

Część 4. UZASADNIENIE, SYNTeza

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI, jest spójne z wytycznymi wynikającymi z następujących dokumentów nadrzędnych:

- „Strategia Rozwoju Turystyki Województwa Warmińsko - Mazurskiego do roku 2025”, uchwalona dnia 28 czerwca 2016 r. Uchwałą Nr XVIII/425/16 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego, określa zaktualizowaną wizję turystyki w województwie w roku 2025;
- „Strategia rozwoju społeczno - gospodarczego województwa warmińsko - mazurskiego do roku 2025”, uchwalona dnia 25 czerwca 2013 r. Uchwałą Nr XXVIII/553/13 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego;
- „PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO” przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018r. (Dz.Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2018r. poz. 4173).

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓZTWA WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO z 2018r., w strukturze funkcjonalnej województwa, zalicza gminę Wieliczki do Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego, obejmującego północną część województwa.

Gmina Wieliczki niemal graniczy z Miejskim Obszarem Funkcjonalnym Ośrodka Subregionalnego Elk.

Miejscowość gminna Wieliczki położona jest w odległości 5 km od miasta Olecko, zakwalifikowanego jako ośrodek ponadlokalny II rzędu wśród miast powiatowych oraz w odległości 30 km od miasta Elk, stanowiącego ośrodek subregionalny województwa warmińsko – mazurskiego.

Wieliczki jako siedziba gminy wiejskiej stanowi ośrodek wiejski w sieci osadniczej województwa.

We wschodniej części województwa warmińsko - mazurskiego, graniczącej z województwem podlaskim, nie zidentyfikowano obszarów problemowych, tzn. takich, na których występują tereny koncentracji konfliktów przestrzennych, związanych z nakładaniem się różnych funkcji.

Można jedynie przypuszczać, iż przeprowadzenie prze z obszar gminy Wieliczki linii kolejowej „Rail Baltica” może spowodować istotne konflikty przestrzenne, których rozmiaru nie można oszacować bez wyboru wariantu trasy.

Głównym celem polityki przestrzennej jest: „Ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawa kształtowania polityki przestrzennej województwa”

UZASADNIENIE I OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Dążenie do osiągnięcia stabilnego i zrównoważonego rozwoju gminy, w którym byłyby zaspokojone na należytym poziomie: potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców oraz warunki umożliwiające wzrost poziomu życia, wymaga następujących działań:

- racjonalnej gospodarki przestrzenią, wodą, surowcami i energią,
- podejmowanie i promowanie proekologicznych kierunków rozwoju,
- zabezpieczenie potrzebnych terenów i infrastruktury technicznej dla małych i średnich przedsiębiorstw, które mogą być motorem rozwojowym gospodarki,
- zapewnienie właściwych standardów zamieszkania, wypoczynku i obsługi ludności,
- zapewnienie ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska stanowiącego dobro ogólne,

- kształtowanie struktur przestrzennych z aktywną ochroną, wzbogaceniem i racjonalnym wykorzystaniem środowiska przyrodniczego, a w szczególności:
 - prawnie chronionych walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego,
 - zasobów wód powierzchniowych i podziemnych,
 - rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zasobów leśnych.

Realizując **Uchwałę Rady Gminy Wieliczki nr XXXV/210/2018 z dnia 16 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki”**, w celu określenia polityki przestrzennej gminy, dokonano:

- 1) weryfikacji struktury osadniczej gminy, w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikający z analizy obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki”, przyjętego Uchwałą Nr XII/70/2000 Rady Gminy Wieliczki z dnia 25 lutego 2000r. z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XXXII/184/2010 z dnia 29 kwietnia 2010r.;
- 2) zaprognozowano zrównoważony rozwój gminy rolniczej, podmiejskiej, o walorach turystyczno – wypoczynkowych, mając na uwadze zasady ustalania przeznaczenia terenów oraz sytuowania nowej zabudowy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Mając na uwadze wymagania zawarte w art. 1 ust.3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące zasad ustalania przeznaczenia terenów oraz sytuowania nowej zabudowy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, dokonano analizy „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki**” które zostało zatwierdzone Uchwałą nr XII/70/2000 Rady Gminy Wieliczki z dnia 25 lutego 2000r. ze zmianami wprowadzonymi: Uchwałą Nr XXXII/184/10 z dnia 29 kwietnia 2010r., sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust.2 pkt 1 ww. ustawy.

Przyjęto do realizacji zadania następujące wnioski, wynikające bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wskazanych w STUDIUM z 2000/2010r.:

- 1) Analiza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki” z 2000/2010r. w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wskazuje, że ustalenia STUDIUM z 2000/2010r. w sposób ewidentny nie odpowiadają aktualnym wymaganiom prawnym, wynikającym z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, winne uwzględniać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obowiązek ten powstał dnia 18 listopada 2015r. na skutek zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym ogłoszonym w Dz.U. z 2015r, poz. 1777.
- 2) Zachodzi potrzeba zaprognozowania zrównoważonego rozwoju gminy rolniczej, podmiejskiej, o walorach turystyczno – wypoczynkowych.
- 3) Za obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej można uznać jedynie miejscowości:
 - WIELICZKI - na poziomie ośrodka gminnego,
 - CIMOCHY - na poziomie ośrodka pomocniczego.
- 4) Do rozwoju istniejących struktur funkcjonalno – przestrzennych rekomenduje się:
 - miejscowość gminną WIELICZKI, głównie na potrzeby zabudowy produkcyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej wielofunkcyjnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego;
 - miejscowość CIMOCHY, głównie na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych;
 - miejscowość MAŁE OLECKO, głównie na potrzeby zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.

- 5) W STUDIUM Z 2000/2010r. występuje znaczący przerost powierzchni terenów niezabudowanych, znajdujących się poza „obszarami skupionej zabudowy wsi”, przeznaczonych pod nową zabudowę, nie odpowiadający rzeczywistemu zapotrzebowaniu na tereny budowlane.
- 6) Zachodzi potrzeba drastycznej weryfikacji struktury osadniczej gminy, w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikający z analizy STUDIUM z 2000/2010r. W szczególności, weryfikacji wymagają wskazane w STUDIUM z 2000/2010r. „obszary przeznaczone pod zabudowę”.
- 7) Wyznaczanie dalszych terenów rozwojowych w zakresie mieszkalnictwa, zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej winno być oparte w pierwszej kolejności, o niezagospodarowane grunty Mienia Komunalnego.

Rozstrzygnięcia wniosków wniesionych do STUDIUM, dokonano w projekcie KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI, który uwzględnia wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzonego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 10 ust.5, 6, 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kluczowym elementem KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI są ustalenia w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.

Strukturę przestrzenną GMINY WIELICZKI określono w trzech poziomach:

- Pierwszy poziom struktury nazywany jest „strefami funkcjonalno – przestrzennymi”.
- Drugi poziom struktury nazwany jest „obszarami, którym przypisano różne podstawowe przeznaczenia terenów”.
- Trzeci poziom struktury nazwany jest „terenami, którym przypisano jedno podstawowe przeznaczenie”.

