

UCHWAŁA Nr XXIV/132/09
Rady Gminy Banie Mazurskie
28 października 2009 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska, Grodzisko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz.1759 i Nr 214, poz.1806; z 2005r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128 , Nr 175, poz.1457 i Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111; z 2009r. Nr 223, poz.1458 i Nr 52, poz.420) oraz art. 20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Dz.U. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008r. Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz.1237; z 2009r. Nr 220, poz.1413) oraz art.7 ust.1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz.1266, Nr 49, poz.464; z 2005r. Nr 175, poz.1462 i Nr 189, poz.1604; z 2006r. Nr 12, poz.63; z 2007r. Nr 75, poz.493, Nr 80, poz.541, Nr 191, poz.1374 i Nr 237, poz.1657; z 2009r. nr 1, poz.3)– Rada Gminy Banie Mazurskie uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi: Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska, Grodzisko** zwany „**PARK ELEKTROWNI WIATROWYCH – zespół BANIE MAZURSKIE, zespół DĄBRÓWKA POLSKA**” o powierzchni około 1000 ha, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar położony na południe i na zachód od miejscowości Banie Mazurskie, stanowiący głównie grunty rolne w obrębach: Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska i Grodzisko.
3. Stwierdza się zgodność niniejszego planu z:
 - 1) uchwałą nr V/27/2007 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska, Grodzisko;
 - 2) uchwałą nr XXVIII/130/2000 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 30 sierpnia 2000 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie Mazurskie”.

4. Integralną częścią planu są załączniki ponumerowane od 1 do 12 wymienione w §4.

§ 2.

1. Na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażonej w decyzji nr GZ.tr.057-602-527/08 z dnia 20.11.2008r. przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klas III-tych o powierzchni 4,4331 ha, położone w obrębach: Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska i Grodzisko.
2. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie wyrażonej w decyzji nr OGR 613-127/2008 z dnia 01.12.2008r. przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klas IV-tych o powierzchni 4,7803 ha, położone w obrębach Banie Mazurskie, Dąbrówka Polska i Grodzisko.
3. Przeznacza się na cele nierolnicze 3,10 ha użytków rolnych nie podlegających ochronie prawnej.

ROZDZIAŁ 1. USTALENIA WSTĘPNE

§ 3.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;
- 2) rozwój ekonomiczny gminy poprzez umożliwienie inwestowania w odtwarzalne źródła energii;
- 3) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 4) zapewnienie zrównoważonego rozwoju wsi;
- 5) ograniczenie konfliktów przestrzennych.

§ 4.

Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) „PARK ELEKTROWNI WIATROWYCH” — ustalenia ogólne na rysunku planu w skali 1:5000 - załącznik nr 1;
- 2) „zespół BANIE MAZURSKIE” (obręb Banie Mazurskie) – tereny elektrowni wiatrowych E3, E4, E5, E6, E16 – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **BMI**, na rysunku planu w skali 1:2000 - załącznik nr 2;
- 3) „zespół BANIE MAZURSKIE” (obręb Banie Mazurskie) – tereny elektrowni wiatrowych E1, E2 i tereny osadnictwa wiejskiego – ustalenia szczegółowe dla

- części wsi oznaczonej symbolem **BMII**, na rysunku planu w skali 1:2000 - załącznik nr 3;
- 4) „zespół DĄBRÓWKA POLSKA” (obręb Dąbrówka Polska, obręb Grodzisko) – tereny elektrowni wiatrowych E12, E13, E14 – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **DPI**, na rysunku planu w skali 1:2000 - załącznik nr 4;
 - 5) „zespół DĄBRÓWKA POLSKA” (obręb Dąbrówka Polska) – tereny elektrowni wiatrowych E7, E8, E9, E10, E11 i tereny osadnictwa wiejskiego – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **DPII**, na rysunku planu w skali 1:2000 - załącznik nr 5;
 - 6) tereny osadnictwa wiejskiego (obręb Dąbrówka Polska) – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **DPIII**, na rysunku planu w skali 1:2000 - załącznik nr 6;
 - 7) tereny osadnictwa wiejskiego (obręb Dąbrówka Polska) – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **DPIV**, na rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik nr 7;
 - 8) tereny osadnictwa wiejskiego (obręb Dąbrówka Polska) – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **DPV**, na rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik nr 8;
 - 9) tereny osadnictwa wiejskiego (obręb Miczuły) – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **MICZ**, na rysunku planu w skali 1:2000 - załącznik nr 9;
 - 10) „zespół DĄBRÓWKA POLSKA” (obręb Grodzisko) – teren elektrowni wiatrowej E15 – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **GRI**, na rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik nr 10;
 - 11) tereny osadnictwa wiejskiego (obręb Grodzisko) – ustalenia szczegółowe dla części wsi oznaczonej symbolem **GRII**, na rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik nr 11;
 - 12) informacja o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - załącznik nr 12.

§ 5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny wojewódzkich dróg publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD(w)**;
- 2) tereny powiatowych dróg publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD(p)**;
- 3) tereny gminnych dróg publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD(g)**;
- 4) tereny dróg gospodarczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KG**;
- 5) tereny planowanych dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KDW**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RM**;

- 8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RU**;
 - 9) tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **E**;
 - 10) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **EE**;
 - 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych na terenach rolniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **EE-R**;
 - 12) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MNU**;
 - 13) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MW**;
 - 14) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MNU**;
 - 15) tereny obiektów produkcyjnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **P**;
 - 16) tereny trasy turystycznej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **TT**;
 - 17) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZC**;
 - 18) tereny parku wiejskiego, oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia oraz w razie potrzeby zagospodarowanie tymczasowe.
 3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.
 4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala zagospodarowanie tymczasowe nie wymagają:
 - 1) przeprowadzenia podziałów geodezyjnych;
 - 2) przekształceń własnościowych.
 5. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.
 6. Działki geodezyjne figurujące w ewidencji gruntów jako zabudowane mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, a także poddane dalszej zabudowie w formie i zakresie dopuszczonej niniejszym planem oraz przepisami odrębnymi, o ile nie są położone na terenie objętym zakazem zabudowy.

§ 6.

1. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**
 - 1) granice opracowania planu w skali 1:5000;
 - 2) granice opracowania planu w skali 1:1000 i 1:2000;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone;

- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne;
- 5) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Gołdapy i Węgorapy”;
- 6) granica obszaru NATURA 2000;
- 7) nieprzekraczalna linia rozwoju osadnictwa wiejskiego;
- 8) nieprzekraczalna linia planowanej zabudowy;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) cmentarze zabytkowe.

