2 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, Źródło: Opracowanie własne.

Wnioski:

Liczba ludności w 2024 roku w gminie Markusy wyniosła 3842 osób a zapotrzebowanie obliczone ze wzoru wynosi 179,38 osób, w związku z tym zastosowanie ma tu zapis § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia mówiący o tym, że przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

W związku z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Markusy określa się na poziomie 500 osób.

2.3 Chłonność terenów niezabudowanych

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych zgodnie z Rozporządzeniem uwzględnia się:

- 1) *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) *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.*

Natomiast biorąc pod uwagę art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) przy wyznaczaniu stref planistycznych opisanych 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, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.*

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, nie mają definicji prawnej. Na potrzeby planu ogólnego gminy Markusy, przez tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, rozumie się niezabudowane tereny w ramach zwartej zabudowy wsi, w strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ**, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **SZ** lub wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW**. Z uwagi na objęcie gminy w jej granicach administracyjnych, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego chłonność terenów została wyznaczona w oparciu o tereny niezabudowane dla których w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej. Z tych terenów został wyliczona powierzchnia obszarów niezabudowanych dla każdej ze stref. Również obliczono chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy, czyli obszarach które w mpzp nie dopuszczały zabudowy mieszkaniowej.

OSZACOWANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH DLA STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ) I ZAGRODOWĄ (SZ)

Szacując chłonność terenów niezabudowanych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową wzięto pod uwagę proporcje między funkcją mieszkaniową z profilu podstawowego, a pozostałymi terenami dopuszczonymi w profilu podstawowym i dodatkowym w strefie (tzw. powierzchnia brutto i netto). Do obliczeń przyjęto, że funkcja mieszkaniowa dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną stanowi 80% powierzchni oraz dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową stanowi 90% powierzchni. Jest to powierzchnia netto. Pozostałe % to funkcje towarzyszące tej zabudowie takie jak np. komunikacja, usługi, zieleń, infrastruktura techniczna i inne. Powierzchnia brutto

to powierzchnia łącznie z komunikacją i innymi funkcjami z profilu podstawowego i dodatkowego.

Otrzymaną powierzchnię obszarów niezabudowanych możliwych do zabudowy należy podzielić przez przyjętą powierzchnię działki budowlanej. Otrzymany wynik stanowi łączną liczbę jeszcze niezainwestowanych działek budowlanych, który aby przeliczyć na liczbę osób należy pomnożyć przez wskaźnik obrazujący przeciętną liczbę osób na 1 mieszkanie w gminie Markusy (z uwagi na wiejski charakter gminy, na potrzeby obliczeń chłonności przyjęto, że na jednej działce znajdzie się zabudowa z jednym mieszkaniem).

1. Obliczenie powierzchni netto terenów możliwych do zabudowy:

$$P_n = P_b \times U$$

2. Obliczenie liczby potencjalnych działek budowlanych:

$$L_{dz} = P_n / P_{dz}$$

3. Oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych wyrażonej w liczby mieszkańców:

$$C = L_{dz} * W$$

Legenda:

- P_n – powierzchnia netto terenów niezabudowanych możliwych do zabudowy (w ha)
- P_b – powierzchnia brutto terenów niezabudowanych (w ha)
- U – udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni brutto:
 - dla strefy **SJ** (zabudowa jednorodzinna): $U = 0,8$,
 - dla strefy **SZ** (zabudowa zagrodowa): $U = 0,9$
- P_{dz} – przyjęta powierzchnia działki budowlanej (m^2 – dla SJ średnia na podstawie tendencji gminnej wytypowanych działek budowlanych – zgodnie z rzeczywistym podziałem działek budowlanych, dla SZ – minimalna powierzchnia działki dla zabudowy zagrodowej)
- L_{dz} – liczba możliwych do wydzielenia działek budowlanych
- W – wskaźnik liczby osób na 1 mieszkanie/działkę (średnia dla gminy Markusy zgodnie z GUS w 2024 r. wyniosła 3,32)

CHŁONNOŚĆ TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRAZ Z JEGO ZMIANAMI:

	SJ	SZ
P_b	26	99
U	0,8	0,9
P_n	20,8	89,1
P_{dz}	1200	3000
L_{dz}	173,3	297
W	3,32	3,32
C	575,5	986

CHŁONNOŚĆ TERENÓW W OBSZARACH UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY:

	SJ	SZ
P_b	32,1	11,8
U	0,8	0,9
P_n	25,68	10,62
P_{dz}	1200	3000
L_{dz}	214	35,4
W	3,32	3,32
C	710,5	117,5

Tabela. 3 Chłonność terenów w obszarach uzupełnienia zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

OSZACOWANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH DLA STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)

W planie ogólnym wyznaczono 18 stref planistycznych SW. Jedynie jedna strefa planistyczna posiada wystarczającą ilość terenu niezabudowanego, aby w jego granicach zlokalizować nowe budynki mieszkalne wielorodzinne. Znalazła się ona w granicach obszaru uzupełniania zabudowy i to właśnie dla niej obliczono chłonność.

Oszacowano, że w luce zabudowy na osiedlu zabudowy wielorodzinnej w Starym Dolnie mogą powstać 2 budynki z 10 mieszkaniami każdy, co daje w sumie 20 mieszkań. Przyjmując wskaźnik liczby osób na 1 mieszkanie (średnia dla gminy Markusy zgodnie z GUS w 2024 r. wyniosła 3,32) szacuje się, że zamieszka tam około 66 osób. Jest to wartość maksymalna, ponieważ nie jest przesądzone, że inwestor przyjmie niższy wskaźnik zabudowy co przełoży się na mniejszą liczbę mieszkań i osób, które tam zamieszkają.

CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH (SUMA wyrażona w liczbie mieszkańców):

	SJ	SZ	SW
MPZP	575,5	986	-
OUZ	710,5	117,5	66
SUMA	1286	1103,5	66
	2455,5		

Tabela 4. Chłonność terenów niezabudowanych

Źródło: Opracowanie własne

Wyliczona dla gminy Markusy chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 2455,5 osób i stanowi ok. 491% zapotrzebowania.

2.4 Analiza w zakresie wyznaczonych stref planistycznych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Markusy **wynosi 500 osób**. W związku z tym, zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy plan ogólny gminy Markusy 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 suma chłonności **nie może być mniejsza niż 350 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 650 os. (130% zapotrzebowania).**

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Tereny chłonne w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego raz z jego zmianami przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania (chłonność terenów niezabudowanych dla obszaru gminy Markusy wynosi 2455,5 osób).

W związku z tym, zgodnie z powyższym w planie ogólnym nie wyznacza się nowych terenów niż te, które znajdują się w ww. obszarach.

Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

2.5 Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym

W wyniku poczynionych analiz, w planie ogólnym gminy Markusy ustalono następujące strefy planistyczne:

1. SW –strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ - strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
3. SZ –strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4. SU –strefy usługowe,
5. SP –strefy gospodarcze,
6. SR –strefy produkcji rolniczej,
7. SI –strefy infrastrukturalne,
8. SN –strefy zieleni i rekreacji,
9. SC –strefy cmentarzy,
10. SO –strefy otwarte,
11. SK – strefy komunikacyjne.

3 PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy w granicach gminy Markusy wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w którym to uregulowano sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o budynkach znajdujących się w granicach gminy pozyskane zostały z geodezyjnych baz danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pochodzących ze Starostwa Powiatowego w Elblągu (licencja GN.6642.1.408.2025_2804_P z dnia 03.04.2025 r.).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13d ust 1, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy i obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. W wyznaczonych strefach oblicza się chłonność terenów. W związku z tym, w celu prawidłowego określenia granic stref planistycznych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy.

Gmina Markusy objęta jest w całości planami miejscowymi, zatem lokalizacja zabudowy odbywa się na podstawie planów miejscowych a nie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W związku z tym nie istniało ryzyko, że brak wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy zablokuje ruch inwestycyjny w gminie (obszar uzupełnienia zabudowy jest jednym z warunków decyzji o warunkach zabudowy). Wygenerowanie obszaru uzupełnienia zabudowy nie było konieczne, jednakże może okazać się przydatne w przyszłości w następujących sytuacjach:

- zostanie stwierdzona nieważność planu miejscowego na skutek skargi do sądu,

- gmina przystąpi do zmiany planu miejscowego – w granicach OUZ nie trzeba będzie uzyskiwać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

W związku z możliwością rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy poza struktury istniejącej zabudowy (poniżej przedstawiono obliczenia), ale w ścisłym nawiązaniu do nich, **wartością dodaną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy będzie możliwość zaprojektowania stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej** na terenach dotąd rolniczych, co przyczyni się bezpośrednio do:

1. Ograniczenia rozpraszania zabudowy

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przeciwdziała niekontrolowanemu rozlewaniu się wsi i umożliwia bardziej zwarty, uporządkowany rozwój przestrzenny.

2. Poprawy ładu przestrzennego

Uporządkowanie przestrzeni w obrębie istniejących struktur urbanistycznych – np. domknięcie pierzei, wypełnienie pustych działek, ukształtowanie wyraźnych granic osiedli.

3. Efektywnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej

Obszary te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala na ich łatwe i racjonalne uzbrojenie w media oraz korzystanie z już funkcjonujących usług (szkoły, sklepy, drogi, komunikacja publiczna).

4. Zwiększenia dostępności terenów budowlanych bez konieczności przekształcania gruntów rolnych lub leśnych

Uzupełnianie zabudowy w lukach, pomiędzy już istniejącą zabudową, ogranicza ryzyko chęci wnioskowania właścicieli gruntów o zabudowę na terenach cennych przyrodniczo lub objętych ochroną.

5. Zaspokojenia lokalnych potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwia rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej lub produkcyjnej w odpowiedzi na aktualne i prognozowane potrzeby mieszkańców.

6. Uwzględnienia uwarunkowań środowiskowych i ekofizjograficznych

Obszary uzupełnienia zabudowy są wyznaczane tam, gdzie nie występują istotne ograniczenia przyrodnicze – np. brak zagrożenia powodziowego, osuwisk czy cennych siedlisk.

7. Zgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy

Obszary te były często przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny do rozwoju w pierwszej kolejności. – stanowią więc kontynuację przyjętej strategii rozwoju.

Wymienione przyczyny spójne są ze Strategią rozwoju gminy Markusy, której zapisy przytoczono w rozdziale 5.1.

Obliczenia obszaru uzupełnienia zabudowy:

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja

2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 97,4 ha.

$$P_u = 974\,043.75\text{ m}^2 = 97,4\text{ ha}$$

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 ww. Rozporządzenia wynosi 340,8 ha.

$$P_b = 3\,407\,788.44\text{ m}^2 = 340,8\text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25\% * (340,8\text{ ha} - 97,4\text{ ha}) = 60,85\text{ ha}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) stanowi sumę wskaźnika P_u i P_p

$$OUZ = P_u + P_p$$

$$97,4\text{ ha} + 60,85\text{ ha} = 158,25\text{ ha}$$

W konsekwencji, po odpowiedniej modyfikacji tj. zmniejszeniu granic w związku z uwarunkowaniami gminy oraz rozszerzeniu granic zgodnie z dopuszczeniem, wyznaczono **obszary uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni około 149 ha (z dopuszczalnego rozszerzenia 60,85 ha wykorzystano 53,6 ha)**, tym samym nie przekroczono dopuszczalnego rozszerzenia.

4 PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

W związku z koniecznością spełnienia wymogów ustawowych, w planie ogólnym gminy Markusy ustalono **gminne standardy urbanistyczne**, w ramach których wyznaczono **gminny katalog stref planistycznych**. Odstąpiono od wyznaczenia fakultatywnego elementu jakim są gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Wykonanie obowiązku wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest więc podstawową przyczyną ustalenia gminnego katalogu stref planistycznych. W myśl art. 13e ust. 2 ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych każdą strefę opisywać będą wskaźniki i parametry urbanistyczne. Ponadto, do dodatkowych przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych zaliczyć można:

- **Zapewnienie ładu przestrzennego i spójności urbanistycznej**
Ustanowienie standardów urbanistycznych umożliwia kontrolę nad jakością i formą nowej zabudowy, sprzyja harmonijnemu kształtowaniu przestrzeni oraz przeciwdziała chaotycznej zabudowie.
- **Dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do lokalnych uwarunkowań i potrzeb**
Standardy odzwierciedlają specyfikę gminy – jej strukturę osadniczą, uwarunkowania środowiskowe, potrzeby mieszkańców – oraz pozwalają na dostosowanie wymogów do realiów lokalnych.
- **Zwiększenie przewidywalności i transparentności procesów inwestycyjnych**
Jasne, lokalnie określone standardy są punktem odniesienia zarówno dla mieszkańców, jak i inwestorów – ograniczają uznaniowość i ułatwiają planowanie inwestycji.
- **Ochrona wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych**
Poprzez odpowiednie ustalenia (np. minimalne powierzchnie biologicznie czynne, parametry urbanistyczne) standardy wspierają ochronę środowiska i tożsamości przestrzennej gminy.

W gminnym katalogu stref planistycznych dla poszczególnych stref planistycznych określono profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) oraz w zależności od potrzeb i wymogów o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy wartości:

- a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- b) maksymalnej wysokości zabudowy,
- c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, wzięto pod uwagę załącznik nr 1 do Rozporządzenia. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref

planistycznych, co wynika z obowiązującego w granicach gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia.

W katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń; nie oznacza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Parametry urbanistyczne również wyznaczają jedynie ramy, w których powinna się zmieścić ewentualna zabudowa (tj. nadziemna intensywność i wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy na działce, jako wartości maksymalne i powierzchnia biologicznie czynna – jako wartość minimalna).

Gminny katalog stref planistycznych stanowi załącznik nr 1 do Uzasadnienia

5 SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

W ramach sporządzanego planu ogólnego, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538 ze zm.) uwzględniono poniższe uwarunkowania.

5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

„Strategia Rozwoju Gminy Markusy na lata 2025 – 2034” została przyjęta uchwałą Nr VIIIS/40/2024 Rady Gminy Markusy z dnia 28 listopada 2024 r., a prace nad jej opracowaniem były prowadzone w oparciu o uchwałę Nr I N/1/2024 Rady Gminy Markusy z dnia 28 marca 2024 r., w sprawie przystąpienia do opracowania projektu Strategii Rozwoju Gminy Markusy na lata 2025-2034 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji.

W związku z powyższym przy opracowaniu ustaleń planu ogólnego wzięto pod uwagę rozwiązania przyjęte w „Strategii Rozwoju Gminy Markusy na lata 2025-2034”. Wizja przedstawiona w niniejszej strategii brzmi następująco: „Gmina Markusy w 2024 roku jest miejscem przyjaznym do zamieszkania z dobrze rozwiniętą infrastrukturą społeczną, techniczną i komunikacyjną. Gmina w pełni stara się wykorzystywać swoje położenie w obrębie Żuław Wiślanych i zasoby dziedzictwa kulturowego. Rozwój sektora turystycznego opiera się na walorach krajobrazowych i przyrodniczych Gminy, a otoczenie Jez. Drużno sprzyja kwalifikowanym i dydaktycznym formom rekreacji. Wszystkie działania uwzględniają poszanowanie środowiska naturalnego i racjonalne wykorzystanie jego zasobów.”

Mając na względzie cel nadrzędny, jakim jest osiągnięcie zakładanej wizji rozwoju, sformułowano cele strategiczne i cele operacyjne.

Cele strategiczne mają charakter długofalowy i wskazują generalne kierunki postępowania w realizacji założonej wizji rozwoju gminy. Cele operacyjne to narzędzie i sposoby realizacji poszczególnych celów strategicznych.

W ramach celów strategicznych wyróżniono:

1. Zwiększenie konkurencyjności gospodarczej i poprawa warunków zamieszkania i wypoczynku

- 1.1 Poprawa stanu i dostępności infrastruktury technicznej.
- 1.2 Wzrost poziomu bezpieczeństwa publicznego i poprawa jakości życia.
- 1.3 Poprawa atrakcyjności turystycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej.
- 1.4 Rozwój przedsiębiorczości i otoczenia biznesu.
- 1.5 Rozwój gospodarstw rolnych i sektora rolno-spożywczego.
2. Wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego
 - 2.1 Kształtowanie i promowanie wartości kulturowych.
 - 2.2 Poprawa jakości kształcenia i edukacji.
 - 2.3 Ograniczenie problemów społecznych.
 - 2.4 Rozwój kapitału społecznego i wzrost integracji społecznej.
 - 2.5 Rozwój opieki zdrowotnej i ochrony zdrowia.
3. Poprawa dostępności komunikacyjnej i cyfrowej oraz rozwój współpracy wraz z aktywną promocją Gminy
 - 3.1 Zwiększanie dostępności transportowej i powiązań komunikacyjnych.
 - 3.2 Rozwój nowoczesnych technologii i innowacji cyfrowych.
 - 3.3 Współpraca i promocja
4. Ochrona środowiska, walorów przyrodniczych i potencjału kulturowego
 - 4.1 Świadoma i racjonalna polityka przestrzenna.
 - 4.2 Zachowanie materialnych zasobów kultury i dziedzictwa.
 - 4.3 Ochrona i zachowanie walorów i zasobów środowiska.
 - 4.4 Poprawa stanu i jakości środowiska oraz zapobieganie zagrożeniom naturalnym.