GMINĘ WIELICZKI podzielono na następujące **strefy funkcjonalno – przestrzenne**, wskazane na rysunku „KIERUNKI”:

Strefa zwartej zabudowy wielofunkcyjnej B-W – WIELICZKI -- obszar rozwojowy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na poziomie ośrodka gminnego.

Strefa obejmuje zwartą, wielofunkcyjną strukturę funkcjonalno - przestrzenną wsi WIELICZKI, na obszarze której przewiduje się dalsze intensywne zainwestowanie na potrzeby zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej wielobranżowej, zabudowy produkcyjno – usługowej, tereny zabudowy rekreacyjnej i zagospodarowania rekreacyjnego a także na wszelkie potrzeby związane z funkcjonowaniem ośrodka gminnego i ośrodka usług turystycznych. W **strefie B-W** wyróżnia się tereny komunikacji publicznej oraz obszary zwartej zabudowy wiejskiej, oznaczone symbolem B.

Strefa zwartej zabudowy wielofunkcyjnej B-C – CIMOCHY - obszar rozwojowy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na poziomie ośrodka pomocniczego;

Strefa obejmuje zwartą, wielofunkcyjną strukturę funkcjonalno - przestrzenną wsi CIMOCHY, na obszarze której przewiduje się dalsze intensywne zainwestowanie na potrzeby zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej wielobranżowej, tereny zabudowy rekreacyjnej i zagospodarowania rekreacyjnego a także na wszelkie potrzeby związane z funkcjonowaniem ośrodka pomocniczego. W **strefie B-C** wyróżnia się tereny komunikacji publicznej oraz obszary zwartej zabudowy wiejskiej, oznaczone symbolem B.

Strefy leśne L – obejmujące kompleksy leśne w obrębach SZESZKI, PUCHÓWKA, MAŁE OLECKO, WILKASY, WOJNASY, MARKOWSKIE;

Strefy rolnicze R – obejmujące rolniczą przestrzeń produkcyjną z zabudową zagrodową i inną związaną z produkcją rolną.

W strefach rolniczych wyróżnia się tereny komunikacji publicznej oraz obszary zwartej zabudowy wiejskiej, oznaczone symbolem **B**.

Strefy rolniczo - turystyczne R-T – związane przestrzennie z rzeką Legą oraz obszarami zagospodarowanymi rekreacyjnie nad jeziorem Oleckie Małe.

Strefy obejmują rolniczą przestrzeń produkcyjną z rozproszoną zabudową wiejską. W strefach rolniczo – turystycznych wyróżnia się obszary zwartej zabudowy wiejskiej, oznaczone symbolem **B**.

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia złożonych wniosków podporządkowano przepisom prawa, które mają zastosowanie przy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaleniom ogólnym, przyjętym dla poszczególnych „stref funkcjonalno – przestrzennych”. Mając na uwadze istniejący stan zagospodarowania terenów, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analizy poszczególnych wniosków, dokonanej według jednolitych kryteriów przyjętych na wstępie, wyselekcjonowano „obszary, którym przypisano podstawowe przeznaczenia terenów”.

Zagospodarowanie „obszarów, którym przypisano różne podstawowe przeznaczenia terenów” należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa i ustaleń niniejszego STUDIUM.

W stosunku do „terenów którym przypisano jedno podstawowe przeznaczenie” sformułowano wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące kierunków zmian w przeznaczeniu terenów oraz określające dopuszczalny zakres zmian i ograniczenia tych zmian.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zważono interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków i uwag, Podjęte ustalenia planistyczne zmierzają do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a planowane zmiany w zakresie jego zagospodarowania ustalono po dokonaniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

WPŁYW UWARUNKOWAŃ (zawartych w Części 2.) NA USTALENIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI

Rozdział 1.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJCE Z OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Załącznik graficzny nr 1

W KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI uwzględniono ustalenia nadrzędnych aktów planistycznych oraz obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne, w zakresie odpowiednim do skali opracowania i wymagań wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJCE Z PROWADZONEJ PROCEDURY PLANISTYCZNEJ SPORZĄDZANIA STUDIUM

Zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o Uchwałę intencyjną nr XXXV/210/2018 Rady Gminy Wieliczki z dnia 16 lutego 2018r. Wójt Gminy Wieliczki podjął rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia **26** wniosków złożonych przez osoby prywatne, **15** wniosków złożonych przez Urząd Gminy Wieliczki oraz rozpatrzenia **7** wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania studium.

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającą z ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji, która weszła w życie z dniem 18 listopada 2015r., zaszła konieczność sporządzenia do studium **bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz uwzględnienia w STUDIUM wyników bilansu**, spowodowały konieczność nieuwzględnienia wielu wniosków. Zastosowano się do zasad określonych w zmienionych przepisach, a w szczególności uwzględniono wymagania wyszczególnione art. 1 ust. 3 i 4 oraz art.10 ust. 5, 6, 7 zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcia wniosków dotyczących ustaleń STUDIUM, zostały oparte o projekt KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI, który uwzględnia ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego” z 2018r.” oraz wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzonego zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 10 ust.5, 6, 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kluczowym elementem KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI są ustalenia w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.

Rozdział 3.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GEOGRAFICZNEGO GMINY WIELICZKI

GMINA WIELICZKI położona jest we wschodniej części województwa warmińsko - mazurskiego, w powiecie oleckim, przy granicy województwa podlaskiego.

Miejscowość gminna WIELICZKI położona jest w odległości 5 km od miasta Olecko, 30 km od miasta Elk, 50 km od granicy z Litwą i Rosją (trójstyk Gołdap).

GMINA WIELICZKI ma dobrą łączność komunikacyjną z Oleckiem (droga wojewódzka nr 655) oraz z Elkiem (droga powiatowa nr 1909 i droga krajowa nr 16).

Bliskość miast powoduje, iż na terenie gminy raczej nie będą powstawać usługi ponadpodstawowe, których dostateczny wybór jest w Elku lub w Olecku.

Miejscowość WIELICZKI, której położenie jest atrakcyjne pod względem geograficznym może stanowić miejsce zamieszkania dla ludności nierolniczej.

Tereny atrakcyjne pod względem turystycznym występują wokół jeziora Oleckie Małe oraz punktowo wzdłuż rzeki Legi. Zakłada się możliwość rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej i usług turystycznych.

W KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI, do rozwoju istniejących struktur funkcjonalno – przestrzennych wskazano:

- miejscowość gminną WIELICZKI, głównie na potrzeby zabudowy produkcyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej wielofunkcyjnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego;
- miejscowość CIMOCHY, głównie na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych;
- miejscowość MAŁE OLECKO, głównie na potrzeby zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.

Rozdział 4.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENÓW

[Załącznik graficzny nr 2 – tabela](#)

[Załącznik graficzny nr 3](#)

[Załącznik graficzny nr 4](#)

GMINA WIELICZKI ma charakter rolniczy (70,16%) z udziałem lasów (23,74%) i znikomym udziałem wód powierzchniowych (0,46 %). Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią 2,77 %.

