

Wójt Gminy Wilczęta

# PLAN OGÓLNY GMINY WILCZĘTA



## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Wilczęta, maj 2026 r.

**Zamawiający:**

**Gmina Wilczęta**

Wilczęta 84, 14-404 Wilczęta

**Wykonawca:**

**GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka**

ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź

**Podstawa opracowania:**

Umowa Nr 271.3.6.2025, zawarta w dniu 28.07.2025 r.

**Autorzy opracowania:**

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant planu

mgr **Piotr Pacan** – projektant planu

mgr **Jakub Czyż** – projektant planu

mgr **Tomasz Morawski** – udział w opracowaniu planu

## Spis treści

1. WSTĘP.....	5
1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego .....	5
1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania.....	6
1.3. Materiały źródłowe.....	7
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WILCZĘTA ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO .....	10
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego .....	10
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	10
2.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	12
2.3.1. Pomniki przyrody .....	13
2.3.2. Rezerваты Przyrody.....	20
2.3.3. Obszary Natura 2000.....	21
2.3.4. Obszary chronionego krajobrazu .....	22
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	31
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych .....	33
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	34
2.7. Strefy ochronne ujęć wody.....	35
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	36
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	37
2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	38
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	41
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej .....	41
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	50
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	51
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania.....	52
2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	53
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	54
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	55

2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	56
2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	58
2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	58
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	59
2.22.1. Infrastruktura społeczna .....	59
2.22.2. Infrastruktura transportowa .....	61
2.22.3. Infrastruktura techniczna .....	64
2.22.4. Gospodarka odpadami.....	70
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	70
2.24. Opracowanie ekofizjograficzne.....	74
2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wilczęta.....	75
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY WILCZĘTA .....	79
3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	79
3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	85
3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie .....	86
3.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych.....	98
3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	99
3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym .....	101
3.3.1. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy .....	101
3.3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej .....	103
4. PODSUMOWANIE .....	104

# 1. WSTĘP

## 1.1. Cel, zakres sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny gminy Wilczęta powstał w konsekwencji podjętej **Uchwały Nr VII/46/24 Rady Gminy Wilczęta z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wilczęta.**

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu). Obowiązek jego sporządzenia wprowadziła ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.).

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (plany miejscowe uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego). Ponadto plan ogólny stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność między polityką przestrzenną gminy a działaniami inwestycyjnymi.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, znajdujących się na obszarze gminy obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych, a także opracowania ekofizjograficznego oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W planie ogólnym cały obszar gminy Wilczęta został podzielony na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla części także profil funkcjonalny dodatkowy. Dla większości stref, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3, określono wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy,

maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo, w planie ogólnym gminy Wilczęta wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, w granicach którego, przy spełnieniu wymogów ustawy, możliwe będzie wydawanie decyzji WZ, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy. Nie wyznaczono natomiast obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz standardów dostępności infrastruktury społecznej, stanowiących elementy nieobligatoryjne o których mowa w art. 13f ustawy.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru zabudowy śródmiejskiej, wraz z atrybutami zawierającymi o nich informacje.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego gminy Wilczęta dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

## **1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Wilczęta, dokument sporządzony na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Plan ogólny gminy Wilczęta sporządzony został zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) oraz zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

### 1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Dane Urzędu Gminy w Wilczętach <https://bip.wilczeta.pl/> [dostęp z dn. 13.10.2025 r.]
- Geoportal Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska <https://geoserwis.gdos.gov.pl/> [dostęp z dn. 13.10.2025 r.]
- Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2024 r.
- Mapy zagrożenia powodziowego, oprac. KZGW 2015 r. <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> [dostęp z dn. 13.10.2025 r.],
- Natura 2000 - Standardowy Formularz Danych dla obszaru PLH280006 Rzeka Pasłęka oraz PLB280002 Dolina Pasłęki, (<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH280006.H>;  
<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB280002.B>) [Dostęp z dn. 04.01.2025 r.]
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr XXXIX/832/18 z dnia 28.08.2018 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj Warm-Maz. z 2018 r. poz. 4173.
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
- Rozporządzenie Nr 107 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 176, poz. 2575).
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 12 stycznia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rzeka Pasłęka PLH280006
- Strategia Rozwoju Gminy Wilczęta na lata 2016 – 2026
- Uchwała nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2025 r. poz. 834)
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z późn. zm.)
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 16 sierpnia 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Osiek".
- Zmiana studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą nr XX/191/14 Rady Gminy Wilczęta z dnia 31 stycznia 2014 r.

#### Materiały kartograficzne:

- mapa zasadnicza i ewidencyjna Gminy Wilczęta – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k

- mapa glebowo-rolnicza - pochodząca w Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

## **2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WILCZĘTA ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO**

### **2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Strategia rozwoju gminy to kluczowy dokument planowania strategicznego, stanowiący fundament działań samorządu lokalnego. Określa on potrzeby oraz możliwości rozwojowe gminy, a także wyznacza główne kierunki jej polityki, w tym polityki przestrzennej.

Zakres uwarunkowań koniecznych do uwzględnienia przy określaniu ustaleń planu ogólnego obejmuje, zgodnie z art. 13b pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, politykę przestrzenną gminy określoną we właściwej strategii rozwoju. Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw cyt.: *„Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”* (tj. od dnia wejścia w życie ww. „reformy planowania przestrzennego”, czyli 24.09.2023 r.). Strategia Rozwoju Gminy Wilczęta na lata 2016–2026 została opracowana w 2016 roku, tj. przed ww. datą 24.09.2023 r. W związku z powyższym wymóg uwzględnienia jej treści przy opracowywaniu planu ogólnego gminy Wilczęta nie obowiązuje.

### **2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, zwany dalej „Planem Województwa” został przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Jest to dokument sporządzany w trybie art. 39 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jego rolą jest cyt.: „realizacja wymiaru terytorialnego strategicznych celów

rozwoju województwa poprzez wskazanie przestrzennego rozmieszczenia obszarów realizacji celów strategicznych i operacyjnych, z uwzględnieniem aspektów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. (...) określa politykę przestrzenną, kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz obszary realizacji zadań inwestycyjnych. (...) Rolą dokumentu jest realizacja wymiaru terytorialnego strategicznych celów rozwoju województwa poprzez wskazanie przestrzennego rozmieszczenia obszarów realizacji celów strategicznych i operacyjnych, z uwzględnieniem aspektów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego określa politykę przestrzenną, kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz obszary realizacji zadań inwestycyjnych”.

