

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIELICZKI

K I E R U N K I R O Z W O J U
Uchwała Nr XII/70/2000 Rady Gminy Wieliczki z dnia 25 lutego 2000r.

j e d n o l i t y t e k s t
< *zmiany wyróżniono kursywą w kolorze czerwonym* >

stanowiący załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXII/184/10 Rady Gminy Wieliczki
z dnia 29 kwietnia 2010r.

Projekt zmian wykonała: mgr inż. arch. JOLANTA NIEMIEC – GÓRNIK upr. do proj. w planowaniu przestrzennym nr 1252/91, zaświadczenie Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-143

Wieliczki, kwiecień 2010

Zespół projektowy:

mgr inż. arch..	Maria Olchowska	kierownik zespołu
mgr inż. arch.	Barbara Bartłomiejczuk	projektanci
tech. bud.	Renata Drobny	
mgr	Maciej Ambrosiewicz	zagadnienia kulturowe
mgr inż.	Dorota Krzykwa-Waschon	zagadnienia przyrodnicze
mgr inż.	Halina Urbanowicz	zagadnienia środowiskowe
inż.	Dorota Tomaszewicz	infrastruktura sanitarna
tech. energ.	Mirosław Obrycki	infrastruktura energetyczna
	Jerzy Niedzielko	telekomunikacja

Projekt zmian wykonała: mgr inż. arch. **JOLANTA NIEMIEC – GÓRNIK**
 uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym, nr 1252/91,
 zaświadczenie Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-143

WSTĘP

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1 Przedmiot opracowania i podstawa opracowania

II. PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU GMINY

II.1. Problemy środowiska przyrodniczego i kulturowego

II.2. Problemy społeczno-gospodarcze

II.3. Problemy struktury funkcjonalno-przestrzennej

II.4. Problemy obsługi technicznej i komunikacyjnej

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III.1. Założenia główne przestrzennego i gospodarczego rozwoju gminy

III.2. Cele rozwoju gminy Wieliczki

III.3. zagospodarowania obszarów funkcjonalnych

III.3.1. Kierunki rozwoju rolnictwa - funkcje rolnicze

III.3.2. Funkcje leśne - zasady zagospodarowania przestrzennego

III.3.3. Funkcje turystyczne - zasady zagospodarowania przestrzennego

III.4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

III.5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

III.6. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

III.6.1. Zaopatrzenie w wodę

III.6.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

III.6.3. Energetyka ciepła

III.6.4. Energetyka

III.6.5. Gospodarka odpadami stałymi

III.6.6. Telekomunikacja

III.6.7. Zaopatrzenie w gaz

III.6.8. Zasady rozwoju komunikacji

IV. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

IV.1. Strefa głównej funkcji rolniczej, zachowanie istniejące-go układu przestrzennego

IV.2. Strefa intensyfikacji rozwoju, rolnictwa, leśnictwa z predyspozycjami rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej

IV.3. Priorytety oraz szczegółowe kierunki zagospodarowania w strefach polityki przestrzennej

IV.4. Obszary wyłączone z zabudowy

IV.5. Obszary predysponowane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej

IV.6. Tereny niezbędne do realizacji celów publicznych

IV.7. Tereny niezbędne do realizacji polityki przestrzennej państwa

IV.8. Tereny niezbędne do realizacji polityki przestrzennej gminy

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ NA OBSZARZE GMINY

V.1. Założenia ogólne

V.2. Polityka lokalizacyjna i inwestycyjna gminy

V.2.1. Priorytety zadań własnych gminy

V.2.2. Zapotrzebowanie nowych terenów budowlanych

V.3. Polityka gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych i opracowań studialnych

V.3.1. Obszary wymagające opracowania planów miejscowych

V.3.2. Obszary wymagające opracowań studialnych

V.3.3. Opracowania problemowe

V.3.4. Zadania operacyjne

V.3.5. Standardy zagospodarowania przestrzennego gminy

V.3.6. Polityka gminy w zakresie obronności

WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki dzieli się na dwie zasadnicze części:

1. Diagnozę stanu istniejącego zagospodarowania gminy - uwarunkowania rozwoju.
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego (niniejsze opracowanie).

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot opracowania i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki wykonane w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. nr 89,poz. 415 **z późniejszymi zmianami**).

II. PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU GMINY

Rozpoznanie obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego w ramach diagnozy, opracowań analitycznych wynikających z syntezy uwarunkowań stanowi podstawę do identyfikacji grup problemowych wymagających rozwiązania:

Identyfikację problemów głównych przedstawiono w zakresie.

1. problematyki środowiska przyrodniczego i kulturowego,
2. problematyki społeczno-gospodarczej,
3. problematyki kształtowania przestrzeni,
4. problematyki, obsługi technicznej i komunikacji.

II.1. Problemy środowiska przyrodniczego i kulturowego

Problemy środowiska przyrodniczego wynikają z zanieczyszczenia środowiska w wyniku braku rozwiązań systemowych, zarówno w gospodarce ściekowej, jak i odpadami stałymi oraz wykorzystywaniu w ciepłownictwie tradycyjnych nośników energii.

Zanieczyszczenia te powodują degradację wód powierzchniowych punktową degradację powierzchni ziemi, oraz zanieczyszczenie powietrza.

Problemy środowiska przyrodniczego polegają także na konieczności przestrzegania przepisów dotyczących ochrony prawnej terenów o wysokich walorach środowiska przyrodniczego (obszar chronionego krajobrazu). Występujące naruszenia prawne wymagają regulacji i stosownych działań formalnych.

Problemy środowiska kulturowego to eliminacja zjawisk deformacji krajobrazowej struktur przestrzennych, przeciwdziałanie niekorzystnym przekształceniom wiejskich jednostek osadniczych przez co powiększa się zjawisko utraty tożsamości kulturowej obszaru. Problem ten dotyczy przede wszystkim miejscowości, gdzie zlokalizowano zabudowę wielorodzinną byłych gospodarstw państwowych.

Poważnym problemem jest także postępująca degradacja elementów środowiska kulturowego, dotyczy to głównie zespołów dworsko-parkowych, cmentarzy itp.

II.2. Problemy społeczno-gospodarcze

Do głównych problemów w sferze społecznej należy zaliczyć:

- wysoki poziom bezrobocia, łącznie rejestrowane i „ukryte” w gospodarstwach rolnych to około 20% aktywnych zawodowo,
- zdominowanie rynku pracy i działalności gospodarczej przez rolnictwo, około 80% czynnych zawodowo działa w rolnictwie,

- niedostateczny rozwój innych dziedzin gospodarczych, w tym w ogóle brak zorganizowanych usług turystycznych,
- postępująca dekapitalizacja majątku trwałego w sferze rolnictwa wielkoobszarowego,
- niekorzystną strukturą demograficzną, której przejawem jest znaczny wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym i niewielki przyrost naturalny,
- niedostateczne, niepełne wyposażenie mieszkań w podstawowe urządzenia, takie jak: wodociąg, kanalizacja, co, inne,
- słaby postęp budownictwa mieszkaniowego.

II.3. Problemy struktury funkcjonalno-przestrzennej

Problemy struktury funkcjonalno-przestrzennej związane są z:

- brakiem obiektów i urządzeń usługowych w obrębie głównych jednostek osadniczych oraz brak wyraźnie wykształconego centrum (Wieliczki),
- brakiem właściwych, pod względem funkcjonalnym, rozwiązań przestrzennych na obszarach zagospodarowania turystycznego,
- brak wyznaczonych terenów dla zorganizowanej działalności gospodarczo-inwestycyjnej,
- brak dostatecznego wykorzystania i zagospodarowania zasobów obiektowych byłych państwowych gospodarstw rolnych.

II.4. Problemy obsługi technicznej i komunikacyjnej

Główne problemy w zakresie obsługi technicznej i komunikacji to:

- niezadowalający poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym brak urządzeń sieciowych obsługujących struktury osadnicze, zwłaszcza w zakresie rozwiązania oczyszczania ścieków (rozwiązania cząstkowe ograniczające się do zabudowy wielorodzinnej w byłych PGR-ach),
- brak rozwiązań technicznych dla obszarów wykazujących ożywienie inwestycyjne (turystyka, **odnawialne źródła energii**),
- zły stan dróg przy relatywnie wystarczającej sieci drogowej,
- brak rozwinięcia sieci kanalizacyjnej w Wieliczkach, niewykorzystane funkcje oczyszczalni ścieków,
- niezadowalający standard przystanków autobusowych.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III.1. Założenia główne przestrzennego i gospodarczego rozwoju gminy

Przyjmuje się zasadę zrównoważonego rozwoju (ekorozwoju) jako optymalny kierunek rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego gminy. Ekorozwój rozumiany jest jako zaspokajanie aspiracji cywilizacyjnych i rozwojowych społeczności lokalnej bez niszczenia i degradacji zasobów naturalnych, przy zachowaniu, również dla przyszłych pokoleń, bogactwa przyrody i trwałych wartości kultury.

III.2. Cele rozwoju gminy Wieliczki

Celem głównym jest zapewnienie wszechstronnego, trwałego rozwoju gwarantującego wzrost jakości poziomu życia przy zachowaniu równowagi pomiędzy sferą społeczną, ekologiczną i produkcyjną.

Rozwój ten powinien gwarantować sprawność funkcjonowania poszczególnych systemów tworzących strukturę przestrzenno-gospodarczo-społeczną gminy oraz zapewniać otwarcie na przyszłość przy zachowaniu obecnej wielkości i jakości zasobów przyrodniczych i kulturowych.

Ze względu na fakt, iż problem ochrony środowiska i wykorzystania jego zasobów stanowi integralną część procesów rozwojowych oraz na to, że każda działalność człowieka odbywa się w środowisku przyrodniczym, dominujące formy działalności gospodarczej w gminie (leśnictwo i rolnictwo)

powinny być ściśle uzależnione od jakości i zasobów środowiska przyrodniczego. Ochrona środowiska przyrodniczego odgrywa zatem podstawowe znaczenie dla rozwoju gminy.