Wieś gminną WIELICZKI uznaje się za szczególnie predysponowaną do dalszego wielofunkcyjnego rozwoju jako gminnego ośrodka usługowego, oraz miejsca zamieszkiwania i pracy ludności rolniczej i nierolniczej. Prognozuje się rozwój ośrodka gminnego na potrzeby lokalne.

Za wsie predysponowane do koncentracji zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowania turystycznego uznaje się miejscowości: WIELICZKI i MAŁE OLECKO.

Pozostałe wsie mają charakter rolniczy. Zabudowa rolnicza rozlokowana jest na ogół przy drogach publicznych.

Dominuje rolnicze przeznaczenie terenów. Rekomenduje się wskazanie stref funkcjonalno – przestrzennych, w których obok funkcji rolniczej mogą występować inne funkcje mogące mieć wpływ na rozwój gospodarczy gminy.

Przyjęto istniejący układ dróg publicznych.

Przy wyznaczaniu terenów budowlanych wzięto pod uwagę w szczególności:

- ✓ rozmieszczenie i charakter istniejących układów osadniczych,
- ✓ rozmieszczenie i rangę obszarów chronionych,
- ✓ zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów prawnie chronionych,
- ✓ możliwość obsługi zabudowy przez istniejący układ dróg publicznych,
- ✓ możliwość obsługi zabudowy przez istniejącą infrastrukturę techniczną.

Rozdział 5.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

[Załącznik graficzny nr 4](#)

Wymóg ochrony ładu przestrzennego wynika wprost z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przez „**ład przestrzenny**” należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, przez „**walory krajobrazowe**” rozumie się wartości ekologiczne, estetyczne lub kulturowe obszaru oraz związane z nim rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka. Ochronę krajobrazową realizuje się przez zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przez „**krajobraz kulturowy**” rozumie się przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze.

W planowanym ładzie przestrzennym gminy uwzględniono jej naturalne walory krajobrazowe oraz krajobraz kulturowy.

Na obecny i przyszły stan ładu przestrzennego w GMINIE WIELICZKI znaczący wpływ mają tereny prawie chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

- granice **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich** ustanowionego na podstawie Rozporządzenia nr 139 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich” (Dz.Urz.Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 178, poz.2621);
- granice **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Legi** ustanowionego na podstawie Rozporządzenia nr 155 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Legi”

Dokonano waloryzacji krajobrazowej obszaru gminy.

Na obszarze GMINY WIELICZKI wyróżniono następujące strefy krajobrazowe mające związek z obszarami ochronnymi, zagospodarowaniem terenu i stopniem jego zainwestowania:

Strefa krajobrazowa obszarów zwartej zabudowy wielofunkcyjnej B-W – WIELICZKI
Strefy krajobrazowe obszarów zwartej zabudowy rolniczej B
Strefy krajobrazowe obszarów leśnych L
Strefy krajobrazowe obszarów rolniczych R
Strefa krajobrazowa obszarów rolniczo turystycznych R-T
Strefa krajobrazowa obszarów turystyczno - wypoczynkowych T
Obszary zdegradowane

Wyróżnione strefy krajobrazowe znalazły przełożenie na strefy funkcjonalno – przestrzenne, dla których, w KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI zostały określone zasady zagospodarowania, zabudowy i rozwoju gospodarczego, ze szczególnym uwzględnieniem ładu przestrzennego.

Wskazane obszary zdegradowane winne być poddane diagnozie w oparciu o art. 9.1 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji.

Rozdział 6.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA

[Załącznik graficzny nr 5](#)

[Załącznik graficzny nr 6](#)

Podstawą dokonywanych ustaleń w KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI jest zasada „**zrównoważonego rozwoju**”, o którym mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska. Przez „zrównoważony rozwój” 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.

Cele, zasady i formy ochrony przyrody żywej i nieożywionej oraz krajobrazu określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Mając na uwadze wymogi Prawa ochrony środowiska oraz ustawy o ochronie przyrody, KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI wzięto pod uwagę rozmieszczenie i rangę obszarów chronionych. Planowane zagospodarowanie przestrzenne dostosowano do wymogów ochronnych obszarów, wynikających z przepisów prawa dotyczących ochrony przyrody.

Rozdział 7.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Załącznik graficzny nr 7

Załącznik graficzny nr 8

Podstawą dokonywanych ustaleń KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków jest ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W STUDIUM uwzględniono ochronę:

- krajobrazu kulturowego;
- zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków;
- zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków;
- zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- stanowisk archeologicznych wg Archeologicznego Zdjęcia Polski;

Rozdział 8.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM

Zgodnie z art.10 ust.1 pkt 4a, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Krajobraz priorytetowy zdefiniowano w ww. ustawie jako krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, rualistyczne lub estetyczno - widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Zgodnie z art. 38, art.38a ww. ustawy, dla obszaru województwa, audyt krajobrazowy sporządza organ samorządu województwa, nie rzadziej niż raz na 20 lat.

Dla województwa warmińsko - mazurskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

Rozdział 9.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

Wieś gminna WIELICZKI, to główny ośrodek usług podstawowych dla mieszkańców gminy, o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Wieś obsługuje droga wojewódzka nr 655. Mieszczą się takie usługi podstawowe jak: Urząd Gminy, zespół szkolno – przedszkolny, gimnazjum, gminny ośrodek kultury, biblioteka publiczna, gminny ośrodek pomocy społecznej, remiza strażacka, kościół, kaplica pogrzebowa, ośrodek zdrowia, apteka bank, poczta, kilka sklepów spożywczo – przemysłowych, usługi dla rolnictwa, usługi rzemieślnicze, usługi transportowe i inna działalność gospodarcza osób fizycznych.

W miejscowości gminnej występuje zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, boiska sportowe, cmentarz, itp

W miejscowości WIELICZKI zamieszkuje 695 osób, co stanowi 19,85 % liczebności gminy.

W WIELICZKACH znajduje się:

- 120 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, co stanowi 57,1% łącznej ilości mieszkań (210)
- 88 budynków mieszkalnych jednorodzinnych mieszkalne, co stanowi 15,3 % łącznej ilości budynków mieszkalnych występujących na terenie gminy (574);
- 69 gospodarstw rolnych, co stanowi 10,4 % łącznej ilości gospodarstw rolnych występujących na terenie gminy (663).

CIMOCHY to wieś rolnicza, położona przy granicy z gminą Raczek, jest pomocniczym ośrodkiem usługowym, miejscowością rozwiniętą urbanistycznie, drugą co do ilości zamieszkałej ludności, o w

pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. W centrum Cimoch krzyżują się drogi wojewódzkie nr 655 i 661, oraz droga powiatowa nr 1913N.

W miejscowości występują takie usługi podstawowe jak: zespół szkolno – przedszkolny, świetlica, biblioteka, remiza strażacka, kościół, stacja paliw, sklep spożywczy – przemysłowy, sklep meblowy i inna działalność gospodarcza osób fizycznych.