Z treści strategii wynika, iż najważniejsze będzie ukształtowanie atrakcyjnej i przyjaznej przestrzeni do zamieszkania i pobytu, uprawiania turystyki i rekreacji oraz prowadzenia działalności gospodarczej. Cel ten zostanie osiągnięty poprzez sukcesywny rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w obszarach niedoinwestowanych), modernizację i rozbudowę dróg, poprawę dostępności cyfrowej, troskę o właściwy stan i jakość środowiska naturalnego, w tym powietrze, oraz aktywną partycypację społeczną wspieraną przez skuteczny samorząd, a w konsekwencji wzrost gospodarczy.

Rozwój gminy opierać się będzie na wykorzystaniu potencjałów wewnętrznych, w tym atutów środowiskowych takich jak: położenie w obrębie Żuław Wiślanych, obecność jeziora Drużno jako przykład unikatowego obszaru wodno-błotnego w skali Kraju i Europy, bogactwo fauny i flory oraz historycznie ukształtowanych dziedzin gospodarki tj.: rolnictwo, lokalna wytwórczość. Ważną funkcją gminy będzie turystyka i rekreacja, która bazować będzie na potencjale przyrodniczym (krajobraz żuławski, w tym rozległe tereny depresyjne, walory wód powierzchniowych, zwłaszcza jez. Drużno, dobry stan środowiska i bogactwo jego zasobów), antropogenicznym (liczne zabytki architektury i budownictwa, w tym obecność Pomnika Historii) i rozwoju bazy materialnej turystyki.

Z uwagi na uwarunkowania przestrzenne, w tym środowiskowe, a także istniejące zainwestowanie i wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, gminę Markusy podzielono na trzy jednostki strukturalno-przestrzenne:

- I. Strefa osadnicza - obejmuje miejscowości Markusy, Zwierzno i Stare Dolno, gdzie występują duży udział terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej; w strefie tej ustala się następujące predyspozycje i kierunki zagospodarowania:
 - rozwój zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej lokalizowanej w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych;
 - dla nowoprojektowanych terenów mieszkaniowych należy przewidzieć właściwą obsługę pod względem infrastruktury technicznej;
 - w miejscowości Markusy i Stare Dolno dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- II. Strefa rolna – obejmuje centralną i zachodnią część Gminy z dużym udziałem gospodarki rolnej, gdzie ustala się m.in.:
 - rozwój zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej lokalizowanej w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych;
 - produkcję rolną w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
 - zakaz lokalizacji ferm bezściółowych oraz dużych obiektów fermowych;
- III. Strefa ekologiczna - obejmuje północno-wschodnią część Gminy, tereny położone w sąsiedztwie Jeziora Drużno objętego ochroną rezerwatową, włączone do obszarów specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000, a także Obszarem Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno; na obszarze tym dominuje funkcja ochronna, natomiast produkcja rolna musi być podporządkowana ochronie krajobrazu przyrodniczego i kulturowego. W strefie ekologicznej, szczególnie w sąsiedztwie wód powierzchniowych, winna się rozwijać turystyka, także turystyka ekologiczna i rekreacja. Ponadto dla strefy wyodrębnione zostały trzy podstrefy.

Analizowana strategia zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który wyodrębnia strefy polityki przestrzennej (funkcjonalno-przestrzenne):

- I. Strefa osadnicza
- II. Strefa rolna
- III. Strefa ekologiczna.

W ramach poszczególnych stref wyróżniono:

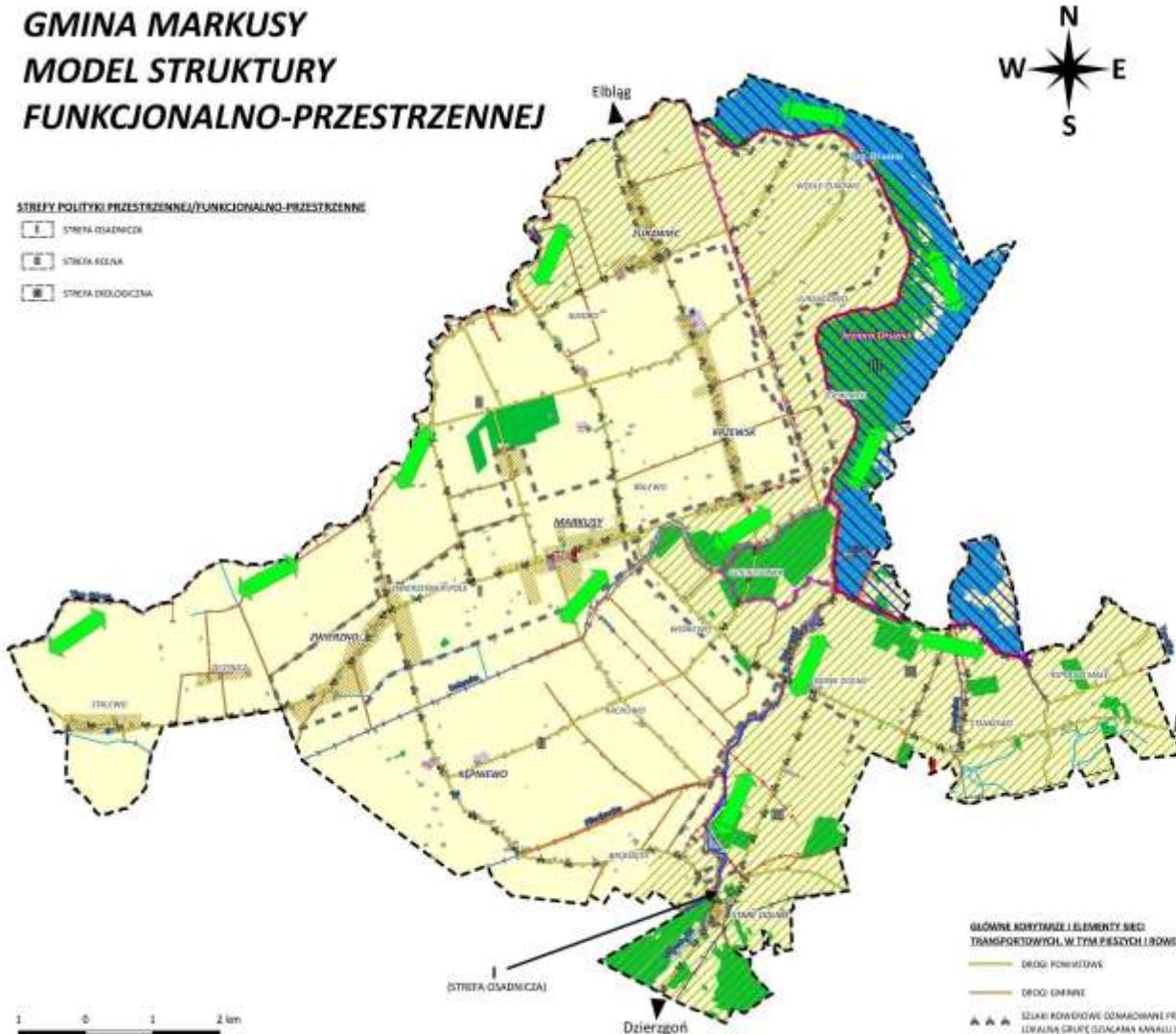
- główne rejony rozwoju i funkcjonowania potencjału mieszkaniowo-usługowego,
- główne rejony rozwoju i funkcjonowania potencjału gospodarczego,
- główne rejony rozwoju i funkcjonowania potencjału turystyczno-rekreacyjnego.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej obrazuje poniższa rycina.

GMINA MARKUSY **MODEL STRUKTURY** **FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ/FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

-  STREFA OSADNICZA
-  STREFA ROLNA
-  STREFA EKOLOGICZNA



OBJAŚNIENIA

-  GRANICA GMINY MARKUSY
- STRUKTURA SIECI OSADNICZEJ WRAZ Z ROLĄ I HIERARCHIA LĘDROSTW OSADNICZYCH**
- MARKUSY** GŁÓWNE OŚRODKI FUNKCJONALNI ("CENTRUM FUNKCJONALNE")
- ZWIĘKONÓW** NAJWIĘKSZE OŚRODKI WSPOMAGAJĄCE
- BALISZ** PODPORTE OŚRODKI WSPOMAGAJĄCE
-  TERENY OBIĘTMY ZAMIESZKANIA
-  GŁÓWNE REJONY ROZWOJU I FUNKCJONOWANIA POTENCJAŁU MIESZKALOWO-USŁUGOWEGO
-  GŁÓWNE REJONY ROZWOJU I FUNKCJONOWANIA POTENCJAŁU GOSPODARSTWA
-  GŁÓWNE REJONY ROZWOJU POTENCJAŁU TURYSTYCZNO-REKREACYJNEGO
-  TERENY LEŚNE
-  TERENY POLEWNE
-  ZBIORNIKI WODNE
- SYSTEM POWOJAŁAN PRZYRODNICZYCH**
- FORMY OCHRONY PRZYRODY**
-  REZERWAT PRZYRODY IZBROD DRUGOJ DŁAŻ OBRZĄD WODNO-BŁOTNY "WAMBAR"
-  OBRZĄD SPECJALNY OCHRONY PŁYNÓW (SŁO) IZBROD DRUGOJ PŁODNOŚCI
-  SPECJALNY OBRZĄD OCHRONY SIECIER SIECI (SŁO) IZBROD DRUGOJ PŁODNOŚCI
-  OBRZĄD CHRONIONEGO KRAJOWOZ IZBROD DRUGOJ
-  OBRZĄD CHRONIONEGO KRAJOWOZ IZBROD DRUGOJ IZBROD DRUGOJ
-  WIELKOBIĘTOWY KOMBIN PRZYRODY
-  IZBROD DRUGOJ KOMBIN PRZYRODY
- GŁÓWNE ZAGRODZENIA PRZYRODNICZE**
-  OBRZĄD IZBROD DRUGOJ ZAGRODZENIA POWOJAŁAN
- KORYTARZE I PŁATY EKOLOGICZNE**
-  PŁATY IZBROD DRUGOJ KRAJOWOZ IZBROD DRUGOJ
-  SIEĆ HYDROGRAFIKALNA
- GŁÓWNE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I SPOŁECZNEJ**
-  PLANOWANA LINA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKOŚĆ NAPIĘCIA 110 kV
-  OZCZYSZCZALNA SIECIER
-  GŁÓWNE WIECZA WODY
-  WIAŁY PRZECIWPŁODOWNOŚCI
-  LOKALIZACJA URZĘDU GMINY
-  LOKALIZACJA SŁOZK PODSTAWOWYCH
-  LOKALIZACJA OBRZĄD ZEROWA
-  LOKALIZACJA GMINNEGO OŚRODKA ROZWOJU SPOŁECZNEJ

GŁÓWNE KORYTARZE I ELEMENTY SIECI TRANSPORTOWYCH W TYM PRZESZCZĄDZOWYCH

-  DROG POWOJAŁOWE
-  DROG GMINNE
-  SZLAKI ROZWOJOWE OCHRONIANE PRZECZŁĄDZĄCĄ KANAŁI SŁOZKOWYCH

Rysunek. 2 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Markusy, Źródło: „Strategia Rozwoju Gminy Markusy na lata 2025 – 2034”

Ponadto, co istotne, przedmiotowa strategia stwierdza, że „na terenie gminy Markusy nie wystąpią szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. Związane jest to przede wszystkim z brakiem układów komunikacyjnych znaczenia regionalnego i krajowego oraz faktem, że nie występują tutaj linie kolejowe obsługujące ruch pasażerski. Ponadto, na przestrzeni ostatnich lat obserwowane są mało korzystne zjawiska demograficzne tj. ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego i salda migracji, a tym samym sukcesywny spadek liczby ludności.”

Istotne w procesie kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z zapisami strategii, będą:

- potrzeba optymalnej koncentracji zabudowy i przeciwdziałanie rozpraszaniu zainwestowania, w tym na tereny wartościowe przyrodniczo,
- potrzeba uzupełnień istniejących struktur zabudowy, obejmujących tereny zainwestowane wraz z rezerwami przestrzennymi, które umożliwiają dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej poprzez kontynuację dotychczasowej struktury urbanistycznej,
- potrzeba dalszej rozbudowy i budowy nowej infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie systemów gospodarki wodno-ściekowej i infrastruktury komunikacyjnej,
- potrzeba dalszego rozwoju usług z zakresu obsługi ludności (również usług niepublicznych),
- potrzeba wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą tkankę (spójność zabudowy).

Ustalenia planu ogólnego Gminy Markusy uwzględniają powyższe wytyczne zawarte w polityce przestrzennej określonej w strategii rozwoju. Przyjęte wytyczne zostały zrealizowane w planie ogólnym poprzez takie kształtowanie poszczególnych stref funkcjonalnych, aby ich wzajemne oddziaływania prowadziło do zrównoważonego rozwoju gminy.

5.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XXXIX/832/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 1018 r., poz. 4173, wyznacza główny cel polityki przestrzennej:

„ŁAD PRZESTRZENNY I ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ JAKO PODSTAWA KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA”

Osiągnięcie tego celu możliwe będzie poprzez realizację następujących celów szczegółowych polityki przestrzennej:

- 1) Dążenie w gospodarowaniu przestrzenią do uporządkowania i harmonii pomiędzy różnymi elementami i funkcjami tej przestrzeni dla ochrony ładu przestrzennego, jako niezbędnego wyznacznika równoważenia rozwoju.
- 2) Podwyższenie konkurencyjności regionu, w szczególności poprzez podnoszenie innowacyjności i atrakcyjności jego głównych ośrodków miejskich.

- 3) Poprawa jakości wewnętrznej regionu poprzez promowanie integracji funkcjonalnej i tworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, z wykorzystaniem potencjałów wewnętrznych.
- 4) Poprawa dostępności terytorialnej regionu w relacjach zewnętrznych i wewnętrznych poprzez rozwijanie systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- 5) Zachowanie i odtwarzanie wysokiej jakości struktur przyrodniczo-kulturowych i krajobrazowych regionu oraz zrównoważone korzystanie z zasobów środowiska, stanowiące istotny element polityki rozwoju województwa.
- 6) Zwiększenie odporności przestrzeni województwa na zagrożenia naturalne i antropogeniczne oraz utratę bezpieczeństwa energetycznego, a także uwzględnianie w polityce przestrzennej regionu potrzeb obronnych państwa.

W strukturze sieci osadniczej Markusy stanowią ośrodek wiejski będący siedzibą gminy wiejskiej. Według planu zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowości z terenu gminy posiadają zapewniony dojazd do ośrodka powiatowego i gminnego poprzez układ dróg powiatowych i gminnych. Czas dojazdu z ośrodka gminnego do powiatowego jest niewielki, wynosi ok. 20 minut.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego określona osiem obszarów funkcjonalnych, w tym cztery o znaczeniu ponadregionalnym oraz cztery o znaczeniu regionalnym.

Wyznaczone w planie obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym, to:

- Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Wojewódzkiego Olsztyna,
- Obszar Funkcjonalny Żuławy,
- Przygraniczny Obszar Funkcjonalny,
- Obszar Funkcjonalny Wielkich Jezior Mazurskich.

Gmina Markusy wchodzi w skład: Obszaru Funkcjonalnego Żuławy oraz Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego.

W ramach obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym plan województwa wyznacza:

- Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Subregionalnego Ełku,
- Przybrzeżny Obszar Funkcjonalny,
- Obszar Funkcjonalny Ostródzko-Iławski
- oraz Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Regionalnego Elbląga, do którego należy gmina Markusy.

Gmina położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Królewie Malborskim z uwagi na przekroczone normy hałasu lotniczego.

Przez teren gminy przebiega infrastruktura światłowodowa w postaci sieci dystrybucyjnej w ramach Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej z węzłem dystrybucyjnym w Markusach.

Zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa przez teren gminy przebiegają:

szlaki i trasy turystyczne:

- o przebiegu międzynarodowym:
 - rowerowy - **Euroroute R1** (trasa międzynarodowa R1, w ramach europejskiego programu EuroRoute, prowadząca z Calais (Francja) do Petersburga (Rosja));
- o przebiegu międzyregionalnym
 - rowerowy – **Szlak Mennonitów** (Gdańsk – Elbląg);
- o przebiegu regionalnym znaczenia międzynarodowego i ponadregionalnego
 - drogowy – **Szlak Kanału Elbląskiego**,
 - wodny – **Kanał Elbląski**.

W ramach zawartego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa regionalnego systemu tras rowerowych wyodrębniono: **korytarze główne**, spośród których przez teren gminy przebiegają:

- **Korytarz północny wschód – zachód (Green Velo) [II]**, w skład którego wchodzi m.in. Euroroute R1
- **Korytarz zachodni północ-południe [III]**, w skład którego wchodzi m. in. Euroroute R1, Szlak Kanału Elbląskiego, Szlak Mennonitów.

W granicach gminy znalazł się **korytarz uzupełniający** - granica z woj. pomorskim (kierunek Szaleniec, gm. Stare Pole) – Markusy (Korytarz zachodni) z uwzględnieniem odcinka trasy Szlak Mennonitów.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dla terenu gminy określa inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, do których należą:

- Przebudowa wałów rz. Balewki
- Regulacja rzeki Młynówki Marwickiej
- Stacja pomp nr 19 Żurawiec
- Stacja pomp nr 20 Żurawiec
- Stacja pomp nr 75 Stankowo
- Stacja pomp nr 8 Rachowo
- Stacja pomp nr 77 Św. Gaj
- Polder nr 76 Nowe Dolno
- Przebudowa stacji pomp nr 3 Markusy
- Przebudowa wałów Kanału Modrego, gm. Markusy
- Przebudowa stacji pomp nr 6 Markusy, gm. Markusy
- Przebudowa stacji pomp nr 2b Zwierzno, gm. Markusy
- Przebudowa stacji pomp nr 2 Zwierzno, gm. Markusy
- Przebudowa stacji pomp nr 6a Brudzędy, gm. Markusy
- Polder nr 19 i 20 Żurawiec, gm. Markusy
- Rewitalizacja Kanału Elbląskiego – etap II: Rozbudowa ostrogi wejściowej.