Na określony wyżej cel główny składają się cele szczegółowe o przedstawionej niżej problematyce:

➤ **Cele społeczne obejmujące:**

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
- zapewnienie właściwego wyposażenia w usługi niekomercyjne, szczególnie usługi zdrowia, kultury i oświaty (w związku z reformą systemu oświatowego w kraju),
- zapewnienie właściwych warunków wypoczynku,
- zapewnienie właściwego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację;

➤ **Cele ekonomiczne obejmujące:**

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- rozwój małych i średnich przedsiębiorstw,
- wykorzystanie istniejących złóż kruszywa mineralnego,
- restrukturyzacja rolnictwa, w tym łagodzenie skutków bezrobocia (obecnie istniejącego i przyszłego, związanego z przewidywanym zmniejszeniem się liczby gospodarstw indywidualnych),
- wykorzystanie istniejącego majątku trwałego (zasób obiektów budowlanych po byłych PGR),
- tworzenie warunków do rozwoju usług ponadlokalnych (turystyka),
- tworzenie podstaw do aktywnych działań (w zakresie pozyskiwania inwestorów), których celem jest stworzenie obszaru funkcjonalnego rozwoju działalności produkcyjnej, magazynowej czy nawet drobnej wytwórczości itp.,
- *tworzenie warunków do inwestowania w odtwarzalne źródła energii (elektrownie wiatrowe, elektrownie wodne, spalanie biomasy itp),*
- *tworzenie warunków do pozyskiwania kruszyw naturalnych;*

➤ **Cele przyrodnicze obejmujące:**

- zachowanie istniejącej wielkości i jakości zasobów środowiska przyrodniczego przy racjonalizacji jego wykorzystania,
- poprawa jakości wód powierzchniowych (jezioro Olecko Małe, rzeka Lega),
- rekultywacja terenów zdegradowanych (wyrobitki i dzikich wysypiska śmieci),
- redukcja emisji zanieczyszczeń do powietrza,
- zachowanie obecnej struktury krajobrazu rolniczego (zadrzewienia, oczka wodne, tereny podmokłe, bagna, trwałe użytki zielone),
- zachowanie unikatowych walorów przyrodniczych poprzez rozszerzenie zakresu ochrony prawnej (użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe),
- *skreśla się,*
- preferowanie technik i technologii przyjaznych środowisku,
- promocję ekologicznych metod produkcji rolniczej,
- stały monitoring skutków wpływu działalności gospodarczej na środowisko;

➤ **Cele kulturowe obejmujące:**

- zachowanie obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego prawnie chronionych,
- rozszerzenie zakresu ochrony prawnej, zachowanie lub rehabilitacja wiejskiego krajobrazu kulturowego (osadniczego) w świetle niekorzystnych działań w przeszłości (byłe PGR) oraz obecnej potrzeby rozwoju zabudowy letniskowej,
- zapobieganie dalszym niekorzystnym zjawiskom dewastacji cennych obiektów środowiska kulturowego (cmentarzy i zespołów dworsko-parkowych),

➤ **Cele przestrzenne rozwoju gminy:**

- utrzymanie i zapewnienie harmonijnego rozwoju struktur przestrzennych jednostek osadniczych o wyraźnie zachowanym układzie przestrzennym (optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach zainwestowania miejscowości),
- racjonalizacja zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego (określenie standardów użytkowych przeciwdziałających degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego),

- uporządkowanie podstawowych struktur przestrzennych gminy w zakresie obsługi komunikacyjnej (przystanki autobusowe),
- zapewnienie możliwości rozwojowych poszczególnym strukturom osadniczym oraz właściwy rozwój struktur usługowo-produkcyjnych związanych z realizacją (wdrożeniem) celów ekonomicznych.

III.3. Zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych

Dotychczasowa struktura funkcjonalna gminy, wyniki przeprowadzonych prac analitycznych w tym synteza uwarunkowań determinujących jej rozwój, potwierdzają utrzymanie następujących funkcji podstawowych:

- gospodarki rolnej,
- gospodarki leśnej,
- gospodarki rolnej uzupełnionej funkcją rekreacyjną.

Funkcją uzupełniającą może stać się wielokierunkowa działalność gospodarcza, w tym przemysłowa nieuciążliwa dla środowiska. Wymienionym funkcjom podstawowym towarzyszą:

- funkcja mieszkaniowa,
- funkcja obsługi w zakresie rozwoju usług, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Strukturę funkcjonalną gminy wzbogaca się o funkcje związane z gospodarką energetyczną, opartą na odtwarzalnych źródłach energii (lokalizacja zespołów elektrowni wiatrowych).

III.3.1. Kierunki rozwoju rolnictwa - funkcje rolnicze

Ponieważ rolnictwo pełni w gminie funkcję wiodącą, realizacja nadrzędnego celu strategicznego jakim jest poprawa warunków życia mieszkańców, nie może się odbyć poza rolnictwem. Właściwe - zgodne z zasadami trwałego rozwoju - wykorzystanie warunków przyrodniczo-glebowych i tradycji rolniczych terenu wymaga jednak adaptacji rolnictwa do warunków gospodarki rynkowej.

Obecna struktura agrarna sprzyja utrzymywaniu utajonego bezrobocia, a niski stopień specjalizacji produkcji sprawia, że często efekty ekonomiczne jej intensyfikacji są dla rolników niezadowalające. Przesłanki ekonomiczne sugerują ekstensyfikację produkcji rolnej rozumianą jako maksymalizację dochodu na jednostkę nakładu lub - w skrajnych przypadkach - minimalizację nakładu na jednostkę dochodu.

Ten ekonomiczny kierunek myślenia jest zgodny z założonymi celami i zasadami ekorozwoju. Znajduje on już także odzwierciedlenie w realizacji, co uwidacznia się znacznym spadkiem poziomu nawożenia - do poziomu porównywalnego z realizowanym przez unijne rolnictwo ekologiczne - i niskim poziomem chemizacji, która właściwie stosowana - nie stanowi zagrożenia dla środowiska naturalnego i jakości produkcji.

Duży udział łąk i pastwisk w strukturze użytków rolnych oraz tradycje rolnicze nakazują preferować chów i hodowlę bydła, zwłaszcza mlecznego, w rejonach o dużych predyspozycjach do rozwoju rolnictwa oraz bydła, zwłaszcza mięsnego, owiec i kóz w rejonie południowym - o małych predyspozycjach do rozwoju funkcji rolniczych.

Produkcja roślinna winna zabezpieczać potrzeby paszowe inwentarza. Na pozostałej powierzchni dominować winny uprawy towarowe, wśród których poczesne miejsce winny zająć te, które po badaniach i certyfikacji mogą być uznane za produkcję ekologiczną.

Potencjalną produktywność użytków rolnych należy ustabilizować i zwiększać wykonując zabiegi melioracyjne zwłaszcza odwadniające. Projektując urządzenia melioracji wodnych należy uwzględniać możliwości zatrzymania odprowadzanych wód w zbiornikach małej retencji. Należy także uwzględniać przyszłe potrzeby nawadniania upraw.

Modernizujące się rolnictwo uwalniać będzie siłę roboczą, dla której stworzenie szans zarobkowania poza gospodarstwem przyspieszające przemiany strukturalne na wsi jest koniecznym działaniem zapobiegającym wyludnianiu się terenów wiejskich.

Wymienione szanse i ograniczenia rozwoju rolnictwa w gminie wytyczają następujące cele i zadania:

- wspieranie rozwoju silnych ekonomicznie i przyszłościowych gospodarstw rolnych, zwłaszcza nastawionych na produkcję bydłą,
- kontynuowanie i zakończenie realizowanych i planowanych zadań melioracyjnych, oraz

- niezbędna rekonstrukcja i utrzymanie w sprawności urządzeń już eksploatowanych,
- wspieranie działań zmierzających do utrzymania i poprawienia potencjału różnorodności biologicznej poprzez:
 - popieranie tworzenia gospodarstw nasiennych produkujących materiał siewny dla potrzeb rolnictwa w gminie,
 - popieranie rozwoju inseminacji oraz kontroli użytkowości mlecznej krów,
 - popieranie utrzymania i zwiększania powierzchni sadów i ogrodów zwłaszcza ekologicznych,
 - popieranie nasadzeń
 - enklaw śródpolnych, pasów wiatrochronnych, otulin cieków wodnych itp.,
 - wspieranie produkcji ekologicznej poprzez:
 - prowadzenie działalności szkoleniowej, zwłaszcza w zakresie właściwie stosowanej, dozwolonej chemizacji i nawożenia mineralnego,
 - inspirowanie i organizację procesu certyfikacji produkcji rolnej,
 - inspirowanie i pomoc organizacyjną w zakresie zbytu produkcji ekologicznej, czym winny się zająć grupy producenckie,
 - wspieranie działań zmierzających do uzupełniania dochodów rolniczych poprzez prowadzoną dodatkowo działalność:
 - agroturystyki i ekoturystyki,
 - usług dla rolnictwa,
 - stwarzanie warunków dla rozwoju silnych ośrodków o funkcjach usługowych, koncentrujących ludność nierolniczą i odchodzącą z rolnictwa z szansą jej zatrudnienia w sferze infrastruktury społecznej i technicznej, czy też podjęcia przez nią działalności w sferze usług zwłaszcza niezbędnych dla terenów wiejskich w zakresie:
 - obsługi i zaopatrzenia rolnictwa,
 - skupu produkcji rolnej,
 - przetwórstwa rolnego,
 - doradztwa rolniczego,
 - handlu detalicznego, gastronomii, obsługi turystyki kwalifikowanej itp.