2. **Zapisy graficzne na rysunku planu objętym granicami opracowania w skali 1:5000** obowiązują w zakresie wprowadzonych zakazów zabudowy i ograniczeń w zagospodarowaniu oraz ich granic, wynikających z ustaleń ogólnych określonych w rozdziałach: 1, 2, 3, 4, 5 oraz przepisów odrębnych.
3. Zapisy graficzne na rysunkach planu objętych granicami opracowania w skali 1:1000 i 1:2000 obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej uchwały.
4. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone - opierające się o granice geodezyjne lub o granice użytków leśnych, nie mogą ulec przesunięciu bez zmiany niniejszego planu.
5. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne - oznaczają zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenu, a tym samym na korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych. Dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej pod warunkiem, że planowana inwestycja nie zajmuje gruntów leśnych lub terenów rolnych klas III i IV, które nie zostały przeznaczone do wyłączenia z użytkowania rolniczego lub leśnego na podstawie niniejszego planu. Inne dopuszczalne zmiany przebiegu orientacyjnych linii rozgraniczających określa się w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
6. Granice gminy i granice opracowania planu stanowią równocześnie ściśle określoną linię rozgraniczającą.
7. Oznaczenia liniowe, które na rysunkach planu prowadzone są równolegle obok siebie, pokrywają się wzajemnie w miejscu linii rozgraniczających.
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy może być zmieniona w następujących przypadkach:
 - 1) badania geotechniczne wykażą trudne warunki posadowienia na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) jeżeli przebieg dróg zostanie skorygowany według linii rozgraniczających ustalonych w projekcie budowlanym układu komunikacyjnego, to linie zabudowy należy ustalić odpowiednio, zgodnie z wytycznymi niniejszego planu.

§ 7.

Warunki do projektów budowlanych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów, o których mowa w § 5, z uwzględnieniem:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziałach 1, 2, 3, 4 i 5 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziałach 6, 7, 8, 9 i 10 uchwały;

3) przepisów odrębnych.

§ 8.

Budynki i budowle, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na działkach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę w niniejszym planie, spełniając odpowiednio wymagania architektoniczne i urbanistyczne określone w treści niniejszej uchwały.

§ 9.

Na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o którym mowa w §1 i §4. uchwały, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Banie Mazurskie o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 3) **miejscowym planie** – należy przez to rozumieć każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normy oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym, zawarty w granicach opracowania w skali 1:5000 lub 1:2000, wraz z oznaczeniami i informacjami, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym na rysunkach planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne dopuszczone niniejszym planem jako zamienne;
- 8) **przeznaczeniu alternatywnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, dopuszczone niniejszym planem jako zamienne;
- 9) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 10) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 11) **teren** – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego, nowego budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury;
- 13) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego planu; obszary wyznaczone w niniejszym planie, które są przeznaczone pod zabudowę, stanowią działki budowlane lub zespoły działek budowlanych;
- 15) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć dwie lub więcej działek geodezyjnych tworzących funkcjonalną całość;
- 16) **osadnictwie wiejskim** – należy przez to rozumieć możliwość realizacji na terenach rolniczych zabudowanych i niezabudowanych zabudowy zagrodowej oraz zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, jak również możliwość zachowania na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy produkcyjnej, o ile ustalenia niniejszego planu nie stanowią inaczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **budynkach gospodarstw rolniczych** – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne, budowle i urządzenia zlokalizowane na gruntach rolnych (wchodzących w skład gospodarstw rolniczych), służące wyłącznie prowadzeniu produkcji rolniczej, przechowywaniu środków produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, takie jak: obory, stajnie, budynki inwentarskie dla trzody chlewnej, owczarnie, stadniny koni, przemysłowe ферmy drobiu, stodoły, pomieszczenia do przechowywania sprzętu, szopy rolnicze, spiżarnie, piwnice, szklarnie, silosy rolnicze, budynki służące przetwórstwu rolno – spożywczemu, itp. oraz towarzyszące im urządzenia techniczne;
- 18) **zabudowie zagrodowej (siedlisku rolniczym)** – należy przez to rozumieć grunty rolne lub leśne zabudowane, obejmujące budynki mieszkalne oraz towarzyszące im budynki gospodarstw rolniczych lub leśnych, powiązane wspólną przestrzenią komunikacyjną;
- 19) **nowej zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, powstającą w gospodarstwie rolnym, na gruntach rolnych niezabudowanych;
- 20) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajduje się więcej niż dwa samodzielne lokale służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;
- 21) **zabudowie mieszkaniowo – usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącymi jej usługami nieuciążliwymi;
- 22) **zabudowie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych** – należy przez to rozumieć zespół budynków gospodarstw rolniczych oraz budowli i urządzeń

służących obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich;

- 23) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki uzupełniające podstawową funkcję terenu, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym;
- 24) **deszczochronie** – należy rozumieć szczególny rodzaj budynku, o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m², zwany również w przepisach budowlanych wiatą lub altaną;
- 25) **gospodarstwie rolniczym** – należy przez to rozumieć grunty rolne oraz inne grunty, o areale nie mniejszym niż 1 ha, które stanowią zorganizowaną całość wraz z budynkami mieszkalnymi, budynkami gospodarstw rolniczych, inwentarzem żywym i martwym, zasobami siły roboczej i pociągowej, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem działalności rolniczej;
- 26) **lokalnych tradycjach budowlanych** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową zlokalizowaną wzdłuż dróg publicznych oraz formy i detale architektoniczne o następujących cechach: budynki drewniane i murowane, parterowe, założone na rzucie prostokąta; dachy wysokie, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° z osiowo umieszczoną lukarną i przybudowanym gankiem; małe, symetrycznie rozmieszczone, prostokątne otwory okienne; symetryczne podziały okienne; elewacje budynków drewnianych szalowane deskami; elewacje budynków murowanych tynkowane; pokrycia dachowe w kolorze szarym, brązowym i rdzawym;
- 27) **harmonii architektonicznej zespołu zabudowy** – należy przez to rozumieć stosowanie lub nawiązanie (odpowiednio do wymagań szczegółowych planu), do lokalnych lub historycznych tradycji budowlanych oraz:
 - a) dostosowanie gabarytów i form obiektów budowlanych do skali budynków istniejących w sąsiedztwie,
 - b) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach szarości i brązu lub w innym kolorze harmonizującym z otoczeniem,
 - c) stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów,
 - d) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant;
- 28) **małej architektury** - należy przez to rozumieć urządzenia użytkowe służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, osłony, trzepaki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, deszczochrony, ogrodzenia, trejaże, pergole, place zabaw dla dzieci, i inne obiekty architektury ogrodowej;
- 29) **rozwiązaniu ekologicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nieszkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie;
- 30) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub obszaru, która pozostaje niezabudowana, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki, powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 31) **ciągach komunikacyjnych** – należy przez to rozumieć tereny komunikacji publicznej, wewnętrznej i gospodarczej;