Projekt planu ogólnego jest spójny z ustaleniami Planu Zagospodarowania Województwa Warmińsko-Mazurskiego poprzez:

- 1) wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając formy ochrony przyrody i przepisy na nich obowiązujące;
- 2) wyznaczenie stref otwartych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obejmujących kompleksy leśne i zadrzewienia;
- 3) wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 4) wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając strefę kontrolowaną lotniska wojskowego Królewsko Malborskie;
- 5) wyznaczenie stref planistycznych, uwzględniając przebieg Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, zapewniających realizację infrastruktury technicznej w ramach profilu podstawowego lub dodatkowego;
- 6) wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając: politykę przestrzenną określoną w dokumentach planistycznych gminy tj. obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- 7) wyznaczenie stref planistycznych uwzględniających ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym oraz określeniem gminnych standardów urbanistycznych, które będą kształtowały ład przestrzenny;
- 8) wyznaczenie stref usługowych oraz gospodarczych w oparciu o zrównoważony rozwój funkcji pozarolniczych.

5.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Markusy, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody zlokalizowane są następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Jeziora Drużno”,
- Natura 2000 „Ostoja Drużno” PLH 280028,
- Natura 2000 „Jezioro Drużno” PLB 280013,
- Rezerwat przyrody „Ostoja Drużno”,
- pomniki przyrody.

Bezpośrednio do granic gminy przylegają: Obszar Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń.

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIORA DRUŻNO

Utworzony został na podstawie Uchwały Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26 kwietnia 1985 r. w sprawie utworzenia parków krajobrazowych oraz obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa elbląskiego.

Obecnie obowiązującym aktem prawnym regulującym zasady gospodarki na terenie obszaru jest Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r., Nr 70, poz. 1341).

Powierzchnia całego obszaru wynosi 11738,9 ha, z czego na teren Gminy Markusy przypada 5021,2 ha, co stanowi około 42,8% ogólnej powierzchni obszaru.

NATURA 2000 „OSTOJA DRUŻNO” PLH 280028

Ostoja Drużno zatwierdzona została decyzją Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugiego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C (2007) 5043) (2008/25/WE)) (Dz. Urz. UE L 12 str. 383 z dnia 15 stycznia 2008r.).

Na gruncie prawa krajowego obowiązuje na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Drużno (PLH 280028) (Dz. U. z 4 października 2018 r., poz. 1894).

Obszar ostoi obejmuje płytkie, eutroficzne jezioro Drużno w postępującej fazie zarastania z rozległymi podmokłymi terenami wokół. Położony jest w całości na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno wraz z rezerwatem przyrody Jezioro Drużno. Brzegi zbiornika są bardzo zabagnione, z rozległymi trzcinowiskami i łęgami olszowymi oraz roślinnością zanurzoną i pływającą. Występuje na nim wiele wysp i pływających kęp roślin sprzyjających bytowaniu licznych gatunków ptaków związanych z wodno-lądowym środowiskiem. Obszar przedstawia dużą wartość zarówno ze względu na walory faunistyczne jak i bogatą i zróżnicowaną szatę roślinną.

Przedmiotowy Obszar Natura 2000 posiada ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 29 grudnia 2014 r. plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Drużno PLH280028 (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 30 grudnia 2014 r., poz. 4319) wraz ze zmianą ustanowioną zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 20 maja 2016 r. (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. 23 maja 2016 r., poz. 2212).

NATURA 2000 „JEZIORO DRUŻNO” PLB 280013

Obszar wyznaczony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313 z dnia 21 października 2004 r.).

Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133 z dnia 4 lutego 2011 r.).

Obszar został powołany w celu ochrony populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymania i zagospodarowania ich siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywrócenia zniszczonych biotopów oraz tworzenie biotopów.

Przedmiotowy Obszar Natura 2000 posiada ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 16 lipca 2024 r. plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Drużno PLB280013 (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 lipca 2024 r., poz. 3512).

REZERWAT PRZYRODY „OSTOJA DRUŻNO”

Rezerwat został utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 29 grudnia 1966 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. z 1967 r. Nr 5, poz. 26). Jest to rezerwat ornitologiczno-faunistyczny utworzony dla zachowania miejsc lęgowych ptactwa wodnego i błotnego. Obejmuje on ochroną obszar o powierzchni 3021,60 ha w skład, którego wchodzi jezioro Drużno wraz z otaczającymi go zbiorowiskami roślinności szuwarowej, zarośli wierzbowych i lasu olszowego. W październiku 2002 roku rezerwat został wpisany na listę Konwencji Ramsarskiej jako obszar wodno-błotny o znaczeniu międzynarodowym. Celem ochrony jest jego zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych miejsc lęgowych ptactwa wodnego i błotnego oraz ze względu na piękno krajobrazu.

POMNIKI PRZYRODY

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące pomniki przyrody:

fop_id	inspire_id	data_utworzenia	opis_granic_y	typ_tworu	podtyp_tworu	opis_pomnika	akt_prawny_nazwa	akt_prawny_oznaczenie	akt_prawny_miejsce_pub	akt_prawny_data_pub
99291	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1029	1988-11-29	na terenie cmentarza pomenonickiego	Jednoobiekto wy		martwe gałęzie	Zarządzenie Nr 21/88 Wojewody Elbląskiego z dnia 2 września 1988 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody za pomniki przyrody	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 24 poz. 711 z 14.11.1988 r.	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1988-11-14
99292	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1031	1988-11-29	przy drodze wiodącej do dawnego dworca kolejowego	Wielooobiekto owy	Grupa drzew	grupa 17 jesionów, w terenie pomierzono 13 obiektów oraz 4 karp	Zarządzenie Nr 21/88 Wojewody Elbląskiego z dnia 2 września 1988 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody za pomniki przyrody	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 24 poz. 711 z 14.11.1988 r.	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1988-11-14
99293	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1034	1999-01-12	Markusy 6 (osiedle b. Zakładu Rolnego)	Jednoobiekto wy		martwe konary i gałęzie, dziupla w pniu, rozpoławianie pnia, popękane liny które spinały konary	Rozporządzenie Nr 13/98 Wojewody Elbląskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 29 poz. 214 z 28.12.1998 r.	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1998-12-28
99294	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1035	1999-01-12	park przydworski	Jednoobiekto wy		martwe konary i gałęzie	Rozporządzenie Nr 13/98 Wojewody Elbląskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 29 poz. 214 z 28.12.1998 r.	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1998-12-28
99295	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1036	1999-01-12	park przydworski	Jednoobiekto wy		martwe gałęzie	Rozporządzenie Nr 13/98 Wojewody Elbląskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 29 poz. 214 z 28.12.1998 r.	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1998-12-28
99296	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1037	1999-01-12	park przydworski	Jednoobiekto wy		martwe konary i gałęzie, ubytek kory pnia, pobrywane konary	Rozporządzenie Nr 13/98 Wojewody Elbląskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 29 poz. 214 z 28.12.1998 r.	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1998-12-28
99297	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1038	1999-01-12	park przydworski	Jednoobiekto wy		martwe gałęzie,	Rozporządzenie Nr 13/98 Wojewody Elbląskiego z	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 29	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1998-12-28

						dziupla po konarze	dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody	poz. 214 z 28.12.1998 r.		
99298	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1039	1999-01-12	park przydworski	Jednoobiekto wy		martwe gałęzie	Rozporządzenie Nr 13/98 Wojewody Elbląskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 29 poz. 214 z 28.12.1998 r.	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1998-12-28
99299	PL.ZIPOP.1393.PP.280404 2.1040	1999-01-12	park przydworski	Jednoobiekto wy			Rozporządzenie Nr 13/98 Wojewody Elbląskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie wprowadzenia form ochrony przyrody	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 29 poz. 214 z 28.12.1998 r.	Dz. Urz. Woj. Elbląskiego	1998-12-28

Tabela. 5 Pomniki przyrody na terenie gminy Markusy, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań:

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania związane ww. obszarami chronionymi wymienionymi powyżej (w szczególności ich granice oraz akty prawne dotyczące tych obszarów).

W granicach obszarów Natura 2000 nie wyznaczono nowych terenów umożliwiających lokalizację zabudowy, nie dopuszczono również możliwości lokalizacji dużych wolnostojących instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (tzw. OZE), w szczególności: biogazowni, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnych, elektrowni słonecznych, elektrowni wiatrowych. Co za tym idzie ustalenia planu ogólnego nie stoją w sprzeczności z przyjętymi dla obszaru Natura 2000 Ostoja Drużno oraz Natura 2000 Jezioro Drużno planami zadań ochronnych.

Podczas pracy nad wyznaczaniem poszczególnych stref planistycznych, zwłaszcza wielofunkcyjnych z zabudową, wzięto pod uwagę obszary chronionego krajobrazu („Obszar Chronionego Krajobrazu „Jezioro Drużno”) i występujące na nich pasy szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z ograniczeniami w zakresie budowania nowych obiektów budowlanych.

Ponadto, zarówno w granicach obszarów objętych ochroną jak i na terenie całej gminy nie wyznaczono nowych terenów gospodarczych. Strefą gospodarczą SP objęto istniejące tereny lub zarezerwowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wraz z jego zmianami. Wyjątek stanowi strefa planistyczna SP w Starym Dolnie (zaprojektowana ze względu na uwarunkowania – strefa położona jest w oddali od istniejącej zabudowy, w części w granicach konturu obowiązującego mpzp z podobnym przeznaczeniem oraz w pobliżu zamkniętego wysypiska odpadów). W ramach stref SP nie może być prowadzona działalność przemysłowa o charakterze uciążliwym dla otoczenia – co powinno być respektowane na dalszych etapach prac planistycznych (np. mpzp i decyzje o warunkach zabudowy) i inwestycyjnych (pozwolenia na budowę). Nie przewiduje się w związku z tym niekontrolowanego rozwoju przemysłu, który miałby wpłynąć na obszary objęte ochroną.

W związku z powyższym, w granicach opracowania nie występują problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu. Generalnie środowisko przyrodnicze obszaru opracowania planu jest odporne na obciążenia antropogeniczne przy uwzględnieniu działań na rzecz jego ochrony.

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

W granicach gminy Markusy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska.

Na załączniku graficznym uwarunkowań zaznaczono: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. Na ww. obszarach obowiązują przepisy odrębne, w szczególności Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez niewyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod strefy umożliwiające zabudowę na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w pasie 50 m od stopy wału.

Ponadto obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyłączone z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Wyjątek stanowi strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zlokalizowana w obrębie Węgle-Żukowo, której wyznaczenie w planie ogólnym wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzoną przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Elblągu na podstawie art. 240 ust. 4 pkt 15 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2025 poz. 960 ze zm.) stwierdzono, że na terenie Gminy Markusy występują urządzenia melioracji wodnych.

Położenie gminy na terenie Żuław Elbląskich sprawiło, że cały jej teren jest zmeliorowany. Jak wynika ze sprawozdania RRW-10 Żuławskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Elblągu obszar zmeliorowany na terenie gminy wynosi 8080 ha, na co przypada 3774 ha zmeliorowanych gruntów ornych oraz 4306 ha zmeliorowanych użytków zielonych. Długość rowów melioracyjnych na terenie gminy wynosi 1165,8 ha.

Zgodnie z art. 192 ust. 1 ww. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować skutki wymienione w art. 192 ust. 1 pkt 3 lit. a, f, g, h ww. ustawy. Stosownie do art. 389 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Organem właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego, po złożeniu odpowiedniej dokumentacji zgodnie z art. 407 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, jest Dyrektor Zarządu Zlewni.

Ustalenia planu ogólnego nie naruszają ustawy Prawa wodne, natomiast przyszłe zamierzenia inwestycyjne na obszarach gruntów zmeliorowanych (na etapie projektowania i realizacji) będą musiały być przeprowadzone zgodnie z obowiązującym prawem w tym zakresie.

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

Z analizy mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych opublikowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny wynika, że obszar gminy Markusy nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

5.7 Strefy ochronne ujęć wody

Ujęcia wody w gminie Markusy posiadają strefy ochrony bezpośredniej, odpowiadające granicom działek ewidencyjnych:

1. Ujęcie Dzierzgonka - dz. ewid. 27/2,
2. Ujęcie Żurawiec – dz. ewid. 322,
3. Ujęcie Kępnowo – dz. ewid. 279,
4. Ujęcie Stalewo – dz. ewid. 106/4.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy infrastrukturalnej (SI) w granicach, gdzie obowiązują strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód (nieruchomości ogrodzone).

5.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie Gminy Markusy nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych o których mowa w art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2025 r. poz. 960 ze zm.).

5.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie Gminy Markusy nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych.

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

Zgodnie z „Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r.” na terenie Gminy Markusy nie występują udokumentowane złoża kopalin.

W granicach gminy brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

5.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy Markusy nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej o których mowa w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135).

5.12 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, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gmina Markusy nie prowadzi gminnej ewidencji zabytków, nie posiada również gminnego programu opieki nad zabytkami.

Podstawą prowadzenia polityki przestrzennej w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, jest współpraca z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wszystkie prace przy obiektach zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy prowadzone są w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. O uznaniu obiektu za zabytkowy stanowi fakt ujęcia go w rejestrze zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wykaz zabytków stanowi załącznik nr 4 do uzasadnienia.

Na terenie gminy zlokalizowany jest fragment Kanału Elbląskiego, który posiada nadany Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 stycznia 2011 r. (Dz. U. z 2011 r., Nr 20 poz. 100) Kanał Elbląski status pomnika historii.

Wyznaczając w planie ogólnym strefy planistyczne i przypisując im wskaźniki zabudowy wzięto pod uwagę ustalenia funkcjonalne obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z jego zmianami, które powstały z uwzględnieniem warunków wydanych przez konserwatora zabytków. Pod uwagę wzięto również istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania lokalne, w szczególności historycznie ukształtowany sposób parcelacji gruntów oraz kompozycję ruralistyczną. Wyznaczając nowe tereny pod zabudowę szczególną uwagę zwrócono na ochronę ekspozycji obiektów zabytkowych poprzez ograniczenie wysokości zabudowy, wykluczenie realizacji obiektów stanowiących dominanty przestrzenne. Co do zasady wykluczono możliwość realizacji nowej zabudowy w okolicach jeziora Družno. Zlokalizowane na terenie gminy cmentarze menonickie oraz ewangelickie, stanowiące relikty przeszłych epok objęto ochroną poprzez ujęcie ich w strefę funkcjonalną cmentarzy SC. Plan ogólny w dużej mierze adaptuje istniejącą zabudowę oraz przenosi ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co wynika wprost z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz metodyki sporządzanego na potrzeby planu ogólnego tzw. „bilansu terenów”, w związku z tym nie zakłada się, aby ochrona krajobrazu kulturowego gminy Markusy była zaburzona.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że plan ogólny uwzględnia szeroko pojętą ochronę dziedzictwa kulturowego, w szczególności ochronę zabytków wpisanych do rejestru zabytków, ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Ma to przełożenie

w ustanowionych strefach planistycznych oraz wartościach parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczonych w ramach gminnego katalogu stref planistycznych. Ze względu na ogólność dokumentu jakim jest plan ogólny, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz katalog przeznaczeń terenu możliwych do realizacji w ramach poszczególnych profili funkcjonalnych stanowią jedynie zakres możliwych docelowych wartości i przeznaczeń. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich maksymalne lub minimalne wskaźniki zabudowy stanowią jedynie ramy dla potencjalnego zagospodarowania. Uszczegółowienie poszczególnych przeznaczeń terenów, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, na których zlokalizowane są zabytki objęte formami ochrony nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie analiz przestrzennych i w uzgodnieniu z wytycznymi i warunkami konserwatorskimi.

Na terenie gminy nie występują dobra kultury współczesnej.

5.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie Gminy Markusy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

5.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie Gminy Markusy nie występują tereny zamknięte.

Większość terenu objętego planem znajduje się w przestrzeni powietrznej MCTR (Military Control Zone – strefa kontrolowana lotniska wojskowego) ustanowionej na potrzeby lotniska wojskowego Malbork w zakresie wysokości od powierzchni terenu do 609,60 m n.p.m. Przestrzeń MCTR związana jest z realizacją lotów nadlotniskowych, wykonywaniem procedur lądowania, odlotów oraz procedur odlotu po nieudanym podejściu, bezpośrednią bliskością dróg startowych i niskimi wysokościami realizacji zadań lotniczych.

Ustalone w planie ogólnym maksymalne wysokości zabudowy w ramach poszczególnych stref planistycznych nie przekraczają zalecanej wartości 70 m n.p.t. W celu osiągnięcia braku wpływu na funkcjonowanie lotniska wojskowego, w zasięgu strefy MCTR, na terenie gminy nie dopuszczono możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych poza jedną strefą otwartą SO w Stalewie, która w profilu dodatkowym ma dopuszczony teren elektrowni wiatrowej ze względu na przeniesienie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Gminy Markusy występuje obszar ograniczonego użytkowania ustanowiony Uchwałą nr XXVII/624/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie utworzenia w granicach województwa warmińsko-mazurskiego obszaru

ograniczonego użytkowania wokół Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka oraz uchylenia uchwały Nr IV/112/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 lutego 2015 r.