Niektóre z zapisów PZPW w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczące gminy Wilczęta to:

- *Wspieranie działalności istniejącej biblioteki oraz rozwój sieci placówek bibliotecznych w celu zwiększenia dostępności usług kulturalnych i integracji społecznej na obszarach wiejskich.*
- *Poprawa dostępności transportowej poprzez modernizację i rozwój układu dróg powiatowych i gminnych, co ma na celu skrócenie czasu dojazdu i zwiększenie spójności przestrzennej regionu.*
- *Wspieranie współpracy transgranicznej i regionalnej, rozwój infrastruktury oraz przedsięwzięć gospodarczych i społecznych o znaczeniu ponadlokalnym w ramach obszaru funkcjonalnego.*
- *Realizacja inwestycji z zakresu ochrony środowiska i gospodarki wodnej, mających charakter celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.*

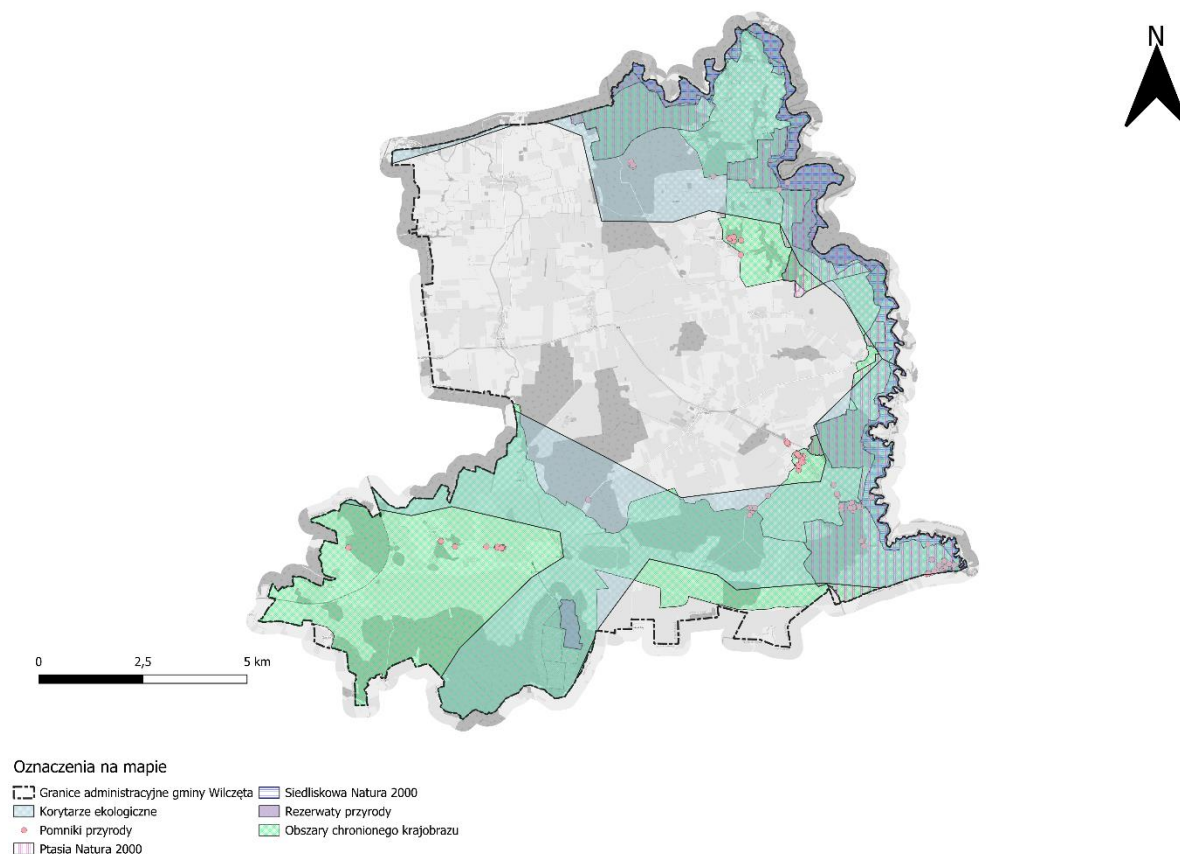
Tab. 1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazane do realizacji w obszarze gminy Wilczęta.

Lp.	Nazwa inwestycji	Program, dokument	Lokalizacja inwestycji
			1 – gmina miejska
			2 – gmina miejsko-wiejska
			3 – gmina wiejska

1.	Regulacja rzeki Dzikówka 0+000÷25+000, gm. Wilczęta	Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły	3 – Wilczęta
2.	Budowa i rozbudowa Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK)	Plan gospodarki odpadami dla województwa warmińsko- mazurskiego na lata 2016- 2022	1 – Bartoszyce, Lubawa, Olsztyn (3x), Szczytno 2 – Barczewo, Bisztynek, Frombork, Miłakowo, Miłomłyn, Młynary, Morąg, Nidzica, Olsztynek, Orneta, Pasym, Pieniężno, Pisz, Reszel, Tolkmicko 3 – Banie Mazurskie, Barciany, Dąbrówno, Dźwierzuty, Gronowo Elbląskie (m. Oleśno), Janowiec Kościelny, Jedwabno, Kętrzyn, Kowale Oleckie, Piecki, Sorkwity, Stare Juchy, Stawiguda, Świątki, Świątajno (k. Szczytna), Rozogi, Rychliki, Wilczęta

Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego

### 2.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny



**Rysunek 1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

Na terenie gminy Wilczęta, według danych uzyskanych ze strony Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska<sup>1</sup>, występują następujące formy ochrony przyrody, o którym mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1366, z późn. zm.): 95 pomników przyrody, 2 rezerваты przyrody, 2 Obszary Natura 2000 oraz 2 Obszary Chronionego Krajobrazu.

### 2.3.1. Pomniki przyrody

*Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie<sup>2</sup>.*

Na podstawie danych zawartych w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (CRFOP) wyznaczono na terenie Gminy Wilczęta następujące pomniki przyrody:

**Tabela 2. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Wilczęta.**

Lp.	Nazwa	Kod	Wymiary	Obręb
1	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2320	pierśnica: 185cm; obwód: 581cm; wysokość: 18m	Ławki
2	Dąb szypułkowy - Quercus robur;	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2322	pierśnica: 194cm; obwód: 609cm; wysokość: 28m	Ławki
3	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2323	pierśnica: 111cm; obwód: 349cm; wysokość: 30m	Słobity
4	Buk zwyczajny - Fagus sylvatica	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2324	pierśnica: 156cm; obwód: 490cm; wysokość: 25m	Słobity
5	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2325	pierśnica: 143cm; obwód: 449cm; wysokość: 25m	Karwiny

<sup>1</sup> geoserwis.gdos.gov.pl [dostęp z dn. 13.10.2025 r.]

<sup>2</sup> Ustawa o ochronie przyrody, art. 40 ust. 1.

6	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2326	pierśnica: 178cm; obwód: 559cm; wysokość: 26m	Karwiny
7	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2327	pierśnica: 178cm; obwód: 559cm; wysokość: 21m	Karwiny
8	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2329	pierśnica: 213cm; obwód: 669cm; wysokość: 23m	Słobity
9	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2329	pierśnica: 213cm; obwód: 669cm; wysokość: 23m	Słobity
10	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2330	pierśnica: 204cm; obwód: 641cm; wysokość: 30m	Gładysze
11	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2332	pierśnica: 178cm; obwód: 559cm; wysokość: 18m	Spędy
12	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2333	pierśnica: 245cm; obwód: 770cm; wysokość: 30m	Ławki
13	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2334	pierśnica: 182cm; obwód: 572cm; wysokość: 21m	Spędy
14	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2336	pierśnica: 197cm; obwód: 619cm; wysokość: 30m	Spędy
15	Buk zwyczajny - Fagus sylvatica	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2337	pierśnica: 102cm; obwód: 320cm; wysokość: 30m	Słobity
16	Buk zwyczajny - Fagus sylvatica	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2337	pierśnica: 127cm; obwód: 399cm; wysokość: 30m	Słobity
17	Buk zwyczajny - Fagus sylvatica	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2337	pierśnica: 134cm; obwód: 421cm; wysokość: 30m	Słobity
18	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2339	pierśnica: 127cm; obwód: 399cm; wysokość: 29m	Słobity
19	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2340	pierśnica: 167cm; obwód: 525cm; wysokość: 30m	Słobity
20	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2341	pierśnica: 134cm; obwód: 421cm; wysokość: 29m	Słobity