- 32) **szlakach turystycznych** – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne oraz szlaki piesze uznane w przewodnikach turystycznych lub wyznaczone w niniejszym planie;
- 33) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor dysponuje tytułem prawnym; za usługi uciążliwe uznaje się również wszelkie rodzaje działalności wymienione w katalogu inwestycji, ustanowionym w przepisach odrębnych - „mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwziąć, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany”;
- 34) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi, które są niezbędne w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców takie jak: sklepy spożywcze i wielobranżowe, usługi rzemieślnicze, terenowe urządzenia sportowe, usługi dla rolnictwa, poczta, remiza straży pożarnej, usługi gastronomiczne itp.;
- 35) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11.

Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

§ 12.

Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) należy przestrzegać zasad ustalonych dla obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania stref i obszarów wyróżnionych w planie;
- 3) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszej uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy i stosowanych form architektonicznych.

§ 13.

Północna część terenu objętego niniejszym planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Goldapy i Węgorapy”, w którym, stosownie do warunków przyrodniczych i problematyki planu ustala się:

- 1) zabrania się zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) zabrania się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych na terenach oznaczonych w niniejszym planie symbolami: R, i RM, jeżeli nie wynikają one z ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) zabrania się wydobywania żwiru i innych kopalin do celów gospodarczych;
- 5) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) zabrania się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
- 8) wyżej wymienione zakazy nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§ 14.

Na terenie objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 15.

1. **Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych**, o kącie nachylenia zboczy powyżej 15^0 nie występują.
2. Na stokach o kącie nachylenia zboczy powyżej 10^0 , należy chronić istniejącą, trwałą pokrywę roślinną, a w razie jej zniszczenia uzupełnić gatunkami skutecznie stabilizującymi ruchy mas ziemnych.

§ 16.

1. **W stosunku do realizacji inwestycji, polegającej na budowie elektrowni wiatrowych** w obszarach oznaczonych symbolami od **E1** do **16** – należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W celu minimalizacji wpływu inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska należy w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach określić w szczególności:
 - 1) warunki minimalizacji i czas okresowej uciążliwości środowiskowej związanej z budową;
 - 2) zakres, sposoby i terminy wymaganego monitoringu oddziaływania na środowisko;
 - 3) warunki dostosowania mocy akustycznej pracy elektrowni w zależności od wyników monitoringu akustycznego, celem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

§ 17.

Na terenie objętym niniejszym planem zabrania się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług towarzyszących oraz domów opieki społecznej, szpitali, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w godzinach nocnych.

§ 18.

W celu ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) należy zachować ekstensywny charakter zabudowy wiejskiej;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować w istniejących układach osadniczych, wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 3) w budownictwie zagrodowym należy kultywować lokalne tradycje budowlane oraz zapewnić harmonię architektoniczną zespołu zabudowy;
- 4) zabudowę nie związaną z zabudową zagrodową należy lokalizować w wyznaczonych miejscach;
- 5) w budownictwie nierolniczym należy przestrzegać wymogów architektonicznych ustalonych w niniejszym planie;
- 6) należy zachować i utrzymać pozostałości wiejskiego założenia parkowego w Dąbrówce Polskiej oznaczonego symbolem **ZP**.

ROZDZIAŁ 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 19.

1. Na terenie objętym planem występuje jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tj. cmentarz ewangelicki z XIXw. – nr rej. A – 333, podlegający ochronie prawnej, zlokalizowany na działce nr 147 w obrębie Miczuły, oznaczony na rysunkach planu symbolem **1ZC**.

§ 20.

1. **Na podstawie niniejszego planu obejmuje się ochroną konserwatorską**, obiekty o wartościach kulturowych (wymienione w ust.2), będące świadectwem historycznych tradycji budowlanych, nie podlegające ścisłej ochronie lecz pozostające w zainteresowaniach konserwatorskich.
2. Obejmuje się ochroną cmentarz ewangelicki z XIXw. zlokalizowany na działce nr 68/1 w obrębie Dabówka Polska, oznaczony na rysunkach planu symbolem **2ZC**.

§ 21.

1. **Na terenach położonych w granicach planu udokumentowano stanowisko archeologiczne** na działce nr 391/2 w obrębie Grodzisko.
2. W obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zakazuje się prowadzenia wszelkich robót ziemnych bez zgody służb konserwatorskich.

ROZDZIAŁ 4.

USTALENIA W ZAKRESIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ PLANU

§ 22.

1. **W celu ustalenia segregacji funkcji terenów, zakazów zabudowy i harmonijnego kształtowania krajobrazu, przestrzeń objętą planem dzieli się na:**
 - 1) strefy osadnictwa wiejskiego;
 - 2) strefy objęte zakazem osadnictwa wiejskiego.
2. Strefy wymienione w ust.1 wyznacza się na rysunku planu w skali 1:5000, za pomocą nieprzekraczalnej linii rozwoju osadnictwa wiejskiego.

§ 23.

1. **W strefie osadnictwa wiejskiego**, na terenach rolniczych zabudowanych (oznaczonych symbolami RM i RU) i niezabudowanych (oznaczonych symbolem R), objętych granicami planu w skali 1:1000 lub 1:2000, dopuszcza się prawo zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.
2. W strefie osadnictwa wiejskiego, na wyznaczonych terenach (oznaczonych symbolami MNU, MW i P), objętych granicami planu w skali 1:2000, zachowuje się istniejące przeznaczenie terenu i funkcję zabudowy z prawem jej rozwoju, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.
3. W strefie osadnictwa wiejskiego, na gruntach rolnych oznaczonych symbolem R, nie objętych granicami planu w skali 1:1000 lub 1:2000, zabrania się realizacji zabudowy zagrodowej.

§ 24.

1. **W strefie objętej zakazem osadnictwa wiejskiego** ustala się lokalizację 16 elektrowni wiatrowych, wraz z potrzebną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na zasadach określonych w niniejszym planie.
2. Strefa objęta zakazem osadnictwa wiejskiego obejmuje tereny rolnicze o niesprzyjających warunkach rozwoju zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
3. W strefie objętej zakazem osadnictwa wiejskiego zabrania się:
 - 1) realizacji budynków mieszkalnych;
 - 2) eksploatacji, zmiany przeznaczenia, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na cele mieszkalne i związane z zamieszkiwaniem przez ludzi lub stałym pobytem ludzi;
 - 3) eksploatacji domów opieki społecznej, szpitali i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) realizacji zabudowy zagrodowej.