Obszar ograniczonego użytkowania ustanowiono wokół Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/ Krasnołęka, którego zarządcą jest Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni.

Granice obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w niniejszej uchwale, utworzonego ze względu na rodzaj chronionego terenu, stanowią obwiednia izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, tj. dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych oraz granica województwa warmińsko-mazurskiego.

Ustalenia planu ogólnego nie stoją w sprzeczności z przedmiotowym obszarem ograniczonego użytkowania, który małym fragmentem od strony zachodniej wchodzi na fragment gminy (obręb Stalewo). W granicach wyznaczonego obszaru nie jest dopuszczona żadna strefa planistyczna związana z możliwością lokalizacji zabudowy.

5.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

5.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie Gminy Markusy nie został wyznaczony obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

5.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie Gminy Markusy nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją o których mowa w art. 118b ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy przeważają grunty rolne, których areał wynosi 9169,86 ha, co stanowi około 84% jej powierzchni. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III zajmują blisko 57% powierzchni gminy. Duże areały gruntów klas I-III rozlokowane są na terenie całej gminy, najmniejszy udział mają one w strukturze gruntów obrębów ewidencyjnych: Wiśniewo, Dzierzgonka i Stare Dolno.

Użytek	Powierzchnia w ha	Udział %
RII	117,7734	1,08
RIIIa	1370,2142	12,51
RIIIb	1396,0744	12,75
PsI	5,2516	0,05
PsII	134,2200	1,23
PsIII	120,9571	1,10
ŁI	0,9167	0,01
ŁII	1039,1561	9,49
ŁIII	1964,0622	17,94
LsII	0,2739	0,00
LsIII	107,0391	0,98

Tabela. 6 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Elblągu.

Na terenie gminy znajduje się 677,3132 ha gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych, co stanowi 6,19% jej powierzchni. Na terenie gminy skupiska leśne występują w granicach obrębów ewidencyjnych: Dzierzgonka, Żółwiniec, Stare Dolno, Nowe Dolno, Stankowo oraz Topolno Małe. Wśród porastających gminę lasów, 167,48 ha stanowią lasy posiadające kategorię ochronnych tj., lasy wodochronne, są one zlokalizowane na terenie obrębu geodezyjnego Dzierzgonka i w północnej części obrębu Stare Dolno.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolnicze.

Co do zasady, plan ogólny zachowuje użytki rolne klas I-III poprzez nieprzeznaczanie ich pod strefy, które dopuszczałyby nową zabudowę nierolniczą. Za wyjątkiem tych terenów, które są objęte ustaleniami obowiązującego planu miejscowego lub zlokalizowana jest na nich istniejąca zabudowa.

Istotną kwestią o której należy wspomnieć są grunty rolne klas I-III, które są objęte obszarem uzupełnienia zabudowy i nie będą one w przyszłości wymagały uzyskania zgody ministra na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.

Plan ogólny zachowuje grunty leśne (grunty sklasyfikowane w EGiB jako użytk Ls i Lz) poprzez włączenie ich do strefy otwartej **SO**. Wyjątek stanowi zabytkowy (nieczynny) cmentarz menonicki, zlokalizowany w ramach działki ewidencyjnej nr 321 w obrębie Żurawiec, który został włączony w strefę planistyczną – strefa cmentarzy 1SC, z profilem dodatkowym – teren lasu. Niewielki fragment lasu został również ujęty w strefę funkcjonalną 80SZ. Obszar ten wynika z przeniesienia do planu ogólnego ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Gminy Markusy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej o których mowa w art. 248 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie Gminy Markusy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ:

Obiekty infrastruktury kultury na terenie gminy:

- Biblioteka Publiczna w Zwierznie – Zwierzno 32, 82-325 Markusy,
- Biblioteka Publiczna w Żurawcu – ul. Kwiatowa 8, 82-325 Markusy,
- Gminny Ośrodek Kultury w Zwierznie – Zwierzno 32, 82-325 Markusy,
- Świetlica środowiskowa w Markusach – Markusy 68/1, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska w Markusach – Markusy 81, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska w Stalewie – Stalewo 26, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska w Złotnicy – Złotnica 7, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska w Kępniewie – Kępnowo 42, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska w Brudzędach – Brudzędy 23B, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska w Jeziorze – Jezioro 10, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska w Węgle Żukowo – Węgle Żukowo 35, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska w Rachowie – Rachowo 9, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska i remiza OSP w Krzewsku – Krzewsk 27, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska i remiza OSP w Nowym Dolnie – Nowe Dolno 14, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska i remiza OSP w Żurawcu – ul. Kwiatowa 8, 82-325 Markusy,
- Świetlica Wiejska i remiza OSP w Zwierznie – Zwierzno 38, 82-325 Markusy,
- Remiza OSP w Kępniewie – Kępnowo 72, 82-325 Markusy,

Kościóły i kaplice:

- Kaplica menonicka w Jeziorze – Jezioro 16, 82-325 Markusy,
- Kościół Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny w Jeziorze – Jezioro 11, 82-325 Markusy,
- Kościół św. Michała Archanioła w Zwierznie – Zwierzno 22, 82-325 Markusy,

Obiekty sportu i rekreacji na terenie gminy:

- Kompleks sportowy przy szkole podstawowej w Żurawcu ORLIK,
- Boisko w Markusach,

Place zabaw w miejscowościach:

- ✓ Markusy,
- ✓ Stalewo,
- ✓ Kępniewo,
- ✓ Stare Dolno,
- ✓ Rachowo,
- ✓ Wiśniewo,
- ✓ Stankowo,
- ✓ Krzewsk,
- ✓ Żurawiec
- ✓ Zwierzeńskie Pole

Wykaz szkół i placówek oświatowych na terenie gminy:

- Szkoła Podstawowa w Zwierznie – Zwierzno 28, 82-325 Markusy,
- Szkoła Podstawowa w Żurawcu - ul. Elbląska 15, 82-325 Markusy.

Obiekty ochrony zdrowia na terenie gminy:

- OŚRODEK ZDROWIA "MARKUSY"- JADWIGA ARNDT – Markusy 70, 82-325 Markusy,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej – Markusy 81, 82-325 Markusy,
- Punkt apteczny „VERBENA” – Markusy 70/1, 82-325 Markusy.

OBIEKTY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ:

Sieć komunikacyjną na terenie gminy Markusy tworzą - zgodnie z aktualną klasyfikacją funkcjonalną dróg - drogi powiatowe i gminne. Przez obszar gminy nie przebiega żadna droga krajowa i wojewódzka.

Lp.	Rodzaj drogi		długość (km)
1	powiatowe	ogółem	86,7
2	gminne (GUS 2024 r.)	ogółem	78,400
		o nawierzchni twardej	6,50
		o nawierzchni twardej ulepszonej	29,50
		o nawierzchni gruntowej	42,40

Tabela. 7 Długość dróg powiatowych i gminnych, Źródło: Urząd Gminy Markusy

Drogi powiatowe:

Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Markusy przedstawia poniższa tabela. W sumie na terenie gminy drogi powiatowe stanowią około 86,7 km.

Lp.	Numer drogi	Całkowity przebieg drogi	Długość (km)	Klasa drogi
1.	1103N	(Kępki) gr. woj. – Bielnik Drugi – Kazimierzewo – Wikrowo – Jegłownik – Gronowo Elbląskie – Zwierzno – Stare Dolno – Wysoka – dr. woj. Nr 527	11,120	Z
2.	1119N	dr Kraj, nr 22 – Karczowiska Górne – Markusy – Marwica – dr woj. Nr 527	13,610	Z
3.	1121N	Dr kraj. Nr 22 – Raczki Elbląskie – Krzewsk – Wiśniewo - Kępnowo	12,607	Z
4.	1122N	(Szaleniec) gr. Woj. – Rozgart – Różany – Markusy - Żukowo	8,325	Z
5.	1123N	Jezioro – Markusy - Rachowo	7,797	D
6.	1124N	Węgle – Żurawiec – Jezioro – Markusy – dr nr 1126N	10,074	L
7.	1126N	(Żuławka Szt.) gr. Woj. Stalewo – Zwierzno – Balewo – Krzewsk – Żółwiniec - Jurandowo	14,930	Z
8.	1128N	Nowe Dolno – Stare Dolno – Święty Gaj – gr. Woj. (Bągart)	4,840	Z
9.	1129N	Nowe Kępnowo - Wysoka	3,354	D

Tabela. 8 Wykaz dróg powiatowych, Źródło: Urząd Gminy Markusy i Zarząd Dróg Powiatowych w Pasłęku

Drogi gminne:

Zgodnie z danymi GUS w 2024 r. na terenie gminy Markusy było łącznie 78,4 km dróg gminnych. Wszystkie drogi na terenie gminy posiadają klasę techniczną L – lokalna. Drogi gminne wraz z drogami wewnętrznymi zapewniają powiązania komunikacyjne poszczególnych wsi i uzupełniają sieć dróg wyższej kategorii.

L.p	Numer drogi/ulicy	Nazwa miejscowości lub dzielnicy	Opis przebiegu drogi o nadanym numerze	Działka drogi Obręb	Numer ewidencyjny
1.	103001N	Stalewo	Stalewo - (łąki)	Stalewo 199/2 Stalewo 207/3	G000001
2.	103002N	Złotnica, Zwierzno, Zwierzeńskie Pole	dr. pow. nr 1126N - Złotnica – Zwierzno - Zwierzeńskie Pole - dr. pow. nr 1124N	Złotnica 111 Złotnica 105 Złotnica 103 Zwierzno 27 Zwierzno 119 Zw. Pole 21	G000002
3.	103003N	Złotnica	dr. pow. nr. 1126N - Złotnica	Złotnica 109	G000003
4.	103004N	Złotnica	dr. gm. nr 103003N (Złotnica) - dr. gm. nr 103006N	Złotnica 107	G000004

5.	103005N	Zwierzno	dr. gm. nr 103006N (Zwierzno Kol.) - dr. pow. Nr 1124N	Zwierzno 28 Zw. Pole 113	G000005
6.	103006N	Zwierzno	dr. pow. nr 1126N (Zwierzno) - dr. gm. nr 103002N (Złotnica Kol.)	Zwierzno 179 Zwierzno 28	G000006
7.	103007N	Zwierzno	dr. pow. nr 1126N Zwierzno - (łąki) gr. gm.	Zwierzno 331	G000007
8.	103008N	Zwierzno	dr. pow. nr 1126N - Zwierzno - (rzeka Balewka)	Zwierzno 381	G000008
9.	103009N	Zwierzeńskie Pole, Balewo	dr. pow. nr 1124N - dr. pow. nr 1123N	Markusy 167	G000009
10.	103010N	Zwierzeńskie Pole, Balewo	dr. pow. nr 1124N - dr. pow. nr 1123N	Markusy 195	G000010
11.	103011N	Jezioro, Węgle Żukowo	dr. pow. nr 1119N - (wzdłuż gr. gm.) - dr. pow. nr 1122N (Węgle Żukowo)	Jezioro 4 Jezioro 5 Jezioro 6 Żurawiec 3 Żurawiec 5 Żurawiec 6 Żurawiec 46 Żurawiec 64 Węgle Żuk 19 Węgle Żuk 87	G000011
12.	103012N	Jezioro	dr. pow. nr 1119N - dr. gm. nr 103011N - Jezioro	Jezioro 159 Jezioro 137 Jezioro 16	G000012
13.	103013N	Jurandowo	dr. gm. nr 103011N - dr. pow. nr 1122N (Jurandowo)	Żurawiec 66	G000013
14.	103014N	Żurawiec	dr. pow. nr 1121N - dr. gm. nr 103013N	Żurawiec 163	G000014
15.	103015N	Żółwiniec	dr. pow. nr 1121N (Krzewsk) - dr. pow. nr 1126N (Żółwiniec)	Krzewsk 202 Krzewsk 203	G000015
16.	103016N	Balewo, Krzewsk	dr. pow. nr 1119N (Balewo) - dr. pow. nr 1121N (Krzewsk)	Balewo 62/1 Balewo 63/1 Krzewsk 187 Krzewsk 188	G000016
17.	103017N	Krzewsk, Żółwiniec	dr. pow. nr 1121N (Krzewsk) - (jez. Družno)	Krzewsk 197 Krzewsk 199 Żółwiniec 38 Żółwiniec 116	G000017

18.	103018N	Żółwiniec	dr. pow. nr 1126N (Żółwiniec) - (rzeka Balewka)	Żółwiniec 155	G000018
19.	103019N	Dzierzgonka	dr. pow. nr 1103N (Kępnowo) - Dzierzgonka - (wzdłuż rzeki Dzierzgoń) - (rzeka Balewka)	Kępnowo 268 Kępnowo 425 Rachowo 36/2 Wiśniewo 155 Dzierzgonka 69/2 Dzierzgonka 201/3 Dzierzgonka 196/3	G000019
20.	103020N	Rachowo	dr. pow. nr 1123N (Rachowo) - dr. gm. nr 103019N (Kępnowo)	Kępnowo 425 Kępnowo 97 Rachowo 79	G000020
21.	103021N	Dzierzgonka, Rachowo, Wiśniewo	dr. gm. nr 103019N (Dzierzgonka) - Rachowo - (wzdłuż rzeki Balewka) - dr. pow. nr 1121N (Wiśniewo)	Wiśniewo 117 Wiśniewo 118 Wiśniewo 128 Wiśniewo 138 Dzierzgonka 445/2	G000021
22.	103022N	Wiśniewo	dr. pow. nr 1119N - dr. gm. nr 103021N (Wiśniewo)	Wiśniewo 141	G000022
23.	103023N	Rachowo, Wiśniewo	dr. gm. nr 103021N (Rachowo) - Wiśniewo	Dzierzgonka 67/1 Dzierzgonka 68 Wiśniewo 126	G000023
24.	103024N	Brudzędy	gr. gm. - dr. pow. nr 1103N (Brudzędy Wielkie)	Brudzędy 270 Brudzędy 272	G000024
25.	103025N	Brudzędy	dr. pow. nr 1103N (Brudzędy Wielkie kol.) - (wzdłuż rzeki Dzierzgoń) - Brudzędy Wielkie - gr. gm.	Brudzędy 370 Brudzędy 186 Brudzędy 4 Brudzędy 2 Brudzędy 52	G000025
26.	103026N	Brudzędy	dr. pow. nr 1103N (Brudzędy Wielkie) - (rzeka Dzierzgoń)	Brudzędy 120 Brudzędy 15	G000026
27.	103027N	Brudzędy	dr. pow. nr 1103N (Brudzędy Wielkie) - (rzeka Dzierzgoń)	Brudzędy 126 Brudzędy 31	G000027
28.	103028N	Stare Dolno	dr. pow. nr 1103N Stare Dolno - gr. gm.	Stare Dolno 106/1 Stare Dolno 111/6	G000028
29.	103029N	Stare Dolno	dr. pow. nr 1128N Stare Dolno - gr. gm.	Stare Dolno 9/3 Stare Dolno 8 Stare Dolno 2	G000029
30.	103030N	Nowe Dolno, Stankowo	dr. pow. nr 1119N (Nowe Dolno) - (wzdłuż rzeki Brzeznica) - Stankowo - gr. gm.	Nowe Dolno 7/1 Nowe Dolno 172/4 Nowe Dolno 100/16 Nowe Dolno 125/2 Stankowo 25/1 Nowe Dolno 287/8 Stankowo 152/3 Stankowo 151/5	G000030

31.	103031N	Nowe Dolno	dr. pow. nr 1119N Nowe dolno - gr. gm.	Nowe Dolno 150/4 Nowe Dolno 283	G000031
32.	103032N	Topolno Małe	dr. pow. nr 1119N Topolno Małe - dr. pow. nr 1129N	Topolno Małe 85	G000032
33.	103033N	Topolno Małe	dr. pow. nr 1119N - Topolno Małe - gr. gm.	Topolno Małe 132	G000033
34.	103002N MOST	Złotnica, Zwierzno, Zwierzeńskie Pole	dr. pow. nr 1126N - Złotnica – Zwierzno - Zwierzeńskie Pole - dr. pow. nr 1124N	Zwierzno 27 Zwierzno 119	G000002
35.	103022N MOST	Wiśniewo	dr. pow. nr 1119N - dr. gm. nr 103021N (Wiśniewo)	Wiśniewo 141	G000022

**Tabela. 9 Wykaz dróg gminnych,
Źródło: Urząd Gminy Markusy**

Większość dróg stanowiących sieć drogową Gminy Markusy nie odpowiada wymaganiom określonym w przepisach prawa dla dróg publicznych, charakteryzuje się niewystarczającymi parametrami technicznymi w stosunku do określonych w nich wymogów. Większa część dróg posiada nawierzchnię żwirową, co powoduje, że możliwość poruszania się tymi szlakami komunikacyjnymi jest bardziej uzależniona od warunków atmosferycznych niż ma to miejsce w przypadku dróg asfaltowych. W związku z tym niezbędne jest podjęcie działań mających na celu poprawę standardu technicznego dróg publicznych, zapewniającą poprawę jakości dróg i bezpieczeństwa ruchu drogowego. W tym celu niezbędne jest dokonanie budowy, przebudowy rozbudowy i modernizacji istniejących dróg publicznych stanowiących sieć komunikacyjną gminy.