W miejscowości występuje zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, boisko sportowe, cmentarze, itp

W miejscowości CIMOCHY zamieszkuje 410 osób, co stanowi 11,71 % liczebności gminy.

W CIMOCHACH znajduje się:

- 10 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, co stanowi 4,8 % łącznej ilości mieszkań (210)
- 71 budynków mieszkalnych jednorodzinnych mieszkalne, co stanowi 12,4 % łącznej ilości budynków mieszkalnych występujących na terenie gminy (574);
- 89 gospodarstw rolnych, co stanowi 13,4% łącznej ilości gospodarstw rolnych występujących na terenie gminy (663).

Żadna inna wieś, poza wyżej wymienionymi, nie posiada znaczącego potencjału usługowego. Nie występuje potrzeba decentralizacji usług podstawowych.

W KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI, w oparciu o istniejącą zwartą zabudowę, przewidując przyszłe możliwości rozwojowe, wyznaczono strefy intensywnego zagospodarowania (wielofunkcyjne struktury osadnicze, zwarta zabudowa):

Strefa zwartej zabudowy wielofunkcyjnej B-W – WIELICZKI

Strefa zwartej zabudowy wielofunkcyjnej B-C – CIMOCHY

Pozostały obszar gminy podzielono pomiędzy strefy ekstensywnego zagospodarowania:

Strefy leśne L

Strefy rolnicze R

Strefy rolniczo - turystyczne R-T

W strefach **B-W, B-C, R i R-T** wyróżnia się **obszary zwartej zabudowy wiejskiej B.**

Rozdział 10.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Na terenie GMINY WIELICZKI znajduje się zaledwie 4 obiekty mogące oddziaływać na środowisko w sposób bezpieczny dla otoczenia.

W KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI wskazano orientacyjną lokalizację nowych obiektów mogących oddziaływać na środowisko:

- trzy warianty przebiegu linii kolejowej E-75 „Rail Baltica”;
- gazociąg wysokiego ciśnienia

Rozdział 11.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Czynniki mające wpływ na rozwój gminy – walory ekonomiczne przestrzeni:

GMINA WIELICZKI ma charakter wybitnie rolniczy, pozbawiony przemysłu i zorganizowanych form usług turystycznych. Gmina położona jest w pobliżu powiatowego miasteczka Olecko, które w sposób wystarczający zapewnia dostęp ludności GMINY WIELICZKI do usług ponadpodstawowych. Olecko w pewnym stopniu zapewnia miejsca pracy dla ludności nierolniczej.

Najkorzystniejsze perspektywy rozwojowe ma ośrodek gminny WIELICZKI, jako najlepiej rozwinięta struktura funkcjonalno - przestrzenna, mająca racjonalne podstawy, o czym świadczą następujące fakty:

- w Wieliczkach zamieszkuje 19,86 % ogólnej liczby mieszkańców gminy;
- Wieliczki stanowią głównie obszar zwartej, wielofunkcyjnej zabudowy wsi;
- pełne wyposażenie w usługi podstawowe, na poziomie odpowiednim do potrzeb mieszkańców;

- dobre zaopatrzenie w usługi ponadpodstawowe, zlokalizowane w mieście powiatowym Olecko, oddalonym o 4 km;
- położenie przy drodze wojewódzkiej, która stanowi bardzo dobrą łączność komunikacyjną z ośrodkiem powiatowym Olecko;
- atrakcyjne położenie nad jeziorem Olecko Małe pod względem komfortu zamieszkania i wypoczynku;
- występowanie gruntów komunalnych, które mogą być wykorzystane na cele budowlane.

Przewiduje się zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe jako atrakcyjne pod względem komfortu zamieszkania i wypoczynku, adresowane dla ludności dotychczas zamieszkałej w miastach.

Przewiduje się zapotrzebowanie na tereny produkcyjne i usługowe jako element zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego gminy.

Miejscowość CIMOCHY, to również dobrze rozwinięta struktura funkcjonalno – przestrzenna. CIMOCHY, oddalone od Wieliczek o ok.4 km, położone przy drodze wojewódzkiej, stanowią ośrodek usługowy wspomagający. Przy znacznej tendencji spadkowej liczby ludności i braku czynników rozwojowych, nie przewiduje się dużego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe i usługowe.

GMINA WIELICZKI posiada również naturalny potencjał terenów atrakcyjnych pod względem turystycznym i wypoczynkowym jakim jest jezioro Oleckie Małe i rzeka Lega. Rozwój turystyki jest możliwy w miejscowościach WIELICZKI i MAŁE OLECKO. Tereny rozwojowe w zakresie usług turystyki nad jeziorem Oleckie Małe są przewidywane w STUDIUM z 2000/2010r.

Produkcja rolnicza w indywidualnych gospodarstwach rolnych, stanowi podstawowy walor ekonomiczny gminy. Rozwój gospodarki rolnej, zmierzający do unowocześnienia i optymalizacji produkcji związany jest z inwestowaniem na gruntach rolnych, będących w posiadaniu rolników lub przedsiębiorców rolnych. Inwestycje rolnicze są naturalnym wykorzystaniem gruntów rolnych i nie powodują zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, toteż nie wskazuje się zapotrzebowania na tereny inwestycji rolniczych.

Budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej stanowią również rolnicze wykorzystanie terenu. Mogą być one realizowane w lokalizacjach stosownych do indywidualnych potrzeb, toteż nie wskazuje się zapotrzebowania na tereny zabudowy zagrodowej.

Prognoza demograficzna:

Mając na uwadze spadek liczby ludności, i działania rządowe zmierzające do zatrzymania spadku przyrostu naturalnego w skali kraju, zakłada się, iż w perspektywie kolejnych 10 lat, liczebność ludności przestanie spadać i ustabilizuje się na stałym poziomie ok. 3500 osób.

Zakłada się, że rocznie może przybywać 3 domy mieszkalne, co nie wpłynie raczej na wzrost liczby mieszkańców.

W perspektywie dalszych 10 - 30 lat liczebność ludności może w niewielkim stopniu wzrastać.

Do 2046r. zakłada się wzrost liczby ludności na poziomie:

10 osób rocznie x 20 lat = 200 osób

Możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy.:

Sytuacja finansowa GMINY WIELICZKI, przedstawiona w analizie ekonomicznej, pozwala na planowanie wydatków inwestycyjnych na niewielkim poziomie. Zakłada się jednak możliwość wzrostu budżetu na wydatki inwestycyjne wraz ze wzrostem wpływu środków pozyskanych z zewnątrz np. środków unijnych.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej, w podziale na funkcje zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

Na obszarze GMINY WIELICZKI nie występuje zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zakłada się, że rocznie może przybywać 3 domy mieszkalne, co nie wpłynie raczej na wzrost liczby mieszkańców.

$$30 \text{ lat} \times 3 \text{ domy} \times 140 \text{ m}^2 = 12\,600 \text{ m}^2$$

Zakłada się w perspektywie 30 lat wzrost liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych pokrywających zapotrzebowanie dla nowych mieszkańców o szacowanej liczbie 200 osób:

$$200 \text{ osób} \times 35 \text{ m}^2/\text{osobę} = 7\,000 \text{ m}^2$$

Łączne szacowane zapotrzebowanie powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w perspektywie 30 lat: 19 600 m²

Zabudowa mieszkaniowo – usługowa:

Na obszarze GMINY WIELICZKI nie występuje znaczące zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowo – usługowe oraz nową zabudowę mieszkaniowo – usługową.