§ 25.

Plan ustala położenie dwóch zespołów elektrowni, pokazanych w całości na rysunku planu w skali 1:5000:

- 1) „**zespół BANIE MAZURSKIE**” torzą planowane elektrownie **E1, E2, E3, E4, E5, E6 i E16** oraz planowana stacja transformatorowa **EE** wraz z otaczającym terenem położonym w obrębie Banie Mazurskie;
- 2) „**zespół DĄBRÓWKA POLSKA**” torzą planowane elektrownie **E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14 i E15** wraz z otaczającym terenem położonym w obrębach Dąbrówka Polska i Grodzisko.

§ 26.

W celu ustalenia przeznaczania, sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów, część przestrzeni objętej niniejszym planem przedstawia się na rysunkach planu w skali 1:1000 lub 1:2000, wymienionych w §4. pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

ROZDZIAŁ 5.

USTALENIA W ZAKRESIE

ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO NA TERENACH ROLNICZYCH, LEŚNYCH I POD WODAMI

§ 27.

1. **Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunkach planu symbolemR.**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów rolnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą usługową, obejmującą:
 - 1) tereny użytków rolnych;

- 2) tereny pod stawami rybnymi i innymi służącymi wyłącznie do potrzeb rolnictwa;
 - 3) tereny rolne zabudowane;
 - 4) tereny parków wiejskich, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
 - 5) tereny pracowniczych ogrodów działkowych;
 - 6) tereny urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
 - 7) tereny zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;
 - 8) torfowiska i oczka wodne;
 - 9) tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zwane drogami gospodarczymi.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na gruntach rolnych, objętych granicami planu w skali 1:1000 lub 1:2000, w strefach osadnictwa wiejskiego, dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy o charakterze rolniczym. Przepisy §28 i §29 należy stosować odpowiednio.

§ 28.

1. **Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem RM.**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych RM, przewiduje się utrzymanie terenów rolnych zabudowanych.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach oznaczonych RM, ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej.
4. W istniejącej zabudowie, dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarstw rolniczych, związanych z nimi budynków mieszkalnych, usług nieuciążliwych oraz odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego.
5. Odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków można dokonać nawiązując do lokalnych tradycji budowlanych, z zapewnieniem harmonii architektonicznej zespołu.
6. Odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków można dokonać wyłącznie na cele:
 - 1) związane z produkcją rolną;
 - 2) mieszkalne w zabudowie zagrodowej;
 - 3) mieszkalne z usługami nieuciążliwymi;
 - 4) usług nieuciążliwych.
7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) nowe zabudowania należy lokalizować w odległości minimum 6m od dróg gospodarczych oraz minimum 10m od linii rozgraniczających drogi publiczne, o ile ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej;

- 2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogę publiczną, pod warunkiem zachowania odległości minimum 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej lub 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogę publiczną;
- 4) dojazd przewiduje się bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi gospodarczej.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) na budynkach mieszkalnych należy stosować dachy wysokie, o kącie nachylenia głównych połaci od 35⁰ do 45⁰;
- 3) na budynkach gospodarstw rolniczych należy stosować dachy odpowiednie do potrzeb technologicznych obiektów, o kącie nachylenia głównych połaci od 20⁰ do 45⁰;
- 4) pokrycia dachów w odcieniach cegły, brązu, szarości lub ciemnej zieleni;
- 5) na działce budowlanej należy stosować jednolite pokrycia dachowe pod względem użytego materiału i koloru;
- 6) należy stosować tradycyjne technologie budowlane;
- 7) wszystkie budynki gospodarstw rolniczych i mieszkalne winne mieć formę nawiązującą do lokalnych tradycji budowlanych, dostosowaną do potrzeb funkcjonalnych obiektu, oraz zapewniać harmonię architektoniczną zespołu zabudowy;
- 8) poziom posadowienia parteru należy przewidywać nie wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 9) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 29.

1. **Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1RU, 2RU, 3RU, 4RU.**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych RU, przewiduje się utrzymanie terenów rolnych zabudowanych przez budynki, budowle i urządzenia związane z obsługą produkcji rolnej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele produkcyjne pozarolnicze, pod warunkiem, iż nie wystąpi zapotrzebowanie na tereny rolne chronione wymienione w §2.ust.2.
4. W istniejącej zabudowie, dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarstw rolniczych, obiektów pomocniczych, obiektów infrastruktury technicznej oraz odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego na potrzeby zgodne z przeznaczeniem.

5. Na terenach oznaczonym symbolem RU zabrania się:

- 1) realizacji budynków mieszkalnych;
- 2) eksploatacji, zmiany przeznaczenia, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na cele mieszkalne i związane z zamieszkiwaniem przez ludzi;
- 3) eksploatacji domów opieki społecznej, szpitali i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nowe zabudowania należy lokalizować w odległości minimum 6m od dróg gospodarczych oraz minimum 10m od linii rozgraniczających drogi publiczne, o ile ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogę publiczną, pod warunkiem zachowania odległości minimum 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej lub 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogę publiczną,
- 4) dojazd przewiduje się bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi gospodarczej lub wewnętrznej.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych (do 12 m);
- 2) dopuszcza się budowle techniczne i technologiczne, wyższe niż 12m, stawiające punktową dominantę przestrzenną, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych np. maszt elektrowni wiatrowej na potrzeby zakładu, silosy zbożowe, itp.;
- 3) na budynkach gospodarstw rolniczych należy stosować dachy odpowiednie do potrzeb technologicznych obiektów, o kącie nachylenia głównych połaci od 15⁰ do 45⁰;
- 4) pokrycia dachów w odcieniach cegły, brązu, szarości;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych spełniających wyżej wymienione wymogi.

§ 30.

1. **Ustal się teren parku wiejskiego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego należy zachować i utrzymać w dobrym stanie biologicznym i estetycznym starodrzew oraz uporządkować teren z przeznaczeniem do rekreacji.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja towarzyszących obiektów budowlanych związanych z rekreacją, w tym małej architektury i małej gastronomii.
4. Towarzyszące obiekty budowlane winne spełniać wymagania określone w **§39.ust.6**.

§ 31.