Komunikacja kolejowa

Gmina nie posiada dostępu do komunikacji kolejowej.

OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- Zgodnie z danymi GUS długość sieci wodociągowej, będącej własnością GZK Sp. z o.o. z siedzibą w Markusach, na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła ok. 120 km. Liczba przyłączy do sieci wodociągowej od budynków mieszkalnych i zbiorowego zaopatrzenia ludności wynosiła 901 sztuk. W gminie Markusy w 2024 r. z wodociągu korzystało 99 % ludności, wartości ta jest niezmienna od 2015 roku.

Wszyscy odbiorcy – mieszkający na terenie Gminy Markusy podłączeni są do sieci wodociągowej, która jest własnością GZK Sp. z o.o. z siedzibą w Markusach i nie wchodzi w skład mienia komunalnego Gminy Markusy.

- Na terenie gminy Markusy znajdują się cztery hydrofornie - Stacje Uzdatniania Wody: w Żurawcu, w Dzierzgonce, w Kępniewie i Stalewie. Strefy ochrony bezpośredniej dla wszystkich ujęć zawierają się w granicach działek ewidencyjnych.

Miejscowość	Działka/obręb	Wydajność eksploatacyjna [m ³ /h]
SUW Dzierzgonka / jedna studnia	dz. nr 27/2 - obręb 0003 Dzierzgonka	20m ³ /h
SUW Żurawiec / dwie studnie	dz. nr 322 - obręb 0021 Żurawiec	60m ³ /h
SUW Kępnowo / jedna studnia	dz. nr 279 - obręb 0006 Kępnowo	15m ³ /h
SUW Stalewo / jedna studnia	dz. nr 106/4 - obręb 0011 Stalewo	3,75m ³ /h

Tabela. 10 Wykaz i charakterystyka stacji uzdatniania wody,
Źródło: Gminny Zakład Komunalny Sp. z o. o. w Markusach.

- Sieć kanalizacyjna na terenie gminy rozwinięta jest na niskim poziomie, jej długość w 2024 r. wynosiła ok. 1,8 km na terenie miejscowości: Stare Dolno i część Brudzęd, 1,2 km w Żurawcu oraz 0,54 km w Markusach. Całkowita długość czynnej sieci kanalizacyjnej na terenie gminy wynosiła 3,54 km. Ilość przyłączy kanalizacyjnych (przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania) - 32 sztuki. Z danych GUS wynika, iż z sieci kanalizacyjnej korzysta około 4,5% ogółu mieszkańców gminy i wartość ta pozostaje bez zmian od 2015 r. Pozostali mieszkańcy gminy korzystają z indywidualnych systemów unieszkodliwiania ścieków sanitarnych.
- Na obszarze gminy zlokalizowane są cztery oczyszczalnie ścieków: w Markusach, Starym Dolnie i części Brudzęd, Żurawcu i w Zwierznie na potrzeby Szkoły Podstawowej oraz 16 przepompowni ścieków.

Lokalizacja oczyszczalni ścieków	Przepustowość oczyszczalni (średnia)	Obsługiwane wsie:
Oczyszczalnia ścieków w Markusach	30 m ³ /dobę	Markusy – 5 budynków
Oczyszczalnia ścieków w Starym Dolnie - Brudzędy	30 m ³ /dobę	Starym Dolnie i część Brudzędy
Oczyszczalnia ścieków w Żurawcu	30 m ³ /dobę	Żurawiec – 10 budynków
Oczyszczalnia ścieków w Zwierznie	6,6 m ³ /dobę	Zwierzno – obsługuje tylko Szkołę Podstawową

Tabela. 11 Wykaz oczyszczalni ścieków na terenie gminy Markusy,
Źródło: Gminny Zakład Komunalny Sp. z o. o. w Markusach.

- Przy oczyszczalni w Starym Dolnie znajduje się punkt zlewny. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Dzierzgonka. Wszystkie oczyszczalnie ścieków są biologiczno - mechaniczne na złożach obrotowych, o wydajności ok. 30 m³/dobę oraz przy Szkole Podstawowej w Zwierznie 6,6 m³/dobę. Rodzaj odbieranych ścieków - bytowe z terenu gminy Markusy. W pozostałych miejscowościach Gminy Markusy ścieki odprowadzane są do szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków. W 2023 roku liczba przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie gminy wynosiła 18 sztuk, liczba zbiorników bezodpływowych 515.

- Gmina Markusy, zgodnie z art. 6c ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, zobowiązana jest do zorganizowania odbioru odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy. Gmina odpowiada również za ich prawidłowe zagospodarowanie i unieszkodliwianie w dedykowanych do tego instalacjach. Szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na obszarze gminy Markusy określa Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Markusy przyjęty uchwałą nr VI/34/2020 Rady Gminy Markusy z dnia 30 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2020 roku poz. 4639).

W drodze przetargu publicznego wyłaniane są firmy prywatne, które zajmują się na terenie gminy zarówno odbiorem i zagospodarowaniem odpadów komunalnych segregowanych z nieruchomości zamieszkałych z terenu gminy jak i odpadami zmieszanymi i wielkogabarytowymi.

W 2024 r. z terenu gminy Markusy odebrano i zebrano łącznie 634,44 ton odpadów komunalnych, w tym:

1. zmieszanych – 415,74 t
2. selektywnie zebranych – 218,7 t.

- Przez miejscowości: Stankowo, Nowe Dolno, Dzierzgonka, Wiśniewo, Balewo, Jeziorko i Markusy przebiega szerokopasmowa sieć internetowa z węzłem dystrybucyjnym zlokalizowanym przy urzędzie gminy na terenie działki ewidencyjnej nr 551 w obrębie Markusy.

- W granicach gminy Markusy zlokalizowane są następujące urządzenia elektroenergetyczne:
 - linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15kV,
 - linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn 0,4kV,
 - stacje transformatorowe SN/nn oraz węzły SN.

Przez teren gminy nie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, brak jest również głównych punktów zasilania (GPZ). Istniejąca infrastruktura energetyczna w zasadzie zaspokaja potrzeby ludności, jednak wymagana jest przebudowa niektórych stacji transformatorowych, remont i wymiana poszczególnych linii energetycznych ze względu na występujące awarie i przerwy w dostawach prądu. W zakresie energetyki potrzeby gminy są całkowicie zabezpieczone.

Na terenie gminy Markusy projektowana jest infrastruktura elektroenergetyczna będąca częścią krajowego systemu przesyłowego w skład której wchodzi: linia 2x400kV relacji Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

- Od lat gmina prowadzi systematyczną modernizację oświetlenia ulicznego, dzięki czemu wymieniono 100% opraw oświetleniowych na energooszczędne. W kolejnych latach gmina planuje rozbudowę o kolejne punkty świetlne.
- Gmina stale inwestuje w termomodernizację budynków publicznych, w najbliższych latach planowane są kolejne działania w tym zakresie.

- Przez teren gminy nie przebiegają gazociągi wysokiego ani średniego ciśnienia, nie ma w związku z tym również gazowej sieci rozdzielczej.

Ograniczenia w zagospodarowaniu

Sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu nie może mieć negatywnego wpływu na ruch drogowy. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnymi drganiami oraz ponadnormatywnym hałasem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy lokalizacji zabudowy w pobliżu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej (w szczególności sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna) należy zachować ograniczenia i strefy ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

Dla projektowanej przesyłowej linii elektroenergetycznej (linia 2x400kV relacji Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki) obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) gdzie obowiązuje m. in.: zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej a lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych; zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu; zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

W przypadku budowy elektrowni fotowoltaicznych powierzchnia paneli powinna być pokryta powłoką antyrefleksyjną tak, aby odbijane światło nie stanowiło zagrożenia bezpieczeństwa dla ruchu lotniczego statków powietrznych.

Obszar planu ogólnego znajduje się w strefie kontrolowanej MCTR (Military Control Zone – Strefa Kontrolowana Lotniska Wojskowego) oraz w powierzchniach ograniczających przeszkody ustanowionych dla lotniska Malbork wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, wprowadzających ograniczenia w zabudowie w tym lokalizacji obiektów wysokościowych powyżej 70 m n.p.t.

Sytuowanie budynków należy poprzedzić odpowiednią analizą i uwzględnić w sporządzanych miejscowych planach poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg i infrastruktury, zgodnie przepisami odrębnymi.

Cmentarze

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959 r., w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, od cmentarzy obowiązują strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m. W kolejnym etapie planistycznym tj. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – w decyzjach o warunkach zabudowy, będą musiały być uwzględnione te przepisy. Na terenie gminy zlokalizowane są 3 czynne cmentarze:

- cmentarz przy kościele w m. Zwierzno,
- cmentarz w Zwierznie (wraz z wyznaczoną rezerwą),

- cmentarz w m. Jezioro (wraz z wyznaczoną rezerwą).

Ponadto na terenie gminy Markusy zlokalizowane są cmentarze, na których nie odbywają się już pochówki, są to cmentarze pomennonickie i poewangelickie.

W planie ogólnym tereny cmentarzy objęto strefami SC.

PLANOWANE INWESTYCJE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY:

W kolejnych latach na terenie gminy Markusy planuje się realizację inwestycji w zakresie infrastruktury zgodnie z wieloletnimi programami inwestycyjnymi. Poszczególne inwestycje finansowane będą ze środków własnych gminy oraz funduszy zewnętrznych. Poniżej przedstawia się kluczowe planowane inwestycje. Katalog ten nie jest listą zamkniętą, a ich realizacja uzależniona będzie od bieżących potrzeb i dostępnych źródeł finansowania.

I Inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej:

1. Realizacja kompleksu sportowo-rekreacyjnego w Markusach.
2. Realizacja nowej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej (boiska, place zabaw, siłownie zewnętrzne i inne ogólnodostępne obiekty).
3. Realizacja szlaków turystycznych i miejsc wypoczynku.
4. Stworzenie punktu informacji turystycznej w Zwierznie.
5. Budowa małej infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej (pomostów, altany, miejsca do grillowania, wiaty, ławy, stoły itd.).
6. Realizacja przedsięwzięć związanych z turystyką wodną.
7. Stworzenie warunków do rozwoju turystyki wędkarskiej.
8. Budowa ścieżki do Jeziora Družno.
9. Budowa wieży widokowej w pobliżu jez. Družno.
10. Modernizacja i remonty obiektów i terenów użyteczności publicznej i terenów przestrzeni publicznej.
11. Tworzenie nowych terenów zieleni, w tym zieleni urządzonej i „błękitno-zielonej” infrastruktury.
12. Zagospodarowanie lub udostępnienie terenów zielonych na przestrzeń użyteczności publicznej.
13. Estetyzacja przestrzeni publicznej.
14. Budowa, modernizacja i rozbudowa chodników, dróg dla pieszych i oświetlenia ulicznego.
15. Usuwanie barier architektonicznych i zwiększenie dostępności przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych, w tym obiektów użyteczności publicznej ze szczególnymi potrzebami.
16. Monitoring wizyjny przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych oraz obiektów użyteczności publicznej.
17. Realizacja nowych budynków lub mieszkań komunalnych/socjalnych/treningowych lub wspomaganych.
18. Modernizacja i remonty istniejących budynków i lokali komunalnych i socjalnych.
19. Adaptacja budynków na cele mieszkalne.

20. Uporządkowanie reklam i nośników reklamowych poprzez regulacje, w tym wykorzystanie mechanizmów ustawy krajobrazowej.
21. Wspieranie prac konserwatorskich, w tym restauratorskich, renowacyjnych i rewitalizacyjnych obiektów i obszarów zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków).
22. Remont Kaplicy Mennonickiej w miejscowości Jezioro.
23. Adaptacja obiektów zabytkowych do nowych funkcji, w tym kulturalnych, turystycznych i społecznych.

II Inwestycje z zakresu infrastruktury transportowej:

1. Modernizacje, przebudowy lub rozbudowy dróg:
 - nr 103031N w miejscowości Nowe Dolno;
 - nr 103002N w miejscowości Złotnica;
 - nr 103004N w miejscowości Złotnica;
 - nr 103002N w miejscowości Zwierzeńskie Pole;
 - nr 103007N w miejscowości Zwierzno;
 - nr 103005N w miejscowości Zwierzno;
 - ul. Elbląska w miejscowości Żurawiec;
 - na terenie dz. nr 221
 - w miejscowości Nowe Dolno;
 - na terenie dz. nr 248 i 260 w miejscowości Markusy Północne;
 - na terenie dz. nr 398 i 387 w miejscowości Markusy (były PGR);
 - placu postojowego i podjazdu na terenie świetlicy wiejskiej w Zwierznie;
2. Modernizacja dróg transportu rolniczego.
3. Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Budowa, rozbudowa lub przebudowa infrastruktury towarzyszącej ciągom komunikacyjnym (chodników, poboczy, parkingów, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych i innej infrastruktury towarzyszącej).
5. Rozwój infrastruktury rowerowej, w tym: realizacja ścieżki rowerowej od miejscowości Jezioro do miejscowości Stare Dolno po starotorzu, wdrożenie wojewódzkich standardów infrastruktury rowerowej.
6. Zwiększenie dostępu do usług komunikacji zbiorowej, poprzez zwiększenie liczby przystanków autobusowych oraz modernizację przystanków istniejących.
7. Budowa infrastruktury do ładowania pojazdów o napędach alternatywnych, w tym elektrycznych.

III Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym wodno-ściekowej:

1. Budowa oczyszczalni ścieków w miejscowościach: Stare Dolno, Żurawiec, Markusy, Zwierzno.
2. Budowa, rozbudowa lub modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej, w szczególności w miejscowości Żurawiec i Markusy.
3. Wspieranie budowy indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
4. Wspieranie budowy lub remontów bezodpływowych zbiorników na ścieki.

5. Zapewnienie odpowiedniej przepustowości i sprawności gminnych ujęć wody poprzez ich rozbudowę, przebudowę lub modernizację.
6. Rozbudowa, przebudowa i modernizacja sieci wodociągowej, w szczególności w miejscowości Stare Dolno.
7. Rozwój infrastruktury zaopatrzenia w gaz, w tym: budowa, rozbudowa lub modernizacja sieci gazowej oraz wspieranie podłączeń odbiorców do sieci gazowej.
8. Rozwój infrastruktury elektroenergetycznej, w tym: budowa linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, budowa, rozbudowa lub modernizacja infrastruktury elektroenergetycznej, przebudowa linii elektroenergetycznych napowietrznych na kablowe.
9. Przebudowa stacji pomp:
 - Nr 2 w Zwierznie.
 - Nr 2b w Zwierznie.
 - Nr 6a w Brudzędach.
 - Nr 6 w Markusach.
 - Nr 10 w Balewie.
10. Przebudowa wałów rzeki Balewki i Kanału Modrego.
11. Budowa stacji pomp w Rachowie, Stankowie i św. Gaju.
12. Budowa polderów w Żurawcu i Nowym Dolnie.
13. Rozbudowa ostrogi wejściowej na Jezioro Družno, jako II etap rewitalizacji Kanału Elbląskiego.
14. Zapewnienie dobrego stanu wód, w tym: budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury wodno-ściekowej, monitorowanie jakości wód.
15. Ochrona przed podtopieniami, suszą i deficytem wody, w tym budowa zastawek na rowach melioracyjnych, modernizacja, remont urządzeń melioracyjnych.
16. Zwiększenie bezpieczeństwa powodziowego, w tym przeciwdziałanie dalszej zabudowie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ochrona wałów przeciwpowodziowych, poprzez zapewnienie ich stabilności i szczelności, wdrożenie systemu monitorowania o podtopieniach i ich skutkach na obszarach zurbanizowanych i użytkach rolnych.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań:

Elementy infrastruktury społecznej stanowią element programu terenów zabudowanych. W związku z powyższym tereny istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury społecznej mogą być wyznaczone odrębną strefą (**SU – strefa usługowa**) lub strefą wielofunkcyjną. W przypadku gminy Markusy infrastrukturę społeczną włączono w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (**SJ i SZ**) oraz wyznaczono jako odrębne funkcje usługowe (**SU**). Rezerwy terenów pod usługi oświaty i/lub inne usługi społeczne wskazywane będą na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach stref, które dopuszczają usługi.

Elementy infrastruktury transportowej zostały wyznaczone w planie ogólnym w strefie komunikacyjnej (**ISK**) i stanowią one podstawę dla rozwoju przestrzennego gminy. Są to drogi powiatowe klasy zbiorczej. Uzupełniają je inne drogi i ciągi komunikacyjne, które możliwe są do realizacji w każdej strefie planu ogólnego, a nie zostały wskazane w planie ogólnym. Linie

rozgraniczające pozostałej infrastruktury transportowej na terenie gminy zostaną określone na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Elementy infrastruktury technicznej stanowią element programu terenów zabudowanych lub rozwojowych. Istniejące i planowane obiekty i urządzenia zostały wydzielone w odrębnych strefach infrastrukturalnych **SI**. Mniejsze obiekty infrastrukturalne zostały w niektórych przypadkach wciągnięte w strefy o dominującym przeznaczeniu wokół, jak np. oczyszczalnia ścieków w Zwierzchnie dedykowana jedynie potrzebom szkoły podstawowej została oznaczona wraz z obiektami szkolnymi strefą **SU**. Infrastruktura wymagająca terenów o mniejszej powierzchni niż 5000 m² może być realizowana w przyszłości w każdej strefie planistycznej.