Dotychczasowa struktura produkcji rolnej w gospodarstwach indywidualnych posiada charakter mieszany (produkcja roślinna i zwierzęca jednocześnie).

W gospodarstwach wielkoobszarowych prowadzona jest specjalizacja w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej w zależności od położenia na obszarze gminy.

Zasada zagospodarowania przestrzennego polega na wyodrębnieniu czterech grup obszarów funkcjonalnych o zróżnicowanych zasadach użytkowania:

- **obszary o dominacji funkcji rolniczej,**
- **obszary o preferowanej funkcji rolniczej,**
- **obszary o funkcji rolniczej preferowane do realizacji zespołów elektrowni wiatrowych,**
- **obszary wielofunkcyjnego rozwoju wsi.**

Rozmieszczenie przestrzenne ww. obszarów funkcjonalnych determinowane jest uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego czyli przede wszystkim: jakości gleb, ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych. Ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego:

- **Obszary o dominacji funkcji rolniczej:**
 - utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego terenu,
 - zachowanie dotychczasowego pastwiskowo-łąkarskiego użytkowania gruntów organicznych (zapobieganie utracie wartości produkcyjnych gleb organicznych),
 - *skreśla się,*
 - optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach miejscowości, ze wskazaniem zwiększenia zwartości układu mające na celu ograniczenie tendencji rozwoju liniowego jednostek osadniczych,
 - w granicach miejscowości dopuszcza się nową zabudowę zagrodową i mieszkaniową oraz zabudowę na potrzeby rolnictwa (przechowalnie, magazyny, mieszalnie pasz itp.) oraz jego obsługi,

- preferowane wykorzystanie istniejącego majątku trwałego dla celów rolniczych, zgodnie z standardami niniejszego opracowania,
 - wykorzystanie istniejących siedlisk (opuszczonych) na cele turystyczne (w. Bartki);
- **Obszary o preferowanej funkcji rolniczej:**
- preferowane dotychczasowe użytkowanie rolnicze terenów z dopuszczeniem jego zmian dla potrzeb innych funkcji wiodących i towarzyszących;
 - leśnictwo na obszarach wytyczonych granicą rolno-leśną,
 - turystyka w rejonach jeziora Olecko Małe i rzeki Legi,
 - optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach miejscowości, ze wskazaniem zwiększenia zwartości układu mające na celu ograniczenie tendencji rozwoju liniowego jednostek osadniczych;
 - w granicach miejscowości dopuszcza się nową zabudowę zagrodową i mieszkaniową, a także inwestycje związane z obsługą rolnictwa oraz inwestycje do celów pozarolniczych;
 - dopuszcza się możliwość rewitalizacji istniejących zespołów dworskich i dworsko-parkowych do celów poza rolniczych (preferowana funkcja turystyczna),
 - optymalne wykorzystanie istniejącego majątku trwałego, zgodnie ze standardami określonymi w pkt. III.3.3 niniejszego opracowania.
- **Obszary o funkcji rolniczej preferowane do lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych:**
- *preferowane dotychczasowe użytkowanie rolnicze terenów z dopuszczeniem jego zmian dla potrzeb lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych i infrastruktury towarzyszącej,*
 - *koncentracja zabudowy w obecnych zwartych układach osadniczych,*
 - *lokalizację elektrowni i nowej zabudowy należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującym obszar oddziaływania zespołu elektrowni hałasem o natężeniu większym niż 40dB.*
- **Obszary wielofunkcyjnego rozwoju wsi:**
- preferowany rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej oraz na potrzeby usług, handlu i działalność produkcyjną w powiązaniu z istniejącą siecią osadniczą,
 - dopuszcza się rozwój struktur rekreacyjno-turystycznych i produkcyjno-usługowych poza obszarami jednostek osadniczych, zgodnie ze standardami określonymi w punkcie IV.4 niniejszego studium,

III.3.2. Funkcje leśne - zasady zagospodarowania przestrzennego

Leśnictwo należy do grupy funkcji podstawowych, wynika to z udziału powierzchni leśnych (22%) w ogólnej powierzchni gminy, co w liczbach bezwzględnych wynosi 2985 ha.

Zdecydowana większość lasów należy do Skarbu Państwa (ok. 92% ogólnej powierzchni lasów w gminie). Przewidywane zalesianie gruntów po-rolnych w istotny sposób zmieni strukturę użytkowania obszaru gmin, co w efekcie w okresie perspektywicznym spowoduje wzmocnienie funkcji gospodarki leśnej. Zasady zagospodarowania przestrzennego polegają na:

- utrzymaniu zasięgu przestrzennego terenów leśnych wynikającego z uwarunkowań naturalnych,
- zwiększeniu powierzchniowym istniejących obszarów leśnych drogą zalesień obszarów porolnych w granicy rolno-leśnej, w pierwszej kolejności preferowane dolesianie na obszarach oznaczonych w studium,
- zmianie struktury użytkowania terenów leśnych polegającej na zwiększeniu zasięgu lasów ochronnych,
- przystosowanie przydatnych kompleksów leśnych, wyznaczonych na podstawie analiz szczegółowych,

- pełnienia funkcji turystycznych i rekreacyjnych (ścieżki rowerowe, szlaki piesze, punkty widokowe, miejsca piknikowe).
- funkcje wielokierunkowej działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej.

Zakłada się utrzymanie i selektywny rozwój występujących w ograniczonym zakresie funkcji produkcyjnych oraz magazynowej. Występująca na terenie gminy produkcja przemysłowa o charakterze drzewnym, skoncentrowana jest w miejscowości Norki i Krupin.

Zasady zagospodarowania przestrzennego, w tym rozmieszczenia przestrzennego poszczególnych elementów funkcjonalnych, dostosowane winny być, w zależności od charakteru produkcji, do uwarunkowań lokalnych.

Zakłada się możliwość wykorzystania niezagospodarowanego majątku trwałego do organizacji produkcji lub składowania pod warunkiem zabezpieczenia podstawowych warunków w zakresie infrastruktury, czyniących działalność gospodarczą bezpieczną dla środowiska.

Zakłada się stworzenie obszarów specjalnych dla rozwoju funkcji drobnej wytwórczości w Wieliczkach i ośrodkach uzupełniających rozwój gminy we wsiach: Cimochy, Krupin, Kleszczewo.

Utrzymuje się swobodę lokalizacji dla drobnej produkcji o niskim wskaźniku zatrudnienia w istniejącej strukturze osadniczej na warunkach określonych wyżej.

III.3.3. Funkcje turystyczne - zasady zagospodarowania przestrzennego

Turystykę uważa się za funkcję uzupełniającą. Z przeprowadzonych analiz oraz waloryzacji tematycznych obszaru gminy (środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego) wynika, że stanowić będzie ona rolę znaczącą, ale nie podstawową dla gospodarki gminy.

Gmina pełnić może funkcję obsługi turystyki wędrowniej kwalifikowanej, przede wszystkim krajoznawczej, oraz odgrywać znaczną rolę w organizacji turystyki pobytowej o znaczeniu lokalnym. Rozpatrując szansę rozwoju tej funkcji gospodarczej na tle szerszych (ponadlokalnych) uwarunkowań nie będzie ona stanowić funkcji podstawowej.

Zasady zagospodarowania przestrzennego wynikające z predyspozycji obszaru (udokumentowane pracami analitycznymi) sprowadzają się do określenia znaczących i predysponowanych terenów aktywności gospodarczej. Funkcję obszarów znaczących przypisano następującym terenom:

- tereny po obu stronach rzeki Legi,
- obszar brzegu jeziora Olecko Małe od strony wsi Małe Olecko i Wieliczek.
- kompleks leśny przy drodze Wieliczki - Cimochy i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe okolice wsi Szeszki i Starosty.

Powyższe obszary o znaczących walorach turystycznych łączy układ sieciowy „infrastruktury turystycznej” w postaci ścieżek rowerowych, szlaków i ścieżek pieszych, szlaków wodnych oraz tras dla turystyki kołowej o odpowiednim wyposażeniu techniczno-usługowym. Układ ten łączy także teren gminy z regionem i obszarami otaczającymi (jezioro z gminą Olecko, rzeka z gminą Ełk, kompleks leśny z gminą Kalinowo).

Obszary te nakładają się na obszary działalności gospodarczej o charakterze rolniczym i leśnym. Jednakże ze względu na fakt, iż w większości użytki rolne wchodzące w skład tych obszarów posiadają niską produktywność, pojawienie się sytuacji konfliktowych nie jest przewidywane, szczególnie, gdy na obszarach tych, także leśnych, zastosowane zostaną racjonalne zasady gospodarowania.

Główne zasady kształtowania infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej na terenie gminy Wieliczki są następujące:

- dostosowanie skali i formy architektonicznej zabudowy o funkcji rekreacyjnej i turystycznej do regionalnej formy zabudowy,
- preferowane wiązanie zabudowy turystyczno-rekreacyjnej z istniejącymi układami osadniczymi z wyjątkiem możliwości utworzenia nowych struktur turystycznych na terenie jeziora Olecko Małe, a także w rejonie wsi Kleszczewo, Starosty, Nowy Młyn, Bartkowski Dwór, kompleksu leśnego Szeszki;
- w miejscowościach o dodatkowych funkcjach turystycznych oraz dla nowych struktur konieczna jest organizacja: ogólnodostępnych kąpielisk, i infrastruktury rekreacyjnej (sportowej) - przy liczbie użytkowników powyżej 100 osób,);

- dla wymienionych powyżej obszarów, ze względu na istniejące warunki środowiska przyrodniczego, określono następujące, graniczne wartości pojemności turystycznej (całkowita, maksymalna liczba użytkowników: mieszkańcy i turyści - 475 osób);
- dla projektowanych struktur turystycznych ustala się konieczność rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami zawartymi w punkcie 3.6 niniejszego studium, oraz stosowania standardów dotyczących zagospodarowania terenu zawartych w punkcie 4.4.