1. **Do zalesienia mogą być przeznaczone** nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej, grunty rolne nie użytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia, a w szczególności:
 - 1) grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek;
 - 2) lotne piaski;
 - 3) strome stoki, zbocza, urwiska i zapadliska;
 - 4) tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.
2. Zasady zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na leśne określają przepisy odrębne.
3. Grunty zmeliorowane mogą być przeznaczone do zalesienia, pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§ 32.

1. **Grunty rolne i leśne oraz grunty rolne zabudowane można podzielić** na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ 6.

USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 33.

1. **Ustala się linie rozgraniczające odcinka publicznej drogi wojewódzkiej nr 650**, wyznaczające pas szerokości minimum 30m, (o powierzchni około 11,70ha) oznaczony na rysunkach planu symbolem **1KD(w)**.
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie G – głównej.
3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:
 - 1) jezdnię szerokości minimum 7,0m;
 - 2) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
 - 3) zjazdy publiczne na drogi wewnętrzne;
 - 4) urządzenia odwadniające;
 - 5) pobocza i zielen towarzyszącą;
 - 6) uzbrojenie techniczne.

§ 34.

1. **Ustala się linie rozgraniczające odcinka publicznej drogi powiatowej nr 1819N**, wyznaczające pas szerokości minimum 15,0m, (o powierzchni około 4,09ha) oznaczony na rysunkach planu symbolem **2KD(p)**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie Z – zbiorczej.
3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 6,0m;
- 2) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
- 3) urządzenia do obsługi terenów przyległych;
- 4) urządzenia odwadniające;
- 5) pobocza i zieleń towarzyszącą;
- 6) uzbrojenie techniczne.

§ 35.

1. **Ustala się linie rozgraniczające gminnych dróg publicznych nr 134018N i nr 131017N**, wyznaczające pasy szerokości minimum 10,0m (o łącznej powierzchni około 7,22ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami **3KD(g)** i **4 KD(g)**.
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulic w klasie D – dojazdowej.
3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:
 - 1) jezdnię szerokości minimum 5,0 m;
 - 2) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
 - 3) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
 - 4) urządzenia odwadniające;
 - 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
 - 6) pobocza i zieleń towarzyszącą;
 - 7) uzbrojenie techniczne.
4. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi gminnej dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości minimum 3,0 m z poboczami o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 1,0m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.
5. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w istniejącym lub planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

§ 36.

1. **Ustala się orientacyjne linie rozgraniczające dróg gospodarczych**, wyznaczające pasy szerokości optymalnej 8,0m, oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1KG, 2KG, 3KG, 4KG, 5KG, 6KG, 7KG, 8KG, 9KG, 10KG, 11KG, 12KG**.
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów.
3. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyżej wymienione drogi gospodarcze obsługują okoliczne grunty rolne.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego część dróg gospodarczych może obsługiwać tereny elektrowni wiatrowych.

5. W wyznaczonym pasie przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości minimum 3,5m ;
- 2) place manewrowe;
- 3) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 4) uzbrojenie techniczne.

6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego, w istniejącym lub planowanym pasie drogowym, stosownie do doraźnych potrzeb obsługiwanych terenów.

7. Dopuszcza się zmianę trasy drogi gospodarczej, pod warunkiem zachowania użytków leśnych.

8. Tereny dróg gospodarczych mogą być wydzielone jako działki geodezyjne.

§ 37.

1. **Ustala się orientacyjne linie rozgraniczające dróg wewnętrznych**, wyznaczające pasy szerokości optymalnej 8,0m (o łącznej powierzchni 4,00 ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami: **KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16.**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów elektrowni wiatrowych.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyżej wymienione drogi wewnętrzne obsługują tereny elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany rolniczo, bez prawa zabudowy.

5. Na wyznaczonym pasie przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 3,5m;
- 2) place manewrowe;
- 3) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 4) uzbrojenie techniczne.

6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągów komunikacyjnych, stosownie do doraźnych potrzeb obsługiwanych terenów.

7. Dopuszcza się zmianę trasy drogi wewnętrznej pod warunkiem zachowania użytków leśnych i bilansu gruntów rolnych chronionych określonego w §2 ust.1.

8. Tereny dróg wewnętrznych mogą być wydzielone jako działki geodezyjne, pod warunkiem ustalenia ich granic w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustępie 5, w oparciu o projekt budowlany w branży drogowej.

§ 38.

1. **Ustala się orientacyjne linie rozgraniczające dróg wewnętrznych**, wyznaczające pasy o minimalnej szerokości 5,0m (o łącznej powierzchni 0,58 ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW.**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów budowlanych.
3. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyżej wymienione drogi wewnętrzne obsługują:
 - 1KDW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i mieszkalno – usługowej (MNU);
 - 2KDW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
 - 3KDW – tereny stacji transformatorowej.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany rolniczo, bez prawa zabudowy.
5. W wyznaczonym pasie przewiduje się:
 - 1) ciąg pieszo - jezdny szerokości minimum 5m;
 - 2) place manewrowe;
 - 3) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
 - 4) uzbrojenie techniczne.
6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągów komunikacyjnych, stosownie do doraźnych potrzeb obsługiwanych terenów.
7. Dopuszcza się zmianę trasy drogi wewnętrznej pod warunkiem zachowania użytków leśnych i bilansu gruntów rolnych chronionych określonego w **§2 ust.1**.
8. Tereny dróg wewnętrznych mogą być wydzielone jako działki geodezyjne, zgodnie z wymaganiami technicznymi i użytkowymi, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

§ 39.

1. **Ustala się tereny trasy turystycznej** (o łącznej powierzchni około 11,79ha), oznaczone na rysunkach planu symbolem **TT**.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego obszar przeznacza się pod trasę rowerową o znaczeniu międzynarodowym, towarzyszącą drodze wojewódzkiej nr 650.
3. Wzdłuż trasy, w dowolnych miejscach możliwa jest lokalizacja towarzyszących obiektów budowlanych.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod urządzenia komunikacyjne i towarzyszące może być wykorzystany tymczasowo rolniczo.
5. W pasie terenu trasy turystycznej przewiduje się:
 - 1) dwukierunkową ścieżkę rowerową o szerokości minimum 2,5m;
 - 2) towarzyszące obiekty budowlane takie jak: miejsca wypoczynku wyposażone stosownie do potrzeb i możliwości terenowych w deszczochrony, sanitariaty, ławki, stoły, śmietniki, tablice informacyjne, małą gastronomię i inne usługi turystyczne;
 - 3) infrastrukturę techniczną;
 - 4) odcinki dwóch wewnętrznych potrzebnych do obsługi elektrowni wiatrowych;
 - 5) zieleni towarzyszącą.