21	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2342	pierśnica: 124cm; obwód: 390cm; wysokość: 28m	Słobity
22	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2343	pierśnica: 121cm; obwód: 380cm; wysokość: 28m	Słobity
23	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2344	pierśnica: 175cm; obwód: 550cm; wysokość: 29m	Słobity
24	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2345	pierśnica: 153cm; obwód: 481cm; wysokość: 29m	Słobity
25	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2346	pierśnica: 111cm; obwód: 349cm; wysokość: 28m	Słobity
26	Buk zwyczajny - Fagus sylvatica	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2347	pierśnica: 127cm; obwód: 399cm; wysokość: 29m	Ławki
27	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2348	pierśnica: 204cm; obwód: 641cm; wysokość: 27m	Ławki
28	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2349	pierśnica: 134cm; obwód: 421cm; wysokość: 26m	Ławki
29	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2350	pierśnica: 137cm; obwód: 430cm; wysokość: 26m	Ławki
30	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2351	pierśnica: 140cm; obwód: 440cm; wysokość: 26m	Ławki
31	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2352	pierśnica: 137cm; obwód: 430cm; wysokość: 27m	Dębiny
32	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2353	pierśnica: 140cm; obwód: 440cm; wysokość: 27m	Dębiny
33	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2354	pierśnica: 131cm; obwód: 412cm; wysokość: 23m	Dębiny
34	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2355	pierśnica: 172cm; obwód: 540cm; wysokość: 29m	Bronki
35	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2358	pierśnica: 146cm; obwód: 459cm; wysokość: 21m	Gładysze

36	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2359	pierśnica: 143cm; obwód: 449cm; wysokość: 13m	Gładysze
37	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2360	pierśnica: 169cm; obwód: 531cm; wysokość: 21m	Gładysze
38	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2361	pierśnica: 143cm; obwód: 449cm; wysokość: 28m	Gładysze
39	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2362	pierśnica: 172cm; obwód: 540cm; wysokość: 28m	Gładysze
40	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2363	pierśnica: 140cm; obwód: 440cm; wysokość: 27m	Gładysze
41	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2364	pierśnica: 131cm; obwód: 412cm; wysokość: 25m	Gładysze
42	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2366	pierśnica: 96cm; obwód: 302cm; wysokość: 24m	Gładysze
43	Wiąz szypułkowy - Ulmus laevis	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2367	pierśnica: 115cm; obwód: 361cm; wysokość: 32m	Gładysze
44	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2368	pierśnica: 185cm; obwód: 581cm; wysokość: 29m	Spędy
45	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2368	pierśnica: 207cm; obwód: 650cm; wysokość: 27m	Spędy
46	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2368	pierśnica: 194cm; obwód: 609cm; wysokość: 25m	Spędy
47	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2370	pierśnica: 191cm; obwód: 600cm; wysokość: 26m	Spędy
48	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2370	pierśnica: 121cm; obwód: 380cm; wysokość: 28m	Spędy
49	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2371	pierśnica: 207cm; obwód: 650cm; wysokość: 27m	Spędy
50	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2372	pierśnica: 185cm; obwód: 581cm; wysokość: 27m	Spędy

51	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2373	pierśnica: 166cm; obwód: 521cm; wysokość: 22m	Spędy
52	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2374	pierśnica: 197cm; obwód: 619cm; wysokość: 22m	Spędy
53	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2375	pierśnica: 159cm; obwód: 499cm; wysokość: 28m	Spędy
54	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2376	pierśnica: 137cm; obwód: 430cm; wysokość: 28m	Spędy
55	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2376	pierśnica: 188cm; obwód: 591cm; wysokość: 28m	Spędy
56	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2376	pierśnica: 108cm; obwód: 339cm; wysokość: 27m	Spędy
57	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2377	pierśnica: 131cm; obwód: 412cm; wysokość: 26m	Spędy
58	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2377	pierśnica: 118cm; obwód: 371cm; wysokość: 23m	Spędy
59	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2377	pierśnica: 134cm; obwód: 421cm; wysokość: 22m	Spędy
60	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2377	pierśnica: 92cm; obwód: 289cm; wysokość: 20m	Spędy
61	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2377	pierśnica: 156cm; obwód: 490cm; wysokość: 25m	Spędy
62	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2377	pierśnica: 175cm; obwód: 550cm; wysokość: 13m	Spędy
63	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2377	pierśnica: 140cm; obwód: 440cm; wysokość: 28m	Spędy
64	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2377	pierśnica: 111cm; obwód: 349cm; wysokość: 25m	Spędy
65	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2378	pierśnica: 118cm; obwód: 371cm; wysokość: 16m	Spędy

66	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2379	pierśnica: 123cm; obwód: 386cm; wysokość: 27m	Spędy
67	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2380	pierśnica: 217cm; obwód: 682cm; wysokość: 31m	Spędy
68	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2381	pierśnica: 210cm; obwód: 660cm; wysokość: 21m	Spędy
69	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2382	pierśnica: 115cm; obwód: 361cm; wysokość: 28m	Gładysze
70	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2382	pierśnica: 118cm; obwód: 371cm; wysokość: 28m	Gładysze
71	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2382	pierśnica: 108cm; obwód: 339cm; wysokość: 19m	Gładysze
72	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2382	pierśnica: 92cm; obwód: 289cm; wysokość: 28m	Gładysze
73	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2383	pierśnica: 111cm; obwód: 349cm; wysokość: 27m	Gładysze
74	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2384	pierśnica: 92cm; obwód: 289cm; wysokość: 26m	Gładysze
75	Dąb szypułkowy - Quercus robu	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2385	pierśnica: 166cm; obwód: 521cm; wysokość: 31m	Gładysze
76	Dąb szypułkowy - Quercus robu	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2385	pierśnica: 159cm; obwód: 499cm; wysokość: 32m	Gładysze
77	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2386	pierśnica: 162cm; obwód: 509cm; wysokość: 28m	Gładysze
78	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2386	pierśnica: 175cm; obwód: 550cm; wysokość: 27m	Gładysze
79	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2386	pierśnica: 131cm; obwód: 412cm; wysokość: 29m	Gładysze
80	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2386	pierśnica: 127cm; obwód: 399cm; wysokość: 31m	Gładysze