III.4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

Zasady ochrony środowiska na obszarze gminy oparto na istniejącym systemie ochrony prawnej, który rozszerzono o elementy wynikające z prowadzonych niezależnie analiz środowiska przyrodniczego. Na system składają się:

- obszary biologicznie czynne (enklawy ekologiczne),
- uzupełniające: użytki ekologiczne (wysepki najeż. Olecko Małe),
- korytarze ekologiczne wzdłuż rzeki Legi.

System ten ma zapewnić zachowanie możliwości migracji gatunków (korytarze ekologiczne) z obszarów węzłowych, (kompleksy leśne, jeziora, ekstensywnie użytkowane tereny rolnicze, z przewagą łąk i pastwisk uzupełnianych oczkami wodnymi, terenami podmokłymi i zadrzewieniami śródpolnymi) na obszary otaczające, intensywniej użytkowane (obszary rolnicze z przewagą pól, obszary zabudowy). System zapobiega także izolacji wartościowych przyrodniczo obszarów, co mogłoby prowadzić do ich degradacji. Stworzenie możliwości migracji gatunków sprzyja samoregulacji ekosystemów i ich wzbogaceniu gatunkowemu.

Na terenie gminy Wieliczki istnieją następujące obszary węzłowe:

- kompleks leśny w północno-wschodniej części gminy,
- kompleks leśny w zachodniej części gminy,
- kompleks leśny w centralnej części gminy, tzn. Bór Kleszczewski,
- kompleks środkowy po obu stronach rzeki,
- kompleks Guty, położony w południowo-wschodniej części gminy,
- kompleks Markowskie, położony w północno-zachodniej części.

Na obszarach tych ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu:

- preferuje się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania terenu,
- dopuszcza się zmiany użytkowania rolniczego na leśne na obszarach wyznaczonych granicą rolno-leśną,
- dopuszcza się zmiany użytkowania rolniczego na turystyczne dla obszarów wymienionych w punkcie III.3.3, w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zasadach określonych w punkcie III. 6 i określonych standardach zagospodarowania przestrzennego wynikających z punktu IV.4 niniejszego studium,
- **dopuszcza się zmiany użytkowania rolniczego na potrzeby zespołów elektrowni wiatrowych i innych inwestycji związanych z pozyskaniem energii ze źródeł odnawialnych oraz wykorzystaniem zasobów kruszywa mineralnego,**
- dopuszcza się tworzenie liniowych urządzeń infrastruktury rekreacyjnej wraz z ich niezbędnym zapleczem (punkty widokowe, miejsca piknikowe, deszczochrony, parkingi itp.).

Korytarze ekologiczne stanowią przede wszystkim rzeki i inne ciekły wraz z terenami sąsiednimi o niskiej intensywności użytkowania (łąki i pastwiska, laski).

Na terenie korytarzy ekologicznych uważa się za konieczne utrzymanie biologicznej obudowy cieków wodnych w postaci łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień. W wypadku, gdy istnieje taka możliwość, należy dążyć do zmiany użytkowania terenów w obszarze korytarzy ekologicznych na opisane powyżej.

W ramach określonego powyżej systemu przyrodniczego ustanawia się ochronę prawną w postaci zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych obszarów najcenniejszych.

Postulowane jest utworzenie następujących użytków ekologicznych:

- użytki ekologiczne na Jeziorze Olecko, obejmujące dwie wysepki;
- użytki ekologiczne we wschodniej i środkowej części gminy w okolicach wsi: Szeszki,

Wojnasy, Wilkasy (jedno z największych zbadanych skupisk bociana białego);

- użytki ekologiczne na terenie stanowiącym własność Administracji Lasów Państwowych, projektowane przez leśników w ramach rusztu ekologicznego.

Obszary te to przede wszystkim bagna, oczka śródleśne; występują w kompleksie tzw. Pruski Las (we wschodniej części gminy) oraz w kompleksie Markowskie Bagna w północno-zachodniej części gminy.

Ustanowienie użytków 1 i 2 powinno być poprzedzone i potwierdzone studiami przyrodniczymi, do czasu ich wykonania nie należy zmieniać ani intensyfikować sposobu ich użytkowania.

Środkowa część gminy znajduje się w Obszarach Chronionego Krajobrazu Doliny Legi i Jezior Oleckich, ustanowionych na podstawie Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko mazurskiego. Obszary te są prawnie chronione zgodnie z zasadami określonymi w wyżej wymienionym przepisie z późniejszymi zmianami.

Obok form ochrony prawnej wprowadza się także ochronę środowiska poprzez minimalizację negatywnego wpływu działalności człowieka na środowisko, której celem jest przede wszystkim zachowanie lub poprawa jakości środowiska przyrodniczego. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami stały się podstawowymi elementami tej ochrony.

Z powyższym problemem łączy się ustalenie standardów użytkowych terenów przewidzianych pod zainwestowanie, a mianowicie zapewnienie minimalnych powierzchni pozwalających na odprowadzenie ścieków do ziemi w wypadku realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, i bezwzględny obowiązek komplementarnych realizacji obiektów i zespołów (zwłaszcza produkcyjnych) o charakterze komercyjnym (zgodnie z zapisami punktu 4.4 niniejszego studium).

III.5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

Zakłada się rozszerzenie zakresu prawnego ochrony cennych elementów środowiska kulturowego poprzez wpisanie ich do rejestru zabytków. Dotyczy to zespołów dworskich i dworsko-parkowych w: Bartkowski Bór, Nory Nowy Młyn oraz Gąsiorowo, zespołu obozowisk z późnego paleolitu w miejscowości Puchówka, Cimochoy, Markowskie, Wieliczki. Ochroną objąć należy struktury osadnicze o zachowanym układzie przestrzennym i minimalnym stopniu deformacji krajobrazowej (Wieliczki, Markowskie, Cimochoy, Szeszki).

Dla ochrony unikalnych w skali gminy układów przestrzennych wprowadza się ochronę prawną w postaci ustanowienia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na zasadach określonych w punkcie III.4.

Dla obiektów archeologicznych posiadających własną formę przestrzenną należy wyznaczyć sfery ekspozycji widokowej, w obrębie których nie należy sytuować zabudowań ani roślinności wysokiej.

Wszelkie prace ziemne w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, prace remontowe, modernizacyjne i rewaloryzacyjne obiektów zabytkowych, wymagają zgody odnośnego organu służby konserwatorskiej.

Należy rozszerzyć zakres dokumentowania cennych obiektów środowiska kulturowego. Pracami dokumentacyjnymi należy objąć przede wszystkim zespoły dworsko-parkowe i dworskie, rozszerzenia wymaga także zakres prac archeologicznych. Obecnie tylko Puchówkę objęto takimi badaniami.

III.6. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

III.6.1. Zaopatrzenie w wodę

W celu poprawy jakości życia mieszkańców gminy oraz stworzenia lepszych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej (np. agroturystyka) należy dążyć do zwodociągowania jak największej liczby budynków mieszkalnych i gospodarstw wiejskich.

Z hydroforni Krupin: wieś Godziejewo, Krzyżewko, Rynie, Markowskie kolonia, Krupin kolonia; z hydroforni Wieliczki: Wieliczki kolonia; z hydroforni Kleszczewo: Puchówka; z hydroforni Gąsiorówko - wieś Jelit-ki i Guły; z hydroforni Nowy Młyn: Olecko Małe kolonia.

III.6.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się następujące zasady i kierunki działań: oczyszczanie ścieków będzie opierało się głównie na oczyszczalni w Wieliczkach przystosowanej do odbioru ścieków dowożonych. W pierwszej kolejności należy rozbudować kanalizację sanitarną dla miejscowości Wieliczki, Niedźwieckie oraz dla planowanych w ich rejonie struktur turystyczno-wypoczynkowych.

Należy dążyć do rozwiązania gospodarki ściekowej w byłych osiedlach Państwowych Gospodarstw Rolnych z zabudową wielorodzinną i lokalną kanalizacją poprzez budowę oczyszczalni ścieków i modernizację obiektów już wyeksploatowanych. Dotyczy to budowy oczyszczalni w osiedlach: Wieliczki, Nory, Gospodarstwo Mieszkaniowe w Norach, oczyszczalnia ścieków typu BIOCLERE 1998r.

Na pozostałych obszarach gminy, pozostających poza zasięgiem oczyszczalni w Wieliczkach i Norach, można stosować systemy oczyszczania ścieków z odprowadzaniem ścieków oczyszczonych do gruntu, o ile pozwalają na to będą lokalne warunki gruntowo-wodne. Dla gospodarstw indywidualnych, zabudowy kolonijnej, luźnej zagrodowej zaleca się stosować prosty układ technologiczny oczyszczania zwany „przydomową oczyszczalnią ścieków” oparty na osadniku gnilnym i drenażu rozsączającym. Można tu stosować gotowe rozwiązania oparte na osadnikach plastikowych proponowanych przez firmy SOTRALENZ, NEVEXPOL i inne, oraz szczelnych zbiornikach betonowych.

Poza ww. rozwiązaniem dopuszczalne jest stosowanie indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe i indywidualnych ujęć zaopatrzenia w wodę, o ile pozwalają na to będą lokalne warunki gruntowo-wodne.

III.6.3. Energetyka ciepła

W zakresie energetyki cieplnej określa się następujące zasady i kierunki działań:

- zaopatrzenie w ciepło w obszarze funkcji gospodarczych, osadniczych i turystyczno-wypoczynkowych będzie zmierzało w kierunku nośników przyjaznych środowisku, takich jak: olej opałowy, gaz płynny, energia elektryczna przy zastosowaniu pompy ciepła;
- w zaopatrzeniu w ciepło należy dążyć do eliminowania ogrzewania paliwami węglowymi. Wskazana jest modernizacja istniejących na terenie gminy kotłowni i termorenowacje budynków.