6. Towarzyszące obiekty budowlane na terenie trasy turystycznej winne spełniać następujące wymagania:
- 1) wysokość do 2 kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem;
 - 2) dachy o kacie nachylenia płóci od 30^0 do 45^0 ;
 - 3) deszczochrony, ławki, stoły i inne elementy małej architektury wykonane z użyciem drewna i kamienia;
 - 4) wielkość obiektów należy dostosować do potrzeb użytkowych.
7. Dopuszcza się podziały geodezyjne obszaru TT na potrzeby realizacji towarzyszących obiektów budowlanych, pod warunkiem zapewnienia drożności trasy turystycznej o szerokości minimum 3,5 m.

§ 40.

1. **Ustala się tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych**, (o łącznej powierzchni około 2,93ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami od **E1 do E16**.
2. Na wyznaczonych orientacyjnie obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe, pod lokalizację nie więcej niż 16 elektrowni wiatrowych wraz z potrzebną do ich obsługi infrastrukturą techniczną i drogową.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane urządzenia może być użytkowany rolniczo.
4. Obsługę komunikacyjną elektrowni zapewniają planowane drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW i istniejące drogi gospodarcze, oznaczone symbolem KG.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów elektrowni wiatrowych:
 - 1) orientacyjne linie rozgraniczające teren inwestycji, pokazane na rysunku planu, wyznaczają obszar, w którym przewiduje się lokalizację konstrukcji fundamentowej masztu;
 - 2) na terenie elektrowni przewiduje się potrzebne urządzenia drogowe, urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego napięcia oraz sieci teletechniczne;
 - 3) orientacyjne linie rozgraniczające teren inwestycji mogą ulec przesunięciu do 50 m w dowolnym kierunku, stosownie do optymalnych możliwości lokalizacyjnych pod warunkiem:
 - a) zachowania użytków leśnych i bilansu użytków rolnych chronionych określonych w **§2. ust.1.**,
 - b) ograniczenia obszaru zajmowanego przez elektrownię wiatrową do powierzchni nie większej niż 0,15 ha;
 - 4) ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania terenów sąsiadujących na czas budowy elektrowni.
6. Wymagane parametry techniczne pojedynczej elektrowni wiatrowej:
 - 1) nieprzekraczalny poziom źródła hałasu - 105,5 dB;
 - 2) turbiny o regulowanym poziomie hałasu;
 - 3) całkowita wysokość elektrowni w stanie wzniesionej łopaty wirnika, mierzona od poziomu terenu – do 180 m;
 - 4) kolorystyka wszystkich elementów masztów - biała lub szara;

- 5) wymagane dzienne i nocne stałe oznakowanie przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagane zapotrzebowanie na media - zasilanie energetyczne zgodnie z potrzebami urządzeń elektrowni.
7. Na konstrukcji elektrowni wiatrowych zabrania się umieszczania reklam z wyjątkiem „logo” producenta urządzenia i inwestora.
8. Na wyznaczonych terenach należy zlokalizować elektrownie wiatrowe o jednakowej kolorystyce.
9. Tereny elektrowni wiatrowych mogą być wydzielone jako działki geodezyjne pod warunkiem:
 - 1) zachowania zasad określonych w **ust.5**;
 - 2) zapewnienia dojazdu do wydzielonych działek, zgodnie z wymogami określonymi dla dróg wewnętrznych.

§ 41.

1. **Ustala się tereny przeznaczone pod urządzenia elektroenergetyczne**, (o łącznej powierzchni około 1,51ha) oznaczone na rysunkach planu symbolem **1EE**.
2. W wyznaczonym orientacyjnie obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe pod stację transformatorową SN/110 kV, odbierającą moc wytworzoną przez elektrownie wiatrowe wraz z potrzebną do ich obsługi infrastrukturą techniczną i drogową.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane urządzenia może być użytkowany rolniczo.
4. Obsługę komunikacyjną stacji transformatorowej zapewnia droga publiczna **5KD(g)** oraz planowana droga wewnętrzna **3KDW**.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu stacji transformatorowej:
 - 1) orientacyjne linie rozgraniczające teren inwestycji, pokazane na rysunku planu, wyznaczają obszar, w którym przewiduje się lokalizację wszystkich potrzebnych budynków, urządzeń technicznych i drogowych wynikających z potrzeb technologicznych;
 - 2) orientacyjne linie rozgraniczające teren inwestycji mogą ulec przesunięciu w dowolnym kierunku, stosownie do optymalnych możliwości lokalizacyjnych pod warunkiem:
 - a) zachowania użytków leśnych i bilansu użytków rolnych chronionych określonych w **§2. ust.1.**,
 - b) ograniczenia obszaru zajmowanego przez stację do powierzchni nie większej niż 1,51ha;
 - 3) ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania terenów sąsiadujących na czas budowy stacji.
6. Budynki zlokalizowane na stacji transformatorowej winne odpowiadać wymaganiom architektonicznym określonym w niniejszej uchwale. Przepisy **§46. ust.5** należy stosować odpowiednio.
7. Teren stacji transformatorowej może być wydzielony jako jedna lub więcej działek geodezyjnych pod warunkiem:

- 1) ustalenia linii podziału geodezyjnego minimum 5 m od urządzeń stacji (nie dotyczy podziałów wewnętrznych stacji);
- 2) zapewnienia dojazdu do wydzielonych działek, zgodnie z wymogami określonymi dla dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW;
- 3) zachowania użytków leśnych i bilansu użytków rolnych chronionych określonego w §2.ust.1.

§ 42.

1. **Ustala się obszary przeznaczone pod urządzenia elektroenergetyczne na terenach rolniczych**, stanowiące pasy terenu szerokości minimum 50m oznaczone na rysunkach planu symbolami:

- 1) **1EE-R** – istniejąca, napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV;
- 2) **2EE-R** – planowana, orientacyjna trasa linii elektroenergetycznej przesyłającej wytworzoną energię przez „zespół elektrowni wiatrowych GRODZISKO”;
- 3) **3EE-R** – planowana, orientacyjna trasa linii elektroenergetycznej przesyłającej wytworzoną energię przez „zespół elektrowni wiatrowych LISY”;
- 4) **4EE-R** – planowana, orientacyjna trasa linii elektroenergetycznej przesyłającej wytworzoną energię przez „zespół elektrowni wiatrowych DĄBRÓWKA POLSKA”.