Odnawialne źródła energii

Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe oraz krajobrazowe, na terenie gminy Markusy ograniczona została możliwość lokalizacji dużych wolnostojących instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (tzw. OZE). W granicach planu ogólnego dopuszczono jedynie możliwość lokalizacji nowych wolnostojących instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (tzw. OZE), typu: elektrownie wiatrowe (wynikające z obowiązującego mpzp) oraz elektrownie słoneczne.

Tereny elektrowni wiatrowej dopuszczone w planie ogólnym wynikają z ustaleń obowiązującego miejscowego planu (UCHWAŁA NR III/28/2012 RADY GMINY MARKUSY z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stalewo). Ewentualna lokalizacja turbin wiatrowych będzie możliwa po spełnieniu przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Strefy, które w profilu dodatkowym mają dopuszczone „tereny elektrowni słonecznych” przedstawia poniższa tabela:

oznaczenie	nazwa strefy planistycznej	obręb
13SU	strefa usługowa	ZWIERZNO
22SO	strefa produkcji rolniczej	MARKUSY
23SO	strefa produkcji rolniczej	MARKUSY
2SO	strefa otwarta	STALEWO
3SO	strefa otwarta	DZIERZGONKA
4SO	strefa otwarta	ZWIERZNO
5SO	strefa otwarta	WIŚNIEWO
25SO	strefa otwarta	ZWIERZNO
29SU	strefa usługowa	KRZEWSK

Tabela. 12 Wykaz stref planistycznych, które dopuszczają „tereny elektrowni słonecznych”

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nastąpi doprecyzowanie możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych w poszczególnych strefach.

Możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii istnieje również w strefach gospodarczych **SP**, co wynika z profilu podstawowego i dopuszczonych w nim rodzajów terenów w Rozporządzeniu. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego Rada Gminy będzie miała możliwość dopuszczenia lub wykluczenia konkretnych rodzajów przeznaczenia w ramach „terenów produkcji”. Podobna zasada będzie obowiązywała w przypadku stref infrastrukturalnych SI, które w profilu dodatkowym mają dopuszczone tereny produkcji.

5.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. został przyjęty Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego, z którego wynika że na terenie gminy Markusy występują następujące krajobrazy:

- 28-313.54-15;
- 28-314.91-81;
- 28-313.54-12;
- 28-314.91-39;
- 28-314.91-09;
- 28-313.54-13;
- 28-313.54-09;
- 28-314.91-89;
- 28-314.91-a5.

Wyszczególnienie krajobrazów zlokalizowanych na terenie gminy przedstawia poniższa tabela.

Kod krajobrazu	grupa	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu
28-313.54-15	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne	6. Wiejski	6c. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	krajobrazy pagórkowate, krajobrazy równinne
28-314.91-81	A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka	3. Leśny	3b. z przewagą siedlisk lasowych	krajobrazy pagórkowate
28-313.54-12	A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka	1. Wody powierzchniowe	1a. jeziora	krajobrazy równinne
28-314.91-39	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w	6. Wiejski	6d. z przewagą mozaikowo	krajobrazy pagórkowate,

	wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne		rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	krajobrazy równinne
28-314.91-09	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne	6. Wiejski	6c. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	krajobrazy równinne
28-313.54-13	A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka	2. Bagiennoląkowy	2b. głównie bezleśne z dominacją szuwarów i turzycowisk	krajobrazy faliste, krajobrazy równinne
28-313.54-09	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne	6. Wiejski	6c. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	krajobrazy pagórkowate, krajobrazy równinne
28-314.91-89	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne	6. Wiejski	6d. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	krajobrazy pagórkowate
28-314.91-a5	B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne	6. Wiejski	6e. z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk	krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste

Tabela 13. Wykaz i charakterystyka krajobrazów obejmujących teren Gminy Markusy wynikających z Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego
Uchwała Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

Trzy krajobrazy z dziewięciu występujących na terenie gminy Markusy uznano za priorytetowe. Biorąc pod uwagę powierzchnię jaką zajmują one na jej terenie można stwierdzić, że jedynie jej południowe fragmenty nie są objęte ochroną priorytetową.

Krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Markusy:

- 28-313.54-09 "Żuławy Południowe"
- 28-313.54-12 "Jezioro Drużno"
- 28-313.54-13 "Otoczenie jeziora Drużno"

28-313.54-09 "Żuławy Południowe"

I Zadania polityki przestrzennej województwa zawarte są w „Wykazie rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów” w części „Zadania polityki przestrzennej województwa”.

II Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów w odniesieniu do poziomu lokalnego:

1. Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania:

1) Uwzględnianie cech środowiska przyrodniczego, kulturowego i walorów krajobrazowych na etapie planowania zagospodarowania przestrzennego w celu zapobiegania powstawaniu konfliktów przestrzennych, w tym środowiskowych i widokowych.

2) Ochrona unikatowych cech krajobrazu, w szczególności:

- wyróżniające się rzeźby terenu, w tym równiny deltowej obejmującej czytelny układ pól i polderów przecinanych siecią kanałów i rowów melioracyjnych,
- wartości kulturowych i technicznych Kanału Elbląskiego stanowiącego część układu drogi wodnej Kanału Elbląskiego, uznanego za pomnik historii „Kanał Elbląski”.

3) W obrębie terenów użytkowanych rolniczo zachowanie roślinności nadwodnej rzek, cieków i kanałów.

4) Kształtowanie terenów zabudowanych z uwzględnieniem:

- zapobiegania rozpraszaniu zabudowy poprzez planowanie nowej zabudowy w obrębie zwartych struktur wsi: Rozgart, Stalewo, Zwierzno oraz w obrębie pozostałych jednostek osadniczych o rozproszonej strukturze zabudowy (np.: Brudzędy, Dzierzgonka, Krzewsk) w nawiązaniu do istniejących historycznych układów wsi i regionalnych wiejskich tradycji osadniczych na Żuławach oraz z uwzględnieniem cech środowiska przyrodniczego i walorów ekspozycji (w szczególności płaskiej i równinnej rzeźby terenu),
- planowania nowej zabudowy we wsi Tropy Elbląskie w nawiązaniu do zabytkowego układu ruralistycznego, poprzez m.in.: lokalizowanie zabudowy frontem do kanału oraz utrzymanie istniejących linii zabudowy,
- planowania nowej zabudowy we wsiach: Jezioro, Rozgart, Zwierzno z zachowaniem dominant krajobrazowych (kościół) wraz z ochroną przedpoli ekspozycji,
- planowania nowej zabudowy we wsiach: Zwierzno, Stalewo, Rozgart z zachowaniem sylwet wsi,
- kształtowania zabudowy poprzez stosowanie jednolitego charakteru z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy, w szczególności w zakresie: skali, formy, wysokości i gabarytów, bryły, geometrii połączy dachowych, elewacji, detalu architektonicznego oraz rodzaju i kolorystyki materiałów, w tym pokrycia dachowego.

- 5) Przywracanie lub utrzymanie wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych obiektów zabytkowych z uwzględnieniem w szczególności ich otoczenia, powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i widokowych, w tym m.in.:
 - budynków mieszkalnych podcieniowych (Kępiewo, Markusy, Nowe Dolno, Rozgart, Różany, Stalewo, Zwierzno, Żółwiniec),
 - zagród holenderskich (Balewo, Brudzędy, Kępiewo, Markusy),
 - układu ruralistycznego wsi Tropy Elbląskie,
 - kościoła pomennonickiego (Jezioro) i cmentarzy mennonickich (Jezioro, Markusy, Rozgart, Węgle-Żukowo, Tropy Elbląskie, Zwierzno),
 - cmentarza ewangelickiego (Stalewo),
 - budynku podcieniowego „domu ludowego” (obecnie szkoła) w Zwierznie,
 - kościoła filialnego z dzwonnica (Rozgart), kościoła parafialnego pw. św. Michała z cmentarzem (Zwierzno), kościoła pw. Wniebowzięcia NMP (Jezioro),
 - budynku przepompowni odwadniającej (pompa parowa z 1911 r.) w Różanach,
 - mostów drogowych nad Kanałem Elbląskim, mostu zwodzonego nad rzeką Tiną (Jezioro) oraz mostu obrotowego na rzece Dziergoń (Dzierzgonka).
 - 6) Zapobieganie lokalizowaniu obiektów wysokościowych wertykalnych, wielkokubaturowych i wielkopowierzchniowych, w szczególności stanowiących obiekty dysharmonijne w krajobrazie.
 - 7) Ochrona bioróżnorodności.
2. Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania:
- a) zachowanie i kształtowanie ciągów i punktów widokowych poprzez ograniczanie zagospodarowania przesłaniającego widoki, w szczególności:
 - z drogi powiatowej nr 1121N (Tropy Elbląskie – Żurawiec) na tereny rolne i Wysoczyznę Elbląską,
 - z dróg powiatowych nr: 1103N (Brudzędy – Kępiewo – Zwierzno – Różany), 1119N (Stankowo – Nowe Dolno – Wiśniewo), 1124N, 1122N, 1119N (Żurawiec – Jezioro – Markusy), 1126N (Stalewo – Zwierzno – Markusy) na tereny rolne,
 - z dróg gminnych zlokalizowanych wzdłuż Kanału Elbląskiego (na odcinku od pochylni Całuny do jeziora Družno) oraz wzdłuż wschodniego brzegu jeziora Družno do wsi Wężina na tereny rolne,
 - z mostów: na Kanale Elbląskim na Kanał, tereny rolne oraz Wysoczyznę Elbląską, na rzece Balewce w Wiśniewie na rzekę i tereny rolne, na rzece Wąskiej w Wężynie na rzekę i tereny rolne,
 - b) ochrona i eksponowanie przestrzeni o znaczących walorach widokowych, w szczególności strefy brzegowej jeziora Družno i rzek poprzez ograniczanie wprowadzania dysharmonijnych krajobrazowo i widokowo elementów i form zagospodarowania terenu,
 - c) zapobieganie lokalizowaniu tablic i urządzeń reklamowych stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarcie widokowych, w szczególności widoków na jezioro Družno oraz w strefie pochylni Całuny,

- d) stosowanie komponowanych form zieleni o funkcji przesłaniającej i izolującej obiekty dysharmonijne,
- e) kształtowanie istniejącego i planowanie nowego zagospodarowania z uwzględnieniem otwarcie widokowych, panoram i przedpoli ekspozycji na jezioro Drużno, Kanał Elbląski, w szczególności na obszarach o znaczącej ekspozycji zabudowy,
- f) przy planowaniu lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących dominanty i akcenty rekomenduje się przeprowadzenie pogłębionych analiz krajobrazowych w zakresie m.in.: określenia zasięgu widoczności, wyznaczenia przedpoli, punktów i osi widokowych, tła panoram widokowych, w celu oceny ich oddziaływania na krajobraz.

III. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń, zidentyfikowanych dla zachowania wartości krajobrazu:

1. Rozpoczęcie, kontynuacja lub zaniechanie różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

- 1) Ekstensywne użytkowanie łąk i pastwisk.
- 2) Użytkowanie terenów rolnych w sposób zapewniający ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych.
- 3) Zapobieganie zakładaniu upraw monokulturowych.
- 4) Utrzymanie drożności rowów melioracyjnych, kanałów i cieków.
- 5) Utrzymanie sprawnego funkcjonowania budowli hydrotechnicznych, w szczególności wałów przeciwpowodziowych.
- 6) Utrzymanie i poprawa stanu i potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego jednolitych części wód.
- 7) Zapobieganie zanieczyszczeniu wód substancjami biogennymi.
- 8) Prowadzenie racjonalnej gospodarki ściekowej.
- 9) Realizacja celów Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Elbląsko-Żuławskie”, w szczególności w zakresie ochrony zasobów przyrody.

2. Przeprowadzanie zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

- a) prowadzenie działań rewitalizacyjnych: w obrębie układu ruralistycznego wsi Tropy Elbląskie, budynków podcieniowych (Kępiewo, Markusy, Nowe Dolno, Rozgart, Różany, Stalewo, Zwierzno, Żółwiniec), zagród holenderskich (Balewo, Brudzędy, Kępiewo, Markusy), obiektów budowlanych hydrotechnicznych (np. budynek przepompowni odwadniającej Różany).

3. Koordynacja działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) Współdziałanie organów i jednostek samorządu terytorialnego w zakresie realizacji celów i przedmiotów ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony, w szczególności:
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno,
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń,
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego,

- Obszaru Natura 2000 Jezioro Drużno PLB280013,
 - pomnika historii „Kanał Elbląski” (obszar proponowany do umieszczenia na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO),
 - układu ruralistycznego wsi Tropy Elbląskie.
- 2) Realizacja i uwzględnianie, na etapie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju gminy, celów ochrony, zagrożeń oraz wytycznych i innych wskazań określonych w aktach prawnych ustanowionych dla form ochrony.
 - 3) Planowanie i realizacja działań w obrębie obszarów chronionych w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony.
 4. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
 - 1) Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy poprzez stanowienie aktów prawa miejscowego oraz sporządzanie innych dokumentów planistycznych.
 - 2) Prowadzenie działań edukacyjnych w zakresie problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
 - 3) Realizacja funkcji produkcji rolnej, gospodarki wodnej oraz turystycznej z zachowaniem najwyższych standardów ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
 - 4) Utrzymanie funkcji ekologicznej obszaru.
 - 5) Realizacja działań na rzecz wpisania Kanału Elbląskiego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

IV. Obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: Nie wskazuje się.

V. Obszary objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony: Nie wskazuje się.

VI. Obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym w szczególności parków kulturowych: Nie wskazuje się.

VII. Wskazania do uzupełnienia stanu wiedzy w zakresie, w którym na czas sporządzania audytu krajobrazowego dane i informacje nie były dostępne, a są istotne dla osiągnięcia celu audytu krajobrazowego: Sporządzenie ekspertyz krajobrazowych w zakresie m.in.: określenia zasięgu widoczności, wyznaczenia przedpoli ekspozycji, punktów i osi widokowych, tła panoram widokowych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, który stanowi strefę buforową dla obszaru „Kanału Elbląskiego” proponowanego do umieszczenia na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO.

VIII. Wykaz potencjalnych adresatów realizacji rekomendacji i wniosków:

- Samorząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie,
- Lasy Państwowe,
- Wody Polskie,
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie,

- Urząd Gminy Elbląg, Urząd Gminy Gronowo Elbląskie, Urząd Gminy Markusy, Urząd Miejski w Pasłęku, Urząd Gminy Rychliki,
- pozostałe organy administracji i inne organizacje.

28-313.54-12 "Jezioro Družno"

I. Zadania polityki przestrzennej województwa zawarte są w „Wykazie rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów” w części „Zadania polityki przestrzennej województwa”.

II. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów w odniesieniu do poziomu lokalnego:

1. Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania:

1) Ochrona cech unikatowych krajobrazu w postaci wartości kulturowych i technicznych Kanału Elbląskiego stanowiącego część układu drogi wodnej Kanału Elbląskiego, uznanego za pomnik historii „Kanał Elbląski”.

III. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń, zidentyfikowanych dla zachowania wartości krajobrazu:

1. Rozpoczęcie, kontynuacja lub zaniechanie różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
 - 1) Realizacja zadań w zakresie działalności rolniczej i gospodarki wodnej w rezerwacie przyrody „Jezioro Družno” zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do celów ochrony rezerwatu przyrody.
 - 2) Zachowanie naturalnego procesu zarastania jeziora.
 - 3) W obrębie zlewni jeziora prowadzenie racjonalnej gospodarki ściekowej oraz zapobieganie użytkowaniu powodującemu nasilenie procesów eutrofizacji.
2. Przeprowadzanie zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialne: Nie wskazuje się.
3. Koordynacja działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - 1) Współdziałanie organów i jednostek samorządu terytorialnego w zakresie realizacji celów i przedmiotów ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony, w szczególności:
 - rezerwatu przyrody „Jezioro Družno”,
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Družno,
 - obszaru Natura 2000 Ostoja Družno PLH280028,
 - obszaru Natura 2000 Jezioro Družno PLB280013,
 - pomnika historii „Kanał Elbląski”.

- 2) Realizacja i uwzględnianie, na etapie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju gminy, celów ochrony, zagrożeń oraz wytycznych i innych wskazań określonych w aktach prawnych ustanowionych dla form ochrony.
- 3) Planowanie i realizacja działań w obrębie obszarów chronionych w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony.
4. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
 - 1) Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy poprzez stanowienie aktów prawa miejscowego oraz sporządzanie innych dokumentów planistycznych.
 - 2) Prowadzenie działań edukacyjnych w zakresie problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
 - 3) Utrzymanie funkcji ochrony przyrody dla realizacji celów ochrony w rezerwacie przyrody „Jezioro Drużno”.
 - 4) Realizacja funkcji turystycznej, rekreacyjnej, gospodarki wodnej i rybnej z utrzymaniem najwyższych standardów ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
 - 5) Utrzymanie wodnego szlaku turystycznego Kanału Elbląskiego w rezerwacie przyrody „Jezioro Drużno” zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) Realizacja działań na rzecz wpisania Kanału Elbląskiego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

IV. Obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: Nie wskazuje się.

V. Obszary objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony: Nie wskazuje się.

VI. Obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym w szczególności parków kulturowych: Nie wskazuje się.

VII. Wskazania do uzupełnienia stanu wiedzy w zakresie, w którym na czas sporządzania audytu krajobrazowego dane i informacje nie były dostępne, a są istotne dla osiągnięcia celu audytu krajobrazowego: Nie wskazuje się.