III.6.4. Energetyka

Stan istniejący

Gmina Wieliczki zasilana jest w energię elektryczną liniami napowietrznymi 15kV ze stacji transformatorowych 110/30/15kV GPZ w Olecku oraz awaryjnie ze stacji 110/15kV GPZ Szeliği i GPZ Gołdap. Wschodnia część gminy zasilana jest z GPZ Augustów.

Na terenie gminy znajdują się 53 stacje transformatorowe 15/04kV o łącznej mocy 3908 kVA. W większości są to słupowe stacje transformatorowe typu ZH, STS 100, STS 250 i WSTtp.

Linie magistralne 15 kV są wykonane na słupach betonowych, natomiast w liniach odgałęźnych na słupach betonowych i drewnianych. Linie odgałęźne są wykonane przekrojami przewodów 3x35mm² AFL oraz 3x25 mm² AFL.

Sieć rozdzielcza niskiego napięcia wyprowadzona ze stacji transformatorowych jest wykonana na słupach drewnianych i betonowych o zróżnicowanych przekrojach przewodów.

Na terenach zwartej zabudowy wsi do sieci rozdzielczej 0,4 kV podwieszone są przewody oświetlenia zewnętrznego.

W chwili obecnej przez tereny gminy nie przebiega żadna sieć 110 kV, 220 kV i 400 kV.

Stan projektowany

Istniejące linie energetyczne i stacje transformatorowe pokrywają zapotrzebowanie odbiorców gminy Wieliczki. W miarę postępowania zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną przewiduje się wybudowanie nowych linii napowietrznych 15 kV oraz odpowiednią ilość stacji transformatorowych, w zależności od potrzeb mocy.

Planuje się rozwój sieci średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb odbiorców. Lokalizację potrzebnych urządzeń elektroenergetycznych należy dostosować do potrzeb i lokalnych warunków. Szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilania określi zarządca sieci w warunkach przyłączenia, na wniosek podmiotów ubiegających się o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na wniosek zainteresowanego, zarządca sieci poda wytyczne w zakresie zasilania, w których określi ilość i rodzaj urządzeń niezbędnych do zasilania w energię elektryczną.

Planowana jest realizacja dwutorowej linii WN Alytus – Elk o napięciu 400 kV. Trasa linii 400kV pokazana na planszy KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ma charakter orientacyjny. Jej przebieg należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującym obszar oddziaływania linii w pasie szerokości minimum 100m.

Planuje się rozwój sieci odbiorczej wysokiego napięcia do potrzeb obsługi odnawialnych źródeł energii, a w szczególności zespołów elektrowni wiatrowych.

Realizacja zakładanych uzupełnień sieci elektroenergetycznej wysokich napięć oraz stacji węzłowych planowana jest w pierwszej kolejności na terenach o wysokiej niepewności zasilania oraz do potrzeb odbioru energii elektrycznej pochodzących ze źródeł odnawialnych.

Warunki rozbudowy i pokrywania kosztów uregulowane są w następujących aktach prawnych:

- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz.U.nr 54,poz.348 **z późniejszymi zmianami**),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 października 1998r w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, pokrywania kosztów przyłączenia, obrotu energią elektryczną, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. nr 135, poz. 881 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami),
- **ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.z 2003r. nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami).**

Lokalizacja i obsługa odnawialnych źródeł energii elektrycznej

Planuje się dwa zespoły elektrowni wiatrowych realizowane w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

I zespół położony w obrębach: Wieliczki, Markowskie, Wilkasy, Niedźwiedzkie;

II zespół położony w obrębach: Wilkasy, Sobole, Cimochoy, Cimoszki.

Odbiór energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych a w szczególności z zespołów elektrowni wiatrowych przewiduje się do planowanej sieci wysokiego napięcia za pośrednictwem planowanej kablowej sieci średniego napięcia. Lokalizację sieci wysokiego napięcia należy ustalić w oparciu o warunki techniczne wydane przez odbiorcę wytworzonej energii.

Lokalizację elektrowni wiatrowych i innych źródeł odnawialnych należy wyznaczyć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które winne uwzględniać następujące zasady:

- **wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15kV należy wyznaczyć pas techniczny szerokości 25 m, w którym podczas pracy elektrowni wiatrowej nie może znaleźć łopata wirnika. Oś symetrii pasa technicznego stanowi linia słupów linii 15kV;**
- **lokalizacja elektrowni wiatrowych winna spełniać wymagania PN-E-05100-1:1998;**
- **sieci elektroenergetyczne służące do wyprowadzania mocy z planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym i przepisami wykonawczymi;**
- **lokalizacja i sposób oznakowania przeszkodowego urządzeń o wysokości powyżej 50m n.p.t. podlega uzgodnieniu z Dowództwem Sił Powietrznych (szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP) 00-912 Warszawa 65, ul.Żwirki i Wigury 1C.**

III.6.5. Gospodarka odpadami stałymi

W zakresie gospodarki stałymi odpadami przyjmuje się dotychczasowe lokalizacje wysypiska śmieci oraz punktu gromadzenia odpadów stałych ustanowionych mocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: Małe Olecko, Kleszczewo, Cimochoy, Szeszki.

Wyznaczenie nowego terenu pod wysypisko śmieci powinno być poprzedzone studium lokalizacyjnym opartym na szczegółowych badaniach geologiczno-gruntowych i hydrogeologicznych. Istniejące wysypisko śmieci o pojemności 36000m³ zabezpiecza obecne potrzeby.

III.6.6. Telekomunikacja

W działaniach zmierzających w kierunku rozwoju gminy duże znaczenie ma telekomunikacja. Dobrze wyposażenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej podnosi atrakcyjność obszaru dla rozwoju różnorodnych form działalności.

Na terenie gminy Wieliczki nie występują problemy związane z telekomunikacją. Telefonizację gminy rozpoczęto w 1990 roku i prawie zakończono.

Zmodernizowana w latach 1998/1999 sieć telefoniczna na terenie gminy Wieliczki pozwala na włączenie docelowo 640 abonentów. Na koniec 1999 r. włączonych zostało 450 abonentów. Nowe centrale telefoniczne w miejscowościach Cimochoy i Wieliczki, pracujące na liniach światłowodowych, pozwalają na świadczenie wszystkich usług oferowanych przez TP S.A.

Sieć telefoniczna zbudowana jest na kablach światłowodowych i miedzianych najnowszej generacji, wzdłużnie uszczelnianych.

Istniejąca sieć zaspokaja potrzeby mieszkańców w wystarczającym zakresie.

Planuje się:

- **rozwój sieci teleinformatycznych o charakterze przesyłowym,**
- modernizować istniejące sieci,
- zwiększać liczbę abonentów,
- zwiększyć ofertę programową usług telefonicznych,
- w dalszym ciągu rozwijać telefonię komórkową,
- zwiększyć dostęp do sieci informatycznej,
- **realizację sieci teleinformatycznej do obsługi zespołów elektrowni wiatrowych.**

Lokalizacja i sposób oznakowania przeszkodowego urządzeń o wysokości powyżej 50m n.p.t. podlega uzgodnieniu z Dowództwem Sił Powietrznych (szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP) 00-912 Warszawa 65, ul.Żwirki i Wigury 1C.

W planach zagospodarowania przestrzennego należy umieścić, stosownie do problematyki planu, następujące zapisy:

- **Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem po terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.**
- **Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.**
- **W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.**
- **Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego.**

III.6.7. Zaopatrzenie w gaz

Zabezpieczenie potrzeb gazowych gminy jest pokrywane głównie z butli gazowych indywidualnych na gaz propan-butan.

Planuje się magistralę gazową zakładającą eksport gazu do Litwy w dwóch orientacyjnie pokazanych wariantach:

I wariant z kierunku tłoczni Zambrów – Łomża – Elk – Suwałki – granica państwa,

II wariant z kierunku węzła Pszczółki (w rejonie Gdańska) – Elbląg – Suwałki – granica państwa.

Realizacja jednego z wariantów stworzy możliwość ewentualnego zasilania województwa dostawami gazu również z innych kierunków i źródeł.

Przebieg magistrali gazowej należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującym obszar oddziaływania inwestycji w pasie szerokości minimum 100m.

Planuje się zaopatrzenie wschodniej części województwa warmińsko- mazurskiego (w tym gminy Wieliczki) w gaz ziemny, po realizacji sieci wysokiego ciśnienia i średniego ciśnienia ze stacjami redukcyjnymi, stosownie do zapotrzebowania.

III.6.8. Zasady rozwoju komunikacji

Kolejnictwo

Istniejący układ (przebieg) linii kolejowej nie posiada istotnego znaczenia w strukturze obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, ponieważ obsługuje ona tylko ruch towarowy.

Drogownictwo

Przebieg **dróg wojewódzkich nr 655 i 661, należących do układu uzupełniającego województwa warmińsko – mazurskiego**, zabezpiecza dogodne powiązanie miejscowości z ośrodkami wyższego rzędu (Olecko-Augustów-Suwałki). Układ i gęstość sieci dróg zabezpiecza obsługę komunikacyjną obszaru w sposób wystarczający.

Stan techniczny drogi wojewódzkiej i powiatowych nie jest najlepszy. Większość dróg wymaga remontów, poprawy parametrów technicznych, modernizacji. Drogi wojewódzkie wymagają odpowiedniego doposażenia technicznego (miejsca obsługi podróżnych, w zróżnicowanym standardzie technicznym) przy proponowanej lokalizacji i koncentracji ze strukturą osadniczą wsi Cimochoy (istniejąca stacja paliw) oraz proponowana lokalizacja parkingu leśnego z wyposażeniem w podstawowe urządzenia na odcinku drogi Sobole-Szeszki.

Planuje się przebudowę dróg wojewódzkich w celu zapewnienia im klasy technicznej Z.