2. Na wyznaczonych orientacyjnie obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe, pod sieć elektroenergetyczną o parametrach dostosowanych do wymogów technicznych, nie wymagającą wyłączenia terenów z użytkowania rolniczego.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach nie wykorzystanych pod planowane urządzenia mogą być zlokalizowane inne potrzebne urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Na wyznaczonych obszarach EE-R zabrania się rozbudowy istniejących oraz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych. Warunek nie dotyczy kubaturowych urządzeń technicznych sieci.
5. Nie przewiduje się wydzielania obszarów EE-R jako samodzielne działki geodezyjne. Podziałów geodezyjnych na tych obszarach można dokonywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Zabrania się zalesiania i zadrzewiania obszarów EE-R.
7. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w dowolnym kierunku.

§ 43.

1. **Ustala się obszary przeznaczone pod urządzenia elektroenergetyczne na terenach rolniczych**, stanowiące pasy szerokości do 5m, oznaczone na rysunkach planu symbolami: **EE-R1, EE-R2, EE-R3, EE-R4, EE-R5, EE-R6, EE-R7, EE-R8, EE-R9, EE-R11, EE-R12, EE-R13, EE-R14.**

2. W wyznaczonych orientacyjnie obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe, pod planowane urządzenia elektroenergetyczne i sieci teletechniczne związane z obsługą parku elektrowni wiatrowych, nie wymagające wyłączenia terenów z użytkowania rolniczego.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach nie wykorzystanych pod planowane urządzenia mogą być zlokalizowane inne potrzebne urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W wyznaczonych obszarach EE-R zabrania się rozbudowy istniejących oraz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych. Warunek nie dotyczy kubaturowych urządzeń technicznych sieci.
5. Nie przewiduje się wydzielania obszarów EE-R jako samodzielne działki geodezyjne. Podziałów geodezyjnych na tych obszarach można dokonywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Zabrania się zalesiania i zadrzewiania obszarów EE-R.
7. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w dowolnym kierunku.

§ 44.

1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** (o łącznej powierzchni około 0,41ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami **1MNU, 2MNU**.
2. W wyżej wymienionych, ściśle określonych obszarach, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącymi jej usługami podstawowymi nieuciążliwymi.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach oznaczonych MNU, ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z funkcją podstawową.
4. Obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga wewnętrzna **2KDW**.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) na działce budowlanej utrzymać minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 70%;
 - 3) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 4) zapewnić miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów.
6. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
 - 2) wysoki dach o kącie nachylenia głównych połaci 35- 45°;
 - 3) geometria dachu nawiązująca do lokalnych tradycji budowlanych;
 - 4) pokrycie dachu w odcieniach cegły, brązu i szarości;
 - 5) zabudowa może być realizowana jako zwarta lub wolno stojąca.
7. Podziału geodezyjnego obszarów MNU można dokonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 45.

1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, (o łącznej powierzchni około 1,99ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW**.

2. W wyżej wymienionych, ściśle określonych obszarach, ustala się przeznaczenie podstawowe w formie utrzymania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach oznaczonych MW, ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z funkcją podstawową.
4. W istniejącej zabudowie, dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego.
5. Odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy można dokonać nawiązując do lokalnych tradycji budowlanych, z zapewnieniem harmonii architektonicznej zespołu.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) na działce budowlanej utrzymać minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 70%;
 - 3) nowe zabudowania należy lokalizować w odległości minimum 6m od dróg gospodarczych oraz minimum 10m od linii rozgraniczających drogi publiczne, o ile ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogę publiczną, pod warunkiem zachowania odległości minimum 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej lub 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
 - 5) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogę publiczną,
 - 6) dojazd przewiduje się bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.
7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
 - 2) należy stosować dachy wysokie, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 3) pokrycia dachów w odcieniach cegły, brązu lub szarości;
 - 4) należy stosować tradycyjne technologie budowlane;
 - 5) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.
8. Podziału geodezyjnego obszarów MW można dokonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych

§ 46.

1. **Ustala się tereny obiektów produkcyjnych**, (o powierzchni około 0,63ha), oznaczone na rysunkach planu symbolem **P**.
2. W ściśle wyznaczonym obszarze P, ustala się przeznaczenie podstawowe w formie utrzymania zabudowy produkcyjnej.

3. W istniejącej zabudowie, dopuszcza się budowę nowych budynków produkcyjnych, magazynowych, obiektów pomocniczych, obiektów infrastruktury technicznej oraz odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego, na potrzeby zgodne z dopuszczonym przeznaczeniem.
4. Na terenach oznaczonym symbolem P zabrania się:
 - 1) realizacji budynków mieszkalnych;
 - 2) eksploatacji, zmiany przeznaczenia, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na cele mieszkalne i związane z zamieszkiwaniem przez ludzi;
 - 3) eksploatacji domów opieki społecznej, szpitali i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Na terenie oznaczonym symbolem P, zabrania się realizacji budynków mieszkalnych i wprowadzania funkcji uzupełniających związanych z zamieszkiwaniem.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) na działce budowlanej utrzymać minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 70%;
 - 3) nowe zabudowania należy lokalizować w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogę publiczną, pod warunkiem zachowania odległości minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
 - 5) dojazd przewiduje się bezpośrednio z drogi wojewódzkiej.
7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych (do 12m);
 - 2) na budynkach należy stosować dachy odpowiednie do potrzeb technologicznych obiektów, o kącie nachylenia głównych połaci od 15⁰ do 45⁰;
 - 3) pokrycia dachów w odcieniach cegły, brązu, szarości;
 - 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, które spełniają wyżej wymienione wymogi.
8. Podziału geodezyjnego obszaru P można dokonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 7.

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 47.

1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:

- 1) droga wojewódzka nr 650, oznaczona symbolem 1KD(w);

- 2) droga powiatowa nr 1819N, oznaczona symbolem 2KD(p);
 - 3) droga gminna nr 134018, oznaczona symbolem 3KD(g);
 - 4) droga gminna nr 134017, oznaczona symbolem 4KD(g).
2. Obsługę komunikacyjną gruntów rolnych zapewniają istniejące drogi gospodarcze, oznaczone symbolem **KG**.
 3. Planowane elektrownie wiatrowe obsługiwać będą planowane drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami od KDW1 do KDW16, drogi gospodarcze oznaczone symbolem KG po ich przebudowie oraz odcinki dróg wewnętrznych urządzonych w pasie trasy turystycznej osnaczonej symbolem TT.
 4. Ustalenia szerokości pasów drogowych, geometrii trasy i skrzyżowań należy dokonać według linii rozgraniczających ustalonych w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji, w oparciu o projekt budowlany w branży drogowej, zawierający ukształtowanie terenu i docelowe uzbrojenie, zgodnie z wytycznymi niniejszego planu.

§ 48.