81	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2386	pierśnica: 146cm; obwód: 459cm; wysokość: 34m	Gładysze
82	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2386	pierśnica: 127cm; obwód: 399cm; wysokość: 35m	Gładysze
83	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2387	pierśnica: 121cm; obwód: 380cm; wysokość: 31m	Gładysze
84	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2388	pierśnica: 92cm; obwód: 289cm; wysokość: 27m	Gładysze
85	Kasztanowiec biały - Aesculus hippocastanum	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2389	pierśnica: 86cm; obwód: 270cm; wysokość: 32m	Gładysze
86	Kasztanowiec biały - Aesculus hippocastanum	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2389	pierśnica: 92cm; obwód: 289cm; wysokość: 19m	Gładysze
87	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2390	pierśnica: 89cm; obwód: 280cm; wysokość: 27m	Gładysze
88	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2391	pierśnica: 105cm; obwód: 330cm; wysokość: 28m	Gładysze
89	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2392	pierśnica: 99cm; obwód: 311cm; wysokość: 28m	Gładysze
90	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2393	pierśnica: 140cm; obwód: 440cm; wysokość: 26m	Gładysze
91	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2394	pierśnica: 108cm; obwód: 339cm; wysokość: 27m	Gładysze
92	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2394	pierśnica: 111cm; obwód: 349cm; wysokość: 29m	Gładysze
93	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2394	pierśnica: 121cm; obwód: 380cm; wysokość: 30m	Gładysze
94	Lipa drobnołistna - Tilia cordata	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2394	pierśnica: 99cm; obwód: 311cm; wysokość: 33m	Gładysze
95	Dąb szypułkowy - Quercus robur	PL.ZIPOP.1393.PP.2802072.2395	pierśnica: 188cm; obwód: 591cm; wysokość: 22m	Góry

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody  
Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (CRFOP).

### 2.3.2. Rezerwaty Przyrody

Rezerwaty przyrody to obszary zachowane w stanie naturalnym lub nieznacznie przekształconym, stanowiące jedną z najistotniejszych form ochrony przyrody w Polsce. Ich celem jest zachowanie oraz ochrona cennych walorów przyrodniczych.

Na terenie gminy Wilczęta zlokalizowane są dwa rezerwaty przyrody: „Osiek” oraz „Ostoja Bobrów na Rzece Pasłęce”.

Rezerwat Przyrody „Osiek” został powołany w 1970 roku zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego. Pierwotnie nosił nazwę „Osiek II”, a w 2017 roku zmieniono ją na „Osiek” decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie. Celem rezerwatu jest ochrona cennych ekosystemów, w tym lokalnych torfowisk wysokich. Szczególną wartość przyrodniczą stanowi występowanie maliny moroszki, rzadkiego gatunku rośliny zielnej w Polsce. Rezerwat zajmuje powierzchnię ponad 43 ha i ma znaczenie dla południowej części gminy Wilczęta. Teren objęty jest zakazami dotyczącymi wycinania drzew, zmian stosunków wodnych, ingerencji w życie zwierząt oraz wznoszenia budowli i urządzeń technicznych. Obszar rezerwatu obejmuje sosny zwyczajne, świerki, brzozy oraz bór bagienny i bór wilgotny liczący ponad 100 lat.

Rezerwat przyrody „Ostoja Bobrów na Rzece Pasłęce” położony jest na wschodzie gminy Wilczęta, obejmując także sąsiednie gminy, m.in. Olsztynek, Jonkowo, Łukę i Braniewo. Pierwotnie powołano go w kwietniu 1965 roku, a obowiązującą nazwę nadano w 1970 roku zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego. Rezerwat zajmuje powierzchnię 4249,20 ha i ma charakter faunistyczny. Głównym przedmiotem ochrony są bobry europejskie oraz ich naturalne środowisko występowania. Jest to największy tego typu rezerwat w województwie warmińsko-mazurskim. Teren rezerwatu objęty jest zakazami, takimi jak wstęp osób nieupoważnionych, wznoszenie budowli i urządzeń technicznych oraz ingerencja w środowisko przyrodnicze, w tym drzewostan i siedliska zwierząt. Rezerwat obejmuje niemal całą długość rzeki Pasłęki oraz przylegające grunty i jeziora, w tym jezioro Sarąg.

### **2.3.3. Obszary Natura 2000**

Obszary Natura 2000, wprowadzone w Polsce w 2004 r. w związku z członkostwem w Unii Europejskiej, tworzą Europejską Sieć Ekologiczną, której celem jest ochrona cennych i zagrożonych gatunków oraz siedlisk przyrodniczych zgodnie z dyrektywami ptasią i siedliskową. Każde państwo członkowskie UE zobowiązane jest do zapewnienia ochrony tych siedlisk i gatunków poprzez wyznaczenie odpowiednich obszarów Natura 2000, takich jak obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) oraz obszary mające znaczenie dla Wspólnoty / specjalne obszary ochrony siedlisk (OZW/SOO), które są oceniane i zatwierdzane przez Komisję Europejską na podstawie wartości przyrodniczych. Dokumentacja każdego obszaru obejmuje Standardowy Formularz Danych oraz mapy cyfrowe, które są aktualizowane w miarę zdobywania wiedzy o zasobach przyrodniczych w danym terenie. Sieć Natura 2000, obejmująca części lub całość innych form ochrony przyrody, stanowi unikatowy w skali światowej przykład priorytetowej ochrony różnorodności biologicznej w Europie.

Na terenie gminy Wilczęta wyznaczono dwa obszary Natura 2000: PLH280006 „Rzeka Pasłęka” oraz PLB280002 „Dolina Pasłęki”.

#### **Obszar Natura 2000 PLH280006 „Rzeka Pasłęka”**

Obszar Natura 2000 „Rzeka Pasłęka” jest specjalnym obszarem ochrony siedlisk o powierzchni 8418 ha, powołanym na mocy Dyrektywy Siedliskowej w styczniu 2008 roku, a w Polsce obowiązuje od marca 2022 roku. Obszar obejmuje całą długość rzeki Pasłęka wraz z jej brzegami, liczącą ponad 200 km i dochodzącą trzema odnóżami do Zalewu Wiślanego. Rzeka przepływa przez tereny zalesione, rolnicze, łąki i pastwiska, a szerokość jej płaskiej doliny w niektórych miejscach wynosi około 1500 metrów. Pasłęka stanowi ważne siedlisko dla wielu gatunków zwierząt, w tym bobrów, ryb (m.in. głowacza białopłetwego i bolenia) oraz ponad 40 gatunków ptactwa, takich jak derkacz, bocian czarny i rybitwa czubata. Różnorodność krajobrazowa i bogactwo przyrodnicze rzeki przyczyniają się do ochrony lokalnego i europejskiego ekosystemu. Obszar rzeki sprzyja również rozwojowi turystyki i agroturystyki, a Pasłęka staje się miejscem sezonowej rekreacji i sportu, w tym zawodów wędkarskich i pływackich. Cały bieg rzeki Pasłęka jest jednocześnie objęty ochroną w ramach rezerwatu przyrody „Ostoja Bobrów na Rzece Pasłęce”.