Drogi publiczne należy projektować zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr19, poz.115 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz.430 z późniejszymi zmianami).

Szlaki rowerowe

Przyjmuje się „Studium tras ścieżek rowerowych na obszarach województwa suwalskiego”, opracowane przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Suwałkach w 1997 roku - trasy rowerowe o znaczeniu międzynarodowym i regionalnym, mające charakter przelotowy. W ich uzupełnieniu zaproponowano trasy rowerowe o znaczeniu lokalnym. Dla wszystkich tych tras proponuje się wykorzystanie sieci istniejących dróg o małym natężeniu ruchu.

Szlaki te mogą być wykorzystane do celów turystycznych, sportowych, edukacyjnych, dojazdów do terenów i obiektów usługowych i rekreacyjnych oraz dojazdu dzieci do szkół.

W studium wyznaczono na szlakach punkty węzłowe i miejsca postojowe wyposażone w urządzenia rekreacyjne i higieniczno-sanitarne oraz obsługi technicznej. Szlaki te oznaczono na mapie podstawowej nr 2 w skali 1:25000.

Szlaki piesze

Projektowane jest oznakowanie dwóch tras turystyki pieszej:

- Wieliczki-Sobole-Cimochoy-Szeszki-Kleszczewo-Nory-Wieliczki o długości 28 km.
- Wieliczki-Markowskie-Wojnasy-Cimochoy-Wieliczki o długości 25 km.

Wszystkie organizowane szlaki wędrówek pieszych i rowerowych powinny zostać odpowiednio oznakowane i wyposażone w informację pozwalającą swobodnie orientować się w terenie. Trasy te wymagają systematycznej konserwacji.

IV. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Dla realizacji założonych celów i określonych zasad zagospodarowania przy występujących zróżnicowanych uwarunkowaniach przyrodniczych i rozwoju gminy tworzy się dwustopniowy podział strefowy, który wyznacza (dzieli) linia kolejowa biegnąca z krańca zachodniego na wschodni gminy:

I strefa głównej funkcji rolniczej, zachowania istniejącego układu przestrzennego;

II strefa intensyfikacji rozwoju rolnictwa, leśnictwa, z predyspozycjami rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej.

Ustalone ogólne zasady (kierunki) zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do obszarów funkcjonujących - nie są tożsame z granicami podziałów administracyjnych oraz ustaleniami granic stref polityki przestrzennej, ponieważ wynikają z uwarunkowań środowiska przyrodniczego. W związku z tym ustalenia szczegółowe, związane z zasadami zagospodarowania i polityką przestrzenną są zróżnicowane w zależności od położenia obszaru funkcjonalnego w strefach (zróżnicowane priorytety).

IV. 1. Strefa głównej funkcji rolniczej, zachowanie istniejącego układu przestrzennego

Obszar strefy wypełnia północną część gminy i charakteryzuje się:

- występowaniem obszarów o wysokiej produktywności gleb (będących we władaniu indywidualnych rolników, z niewielkim stosunkowo udziałem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, które grunty są dzierżawione);
- występowaniem małych obszarów leśnych;
- dużym zróżnicowaniem środowiska przyrodniczego (zmiennosc ukształtowania powierzchni, bogata sieć hydrograficzna);
- koncentracja terenów osadniczych (przewaga zwartych form zabudowy);
- dobrym wewnętrznym układem komunikacyjnym.

IV.2. Strefa intensyfikacji rozwoju rolnictwa, leśnictwa, z predyspozycjami rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej.

Obszar strefy to południowy teren gminy, obejmujący obręby: Wieliczki, Niedźwieckie, Wilkasy, Sobole, Cimochy, Szeszki, Małe Olecko, Starosty, Bartki, Gąsiorowo, Puchówka, Guły, Jelitki i Kleszczewo, charakteryzuje się:

- występowaniem terenów o niskiej produktywności rolniczej, występujących w środkowej części gminy i północno-zachodniej strefy;
- występowaniu obszarów o wysokiej produktywności gleb, będących we władaniu Agencji Rolnej Własności Skarbu Państwa, w większości dzierżawionych i częściowo będących w posiadaniu własnym;
- występowaniem obszarów o preferencji do intensywnego rozwoju gospodarki hodowlanej, głównie bydła jako podstawowym kierunkiem produkcji;
- występowaniem obszarów preferowanych do intensywnego rozwoju gospodarki uprawowej;
- występowaniem lasów o zróżnicowanych typach siedlisk, które pełnią funkcję ekologiczną, gospodarczą i rekreacyjną;
- występowaniem terenów predysponowanych do rozwoju turystyki (jezioro Olecko Małe, rzeka Lega i przyległe tereny);
- obszary byłych PGR (jako koncentracja potencjału gospodarczego gminy);
- rozpoznane złoża kruszywa mineralnego (potencjał gospodarczy gminy), *przeznaczone do eksploatacji*;
- występowaniem obiektów dziedzictwa kulturowego (dworki i parki dworskie), byłe siedziby PGR do przekształceń własnościowych i funkcjonalnych;
- występowaniem zasobów mieszkaniowych po byłych PGR wraz z terenami do rehabilitacji;

- występowaniem zasobów obiektów gospodarskich po PGR do przekształceń własnościowych;
- występowaniem nadwyżki siły roboczej.

Uwarunkowania powyższe tworzą szansę intensywnego rozwoju strefy i koniecznych przekształceń przestrzennych, zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju.

IV.3. Priorytety oraz szczegółowe kierunki zagospodarowania w strefach polityki przestrzennej

I strefa głównej funkcji rolniczej, zachowania istniejącego układu przestrzennego.

Za cele priorytetowe uznaje się aktywację gospodarczą obszaru, polegającą na:

- rozwoju koncentrującym się w zwartych strukturach osadniczych;
- **rozwoju energetyki odnawialnej, a w szczególności elektrowni wiatrowych w zorganizowanych zespołach;**
- **eksploatacja złóż kruszywa mineralnego.**

Rozwój i aktywacja gospodarcza jednostek osadniczych odbywać się winna na analogicznych zasadach z przejściowym, niepełnym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, gdzie w zakresie gospodarki ściekowej stosować należy indywidualne systemy oczyszczania. Dla właściwego rozwiązania zagadnień technicznych zabezpieczyć należy odpowiednie standardy użytkowania działek (powierzchnia nie może być mniejsza niż 1500m² w wypadku zabudowy mieszkaniowej).

Rozwój i aktywizacja gospodarcza terenu, poza głównym kierunkiem rolniczym, może być również oparta o rozwój sektora usług oraz drobnej wytwórczości, pod warunkiem, że będą one związane z istniejącymi układami osadniczymi.

II strefa intensyfikacji rozwoju rolnictwa, leśnictwa, z predyspozycjami rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej.

Za cele priorytetowe uznaje się intensywny rozwój strefy, w tym:

- rozwój inwestowania w zakresie działalności gospodarczej;
- rozwój mieszkalnictwa;
- rozwój zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- **eksploatacja złóż kruszywa mineralnego.**

Tworzy się obszary zainteresowania, tzn. Tereny Aktywności Gospodarczej w miejscowościach: Wieliczki, Cimochoy, Kleszczewo, Krupin. W obszarach tych preferuje się rozwój funkcji produkcyjnej, drobnej wytwórczości i składowej. Przy inwestowaniu w te obszary należy stosować odpowiednie standardy zabudowy i zagospodarowania terenu. Dotyczy to w szczególności wyposażenia terenu w pełne uzbrojenie sieciowe oraz utrzymanie minimalnego procentu powierzchni aktywnej biologicznie, która stanowić powinna 40% w stosunku do powierzchni zabudowanej.

Środkowy obszar strefy, tereny po obu stronach rzeki Legi, stanowiący fragment systemu ochrony ekologicznej, stanowi strefę bezinwestycyjną z możliwością wykorzystania terenów do celów turystyki pieszej, rowerowej, z dopuszczeniem urządzenia miejsca odpoczynku (np. pole biwakowe w okolicach Bartkowskiego Dworu).

Występujące w strefie jednostki osadnicze z uwagi na ich walory kulturowe podlegać będą w odpowiednim zakresie włączeniu w system zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego pod warunkiem określenia szczegółowych zasad zagospodarowania oraz standardów, określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zespołów funkcjonalnych lub jednostek osadniczych.

Występujące w strefie rolnicze obszary produkcyjne, bez względu na żyzność gleb, mogą ulegać zmianie zasad użytkowania i być wyłączone z produkcji rolnej w uzasadnionych priorytetami rozwoju wypadkach. Przyjąć należy pierwszeństwo wykorzystania terenów na cele produkcyjne lub składowiskowe generujące wiele miejsc pracy. Wszelka działalność inwestycyjna w tym obszarze zgodnie z głównym założeniem przestrzennego i gospodarczego rozwoju gminy powinna być oparta na zasadach rozwoju zrównoważonego.

Dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej przyjmuje się również zasadę pełnego

sieciowego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Proces przekształcenia struktury zagospodarowania terenów wchodzących w obszar strefy intensywnego rozwoju, obok konieczności wypracowania szczegółowych zasad jej zagospodarowania, co osiągnięte być może wyłącznie drogą kolejnych opracowań (przybliżeń) planistycznych, uwzględniać musi stworzenie zmiennych (elastycznych) zasad przekształceń i dostosowanych do nich kierunków działań gospodarczych.

Za istotne uznaje się w pierwszej kolejności przekształcenie obszarów istniejących struktur przestrzennych (szczególnie miejscowości Wieliczki) przy uwzględnieniu zasady zwartości struktur. Zwartość przestrzenna osiągnięta być powinna poprzez przystosowanie terenów wolnych bądź słabo zagospodarowanych do zainwestowania kubaturowego, ze względu na relatywnie niskie nakłady na infrastrukturę.