1. **Zapotrzebowanie w energię elektryczną** terenów budowlanych przewiduje się pokryć z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-20kV przez istniejące i planowane stacje transformatorowe oraz linie niskiego napięcia nn-0,4kV.
2. Zapotrzebowanie na energię elektryczną dla potrzeb własnych elektrowni wiatrowych przewiduje się pokryć z istniejącej sieci średniego napięcia.
3. Lokalizację, ilość i typ stacji transformatorowych należy dostosować do potrzeb odbiorców.
4. Trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku modernizacji sieci.
5. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne, umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu.
6. Poszczególne obiekty należy zasiląć zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.
7. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami napowietrznymi lub kablowymi, prowadzonymi głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych i po terenach rolniczych.
8. Urządzenia elektroenergetyczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do planowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.
9. Przewiduje się oświetlenie odcinków dróg publicznych obsługujących tereny zabudowane.

§ 49.

1. **Odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez poszczególne elektrownie wiatrowe** przewiduje się głównie liniami kablowymi średniego napięcia SN, prowadzonymi do planowanej stacji transformatorowej SN/110kV, zlokalizowanej w obrębie Banie Mazurskie, oznaczonej symbolem EE. Dopuszcza się inne rozwiązania odbioru energii, technicznie uzasadnione, w uzgodnieniu z administratorem sieci odbiorczej.

2. Sieć odbiorczą należy prowadzić po terenach elektrowni wiatrowych, ciągów komunikacyjnych, obszarach wyznaczonych w planie oraz po terenach rolniczych, stosownie do warunków technicznych i sytuacyjnych.
3. Sieci elektroenergetyczne służące do wyprowadzania mocy z planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym i przepisami wykonawczymi.

§ 50.

1. **Zaopatrzenie w wodę** poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo pokryć z gminnego systemu wodociągowego.
2. Ustala się, że woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach rolnych i domowych, do obiektów usługowych oraz do celów ochrony przeciwpożarowej.
3. Do budowy przewodów wodociągowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.
4. W drogach publicznych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

§ 51.

1. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** z poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo w oparciu o system kanalizacji gminnej. Odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia w Baniach Mazurskich.
2. Do obsługi terenów budowlanych przewiduje się budowę kanału sanitarnego wraz z systemem przepompowni przesyłających ścieki do oczyszczalni.
3. Jakość oczyszczonych ścieków doprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.
4. Kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.
5. Do budowy kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.
6. Dopuszcza się prowadzenie kanałów sanitarnych poza pasami drogowymi, za zgodą właścicieli terenów.
7. Do czasu realizacji systemu kanalizacji gminnej przewiduje się stosowanie:
 - 1) indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności użytkowej do 9,0 m³;
 - 2) zawartości osadników i zbiorników ścieków sanitarnych należy wywozić do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika;
 - 3) indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 5 m³ na dobę.

§ 52.

1. **Odprowadzenie ścieków deszczowych** z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system melioracyjny.
2. Wody opadowe występujące na terenach budowlanych należy zagospodarować w obrębie działki, do której inwestor posiada prawo.
3. Jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.
4. Kanały deszczowe należy sytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne.
5. System kanalizacji deszczowej należy projektować jednocześnie z lokalnym systemem melioracyjnym.

§ 53.

1. **Ogrzewanie budynków** planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
2. Preferuje się stosowanie kotłowni olejowych i gazowych, ogrzewania elektrycznego, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych rozwiązań technicznych przyjaznych środowisku.

§ 54.

1. **Połączenia telekomunikacyjne** przewiduje się z istniejącej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem.
2. Sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny rolnicze i budowlane za zgodą właścicieli.
3. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).
4. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.
5. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je dostosować do planowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi przebudowy.

§ 55.

1. **System zaopatrzenia w media** wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci.
2. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z normami i przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie

techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

4. Dopuszcza się lokalizację odcinków sieci infrastruktury technicznej poza terenami publicznymi, za zgodą właścicieli terenu.
5. Przebieg sieci i usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z administratorem sieci. Na lokalizację tych urządzeń można wykorzystać wszelkie tereny objęte niniejszym planem.
6. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu.
7. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować równocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności przez budowę systemów kanalizacyjnych i wodociągowych.

§ 56.

1. **Zasady usuwania odpadów** określa gminny plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.
2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.
3. Odpady technologiczne z elektrowni wiatrowych (odpadowe oleje przekładniowe) należy wywozić i utylizować, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 57.

1. **Na terenach zmeliorowanych**, przeznaczonych na cele budowlane ustala się obowiązek przebudowy istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych, w sposób zapewniający jej funkcjonowanie na okolicznych terenach rolniczych.
2. Zabrania się niszczenia lub uszkodzania urządzeń melioracji wodnych.
3. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
4. Projekty budowlane urządzeń komunikacyjnych i technicznych kolidujących lub sąsiadujących z urządzeniami melioracji wodnych oraz projekty przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z właściwym terenowo zarządcą tych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 8.

USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 58.

1. Na terenie objętym niniejszym planem występują następujące przestrzenie publiczne:
 - 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(w), KD(p) i KD(g);
 - 2) pasy terenów szerokości do 10m przyległe do dróg publicznych.

2. Na wyżej wymienionych terenach dopuszcza się lokalizację małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 9.

USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ

§ 59.

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28.09.1993r. w sprawie obrony cywilnej, działalność planistyczną w zakresie obrony cywilnej wykonują w czasie pokoju wszystkie organy, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których spoczywa obowiązek przygotowania budowli ochronnych dla ludności.

§ 60.

1. Wszystkie projektowane obiekty budowlane usługowe, przeznaczone do stałego zamieszkiwania i pracy dla więcej niż 50 osób, winne mieć opracowany projekt adaptacji piwnic na ukrycia ochronne, stanowiący integralną część projektu budowlanego.
2. Istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchamiania i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych.
3. Oświetlenie zewnętrzne dróg i budynków przystosować do wygaszania.

§ 61.

Projekty budowlane obiektów, o których mowa w §60, podlegają uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Warmińsko - Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego, który na wniosek inwestora określi szczegółowe wymagania, stosownie do projektowanego obiektu budowlanego.

§ 62.

Projekty adaptacji piwnic na ukrycia ochronne przechowuje właściciel obiektu budowlanego oraz Wójt Gminy Banie Mazurskie.

ROZDZIAŁ 10.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 63.

Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi, a w szczególności z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;

- 4) projektowane ciągi komunikacyjne powinny umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

ROZDZIAŁ 11. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 64.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wysokości 15 %.

§ 65.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie Mazurskie.

§ 66.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy
Józef Prystasz**