Zakłada się w perspektywie 30 lat szacowane zapotrzebowanie powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalno – usługowych, na poziomie 1 obiekt mieszkalno- usługowy na rok:

$$30 \text{ lat} \times 200 \text{ m}^2/\text{obiekt} = 6000 \text{ m}^2$$

Zabudowa usługowa:

Zakłada się w perspektywie 30 lat szacowane zapotrzebowanie powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, na poziomie 1 obiekt usługowy na 3 lata:

$$30/3 \text{ lat} \times 200 \text{ m}^2/\text{obiekt} = 2000 \text{ m}^2$$

Zabudowa produkcyjno – magazynowa:

Zakłada się w perspektywie 30 lat szacowane zapotrzebowanie powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych i magazynowych, na poziomie 1 obiekt / 10 lat.

Szacowane zapotrzebowanie powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych i magazynowych:

$$30/10 \text{ lat} \times 2000 \text{ m}^2/\text{obiekt} = \text{do } 6000 \text{ m}^2$$

Zabudowa usługowa turystyczna:

Zachodzi potrzeba zaprognozowania terenów rozwojowych w zakresie usług turystyki nad jeziorem Oleckie Małe, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb wypoczynku pobytowego.

Zakłada się w perspektywie 30 lat szacowane zapotrzebowanie na poziomie 1 obiekt / 10 lat.

Szacowane zapotrzebowanie powierzchni użytkowej budynków usług turystycznych:

$$30/10 \text{ lat} \times 700 \text{ m}^2 = 2\,100 \text{ m}^2$$

Za obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej można uznać jedynie miejscowości WIELICZKI – na poziomie ośrodka gminnego i CIMOCHY- na poziomie ośrodka pomocniczego.

Wykształcone struktury funkcjonalno – przestrzenne wsi WIELICZKI i wsi CIMOCHY mają charakter powierzchniowy, obsługiwany przez system dróg publicznych, na który składają się: drogi wojewódzkie, drogi powiatowe i gminne, uzupełnione gminnymi drogami wewnętrznymi.

Miejscowość WIELICZKI wyposażona jest w pełen zakres usług podstawowych na potrzeby mieszkańców WIELICZEK i GMINY WIELICZKI.

Miejscowość CIMOCHY wyposażona jest w ograniczony zakres usług podstawowych na potrzeby mieszkańców CIMICHY i wschodniej części gminy.

Przepisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalają możliwość znaczącego rozbudowania „obszarów zwartej zabudowy wsi” w obrębie MAŁE OLECKO, na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i turystycznej.

Szacowana chłonność obszarów <u>o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej</u> w granicach jednostki osadniczej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, <u>wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy</u>					
GMINA WIELICZKI nazwa jednostki osadniczej	Ilość istniejących budynków mieszkalnych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej	Szacowana ilość planowanych budynków mieszkalnych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej	Szacowana chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej		
			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym budynki: mieszkalne, mieszkalne z usługami towarzyszącymi, rekreacji indywidualnej 128 m ² / 1 budynek	Zabudowa usługowa w tym budynki usługowe, usługowo – mieszkalne 200 m ² / 1 budynek	Zabudowa produkcyjna w tym budynki produkcyjne, magazynowe, administracyjne, obiekty infrastruktury technicznej, urządzenia techniczne i inne fun.pomocnicze
	szt.	szt.	pow. użytkowa m ²	pow. użytkowa m ²	pow. użytkowa m ²
WIELICZKI	80	20	2 800	800	1000
CIMOCHY	60	10	1 400	200	0
razem	140	30	4 200	1000	1000

Szacowana chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Nazwa planu	Powierzchnia planu	Nazwa obrębu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy letniskowej	Tereny zabudowy zagrodowej	Tereny zabudowy mieszkalno - usługowej	Tereny zakładów, obiektów produkcyjnych, usług przemysłowych, składów i magazynów, zabudowy garażowo - gospodarczej	Tereny zabudowy usługowej			
								turystyki	sportu i rekreacji	gastronomii i handlu	innej
	ha		ha	ha	ha		ha	ha			
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Wieliczkach Uchwała Nr XXVI/141/2002 Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 22 lutego 2002r.. (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 48 z 18 kwietnia 2002r. poz.765)	ok. 14 ha	Wieliczki			3,45		6,34			1,57	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie wsi Małe Olecko Uchwała Nr XXVI/142/2002	ok. 36,5 ha	Małe Olecko	1,66	4,52	9,03	0,50		5,73	2,76		

Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 22 lutego 2002r.. (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 48 z 18 kwietnia 2002r. poz.766)										
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie jeziora Olecko Małe, gmina Wieliczki Uchwała Nr XXVI/143/2002 Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 22 lutego 2002r.. (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 48 z 18 kwietnia 2002r. poz.767)	ok. 56 ha	Małe Olecko	0,82							
		Wieliczki	0,72	3,15	9,28	7,81		4,03	11,57	0,93
		razem	1,54	3,15	9,28	7,81		4,03	11,57	0,93
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kleszczewo Uchwała Nr XXVI/144/2002 Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 22 lutego 2002r.. (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 48 z 18 kwietnia 2002r. poz.768)	ok. 5 ha	Kleszczewo	0,19				2,10			0,26
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w Wieliczkach Uchwała Nr XXVI/145/2002 Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 22 lutego 2002r.. (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 48 z 18 kwietnia 2002r. poz.769)	ok. 9 ha	Wieliczki	2,59		2,03	0,42				
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów części wsi Wieliczki Uchwała Nr VIII/35/2003 Rady Gminy Wieliczki z dnia 22 lutego 2002r.. (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 186 z 8 grudnia 2003r. poz.2247)	ok. 8,5 ha	Wieliczki	1,57		3,34	0,56	1,62			0,80
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w Wieliczkach Uchwała Nr XII/77/08 Rady Gminy Wieliczki z dnia 19 marca 2008r.. (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 66 z 25 kwietnia 2008r. poz.1303)	25,12 ha	Wieliczki					4,47			
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV Elk – granica RP na terenie Gminy Wieliczki Uchwała Nr XXVIII/198/2013 Rady Gminy Wieliczki z dnia 7 czerwca 2013r.. (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego z 10 lipca 2013r. poz.2243)	144 ha	Rynie Wojnasy Wilkasy Niedźwiedzkie Starosty Kleszczewo	-	-	-	-	-	-	-	-