VIII. Wykaz potencjalnych adresatów realizacji rekomendacji i wniosków:

- Samorząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie,
- Lasy Państwowe,
- Wody Polskie,
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie,
- Urząd Gminy Elbląg, Urząd Gminy Markusy,
- pozostałe organy administracji i inne organizacje.

I. Zadania polityki przestrzennej województwa zawarte są w „Wykazie rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów” w części „Zadania polityki przestrzennej województwa”.

II. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów w odniesieniu do poziomu lokalnego:

1. Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania:

- 1) Ochrona cech unikatowych krajobrazu w postaci wartości kulturowych i technicznych Kanału Elbląskiego stanowiącego część układu drogi wodnej Kanału Elbląskiego, uznanego za pomnik historii „Kanał Elbląski”.

III. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń, zidentyfikowanych dla zachowania wartości krajobrazu:

1. Rozpoczęcie, kontynuacja lub zaniechanie różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
 - 1) Realizacja zadań w zakresie gospodarki wodnej i leśnej oraz zagospodarowania i użytkowania turystycznego w rezerwacie przyrody „Jezioro Drużno” zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do celów ochrony rezerwatu przyrody.
 - 2) Utrzymanie stabilności i naturalności warunków hydrologicznych ekosystemów wodnych i od wód zależnych.
 - 3) Utrzymanie drożności kanałów i rowów melioracyjnych.
 - 4) W obrębie zlewni jeziora Drużno prowadzenie racjonalnej gospodarki ściekowej oraz zapobieganie użytkowaniu powodującemu nasilenie procesów eutrofizacji.
 - 5) Realizacja celów Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Elbląsko-Żuławskie”, w szczególności w zakresie ochrony zasobów przyrody.
2. Przeprowadzanie zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej: Nie wskazuje się.
3. Koordynacja działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - 1) Współdziałanie organów i jednostek samorządu terytorialnego w zakresie realizacji celów i przedmiotów ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony, w szczególności:
 - rezerwatu przyrody „Jezioro Drużno”,
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno,
 - obszaru Natura 2000 Ostoja Drużno PLH280028,
 - obszaru Natura 2000 Jezioro Drużno PLB280013,
 - pomnika historii „Kanał Elbląski”.

- 2) Realizacja i uwzględnianie, na etapie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju gminy, celów ochrony, zagrożeń oraz wytycznych i innych wskazań określonych w aktach prawnych ustanowionych dla form ochrony.
- 3) Planowanie i realizacja działań w obrębie obszarów chronionych w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony.
4. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
 - 1) Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy poprzez stanowienie aktów prawa miejscowego oraz sporządzanie innych dokumentów planistycznych.
 - 2) Prowadzenie działań edukacyjnych w zakresie problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
 - 3) Utrzymanie funkcji ochrony przyrody dla realizacji celów ochrony w rezerwacie przyrody „Jezioro Drużno”.
 - 4) Utrzymanie wodnego szlaku turystycznego Kanału Elbląskiego w rezerwacie przyrody „Jezioro Drużno” zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) Zapewnienie drożności i łączności ekologicznej obszarom tworzącym Regionalną sieć korytarzy ekologicznych.
 - 6) Realizacja działań na rzecz wpisania Kanału Elbląskiego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

IV. Obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: Nie wskazuje się.

V. Obszary objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony: Nie wskazuje się.

VI. Obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym w szczególności parków kulturowych: Nie wskazuje się.

VII. Wskazania do uzupełnienia stanu wiedzy w zakresie, w którym na czas sporządzania audytu krajobrazowego dane i informacje nie były dostępne, a są istotne dla osiągnięcia celu audytu krajobrazowego: Nie wskazuje się.

VIII. Wykaz potencjalnych adresatów realizacji rekomendacji i wniosków:

- Samorząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie,
- Wody Polskie,
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie,
- Urząd Gminy Elbląg, Urząd Miejski w Elblągu, Urząd Gminy Markusy,
- pozostałe organy administracji i inne organizacje.

Rekomendacje i wnioski – krajobrazy w obrębie obszarów – art. 38a ust. 3 pkt 2 uopizp

Rezerwat przyrody – Jezioro Drużno

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych w obrębie rezerwatu przyrody „Jezioro Drużno” zawarte są w „Wykazie rekomendacji i wniosków” w części „Krajobrazy priorytetowe” – 28-313.54-12 „JEZIORO DRUŻNO” i 28-313.54-13 „OTOCZENIE JEZIORA DRUŻNO”.

OCHK Jezioro Drużno

I Zadania polityki przestrzennej województwa zawarte są w „Wykazie rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów” w części „Zadania polityki przestrzennej województwa”.

II Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów w odniesieniu do poziomu lokalnego:

1. Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania:

1) W krajobrazach leśnych:

28-313.55-17, 28-314.91-81

1. Uwzględnianie cech środowiska przyrodniczego, kulturowego i walorów krajobrazowych na etapie planowania zagospodarowania przestrzennego w celu zapobiegania powstawaniu konfliktów przestrzennych, w tym środowiskowych i widokowych.
2. Ograniczanie przekształcania lasów na cele nieleśne.
3. Utrzymanie w strukturze lasów: śródleśnych łąk, muraw i innych zbiorowisk nieleśnych.
4. Przywracanie lub utrzymanie wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych obiektów zabytkowych z uwzględnieniem w szczególności ich otoczenia, powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i widokowych, w tym m.in. zespołu stanowisk archeologicznych (grodziska) zlokalizowanych w dolinach erozyjnych cieków w rejonie wsi Weklice i Myślecin.
5. Zapobieganie lokalizowaniu obiektów wysokościowych wertykalnych, wielkokubaturowych i wielkopowierzchniowych, w szczególności stanowiących obiekty dysharmonijne w krajobrazie.
6. Ochrona bioróżnorodności.

2) W krajobrazach wiejskich:

28-313.54-15, 28-313.55-09, 28-313.54-10, 28-313.54-14, 28-313.55-10, 28-314.91-39, 28-314.91-89, 28-313.54-02

1. Uwzględnianie cech środowiska przyrodniczego, kulturowego i walorów krajobrazowych na etapie planowania zagospodarowania przestrzennego w celu zapobiegania powstawaniu konfliktów przestrzennych, w tym środowiskowych i widokowych.
2. W obrębie terenów użytkowanych rolniczo zachowanie układu pól i polderów przecinanych siecią kanałów i rowów melioracyjnych wraz z roślinnością nadwodną rzek, cieków i kanałów.
3. Kształtowanie terenów zabudowanych wsi:
 - planowanie nowej zabudowy w obrębie wsiach: Myślecin, Pasieki, Lisów, Drużno, Topolno Małe, Stare Dolno w ramach uzupełniania lub kontynuacji zagospodarowania z uwzględnieniem cech środowiska przyrodniczego i walorów ekspozycji,

- planowanie nowej zabudowy w obrębie wsi Raczki Elbląskie w ramach uzupełniania lub kontynuacji zagospodarowania w nawiązaniu do regionalnych wiejskich tradycji osadniczych na Żuławach z zachowaniem sylwety wsi oraz z uwzględnieniem cech środowiska przyrodniczego i walorów ekspozycji,
 - odtwarzanie dawnych siedlisk zlokalizowanych na terпах w celu zachowania dotychczasowego układu ruralistycznego (Raczki Elbląskie),
 - planowanie nowej zabudowy we wsiach: Stare Dolno, Myślecin, Pasieki, Lisów, Drużno, Topolno Małe z zachowaniem sylwet wsi,
 - kształtowanie zabudowy poprzez stosowanie jednolitego charakteru w nawiązaniu do regionalnych form architektonicznych, w szczególności w zakresie: skali, formy, wysokości i gabarytów, bryły, geometrii połaci dachowych, elewacji, detalu architektonicznego oraz rodzaju i kolorystyki materiałów, w tym pokrycia dachowego.
4. Zapobieganie lokalizowaniu obiektów wysokościowych wertykalnych, wielkokubaturowych i wielkopowierzchniowych, w szczególności stanowiących obiekty dysharmonijne w krajobrazie.
 5. Przywracanie lub utrzymanie wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych obiektów zabytkowych z uwzględnieniem w szczególności ich otoczenia, powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i widokowych, w tym m.in.:
 - domów podcieniowych (Myślecin, Pasieki),
 - założenia pałacowo-parkowego w Starym Dolnie zlokalizowanego nad rzeką Dzierżgón (obecnie pałac przekształcony na lokale mieszkalne),
 - stanowiska archeologicznego (średniowieczne grodzisko cypłowe) zlokalizowanego w rejonie wsi Weklice,
 - stanowiska archeologicznego „Truso” (osada i port bałtycki z VIII-X w.) zlokalizowanego w rejonie wsi Janów,
 - alei przydrożnych.
 6. Ochrona bioróżnorodności.

2. Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania:

- a) zachowanie i kształtowanie ciągów i punktów widokowych poprzez ograniczanie zagospodarowania przesłaniającego widoki, w szczególności z dróg powiatowych nr: 1103N (Święty Gaj – Stare Dolno), 1119N (Topolno Małe), 1128N (Stare Dolno – Grądkowy Młyn) na panoramę terenów równinnych rolnych,
- b) ochrona i eksponowanie przestrzeni o znaczących walorach widokowych, w szczególności strefy brzegowej jeziora Drużno i rzek, poprzez ograniczanie wprowadzania dysharmonijnych krajobrazowo i widokowo elementów i form zagospodarowania terenu,
- c) stosowanie komponowanych form zieleni o funkcji przesłaniającej i izolującej obiekty dysharmonijne,
- d) przy planowaniu lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących dominanty i akcenty rekomenduje się przeprowadzenie pogłębionych ekspertyz krajobrazowych w zakresie m.in.: określenia zasięgu widoczności, wyznaczenia przedpoli, punktów i osi widokowych, tła panoram widokowych, w celu oceny ich oddziaływania na krajobraz.

III. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń, zidentyfikowanych dla zachowania wartości krajobrazów:

1. Rozpoczęcie, kontynuacja lub zaniechanie różnych form gospodarowania terenem, działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
 - 1) W zakresie prowadzenia działalności rolniczej:
 - a) ograniczanie przekształcania nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne,
 - b) ekstensywne użytkowanie łąk i pastwisk,
 - c) użytkowanie terenów rolnych w sposób zapewniający ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) zapobieganie zakładaniu upraw monokulturowych.
 - 2) W zakresie prowadzenia gospodarki leśnej:
 - a) zachowanie i ochrona zróżnicowania siedliskowego w obrębie kompleksu leśnego, w tym siedlisk wodnych i nieleśnych,
 - b) kształtowanie struktury gatunkowej drzewostanów zgodnie z warunkami siedliskowymi lasu, w tym preferowanie gatunków mających zdolności adaptacyjne do zmieniających się warunków środowiska i klimatu,
 - c) ochrona powierzchni leśnych przed fragmentacją,
 - d) zapobieganie zakładaniu leśnych upraw monokulturowych.
 - 3) Kształtowanie i zachowanie stref przejściowych na granicy terenów rolnych z kompleksami leśnymi.
 - 4) Utrzymanie drożności rowów melioracyjnych i kanałów.
 - 5) Utrzymanie budowli hydrotechnicznych, w szczególności wałów przeciwpowodziowych.
 - 6) Utrzymanie i poprawa stanu i potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego jednolitych części wód.
 - 7) Prowadzenie racjonalnej gospodarki ściekowej.
 - 8) Realizacja celów Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Elbląsko-Żuławskie”, w szczególności w zakresie ochrony zasobów przyrody.
2. Przeprowadzanie zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej: Nie wskazuje się.
3. Koordynacja działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - 1) Współdziałanie organów i jednostek samorządu terytorialnego w zakresie realizacji celów i przedmiotów ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony, w szczególności:
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno,
 - rezerwatu przyrody „Jezioro Drużno”,
 - obszaru Natura 2000 Ostoja Drużno PLH280028,
 - obszaru Natura 2000 Jezioro Drużno PLB280013,
 - pomnika historii „Kanał Elbląski” (obszar proponowany do umieszczenia na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO),
 - zabytkowego układu ruralistycznego wsi Tropy Elbląskie,

- stanowiska archeologicznego „Truso” zlokalizowanego w rejonie wsi Janów nad jeziorem Drużno.
- 2) Realizacja i uwzględnianie, na etapie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju gminy, celów ochrony, zagrożeń oraz wytycznych i innych wskazań określonych w aktach prawnych ustanowionych dla form ochrony.
- 3) Planowanie i realizacja działań w obrębie obszarów chronionych w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony.
- 4. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji krajobrazów, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
 - 1) Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy poprzez stanowienie aktów prawa miejscowego oraz sporządzanie innych dokumentów planistycznych.
 - 2) Prowadzenie działań edukacyjnych w zakresie problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
 - 3) Realizacja funkcji produkcji rolnej, gospodarki wodnej oraz turystycznej (w tym utrzymanie wodnego szlaku Kanału Elbląskiego) z zachowaniem najwyższych standardów ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.
 - 4) Utrzymanie funkcji ekologicznej obszaru.
 - 5) Zapewnienie drożności i łączności ekologicznej obszarom tworzącym Regionalną sieć korytarzy ekologicznych.
 - 6) Realizacja działań na rzecz wpisania Kanału Elbląskiego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

IV. Obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: Nie wskazuje się.

V. Obszary objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony: Nie wskazuje się.

VI. Obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym w szczególności parków kulturowych: Nie wskazuje się.

VII. Wskazania do uzupełnienia stanu wiedzy w zakresie, w którym na czas sporządzania audytu krajobrazowego dane i informacje nie były dostępne, a są istotne dla osiągnięcia celu audytu krajobrazowego: Nie wskazuje się.

VIII. Wykaz potencjalnych adresatów realizacji rekomendacji i wniosków:

- Samorząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie,
- Lasy Państwowe,
- Wody Polskie,
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie,
- Urząd Gminy Elbląg, Urząd Miejski w Elblągu, Urząd Gminy Markusy, Urząd Gminy Milejewo, Urząd Miejski w Pasłęku, Urząd Gminy Rychliki,
- pozostałe organy administracji i inne organizacje.

W PLANIE OGÓLNYM UWZGLĘDNIONO REKOMENDACJE I WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO, W SZCZEGÓLNOŚCI POPRZEC:

1) Kształtowanie terenów zabudowanych z uwzględnieniem:

-zapobiegania rozpraszaniu zabudowy poprzez planowanie nowej zabudowy w obrębie zwartych struktur wsi: Stalewo, Zwierzno oraz w obrębie pozostałych jednostek osadniczych o rozproszonej strukturze zabudowy (np.: Brudzędy, Dzierzgonka, Krzewsk) w nawiązaniu do istniejących historycznych układów wsi i regionalnych wiejskich tradycji osadniczych na Żuławach oraz z uwzględnieniem cech środowiska przyrodniczego i walorów ekspozycji (w szczególności płaskiej i równinnej rzeźby terenu);

- planowania nowej zabudowy we wsiach: Zwierzno, Stalewo, z zachowaniem sylwet wsi;

Obszar całej gminy Markusy pokryty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a strefy dopuszczające lokalizację zabudowy na terenach dotąd rolnych wynikają jedynie z możliwości rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z przepisami wykonawczymi, tym samym zapobieżono rozpraszaniu zabudowy i umożliwienia jej lokalizacji w przypadkowych miejscach.

- planowania nowej zabudowy we wsiach: Jezioro, Zwierzno z zachowaniem dominant krajobrazowych (kościół) wraz z ochroną przedpoli ekspozycji,

W planie ogólnym nie ustalono wyższej wysokości zabudowy niż istniejące obiekty sakralne – np. strefa planistyczna na terenie której zlokalizowany jest kościół w Jeziorze ma ustaloną wysokość 30 m.

2) Utrzymanie wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych obiektów zabytkowych z uwzględnieniem w szczególności ich otoczenia, powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i widokowych, w tym m.in.:

-budynków mieszkalnych podcieniowych (Kępniewo, Markusy, Nowe Dolno, Stalewo, Zwierzno, Żółwiniec),

-zagród holenderskich (Balewo, Brudzędy, Kępniewo, Markusy),

-kościół pomennonickiego (Jezioro) i cmentarzy mennonickich (Jezioro, Markusy, Węgle-Żukowo, Zwierzno),

-cmentarza ewangelickiego (Stalewo),

-budynku podcieniowego „domu ludowego” (obecnie szkoła) w Zwierznie,

-kościół filialny z dzwonnica (Rozgart), kościół parafialny pw. św. Michała z cmentarzem (Zwierzno), kościół pw. Wniebowzięcia NMP (Jezioro),

-mostów drogowych nad Kanałem Elbląskim, mostu zwodzonego nad rzeką Tiną (Jezioro) oraz mostu obrotowego na rzece Dzierzgoń (Dzierzgonka);

Zasady konstrukcji i zawartość planu ogólnego wpłynęły na konieczność uogólnienia jego ustaleń. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym wyznaczają jedynie zakres możliwych docelowych wartości. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabytków objętych formami ochrony oraz dóbr kultury współczesnej będą/są doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

Ponadto cmentarze zostały oznaczone strefą cmentarzy SC, co daje przesłanki do ich zachowania.