#### **Obszar Natura 2000 PLB280002 „Dolina Pasłęki”**

Dolina Pasłęki to drugi obszar Natura 2000 obejmujący gminę Wilczęta, posiadający status obszaru specjalnej ochrony ptaków, powołany w 2004 roku, z aktualizacjami w 2007 i 2011 roku. Obszar zajmuje powierzchnię 20 669,90 ha i został objęty ochroną ze względu na malownicze krajobrazy zmieniające się wraz z biegiem rzeki Pasłęka. Urozmaicony krajobraz obejmuje zarówno dolinę, jak i płaskie dno doliny oraz uregulowane brzegi rzeki. Dolina jest siedliskiem wielu cennych gatunków ptaków, w tym gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi oraz o randze europejskiej, takich jak bielik, bocian biały i czarny, kania czarna, gąsiorek czy żuraw. Obszar stanowi ważny punkt turystyczny województwa, z licznymi szlakami pieszymi i rowerowymi łączącymi dolinę z innymi atrakcjami powiatu braniewskiego. Dolina Pasłęki ma charakter ponadregionalny i pełni istotną rolę w ochronie środowiska przyrodniczego. Obszar nadal jest zagrożony przez wycinanie zadrzewień łęgowych, melioracje i wypalanie traw, co może w dłuższej perspektywie negatywnie wpłynąć na jego stan przyrodniczy.

#### **2.3.4. Obszary chronionego krajobrazu**

*Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych<sup>3</sup>.*

Na obszarze gminy Wilczęta wyznaczono 3 obszary chronionego krajobrazu:

##### **Słobicki Obszar Chronionego Krajobrazu**

Słobicki Obszar Chronionego Krajobrazu, położony między rzekami Pasłęką a Baudą na terenie powiatów braniewskiego i elbląskiego, zajmuje powierzchnię 5035,60 ha i został wytyczony w lipcu 1985 roku, z późniejszymi zmianami w pierwszej dekadzie XXI wieku. Obszar powołano ze względu na unikatowy krajobraz, wysoką wartość ekosystemu oraz walory rekreacyjne, pełniąc jednocześnie funkcję strefy ochronnej dla rezerwatu przyrody „Osiek”. Krajobraz tworzą okoliczne tereny uprawne (44,3%) oraz lasy mieszane (44,2%), a jego współczesny kształt uwarunkowany jest geomorfologią polodowcową i historycznym użytkowaniem terenu.

---

<sup>3</sup> Ustawa o ochronie przyrody, art. 23 ust. 1.

Na podstawie Uchwały Nr XXII/362/26 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 marca 2026 r. w sprawie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Z 2026 r. poz. 1667) wprowadzono na Obszarze Chronionego Krajobrazu zakaz:

- *Zabijania dziko występujących zwierząt oraz niszczenia ich legowisk lub innych form schronienia, z wyjątkiem racjonalnej gospodarki (rolnej, leśnej itp.)*
- *Realizowania przedsięwzięć, które znacząco mogłyby oddziaływać na środowisko przyrodnicze*
- *Wykonywania prac ziemnych, które w sposób trwały zniekształciłyby lub zmodyfikowałyby rzeźbę terenu, z wyjątkiem prowadzenia działań o charakterze ochronnym*
- *Lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki lub innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń do celów gospodarki rolnej, rybackiej lub innej*
- *Likwidacji starorzeczy, zbiorników wodnych oraz gruntów wodno-błotnych*
- *Dokonywania istotnych zmian w stosunkach wodnych*
- *Wydobycia skał, kopalnych szczątków oraz torfów do celów gospodarczych*
- *Likwidacji zadrzewień nadwodnych, śródpolnych oraz przydrożnych z wyjątkiem działań o charakterze ochronnym (bezpieczeństwo ruchu drogowego lub wodnego, utrzymanie bądź remonty urządzeń wodnych itp.)*

### **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki**

Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, położony w otoczeniu rzeki Pasłęka, utworzono w 1998 roku i zajmuje powierzchnię 43 420,82 ha. Został wytyczony na terenie ponad 10 gmin województwa warmińsko-mazurskiego, a jego utworzenie regulowane jest Uchwałą Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa z 25 kwietnia 2017 r. Głównym celem obszaru jest ochrona różnorodności biologicznej oraz zachowanie cennych walorów krajobrazowych.

Na Obszarze wprowadza się następujące zakazy:

*1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, 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) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

6) 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) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakazy, o których mowa nie dotyczą:

1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;

2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;

3) realizacji inwestycji celu publicznego;

4) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.

Zakaz, o którym mowa, nie dotyczy:

1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;

2) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zakaz, o którym mowa powyżej, nie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu w obrębie zadrzewienia, należących do gatunków obcych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 120 ust. 2f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Zakaz, o którym mowa powyżej:

1) nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących:

a) w dacie orzekania w przedmiocie wydania: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzji o pozwoleniu na budowę, a także innych decyzji - jeżeli są one wymagane dla realizacji danego przedsięwzięcia na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa,

b) w dacie realizacji przedsięwzięcia - jeżeli dla danego przedsięwzięcia przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie przewidują obowiązku uzyskania decyzji, o których mowa w lit. a;

2) nie ma zastosowania do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę;

3) nie dotyczy realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody.

Zakazy, o których mowa powyżej nie dotyczą:

1) złóż kopalin udokumentowanych przez Skarb Państwa do dnia 6 grudnia 2008 r., tj. dnia wejścia w życie Rozporządzenia Nr 147 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2632), których dokumentacje zostały zatwierdzone lub przyjęte przez właściwy organ administracji geologicznej;

2) złóż kopalin udokumentowanych na potrzeby lokalne o powierzchni do 2 ha i wydobywaniu nie przekraczającym 20 000 m<sup>3</sup> /rok na podstawie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie, udzielonych do dnia 6 grudnia 2008 r., tj. dnia wejścia w życie Rozporządzenia Nr 147 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2632).

Zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy:

1) innych niż rzeki cieków naturalnych w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;

2) terenów rekreacji w formie bulwarów, parków, terenów zieleni wraz z infrastrukturą techniczną i obiektami małej architektury położonych w granicach administracyjnych miast;

3) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku obszarów, dla których obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które uchwalono przed dniem 8 sierpnia 2015 r., tj. przed dniem wejścia w życie Uchwały Nr VIII/208/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 2749) i w którym nie określono granic zwartej zabudowy miasta lub wsi, również obszarów wskazanych w obowiązującym studium jako tereny zabudowane;

4) uzupełnień zabudowy pod warunkiem niezmnieszenia odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na przylegających działkach budowlanych;

5) budowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

*pod warunkiem niezmnieszenia dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy:*

*a) na tej działce albo*

*b) na działce przylegającej w przypadku, gdy odległość zabudowy od brzegów wód na tej działce jest mniejsza niż odległość zabudowy od brzegów wód na działce, na której budowany jest obiekt budowlany;*

*6) siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty służące do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym obiekty służące agroturystyce, pod warunkiem niezmnieszenia dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód;*

*7) lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów;*

*8) lokalizowania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;*

*9) ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących:*

*a) w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały lub*

*b) w dniu 8 sierpnia 2015 r., tj. w dniu wejścia w życie Uchwały Nr VIII/208/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 2749), lub*

*c) w dniu 6 grudnia 2008 r., tj. w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Nr 147 Wojewody WarmińskoMazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2632);*

*10) realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody i która stała się ostateczna przed dniem 6 grudnia 2008 r., tj. przed dniem wejścia w życie Rozporządzenia Nr 147 Wojewody*

*Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 179, poz. 2632).*

8. Zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy zbiorników wodnych o powierzchni do 0,5 ha:

*1) wykonanych na podstawie pozwolenia wodnoprawnego lub*

*2) dla których wydano decyzję o legalizacji urządzenia wodnego.*

### **Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej**

Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej utworzony został 1 lipca 1985 roku Uchwałą Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26 kwietnia 1985 r. w sprawie utworzenia parków krajobrazowych oraz obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa elbląskiego.

Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej obejmuje teren przyrzecza dolnego odcinka rzeki Wąskiej oraz teren przyrzecza jej lewego dopływu jakim jest ciek wodny Sała. Jego powierzchnia wynosi 6084 ha, w tym użytki rolne - 41,3%, lasy i zakrzewienia - 50,3%, a wody powierzchniowe - 2,2%. Elementami krajobrazotwórczymi są: - dolina rzeki Wąskiej na odcinku od m. Pasłęka do okolic wsi Cieszyniec; - kompleksy lasu mieszanego świeżego leżącego przy drodze Pasłęk-Orneta oraz w okolicy wsi Surowe i Kwitajny, gm. Pasłęk; - rozcięcia erozyjne terenu wysoczyznowego przez cieki wodne: Sała, Olszynka i inne, rozmieszczone wzdłuż zboczy doliny rzeki Wąskiej, w pobliżu m. Pasłęka; W pobliżu miejscowości Kwitajny znajduje się rezerwat leśny "Dęby w Krukach Pasłęckich" chroniący dwupiętrowy las liściasty i pomnikowe dęby. Tereny przyrzecza dolnego odcinka rzeki Wąskiej mają charakter długiego parowu, którego północne zbocza pokrywa las mieszany świeży, natomiast zbocza południowe stanowią tereny się umiarkowaną falistością.

Obecne regulacje dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu zawarte są w Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej.

1. Na Obszarze wprowadza się następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, 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) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm. );
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torf, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) 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) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 9) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:

- 1) wykonywania zadań na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;

3) realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy:

1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573, z późn. zm.) po uzgodnieniu z wojewodą;

2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które służą racjonalnej gospodarce leśnej, rolnej, łowieckiej lub rybackiej w celu poprawy stanu środowiska po uzgodnieniu z wojewodą.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5 nie dotyczą:

1) złóż kopalin udokumentowanych przez Skarb Państwa do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia których dokumentacje zostały zatwierdzone lub przyjęte przez właściwy organ administracji geologicznej;

2) złóż kopalin udokumentowanych na potrzeby lokalne o powierzchni do 2 ha i wydobywaniu nie przekraczającym 20 000m<sup>3</sup>/rok na podstawie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie, udzielonych do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia – po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody na etapie wydawania koncesji na wydobycie kopalin.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczy:

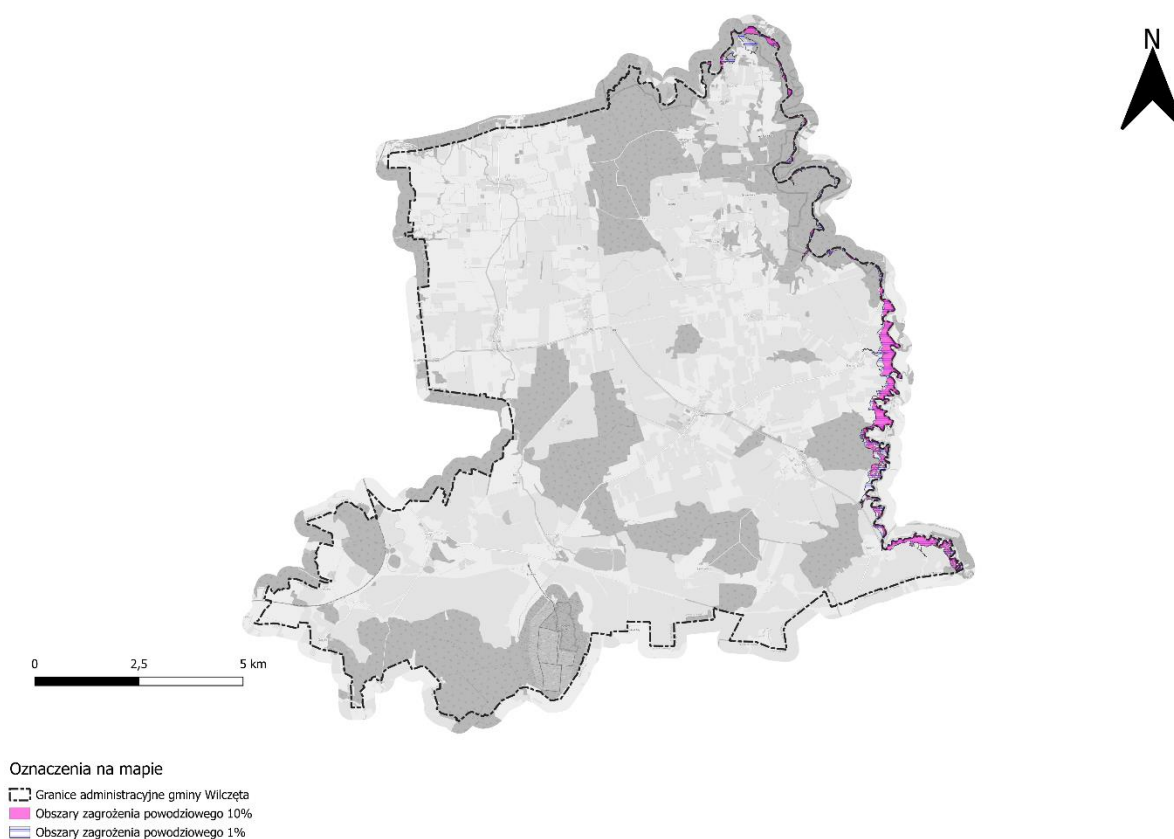
1) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych) oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych;

2) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegu;

3) wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dostępu do wód publicznych – w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani, po uzgodnieniu z wojewodą.

6. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczy ustaleń obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzonych projektów planów w stosunku do których zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie rozporządzenia.

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



**Rysunek 2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGWWP

Według Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.*

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią można podzielić na trzy kategorie:

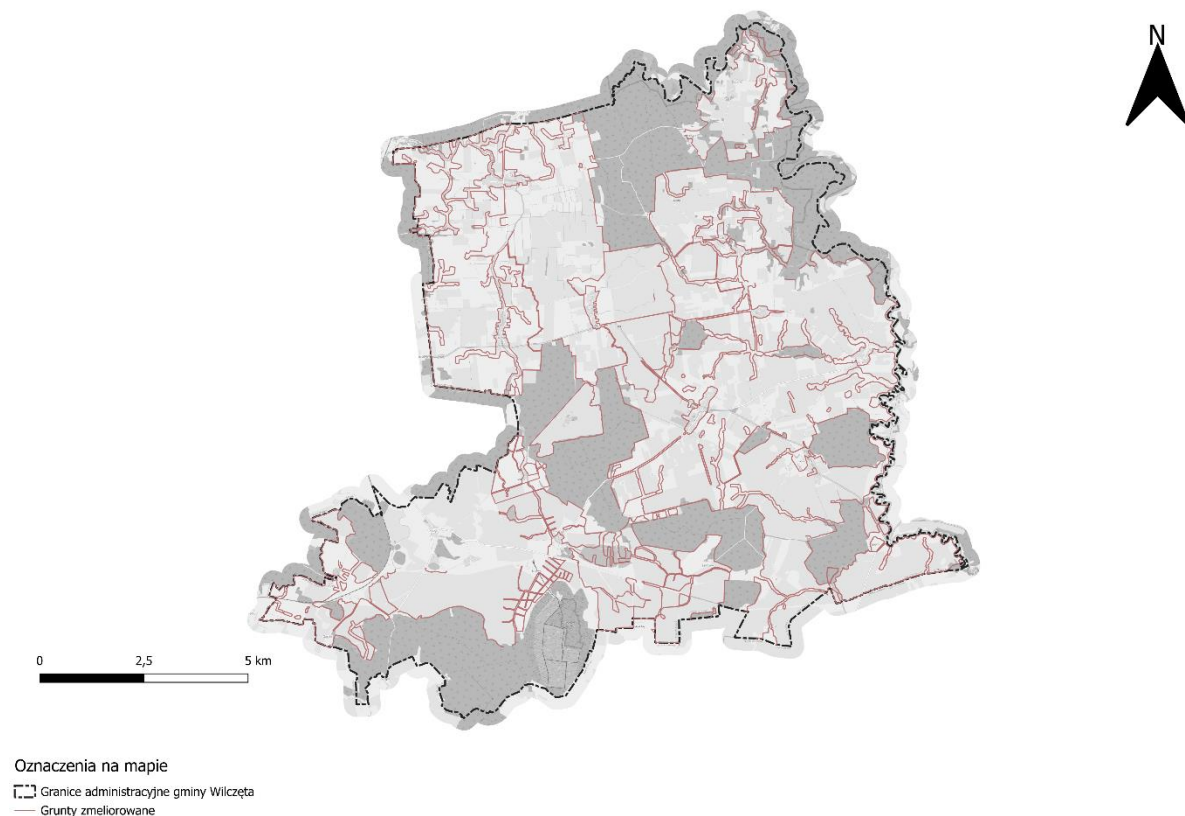
- obszary o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, wynoszącym 1%, co oznacza, że powódź zdarza się przeciętnie raz na 100 lat;
- obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, wynoszącym 10%, co odpowiada średnio jednej powodzi na 10 lat;
- obszary położone między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wbudowano wał, a także wyspy i przymuliska będące działkami ewidencyjnymi

Jednocześnie są to obszary uwzględniane obowiązkowo w planowaniu przestrzennym i strategicznym w związku z wymogiem art. 166 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Dodatkowo, określenie ustaleń planu ogólnego wymaga uwzględnienia lokalizacji istniejących wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału, zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Elementy te wymagają szczególnej uwagi w procesie planistycznym z uwagi na znaczenie dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych. Zgodnie z przepisami art. 176 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w pasie tym zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, a także lokalizowania cmentarzy.

Na terenie gminy Wilczęta, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, ryzyko powodzi koncentruje się we wschodniej części gminy, wzdłuż rzeki Pasłęka. Zgodnie z gminnym Programem Ochrony Środowiska, powódź może wystąpić jedynie w szczególnych przypadkach nagromadzenia negatywnych zjawisk hydrologicznych, takich jak intensywne opady deszczu czy topnienie śniegu, które podwyższają poziom wód rzeki. Dzięki szeroko rozwiniętemu systemowi urządzeń melioracyjnych oraz naturalnej retencji wód, ryzyko powodzi jest stosunkowo niewielkie. Rzeka Pasłęka w obrębie gminy Wilczęta nie posiada wału

przeciwpowodziowego, co oznacza brak typowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych. Niewielkie ryzyko powodzi wynika jednak z naturalnego ukształtowania terenu oraz sprawnie funkcjonującej sieci melioracyjnej, które w praktyce ograniczają możliwość wystąpienia niebezpiecznych wezbrań.

## 2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych



**Rysunek.3. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGWWP.

Do urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z art. 197 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960) należą: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom określonym w art. 195 ustawy z dnia 20

lipca 2017 r. Prawo wodne, a więc „regulacji stosunków wodnych w celu poprawy zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwienia jej uprawy”.

Zgodnie z informacjami udostępnionymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku, **w granicach gminy Wilczęta występują grunty zmeliorowane.**

Grunty zmeliorowane zajmują istotny udział w powierzchni gminy Wilczęta, obejmując łącznie 9767 ha – w tym 6171 ha gruntów ornych i 3956 ha użytków zielonych, co stanowi około 66% całkowitej powierzchni gminy. Sieć urządzeń melioracyjnych również zajmuje znaczne obszary i obejmuje rowy, zbieracze drenarskie oraz rurociągi grawitacyjne. System melioracyjny opiera się głównie na rowach melioracyjnych, których zarejestrowano 503 odcinki o średniej długości 385 m, przy czym długości te są zróżnicowane – od 8 m do ponad 4,3 km, z połową odcinków krótszych niż 201 m, tworząc gęstą strukturę odwadniającą teren. Uzupełnieniem systemu są 69 rurociągi grawitacyjne, o średniej długości 313 m i maksymalnym odcinku 1424 m, z połową rurociągów nieprzekraczającą 247 m. Rurociągi te pełnią głównie rolę pomocniczą, odprowadzając wodę w miejscach trudniejszych terenowo, takich jak przejścia pod drogami czy obszary o większym spadku terenu.

## **2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

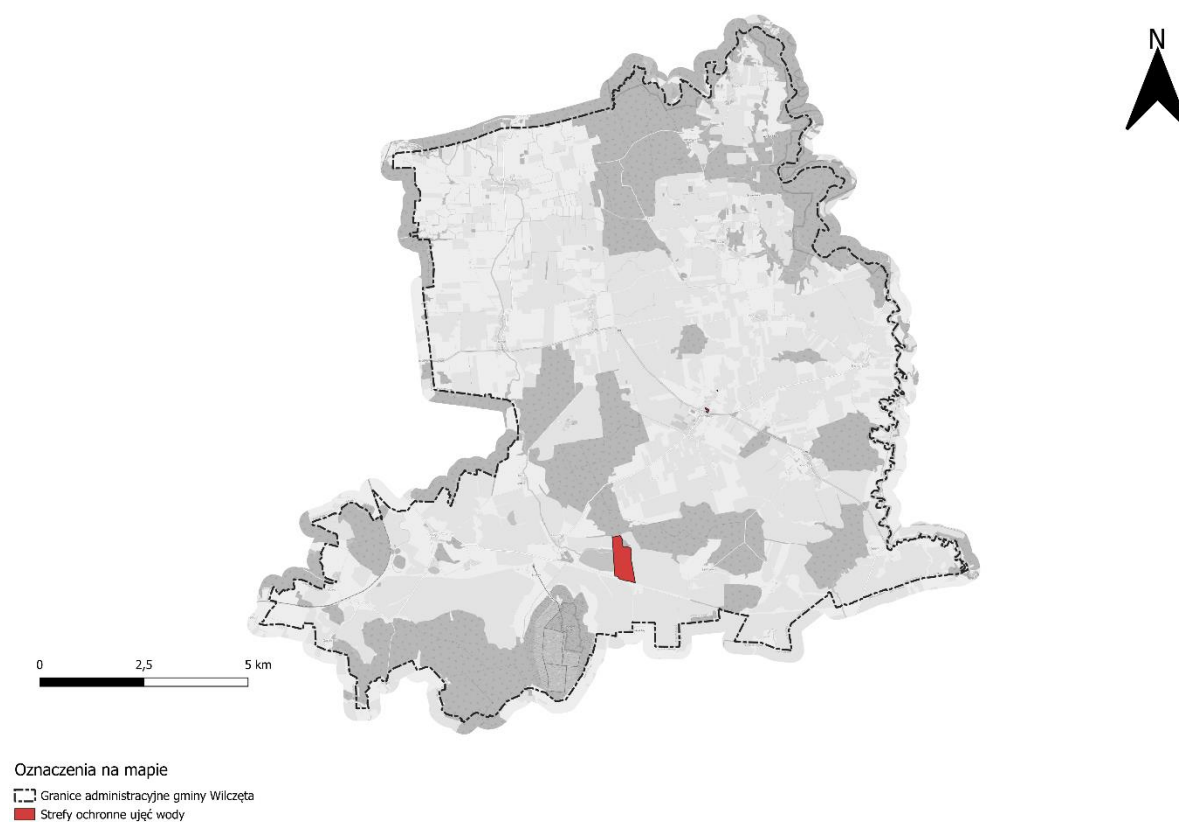
W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), ruchy masowe obejmują naturalne lub spowodowane działalnością człowieka procesy osuwania, spętywania oraz obrywania powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