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod nową zabudowę	ha	7,55	7,67	27,13	9,29	14,53	9,76	14,33	2,50	1,06
w tym: tereny zabudowane	ha	0,87	0,29	1,80	3,39	1,38	0	0,02	0	0,77
tereny niezabudowane	ha	6,68	7,38	25,33	5,90	13,15	9,76	14,31	2,50	0,29
Szacowana ilość działek budowanych	szt.	44	60	9	18	20	13	8	3	6
w tym: ilość działek zabudowanych	szt.	6	2	6	7	0	0	1	0	4
szacowana ilość nowych działek pod zabudowę	szt.	38	58	3	11	20	13	7	3	2
Szacowana powierzchnia użytkowa głównego budynku	m ²	128	50	128	200	180	77	0	200	191
Łączna szacowana powierzchnia użytkowa zabudowy	m²	3584	1350	512	2800	6192	1000	0	600	582
w tym: w istniejącej zabudowie	m ²	512	50	128	800	2592	0	0	0	200
w planowanej zabudowie	m ²	3072	1300	384	2000	3600	1000	0	600	382
Łączna szacowana powierzchnia użytkowa planowanej zabudowy	m²	6756				5582				

Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacowaną chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy			
	Funkcje zabudowy		
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, letniskowa w tym budynki: mieszkalne, mieszkalne z usługami towarzyszącymi do 30% pu., rekreacji indywidualnej	Zabudowa usługowa w tym budynki usługowe, usługowo – mieszkalne, turystyczne	Zabudowa produkcyjna w tym budynki produkcyjne, magazynowe, administracyjne, obiekty infrastruktury technicznej, urządzenia techniczne i inne funkcje pomocnicze
	pow. użytkowa m ²	pow. użytkowa m ²	pow. użytkowa m ²
Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	19 600	2 000 6 000 + 2 100 10 100	6 000
Szacowana chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej	4 200	1 000	1 000
Szacowana chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę	6 756	1 982	3 600
Szacowana chłonność obszarów łącznie	10 956	2 982	4 600

Z analizy powyższego porównania wynikają następujące wnioski:

Szacowane potrzeby rozwojowe gminy ujęte w powyższym zestawieniu wskazują na potrzebę zapewnienia terenów inwestycyjnych. Zapotrzebowanie na tereny budowlane oszacowano w poniższych obliczeniach:

Zapotrzebowanie na tereny pod nową zabudowę, prognostowane w perspektywie 30 lat			
Zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w:			
	powierzchni	ilości budynków	powierzchni
	powierzchni		powierzchni

Funkcje zabudowy	użytkowej zabudowy	(obiektów)	działki (działek)	terenu wraz z komunikacją (+ 30%)
	m ²	szt.	ha	ha
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, letniskowa	8 644	140 m ² /dom 62 domy	0,15 ha/ dom 9,3 ha	12,09 ha
Zabudowa usługowa	7 118	200 m ² /obiekt 25 obiekty	0,20 ha/ obiekt 5,00 ha	6,50 ha
		700 m ² /obiekt 3 obiekty	0,30 ha/ obiekt 0,90 ha	1,17 ha
Zabudowa produkcyjna	1 400	do 2000 m ² /obiekt 1 obiekt	0,40 ha/ obiekt 0,4 ha	0,52 ha
razem	17 162 m ²	91 obiektów	15,6 ha	20,28 ha

Rozdział 12.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Na terenie gminy dominuje prywatna forma władania. Osoby fizyczne posiadają 66,85 % powierzchni gminy.

Grunty Skarbu Państwa stanowią 28,73 % powierzchni gminy.

Gmina Wieliczki posiada zaledwie 1,97 % gruntów.

Pozostali właściciele stanowią łącznie zaledwie 2,45 % powierzchni gminy.

Struktura władania gruntów w porównaniu ze strukturą dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania gruntów (Rozdział 4.), świadczy o tym, iż 2,14 % powierzchni gminy to drogi publiczne lub inne drogi ogólnodostępne. Pozostałe grunty są w rękach prywatnych i na ogół są to gospodarstwa rolne.

W KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI przyjęto rolniczy charakter gminy. Wskazano przeznaczenie niezagospodarowanych gruntów GMINY WIELICZKI.

Rozdział 13.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Załącznik graficzny nr 6

W KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI wskazano i opisano wszystkie obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych. Ustalono stosowne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów chronionych:

- ✓ Obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- ✓ Obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- ✓ Obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 2005 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- ✓ Obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- ✓ Obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 21 listopada 1967r. o powszechnym obowiązku obrony;

Rozdział 14.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA:

- NATURALNYCH I ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH;
- UDOKUMENTOWANYCH ŹRÓDŁ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA;
- TERENÓW GÓRNICZYCH WYZANCZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Załącznik graficzny nr 5

W KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI wskazano i opisano wszystkie udokumentowane złoża naturalne, aktualne na 2018r.

Rozdział 15.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Załącznik graficzny nr 9

Załącznik graficzny nr 10

W KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI przyjęto układ dróg publicznych wynikający z istniejącego systemu komunikacyjnego, który nie wymaga istotnych zmian w przebiegu tras komunikacyjnych.

Przez gminę przebiega dwie drogi wojewódzkie i 12 dróg powiatowych. Na poziomie lokalnym wskazano 32 drogi gminne. Planuje się doprowadzenie dróg publicznych do obowiązujących standardów, wynikających z ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych i przepisów wykonawczych.

Nowe drogi publiczne mogą być wyznaczane do obsługi zabudowy planowanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze GMINY WIELICZKI nie przewiduje się tras komunikacyjnych w randze wyższej niż droga wojewódzka. Nie przewiduje się również zmiany istniejących tras dróg wojewódzkich.

Rozdział 16.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Załącznik graficzny nr 11

Mieszkańcy GMINY WIELICZKI są w 100% zaopatrzeni w wodę do celów bytowych i gospodarczych z gminnej sieci wodociągowej. Zakłady usługowe i produkcyjne również zaopatruje gminna sieć wodociągowa. Planowana jest rozbudowa istniejącej sieci, wynikająca z powstawania nowych terenów budowlanych. Starsze odcinki sieci wymagają wymiany.

GMINA WIELICZKI nie posiada gminnej oczyszczalni ścieków ani zbiorczej sieci kanalizacyjnej.

Funkcjonują trzy lokalne oczyszczalnie, obsługujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:

Pożądana jest budowa gminnej oczyszczalni ścieków i rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej miejscowości WIELICZKI i MAŁE OLECKO.

Na obszarach, gdzie doprowadzenie kanalizacji sanitarnej jest ekonomicznie nieuzasadnione lub oddalone w czasie, należy realizować przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz szczelne zbiorniki ścieków sanitarnych.

Na obszarach wiejskich nie istnieje system kanalizacji ścieków opadowych i roztopowych. Brak potrzeby rozwoju systemów. Wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo, prowadzone przez lokalne urządzenia odwadniające.

Na obszarze gminy nie występuje sieć ciepłownicza.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jest zaopatrywana z własnych, lokalnych kotłowni.

Gospodarstwa domowe są zaopatrywane są z własnych instalacji.