Kierunkowym działaniem w zakresie polityki kształtowania przestrzeni powinno być:

- podjęcie procesu porządkowania najbliższego otoczenia doliny rzeki Legi w celu uzyskania należytych walorów krajobrazowych i użytkowych (w sensie włączenia w system zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego);
- podjęcie próby stworzenia (droga kolejnych przekształceń) struktury centralnej organizującej przestrzeń publiczną;
- wypracowanie modelu przestrzennego, w tym określenie obszarów działalności gospodarczo-produkcyjnej o charakterze promocyjnym, który pozwoliłby na prawidłowe (kierunkowe) rozwijanie innych funkcji, szczególnie mieszkaniowej, z uwzględnieniem obszarów podlegających rehabilitacji (o takich samych bądź zbliżonych funkcjach użytkowych).

Wybór docelowych zasad rozwoju dla poszczególnych obszarów węzłowych w strefie uzależniony będzie lub może od odmiennych uwarunkowań, które wynikają między innymi ze struktury użytkowania i władania terenami.

Dla przybliżenia rozwiązań przestrzenno-gospodarczych strefy intensywnego rozwoju należy odpowiednio określić zasady polityki gospodarowania gruntami, z których za najważniejsze uznaje się:

- tworzenie banku rezerw terenowych pod rozwój obszarów węzłowych strefy (o charakterze gospodarczo produkcyjnym);
- regulacje stanów prawnych oraz wymiany gruntów dla newralgicznych (kluczowych potencjalnych obszarów strefy).

Niezależnie od tego preferencje dla tworzenia rynku pracy wiązać się powinny z określeniem lokalnych instrumentów finansowych pobudzających rozwój.

Szacowanie potrzeb terenowych oraz wyznaczenie terenów dla zainwestowania określone zostało w niniejszych ustaleniach jako „pula” bądź „rezerwa dyspozycyjna” w ramach której w trybie opracowania planów

miejscowych zostaną wskazane obszary i granice zainwestowania oparte na zasadach i kryteriach określonych w studium.

IV.4. Obszary wyłączone z zabudowy

Proponowanymi obszarami do wyłączenia z zabudowy są tereny:

- chronione na podstawie przepisów szczególnych ustawy z dnia 16 października 1991 roku o ochronie przyrody (Dz. U. nr 114, poz. 492 z późniejszymi zmianami);
- leśne;
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej o wysokich klasach bonitacyjnych w zwartych kompleksach (III-IVa) nie objęte granicami skupionej zabudowy i granicami terenów rozwojowych wsi.

Powyższe tereny zostały wyróżnione na mapie podstawowej nr 2 w skali 1:25000.

Odstępstwa od ww. zasady są możliwe jedynie poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub planu ochrony w trybie przepisów odpowiednich ustaw.

IV.5. Obszary predysponowane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Zorganizowana działalność inwestycyjna jednego lub kilku inwestorów na określonym terenie i w ustalonym czasie posiada wiele zalet, z których najważniejsze to:

- możliwość skoordynowania zamierzeń inwestycyjnych powodujących obniżenie kosztów realizacji;
- możliwość stworzenia zespołów nowej zabudowy o spójnej, zharmonizowanej formie i wyposażeniu w infrastrukturę techniczną;
- możliwość uzyskania szybkich efektów przestrzennych i ekonomicznych.

Za kryteria wyboru terenów predysponowanych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej w granicach gminy Wieliczki przyjęto:

- łatwo dostępny teren o korzystnych warunkach fizjograficznych,
- dogodne położenie przy uczęszczanych ciągach komunikacyjnych,
- bliskie sąsiedztwo terenów już zabudowanych o podobnych funkcjach,
- istniejący stan uzbrojenia lub łatwość jego realizacji,
- duża przydatność dla ściśle zdeterminowanych funkcji.

Większość ww. kryteriów spełniają tereny wyróżnione na mapie:

- 1) wieś Wieliczki na cele funkcji mieszkalno-usługowych i funkcji drobnej wytwórczości, przemysłowej i składowej;
- 2) wsie: Małe Olecko, Wieliczki, Szeszki, Starosty, Nowy Młyn - na potrzeby funkcji rekreacyjnych;
- 3) wsie: Kleszczewo, Wieliczki, Krupin i Cimochy - na potrzeby działalności produkcyjnej nieuciążliwej dla środowiska.

Poza wymienionymi obszarami obowiązek skoordynowania inwestycji należałoby ustalić w stosunku do terenów projektowanej zabudowy lotniskowej, liczącej powyżej 5 działek w zespole.

Wszelka działalność inwestycyjna na tych obszarach musi być poprzedzona sporządzeniem nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasięg obszarów predysponowanych do zorganizowania działalności inwestycyjnej przedstawia załącznik mapy podstawowej nr 2, na której przedstawiono również obszary zabudowane, granice terenów skupionej zabudowy wg planu zagospodarowania przestrzennego, obszary które mogą być przeznaczone na zabudowę również mieszkaniową.

Tereny o funkcji rolniczej preferowane do lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych, stanowią obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Działalność inwestycyjna na tych obszarach musi być poprzedzona sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizacje elektrowni, obszar oddziaływania oraz system obsługi komunikacyjnej i technicznej.

IV.6. Tereny niezbędne do realizacji celów publicznych

Zadaniem dla realizacji celów publicznych jest każda działalność państwa lub gminy wynikająca z ustaw, o ile jest finansowane w całości lub części z budżetu państwa lub gminy wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Za takie zadanie może być również uznane, na wniosek właściwego ministra lub wojewody, zamierzenie realizowane w całości przy udziale środków własnych inwestora.

IV.7. Tereny niezbędne do realizacji polityki przestrzennej państwa

Zadania służące realizacji polityki przestrzennej państwa, wynikające z zapisów planu województwa warmińsko – mazurskiego:

- 1) ***przebudowę dróg wojewódzkich;***
- 2) ***budowę gazociągu tranzytowego do Litwy;***
- 3) ***budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV Alytus – Elk;***

Zadania winne być w całości finansowane z budżetu państwa lub właściwych inwestorów z poza gminy, a niezbędne do ich realizacji tereny odpowiednio zabezpieczone.

IV.8. Tereny niezbędne do realizacji polityki przestrzennej gminy

Najważniejsze zadania własne gminy zostały sprecyzowane w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1999 roku o samorządzie terytorialnym. Wynikają stąd niżej wymienione zadania dla realizacji polityki przestrzennej gminy, finansowane z budżetu gminy w całości lub części i zapisane jednocześnie w projekcie strategii rozwoju gminy:

- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej i porządkowanie gospodarki ściekowej,
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej,
- 3) porządkowanie gospodarki odpadami,
- 4) modernizacja dróg gminnych,
- 5) rozbudowa lub modernizacja linii energetycznych niskiego napięcia, zapewnienie właściwych standardów obsługi ludności, w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury, rekreacji itp.,
- 6) urządzenie ścieżek rowerowych o znaczeniu lokalnym,
- 7) rewitalizację szlaków turystyki pieszej,
- 8) inicjatyw związanych z tworzeniem bazy agroturystycznej.

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ NA OBSZARZE GMINY

V.1. Założenia ogólne

Polityka przestrzenna jest to świadome i władcze oddziaływanie instytucji publicznych i organizacji na gospodarkę przestrzenną w sposób spójny z ustalonymi celami społecznymi.

Polityka przestrzenna jest więc wyrazem świadomej działalności podmiotu publicznego w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji.

Ponieważ przedmiotem polityki przestrzennej jest cały obszar gminy Wieliczki, organami upoważnionymi ustawowo do jej prowadzenia w sposób spójny z ustalonymi celami społecznymi i polityką przestrzenną państwa są władze samorządowe.

Celem polityki przestrzennej władz samorządowych jest osiągnięcie stabilnego i zrównoważonego rozwoju gminy, w którym byłyby zapewnione:

- zaspokojenie, na należytych poziomie, potrzeb mieszkańców,
- warunki umożliwiające wzrost poziomu życia,
- warunki umożliwiające zaspokojenie potrzeb przyszłych pokoleń,

W bardziej szczegółowym ujęciu cel ten oznacza między innymi:

- racjonalną gospodarkę przestrzenną, wodą, surowcami i energią,
- podejmowanie i promowanie proekologicznych kierunków rozwoju, **w tym inwestycji w odtwarzalne źródła energii,**
- zabezpieczenie potrzeb terenów i infrastruktury technicznej **dla inwestycji w odtwarzalne źródła energii oraz** dla małych i średnich przedsiębiorstw, które mogą być motorem rozwojowym gospodarki,
- **umożliwienie eksploatacji złóż kruszywa naturalnego,**
- zapewnienie właściwych standardów zamieszkania, wypoczynku i obsługi ludności,
- zapewnienie ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska, stanowiącego dobro ogólnonarodowe,
- zabezpieczenie w zakresie obrony cywilnej.

Polityka przestrzenna prowadzona według powyższych zasad zapewni społeczny i gospodarczy gminy w harmonii z przyrodą. Zachowanie i ochrona wartości środowiska stanowią bowiem niezbędną podstawę zaspokajania potrzeb mieszkańców, rozwoju turystyki i wypoczynku.

Kierunki polityki przestrzennej powinny być spójne z generalną wizją rozwoju gospodarczego i społecznego gminy. W ślad za nimi muszą następować działania realizacyjne Zarządu i Rady Gminy, głównie w sferze przygotowania przedsięwzięć inwestycyjnych lub sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego.