3) Zapobieganie lokalizowaniu obiektów wysokościowych wertykalnych, wielokubaturowych i wielkopowierzchniowych, w szczególności stanowiących obiekty dysharmonijne w krajobrazie;

Plan ogólny nie wprowadza radykalnych zmian w przestrzeni w porównaniu do aktualnego stanu planistycznego gminy. W związku z tym plan ogólny w dużej mierze uwzględnia istniejącą zabudowę oraz przenosi ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte wskaźniki urbanistyczne nie odbiegają od tych, które były stosowane od lat na terenie gminy Markusy.

4) Ochrona bioróżnorodności;

5) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania:

-zachowanie i kształtowanie ciągów i punktów widokowych poprzez ograniczanie zagospodarowania przesłaniającego widoki

-ochrona i eksponowanie przestrzeni o znaczących walorach widokowych, w szczególności strefy brzegowej jeziora Drużno i rzek poprzez ograniczanie wprowadzania dysharmonijnych krajobrazowo i widokowo elementów i form zagospodarowania terenu;

Plan ogólny uwzględnia strefy nadjeziorne i nadrzeczne, w szczególności położone w obszarze chronionego krajobrazu („Obszar Chronionego Krajobrazu „Jezioro Drużno”), w związku z tym ograniczono możliwość lokalizacji nowych obiektów budowlanych w tych strefach.

6) Kształtowanie terenów zabudowanych wsi:

-planowanie nowej zabudowy w obrębie wsiach:, Topolno Małe, Stare Dolno w ramach uzupełniania lub kontynuacji zagospodarowania z uwzględnieniem cech środowiska przyrodniczego i walorów ekspozycji,

-planowanie nowej zabudowy we wsiach: Stare Dolno, , Topolno Małe z zachowaniem sylwet wsi.

Obszar całej gminy Markusy pokryty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a strefy dopuszczające lokalizację zabudowy na terenach dotąd rolnych wynikają jedynie z możliwości rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z przepisami wykonawczymi, tym samym zapobieżono rozpraszaniu zabudowy i umożliwienia jej lokalizacji w przypadkowych miejscach.

7) Planowanie stref planistycznych oraz projektowanie ustaleń planu ogólnego przy uwzględnieniu pozostałych, niewymienionych w powyższym wyliczeniu, zapisów Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego, które odnoszą się do gminy Markusy.

5.24 Uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Markusy sporządzono „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe”. Opracowanie zostało wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W opracowaniu określone zostały przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnego rodzaju użytkowania i form zagospodarowania terenu. Analizę poprzedzono rozpoznaniem i charakterystyką stanu oraz funkcjonowania środowiska, a także diagnozą. W szczególności:

- zidentyfikowano obszary o wysokiej wartości przyrodniczej, które wymagają szczególnej ochrony,
- wskazano tereny narażone na zagrożenia środowiskowe, takie jak powodzie, osuwiska czy erozja,
- określono strefy wymagające zachowania ciągłości ekologicznej,
- uwzględniono ograniczenia w lokalizacji zabudowy wynikające z warunków glebowych, hydrologicznych i klimatycznych.

Opracowanie ekofizjograficzne zawiera wnioski w formie zaleceń oraz wytycznych, które ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe w planie ogólnym należy uwzględnić.

Należy mieć na uwadze, że poszczególne komponenty środowiska przenikają się i oddziałują na siebie, a poniższa analiza jest syntetycznym zestawieniem zagadnienia opisanego w art. 72 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska. W zakresie środowiska przyrodniczego poszczególne zagadnienia są szczegółowo przeanalizowane zarówno w opracowaniu ekofizjograficznym do planu ogólnego jak i w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby planu ogólnego.

Plan ogólny uwzględnia ochronę form ochrony przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obszarów chronionego krajobrazu oraz obszarów Natura 2000:

- plan zadań ochronnych „Ostoja Drużno” - Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 30 grudnia 2014 r., poz. 4319) wraz ze zmianą ustanowioną zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 20 maja 2016 r. (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. 23 maja 2016 r., poz. 2212).
- plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Drużno PLB280013- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 16 lipca 2024 r (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 lipca 2024 r., poz. 3512).

Zgodnie z art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- „1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami*
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż*
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni*
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej*
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych*
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom*
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.*

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ:

Plan ogólny uwzględnia racjonalne gospodarowanie gruntami i uwzględnia następujące wytyczne opracowania ekofizjograficznego:

- wyłączyć spod zabudowy tereny rolne klas bonitacyjnych I- III chronione z mocy prawa przed zabudową nie związaną z rolnictwem i obsługą wsi, z wyjątkiem terenów, które zgodnie z przepisami odrębnymi uzyskają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub tereny zabudowy zagrodowej i produkcji rolnej;
- na użytkach rolnych klas I-III wyznaczać obszar uzupełnienia zabudowy na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólny.

Opracowanie ekofizjograficzne nie wykazało występowanie udokumentowanych złóż oraz obszarów i terenów górniczych na terenie gminy Markusy. W konsekwencji plan ogólny nie wyznacza stref górnictwa SG. Wyznaczanie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) wiązało się przede wszystkim z kontynuacją zabudowy w strukturach już wykształconych.

Plan ogólny poprzez odpowiednie przeznaczenie terenów oraz ochronę dolin rzecznych wspiera działania ograniczające degradację środowiska przyrodniczego. Inwestycje takie jak budowa nowej zabudowy czy rozwój infrastruktury komunikacyjnej mogą powodować zmiany w warunkach gruntowych, jednak ich wpływ powinien być minimalizowany poprzez szczegółowe badania geotechniczne oraz racjonalne zarządzanie masami ziemnymi.

W planie ogólnym uwzględniono strefy ochronne ujęć wód podziemnych oraz obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody. Zgodnie z zapisami opracowania ekofizjograficznego, przy projektowaniu nowej zabudowy wzięto pod uwagę zapisy aktów prawnych powołujących zlokalizowane na terenie gminy formy ochrony przyrody. Plan ogólny

wyklucza możliwość realizacji zabudowy na terenie rezerwatu przyrody Ostoja Drużno. Tereny lasów co do zasady ujęte są w ramach strefy otwartej (SO).

Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na rozwój sieci kanalizacji sanitarnej lub budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, w celu ograniczenia ich odprowadzania do systemu cieków, kanałów i rowów melioracyjnych. Wprowadzenie odpowiednich zapisów do przyszłych dokumentów planistycznych o konieczności rozbudowy sieci kanalizacyjnej pozwoli na minimalizację ryzyka zanieczyszczeń wód.

Wprowadzenie terenów zieleni jako profili dodatkowych daje możliwość w przyszłości na racjonalne zagospodarowanie poszczególnych obszarów wsi, przy zachowaniu równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami zieleni urządzonej i naturalnej. W celu zachowania zrównoważonego rozwoju terenów zabudowanych określono również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych.

Projektowane ustalenia planu ogólnego uwzględniają ochronę wód powierzchniowych i podziemnych. W sposób przemyślany wyznaczono strefy funkcjonalne dostosowując przeznaczenie terenów do ich warunków środowiskowych i fizjograficznych, co wspiera racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi i ochronę środowiska. Dzięki takim działaniom możliwe jest ograniczenie potencjalnych zagrożeń wynikających z rozwoju zabudowy oraz działalności gospodarczej człowieka.

Na terenie gminy Markusy nie przewiduje się znaczących przekształceń rzeźby terenu w związku z realizacją planu ogólnego. Zmiany będą dotyczyć głównie obszarów przeznaczonych pod nową zabudowę co ma bezpośredni związek z powstającą zabudową (posadowienie budynku).

Ponadto na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Tereny te charakteryzują się podwyższonym ryzykiem zalania, co wymaga szczególnej uwagi w procesie planowania przestrzennego i lokalizowania nowych inwestycji. Wzięto pod uwagę wytyczne przedstawione w opracowaniu ekofizjograficznym, odnoszące się do ograniczenia lokalizacji nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Obszary zalewowe powinny być pozostawione w stanie naturalnym, a ich użytkowanie ograniczone do działań ekstensywnych, takich jak zalesianie czy ochrona terenów zielonych. W miejscach gdzie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono w przeważającej większości strefy SO.

Wyznaczenie stref planistycznych poprzedzone było analizą krajobrazu gminy, a ostateczny ich kształt dopasowany do uwarunkowań gminy. Wyznaczając tereny pod nową zabudowę wzięto pod uwagę rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego. Ponadto wzięto pod uwagę wytyczne przedstawione w opracowaniu ekofizjograficznym:

- zaprojektowano tereny pod rozwój nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji istniejących struktur wsi oraz poprzez uzupełnianie istniejących luk w zabudowie;
- zaprojektowano tereny pod rozwój zabudowy w nawiązaniu do istniejących historycznych układów wsi i tradycji osadniczych na Żuławach;
- zapobieżono lokalizowaniu dominant wysokościowych, wielkokubaturowych i wielkopowierzchniowych, mogących stanowić dysharmonię w krajobrazie;
- ograniczono lokalizację funkcji uciążliwych w najbliższym sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;

- zachowano przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe.

Wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających w postaci terenów zieleni (nieurządzonej, urządzonej) ma na celu zachowanie równowagi pomiędzy terenami zabudowanymi a obszarami naturalnymi. Bezpośredni przekład na ochronę krajobrazu mają ustalenia planu ogólnego odnoszące się do poszczególnych wskaźników zabudowy – intensywność zabudowy i wysokość zabudowy, które zostały dostosowane do istniejącego od lat ukształtowanego zagospodarowania obszarów wsi. Tym samym zapewniono harmonijny rozwój przestrzenny, zgodny z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz z poszanowaniem charakteru gminy. Dzięki uwzględnieniu zasad ochrony krajobrazu zachowane zostaną naturalne założenia i ukształtowanie rzeźby terenu. Zmiany w zagospodarowaniu gminy Markusy przewidziane w planie ogólnym są na tyle mało spektakularne, że jego realizacja nie wpłynie znacząco na zmiany klimatu w skali całej gminy.

Przyszłe ustalenia planów miejscowych uszczegółowią oraz usankcjonują ochronę środowiska. Plan ogólny jest dokumentem, który wyznacza kierunki przyszłego zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gminy Markusy, nie przesądza jednak o konkretnej inwestycji. Dopiero na etapie sporządzanych zmian miejscowego planu władze gminy przeanalizują szczegółowo sposób przyszłego zagospodarowania konkretnej działki ewidencyjnej.

Podsumowując, wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego wpisują się w kierunki rozwoju przestrzennego gminy Markusy, które nakreślone zostały w dokumentach strategicznych oraz środowiskowych gminy jak i dokumentach sporządzonych na potrzeby planu ogólnego. W planie ogólnym uwzględniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska oraz zapewniono proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia poprzez wskazanie najbardziej dopasowanej do stanu istniejącego strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, przy jednoczesnym racjonalnym przeznaczaniu nowych terenów związanych z możliwością lokalizacji nowej zabudowy. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego zostały bezpośrednio uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego, w tym w zakresie:

- struktury przestrzennej i kierunków rozwoju zabudowy,
- ochrony terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo,
- wyznaczania obszarów wymagających szczególnego traktowania ze względu na ochronę środowiska i przyrody.

W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka oraz klęsk żywiołowych wskazano przede wszystkim tereny otwarte.

6 PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny Gminy Markusy sporządzany na podstawie Uchwały II/8/2025 Rady Gminy Markusy z dnia 26.02.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Markusy. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynikała z obowiązku opracowania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Opracowanie obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz Rozporządzeniu 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 zm.).

W planie ogólnym gminy wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) i są to:

- ✓ SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- ✓ SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- ✓ SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- ✓ SU – strefy usługowe,
- ✓ SP – strefy gospodarcze,
- ✓ SR – strefy produkcji rolniczej,
- ✓ SI – strefy infrastrukturalne,
- ✓ SN – strefy zieleni i rekreacji,
- ✓ SC – strefy cmentarzy,
- ✓ SO – strefy otwarte,
- ✓ SK – strefy komunikacyjne.

Ponadto plan określa gminne standardy urbanistyczne, które to obejmują gminny katalog stref planistycznych tj.: profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zapisy planu ogólnego gminy Markusy będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku utraty mocy ustaleń obowiązującego mpzp).

Projekt planu ogólnego gminy Markusy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Gminy Markusy podjęła uchwałę Nr II/8/2025 Rady Gminy Markusy z dnia 26.02.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Markusy.

2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 30 kwietnia 2025 r. (w ustawowym terminie wpłynęło 7 wniosków);

3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;

4) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5) projekt planu ogólnego uzgodniono oraz zaopiniowano z właściwymi do tego instytucjami i organami;

6) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Markusy oraz na BIP Urzędu Gminy Markusy w mediach społecznościowych oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Markusy o rozpoczęciu konsultacji planu ogólnego, określając formę, miejsca i terminy spotkania otwartego oraz dyżurów projektantów;

7) konsultacje społeczne prowadzone były od 12.06.2026 r. do 13.07.2026 r. w następujących formach:

- Zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie od 12.06.2026 r. do 13.07.2026 r.,
- Spotkanie otwarte w formie dyskusji, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego - 22 czerwca 2026 r. ,
- Dyżur stacjonarny projektanta planu - 22 czerwca 2026 r.,
- Dyżur w formie online projektanta planu - 01.07.2026 r.

8) sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych wraz z wykazem zgłoszonych uwag.

Projekt planu ogólnego przed przesłaniem do właściwych do zaopiniowania i uzgodnienia instytucji i organów oraz przed rozpoczęciem konsultacji społecznych umieszczono na stronie BIP Urzędu Gminy Markusy.

Mając powyższe na uwadze, projekt planu ogólnego gminy Markusy spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Markusy do uchwalenia.

7 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Gminny katalog stref planistycznych

Załącznik nr 2. Część graficzna uzasadnienia - Wizualizacja Planu ogólnego Gminy Markusy

Załącznik nr 3. Część graficzna uzasadnienia - Uwarunkowania gminy Markusy

Załącznik nr 4 Wykaz zabytków na terenie gminy Markusy

PRZY OPRACOWANIU NINIEJSZEGO PLANU OGÓLNEGO WYKORZYSTANO NASTĘPUJĄCE MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE [aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia]:

- Dane Urzędu Gminy Markusy, w tym m.in.:
 1. Strategia Rozwoju Gminy Markusy na lata 2025 - 2034.
 2. Raport o stanie gminy Markusy za 2024 rok.
 3. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Markusy na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2025.
 4. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Markusy.
 5. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.
- Plan Zagospodarowania przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
- Uchwała Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.
- Warmińsko-Mazurskie 2030. Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego.
- Rocznik statystyczny województwa warmińsko-mazurskiego 2024, GUS.
- Plan gospodarki odpadami województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2023 - 2028.
- „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r.”, 2025.
- Informator PSH Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, PIG 2017.
- Dostępne źródła internetowe, w tym:
 - ✓ Geoportal Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska
<https://geoserwis.gdos.gov.pl/>
 - ✓ Formy ochrony przyrody - Standardowy Formularz Danych
<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP>
 - ✓ Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2025 r.
 - ✓ Mapy zagrożenia powodziowego, <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
 - ✓ Regionalna Sieć Szerokopasmowa, <https://rss.warmia.mazury.pl>
- Materiały kartograficzne:
 - ✓ mapa zasadnicza i ewidencyjna gminy Markusy – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
 - ✓ baza danych obiektów topograficznych BDOT10k
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/BDOT/WMS/PobieranieBDOT10k>
 - ✓ mapa glebowo-rolnicza – <https://atlas.warmia.mazury.pl/atlas/rolnictwo/>.

CZĘŚĆ GRAFICZNA uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (GeoTiff) w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych (PL-2000 strefa 8).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do 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.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB Starostwa Powiatowego w Elblągu (licencja GN.6642.1.408.2025_2804_P z dnia 03.04.2025 r.).

GEOMETRIA OBIEKTÓW PRZESTRZENNYCH stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- **formy ochrony przyrody oraz ich otuliny** – geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – usługa pobierania danych przestrzennych - <http://sdi.gdos.gov.pl/wfs>
- **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** – dane pozyskano ze zbioru otwartych danych (<https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp/resource/42538/table> <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp/resource/42539/table>)
- **obszary gruntów zmeliorowanych** – dane pozyskano od Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu
- **tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy** – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego,
- **strefy ochronne ujęć wody** – dane pochodzą z aktów powołujących (dane pozyskano z Urzędu Gminy Markusy, Gminnego Zakładu Komunalnego Sp. z o. o.);
- **obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych** – informacje pozyskano od Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu
- **tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi** – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej <https://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer>
- **udokumentowane złoża kopalin** – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer>)
- **lokalizacja strefy MCTR (Military Control Zone – strefa kontrolowana lotniska wojskowego)** – dane pozyskano z <https://airspace.pansa.pl>,
- **obszary ograniczonego użytkowania** – Uchwała nr XXVII/624/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie utworzenia w granicach województwa warmińsko-mazurskiego obszaru ograniczonego

użytkowania wokół Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128
Malbork/Krasnołęka oraz uchylenia uchwały Nr IV/112/15 Sejmiku Województwa
Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 lutego 2015 r.

- **Regionalna Sieć Szerokopasmowa** - <https://atlas.warmia.mazury.pl/atlas/sieci/>
- **grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne** – dane pozyskano z danych bazy danych EGiB;
- **zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej** – dane pozyskano z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Olsztynie, Delegatura w Elblągu – pismo znak WIOŚ-El-I.7041.2.1747.19.2025.pm z dnia 09.04.2025 r.
- **Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i techniczne** – dane pozyskano od Urząd Gminy Markusy, danych bazy danych EGiB.