Wskazana jest budowa nowych instalacji pozyskiwania ciepła i sukcesywna przebudowa istniejących indywidualnych kotłowni, wykorzystujących ekologiczne, niskoemisyjne paliwa, takie jak: olej opałowy, gaz płynny, gaz ziemny, energia elektryczna. Pożądane jest wykorzystywanie źródeł odnawialnych.

Nie istnieje system gazowniczy. Przyszłościowo planowany jest przebieg przez GMINĘ WIELICZKI gazociągu wysokiego ciśnienia, co stworzy warunki do zbudowania sieci rozdzielczej w Wieliczkach.

Gospodarstwa domowe zaopatrywane są i będą przez butle z gazem propan-butan.

System elektroenergetyczny działa w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia. Planowana jest rozbudowa istniejącej sieci, wynikająca z powstawania nowych terenów

budowlanych. Starsze odcinki sieci wymagają wymiany.

System telekomunikacyjny działa w oparciu o istniejącą sieć kablową oraz system telefonii komórkowej. Planowana jest rozbudowa istniejącej sieci, wynikająca z powstawania nowych terenów budowlanych. Starsze odcinki sieci wymagają wymiany.

Dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Elk – Granica RP – Alytus, stanowi element bezpieczeństwa energetycznego Polski i UE;

Gospodarka odpadami jest zorganizowana na terenie gminy w oparciu o „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wieliczki”, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozdział 17.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Listę ponadlokalnych celów publicznych, aktualną na czas sporządzania niniejszego dokumentu wprowadzono do zapisów STUDIUM.

Rozdział 18.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW PROBLEMOWYCH W GMINIE WIELICZKI I W JEJ SĄSIEDZTWIE

[Załącznik graficzny nr 12](#)

[Załącznik graficzny nr 13](#)

[Załącznik graficzny nr 14](#)

[Załącznik graficzny nr 15](#)

Na obszarze GMINY WIELICZKI dokonano **identyfikacji obszarów zdegradowanych** w oparciu o art. 9.1 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji.

W granicach GMINY WIELICZKI za obszary zdegradowane uznano miejsca, na których znajdują się zespoły zabudowy po dawnych PGR-ach (Państwowych Gospodarstwach Rolnych), wraz zabytkowymi dworami, a mianowicie:

1. NOWY MŁYN – zabytkowy zespół folwarczny, wraz z zabudową mieszkaniową i gospodarczo – magazynową;
2. NORCY - zabytkowy zespół dworsko – folwarczny wraz z zabudową mieszkaniową i gospodarczo – magazynową;
3. BARTKOWSKI DWÓR – zabytkowy zespół dworsko – folwarczny, wraz z zabudową mieszkaniową i gospodarczo – magazynową;
4. GAŚCIEBÓRKO – zabytkowy zespół dworsko – folwarczny wraz z zabudową mieszkaniową i gospodarczo – magazynową.

We wskazanych zespołach zabudowy występuje koncentracja następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych.

Powyższa diagnoza, potwierdzająca spełnienie przez obszar zdegradowany przesłanek ich wyznaczenia, może być podstawą do wyznaczenia **obszaru rewitalizacji**.

Wyznaczenie obszarów rewitalizacji na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego oraz przywrócenia walorów zabytkowych i kulturowych obiektów budowlanych, odtworzenia zabytkowego układu przestrzennego, eliminacji lub rewitalizacji obiektów zdegradowanych oraz aktywizacji turystycznej terenów położonych nad rzeką Lega.

Na obszarze GMINY WIELICZKI dokonano **identyfikacji obszarów problemowych**.

Rozpoczęcie procedury sporządzenia STUDIUM zbiegło się z informacją, która wpłynęła do UG w Wieliczce dnia 17.01.2018r., dotyczącą opracowywania dokumentacji przedprojektowej dla projektów: „Prace na linii E 75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (Granica Państwa), etap II odcinek Elk – Trakiszki (Granica Państwa)”.

Dotychczasowe wyniki tych prac to koncepcja przebiegu linii kolejowej E 75 w pięciu wariantach.

Wszystkie warianty odnoszą się do obszaru GMINY WIELICZKI.

Ze względu na wagę problemu przeprowadzenia przez GMINĘ WIELICZKI linii E 75, stanowiącej odcinek międzynarodowej linii kolejowej korytarza Morze Północne – Morze Bałtyckie, zwanej „Rail Baltica”, uznano, iż w związku z planowaną inwestycją mogą wystąpić na obszarze gminy istotne konflikty przestrzenne i obszary problemowe, które sygnalizują **wariant 1** i **wariant 2**.

Ustalenia planistyczne w STUDIUM w kwestii przebiegu „Rail Baltica” nie mają wpływu na realizację przedsięwzięcia, gdyż: wyznaczenie trasy planowanej linii kolejowej E75 „Rail Baltica” można realizować zgodnie z przepisami:

- ✓ ustawy o transporcie kolejowym, które określają szczególne zasady i warunki przygotowania inwestycji dotyczących linii kolejowych, w tym warunki lokalizacji i nabywania nieruchomości na ten cel oraz organy właściwe w tych sprawach lub
- ✓ ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 19.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wraz z zasięgiem zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% wskazano na rysunku STUDIUM, zgodnie z wytycznymi opracowania pod nazwą „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – etap II Rzeki JEGRZNIA” z maja 2006r. (dotyczy rzeki Legi).

SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zważono interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Podjęte ustalenia planistyczne zmierzają do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a planowane zmiany w zakresie jego zagospodarowania ustalono po dokonaniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Realizując **Uchwałę Rady Gminy Wieliczki nr XXXV/210/2018 z dnia 16 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki”**, w celu określenia polityki przestrzennej gminy, dokonano

- 1) weryfikacji struktury osadniczej gminy, w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikający z analizy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki”, przyjętego Uchwałą Nr XII/70/2000 Rady Gminy Wieliczki z dnia 25 lutego 2000r. z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XXXII/184/2010 z dnia 29 kwietnia 2010r.;
- 2) zaprognozowano zrównoważony rozwój gminy rolniczej, podmiejskiej, o walorach turystyczno – wypoczynkowych, mając na uwadze zasady ustalania przeznaczenia terenów oraz sytuowania nowej zabudowy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Kluczowym elementem KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI są ustalenia w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów GMINY WIELICZKI uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI odnoszą się do planowanej struktury przestrzennej wskazanej na rysunku pt. „KIERUNKI”, określonej w trzech poziomach: „strefy funkcjonalno - przestrzenne”, „obszary”, „tereny”.

Pierwszy poziom struktury nazywany jest „**strefami funkcjonalno – przestrzennymi**”.

W wyodrębnionych strefach funkcjonalno – przestrzennych określono docelowy kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz dopuszczalny zakres tych zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów.

W zagospodarowaniu i w zabudowie terenów w wydzielonych strefach, wszelkie podejmowane działania muszą być zgodne z zasadami ochrony wynikającymi z położenia w obrębie bądź w sąsiedztwie obszarów chronionych - ochrony przyrody, krajobrazu i zasobów kulturowych.