V.2. Polityka lokalizacyjna i inwestycyjna gminy

V.2.1. Priorytety zadań własnych gminy

W ocenie Urzędu Gminy najpilniejsze są do wykonania następujące zamierzenia:

1. Zakończenie budowy obiektu dydaktycznego z salą gimnastyczną przy szkole w Wieliczkach.
2. Dokończenie wodociągowania i telefonizacji wsi.
3. Modernizacja szkół podstawowych.
4. Modernizacja dróg z nawierzchnią asfaltową:
 - Wieliczki – Markowskie – Wojnasy;
 - Krupin – Markowskie;
 - Cimochy (odcinek drogi do Kalinowa).
5. Wykonanie chodników we wsiach Wieliczki i Cimochy.
6. Modernizacja przystanków autobusowych (ze zmianą ich lokalizacji w Wieliczkach i Cimochach).

Wymienione zastawienie należałoby poszerzyć, w miarę posiadanych możliwości sfinansowania, co najmniej o poniższe zadania:

1. Realizacja lub współudział w budowie obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami stałymi.
2. Tworzenie warunków do rozwoju sfery usług, małej przedsiębiorczości, mieszkalnictwa z pełnym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną.
3. Wyposażenie szlaków turystycznych w uregulowania techniczne i sanitarne.
4. Tworzenie warunków, między przez bodźce ekonomiczne, do rozwoju bazy agroturystycznej.
5. **Tworzenie warunków do eksploatacji złóż kruszywa naturalnego.**

V.2.2. Zapotrzebowanie nowych terenów budowlanych

W gospodarce rynkowej decydujący wpływ na rynek nieruchomości mają inwestycje sektora prywatnego. Wobec ogromnego rozdrobnienia inwestorów prywatnych, których zamierzenia trudno przewidzieć i trudno ukierunkować czy skoordynować w czasie. Trudno jest również precyzyjnie określić zapotrzebowanie terenów niezbędnych do przyszłego zainwestowania, nawet w dużym horyzoncie czasowym. Pomimo tego należy przygotować przynajmniej planistycznie tereny do realizacji różnych funkcji, określając wielkość potrzeb na podstawie trendów ich wzrostu. Dotyczy to zwłaszcza terenów we wsiach wymienionych w Studium.

V.2.3. Wykorzystanie zasobów naturalnych

Na terenie gminy występują złoża kruszywa naturalnego, które należy udokumentować i przeznaczyć do eksploatacji.

Występują potencjalne możliwości wykorzystania energii wiatrowej i wodnej.

Rolniczy charakter gminy pozwala na pozyskanie dużej ilości biomasy, która może być źródłem energii wytworzonej w wyniku odpowiednich procesów technologicznych.

V.3. Polityka gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych i opracowań studialnych

V.3.1. Obszary wymagające opracowania planów miejscowych

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest istotnym instrumentem władz samorządowych w prowadzeniu gospodarki przestrzennej. Poza ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, tylko gmina ma możliwość, uchwalając plany miejscowe, ograniczyć wykonanie prawa własności w sferze przeznaczenia terenów i warunków ich zabudowy i aktywnie wpływać na kształtowanie zagospodarowania podległej jej przestrzeni.

Jeżeli zamierzona i sygnalizowana kolejna nowelizacja ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie rozstrzygnie inaczej, to z dniem 31 grudnia 1999 r. wszystkie dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane przed wejściem jej w życie stracą swoją moc.

Zgodnie z dotychczasowymi uregulowaniami obowiązek sporządzania nowych planów miejscowych będzie występował dla terenów, w stosunku do których:

- 1) przepisy szczegółowe tak stanowią (np. ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych),
- 2) przewiduje się realizację celów publicznych, wynikających z programów rządowych, regionalnych i lokalnych,
- 3) istniejące uwarunkowania uzasadniają taką potrzebę.

W studium wyróżniono w części graficznej te obszary, które wymagają opracowań wymienionych w pkt. 3, a mianowicie:

1. Tereny predysponowane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. ***Tereny predysponowane do lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ich oddziaływania.***
3. Tereny, na których konieczne są przekształcenia istniejącego zainwestowania lub zmiany funkcji.

Poza wymienionymi obszarami możliwe i konieczne jest sporządzanie z inicjatywy władz gminy planów miejscowych dla innych terenów poddawanych presji wielu potencjalnych inwestorów poza terenami wykluczonymi z zabudowy w Studium, np. przeznaczonych pod zabudowę lotniskową.

Planami miejscowymi winne być objęte obszary poszerzone o sąsiednie tereny, niezbędne do zapewnienia związków funkcjonalnych z otoczeniem.

Przy wyborze kolejności sporządzania planów miejscowych, ze względu na ich koszt, należy kierować się następującymi przesłankami:

- 1) możliwością rozwiązywania problemów zapisanych w art. 7 ust. 1 ustawy „samorządowej” jako zadania własne gminy;
- 2) preferowaniem terenów, których zabudowa zwiększy zawartość przestrzenną układu osadniczego gminy;
- 3) zmianą sposobu wykorzystania terenów zwiększy wydatnie wpływy do budżetu gminy;
- 4) istnieją w miarę sprecyzowane, pewne zamierzenia inwestycyjne w stosunku do konkretnych terenów;
- 5) istnieje możliwość współfinansowania kosztów sporządzenia planów miejscowych z zewnętrznego zasilania budżetu gminy.

Przy sporządzaniu planów miejscowych, zwłaszcza do zabudowy lotniskowej i rezydencjonalnej, należy wprowadzać stosowne ustalenia chroniące budżet gminy przed kosztami przejęcia dróg dojazdowych i uzbrojenia terenów.

V.3.2. Obszary wymagające opracowań studialnych

Opracowań studialnych wymagają przede wszystkim obszary przewidziane do podwyższenia norm ochrony ze względów przyrodniczych (np. dolina rzeki Legi) lub zachowania dziedzictwa kulturowego (obiekty archeologiczne, parki dworskie).

V.3.3. Opracowania problemowe

Studia przyrodnicze poprzedzające utworzenie użytków ekologicznych – wysepek na jeziorze Olecko Małe i tereny podmokłe, bagna – okolice wsi Cimochoy, Szeszki, Wojnasy (największe skupiska bociana białego).

V.3.4. Zadania operacyjne

Postuluje się opracowanie dokumentu operacyjnego, który uwzględnił zmienność uwarunkowań zewnętrznych (w tym rynkowych). Stanowiłoby to pod względem gospodarczo – planistycznym podstawę działań Rady Gminy w określonym przedziale czasowym (kadencja Rady), aktualizowanym okresowo.

Dokument ten, okresowo korygowany, zawierać będzie:

- cele etapowe wynikające z hierarchii zadań,
- zestawienie przedsięwzięć publicznych realizowanych ze środków własnych,
- przedsięwzięć jw. lecz realizowanych przy udziale szeroko rozumianych środków pomocowych,
- realizację ewentualnych zadań rządowych i regionalnych, wprowadzonych na obszar gminy w trybie ustawowym,
- kolejność wyznaczania miejsc i udostępniania terenów w obszarach przeznaczonych do działalności inwestycyjnej w sferach intensywnego rozwoju lub zalecanych w oparciu o wykonane studia lub opracowania problemowe.

V.3.5. Standardy zagospodarowania przestrzennego gminy

Proponuje się przyjęcie n/w najważniejszych standardów zagospodarowania przestrzennego nie obejmujących parametrów ustalonych centralnie dla całego kraju. Należy je traktować jako wytyczne do planów miejscowych zagospodarowania terenów. Mają one zapewnić prawidłowy rozwój struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy, ochronę interesów publicznych oraz prawa społeczności lokalnej do życia w satysfakcjonującym otoczeniu. Mają one charakter przejściowy do czasu ustanowienia centralnych normatywów urbanistycznych lub innego prawnego uregulowania.

Wybrane standardy zagospodarowania przestrzennego to:

1) powierzchnie działek:

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| ▪ w zabudowie jednorodzinnej | min. 1500 m ² |
| ▪ w zabudowie pensjonatowej | min. 2500 m ² |
| ▪ w zabudowie rezydencjalnej | min. 3000 m ² |
| ▪ w zabudowie letniskowej | min. 800 m ² |

2) dopuszczalny procent zabudowy:

- | | |
|---|--------|
| ▪ w zabudowie jednorodzinnej | do 15% |
| ▪ w zabudowie pensjonatowej | do 20% |
| ▪ w zabudowie rezydencjalnej | do 20% |
| ▪ w zabudowie letniskowej | do 20% |
| ▪ w zabudowie przemysłowej,
rzemieślniczej i składowej | do 40% |

3) nowa rolnicza zabudowa w systemie kolonijnym dla gospodarstw o powierzchni minimum 10 ha;

4) nowe struktury przestrzenne dla funkcji letniskowej – nie przekraczające 20 – 25 użytkowników (średnio 100 osób);

5) minimalna szerokość ulic dojazdowych w zabudowie:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| ➤ przemysłowo – składowej | 12 – 16 m |
| ➤ jednorodzinnej i pensjonatowej | 10 – 12 m |
| ➤ letniskowej | 5 m |

V.3.6. Polityka gminy w zakresie obronności

Podnoszenie zdolności obronnych oraz uodpornienie gospodarki gminy na wypadek klęsk żywiołowych lub innych stanów awaryjnych jest jednym z celów planowania przestrzennego.

Cel ten można osiągnąć między innymi poprzez:

- 1) prawidłowe kształtowanie struktury wewnętrznej gminy,
- 2) wykorzystanie bazy rekreacyjnej do rozśrodkowania ludności na wypadek zagrożenia,
- 3) preferowanie rozwoju małych, lokalnych zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego. W budynkach przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych na etapie sporządzania planów zagospodarowania terenu należy przewidzieć ukrycia oraz opracować dokumentację projektową w formie „Aneksów obrony cywilnej” na przystosowanie tych budynków do spełnienia zadań OC,
- 4) rozwijanie wszystkich systemów infrastruktury technicznej i stosowanie zasady dwustronnego zasilania większych miejscowości i obiektów produkcyjnych,
- 5) oświetlenie zewnętrzne (ulice, zakłady pracy) przystosowane do zaciemnienia i wygaszania.