Na strukturę przestrzenną GMINY WIELICZKI składają się następujące „strefy funkcjonalno – przestrzenne”:

Strefy intensywnego zagospodarowania (wielofunkcyjne struktury osadnicze, zwarta zabudowa):

Strefa zwartej zabudowy wielofunkcyjnej B-W – WIELICZKI

Strefa zwartej zabudowy wielofunkcyjnej B-C – CIMOCHY

Strefy ekstensywnego zagospodarowania:

Strefy leśne L

Strefy rolnicze R

Strefy rolniczo - turystyczne R-T

Drugi poziom struktury nazwany jest „obszarami”, którym przypisano różne podstawowe przeznaczenia terenów”.

Trzeci poziom struktury nazwany jest „terenami”, którym przypisano jedno podstawowe przeznaczenie”.

W strefach **B-W, B-C, R i R-T** wyróżnia się obszary zwartej zabudowy wiejskiej B.

Do rozwoju istniejących struktur funkcjonalno – przestrzennych rekomenduje się:

- miejscowość gminną WIELICZKI, głównie na potrzeby zabudowy produkcyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej wielofunkcyjnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego;
- miejscowość CIMOCHY, głównie na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych;
- miejscowość MAŁE OLECKO, głównie na potrzeby zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.

Przyjęto następujące zasady kształtowania struktur funkcjonalno - przestrzennych, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- Dokonano weryfikacji obszarów zwartej zabudowy, ustalonej w STUDIUM z 2000/2010r. mając na uwadze ich definicję zawartą w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Ustalono obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w następujących jednostkach osadniczych: WIELICZKI, CIMOCHY.
- Uwzględniono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie wskazania terenów rozwojowych.
- Zakłada się utrzymanie dotychczasowej hierarchii struktury sieci osadniczej, poprzez uzupełnianie istniejącej zwartej zabudowy wiejskiej.
- Zakłada się wielofunkcyjny rozwój wiejskiego ośrodka gminnego w WIELICZKACH, oraz ośrodka pomocniczego w CIMOCHACH, gdzie wskazuje się tereny rozwojowe z wykorzystaniem istniejącej pełnej infrastruktury technicznej i drogowej.
- Zakłada się rozwój wsi MAŁE OLECKO głównie na potrzeby zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.
- Zachowuje się istniejący krajobraz kulturowy, charakteryzujący się na ogół zwartą wiejską zabudową, z możliwością realizacji zabudowy rolniczej w rozproszeniu.
- Rozwój struktury osadniczej stymulowany jest przez wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, potrzebą ochrony walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego, możliwościami rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji oraz dynamiką zmian zachodzących w strefach zwartej zabudowy wielofunkcyjnej.
- Zakłada się zrównoważony rozwój, w ładzie przestrzennym, w poszanowaniu zasobów środowiska przyrodniczego, krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prognoz rozwojowych.
- Lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej, usługowej i produkcyjnej poza zwartą zabudową jest możliwa tylko w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z kierunkami ustalonymi w STUDIUM dla „stref”, „obszarów” i „terenów”.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PROCEDURY PLANISTYCZNEJ

Przed przystąpieniem do opracowania STUDIUM, w latach 2015 – 2018 wpłynęło 37 wniosków, w tym:

- 15 wniosków złożył Urząd Gminy w Wieliczkach;
- 17 wniosków złożyły osoby prywatne

Dnia **16 lutego 2018r.** Rada Gminy Wieliczki podjęła Uchwałę Nr XXXV/210/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliczki”. STUDIUM obejmuje gminę Wieliczki w granicach administracyjnych. W ww. Uchwale wskazano, iż Studium” sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) weryfikację struktury osadniczej gminy, w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikający z analizy obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki”, przyjętego Uchwałą Nr XII/70/2000 Rady Gminy Wieliczki z dnia 25 lutego 2000r. z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XXXII/184/2010 z dnia 29 kwietnia 2010r.;
- 2) zaprognozowanie zrównoważonego rozwoju gminy rolniczej, podmiejskiej, o walorach turystycznych – wypoczynkowych, mając na uwadze zasady ustalania przeznaczenia terenów oraz sytuowania nowej zabudowy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Dnia **19.03.2018r.** ogłoszono o podjęciu uchwały RG Wieliczki w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki”. Zainteresowani mogli składać wnioski w terminie do dnia 20.04.2018r.

W określonym w zawiadomieniu i ogłoszeniu terminie wpłynęło:

- 7 wniosków od powiadomionych organów i jednostek organizacyjnych uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu studium
- 9 wniosków od osób prywatnych.

Rozpoczęcie procedury sporządzenia „Studium” zbiegło się z informacją, która wpłynęła do UG w Wieliczkach dnia 17.01.2018 r., dotyczącą opracowywania dokumentacji przedprojektowej dla projektów: **„Prace na linii E 75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (Granica Państwa), etap II odcinek Ełk – Trakiszki (Granica Państwa)”**.

Dotychczasowe wyniki tych prac to koncepcja przebiegu linii kolejowej E 75 w pięciu wariantach. Trzy z nich przebiegają przez GMINĘ WIELICZKI. Dwa warianty omijają obszar GMINY WIELICZKI.

Informacje te potraktowano jako nieformalny wniosek do STUDIUM.

Rozpatrzenia wniosków dokonano w projekcie STUDIUM, uwzględniając ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego” z 2018r. oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzony zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 10 ust.5, 6, 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dnia 8.04.2019 r. Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Raczkach (działająca na zlecenie Wójta Gminy Wieliczki) wyraziła pozytywną opinię dotyczącą projektu STUDIUM.

Dnia 29 kwietnia 2019 r. rozpoczęto proces opiniowania i uzgadniania projektu STUDIUM.

Dnia 24 lipca 2019 r. zakończono proces opiniowania i uzgadniania projektu STUDIUM.

Dnia 23 września 2019 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki” oraz „Prognozy oddziaływania na środowisko” do publicznego wglądu w dniach od 7 października 2019 r. do 8 listopada 2019 r. Wyznaczono termin dyskusji publicznej na dzień 11 października 2019 r. oraz nieprzekraczalny termin 2 grudnia 2019 r. składania uwag do projektu STUDIUM.

W przysługującym okresie wpłynęła jedna tzw. „uwaga”, która w istocie uwagą nie jest, gdyż wnioskodawca prosi o udzielenie informacji. Żądanej informacji udzielono. W związku z powyższym nie ma listy nieuwzględnionych uwag.

Powstały nowy dokument STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELICZKI zastąpi Studium z 2000r. zmienione w 2010r.

Przedmiotowy projekt STUDIUM sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami stosowanymi w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt STUDIUM, jest zgodny z uchwałą intencyjną.

Dnia 28 lutego 2020r. Rada Gminy Wieliczki podjęła Uchwałę Nr XV/94/2020 w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki”.

autor opracowania:
mgr inż. arch. **Jolanta Niemiec – Górnik**
upr. do proj. w planowaniu przestrzennym nr 1252/91