Zgodnie z danymi zawartymi w Systemie Osłony Przeciwoświsłkowej, prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie gminy Wilczęta nie występują bezpośrednie zagrożenia związane z ruchami masowymi. Potencjalnie zagrożony może być jedynie obszar wschodniej granicy gminy, w rejonie miejscowości Spędy. Po wschodniej stronie rzeki Paślęki znajduje się tam jedno okresowo aktywne osuwisko (nr 140029) oraz kilka nieaktywnych.

Bezpośrednie zagrożenie ruchami masowymi dotyczy jednak głównie obszaru gminy Orneta, zlokalizowanego przy wschodnich dopływach rzeki Pasłęki.

W związku z brakiem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy w granicach administracyjnych gminy, zagadnienie nie podlega uwzględnieniu w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.

## 2.7. Strefy ochronne ujęć wody



**Rysunek 4. Strefy ochronne ujęć wody**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGWWP.

Strefy ochronne ujęć wód to obszary ustanowione na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, na którym wprowadzono nakazy, zakazy oraz ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów i korzystania z wód. Stanowią istotny element zarządzania zasobami wodnymi, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa i jakości wód wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, na terenie gminy Wilczęta wyznaczono cztery strefy ochronne ujęć wody. Trzy z nich dotyczą ochrony studni nr 2, 3 oraz 4A, zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym Wilczęta, w pobliżu siedziby urzędu gminy. Czwartą, a zarazem największą strefę ochronną stanowi obszar wód powierzchniowych w obrębie ewidencyjnym Karwiny, wykorzystywany na potrzeby stawów rybnych.

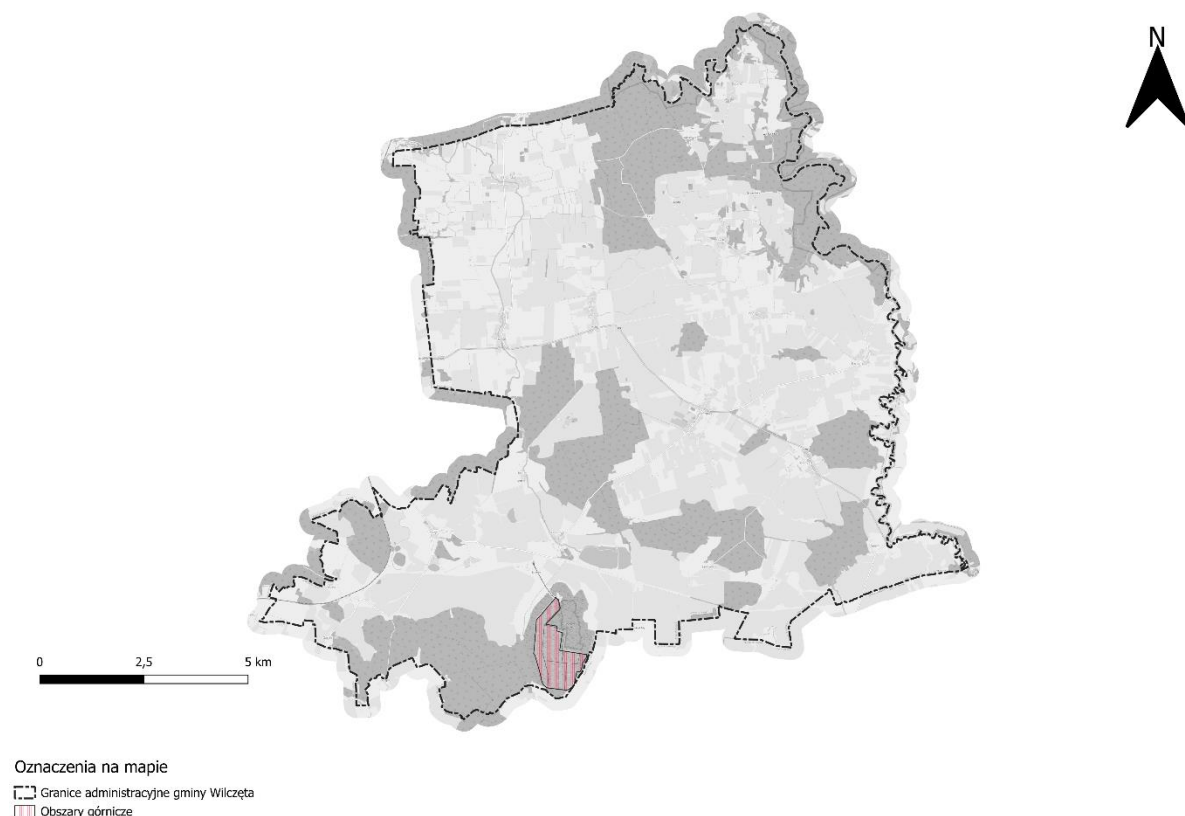
Strefy ochrony bezpośredniej, obejmujące obszar wokół ujęć, zapewniają ich bezpośrednią ochronę i kontrolę jakości wód. W związku z tym wszystkie wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej zostały w planie ogólnym wpisane do stref otwartych (SO) i stref infrastrukturalnych (SI).

## **2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, tak jak i strefy ochronne ujęć wody ustanawiane są w celu „zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych”. Tryb ich ustanowienia regulują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych może zostać ustanowiony zarówno dla zbiornika wód podziemnych, jak i zbiornika wód powierzchniowych.

Zgodnie z informacjami zamieszczonymi na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie gminy Wilczęta oraz całego powiatu braniewskiego nie stwierdzono istnienia obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Ponadto, na terenie gminy nie występują zbiorniki wód podziemnych. Chociaż takie zbiorniki zostały udokumentowane na terenie województwa warmińsko-mazurskiego w 2013 roku, nie dotyczą one gminy Wilczęta. W związku z powyższym, przedmiotowe zagadnienie nie podlega uwzględnieniu w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.

## 2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi



**Rysunek 5. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z systemu MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego*

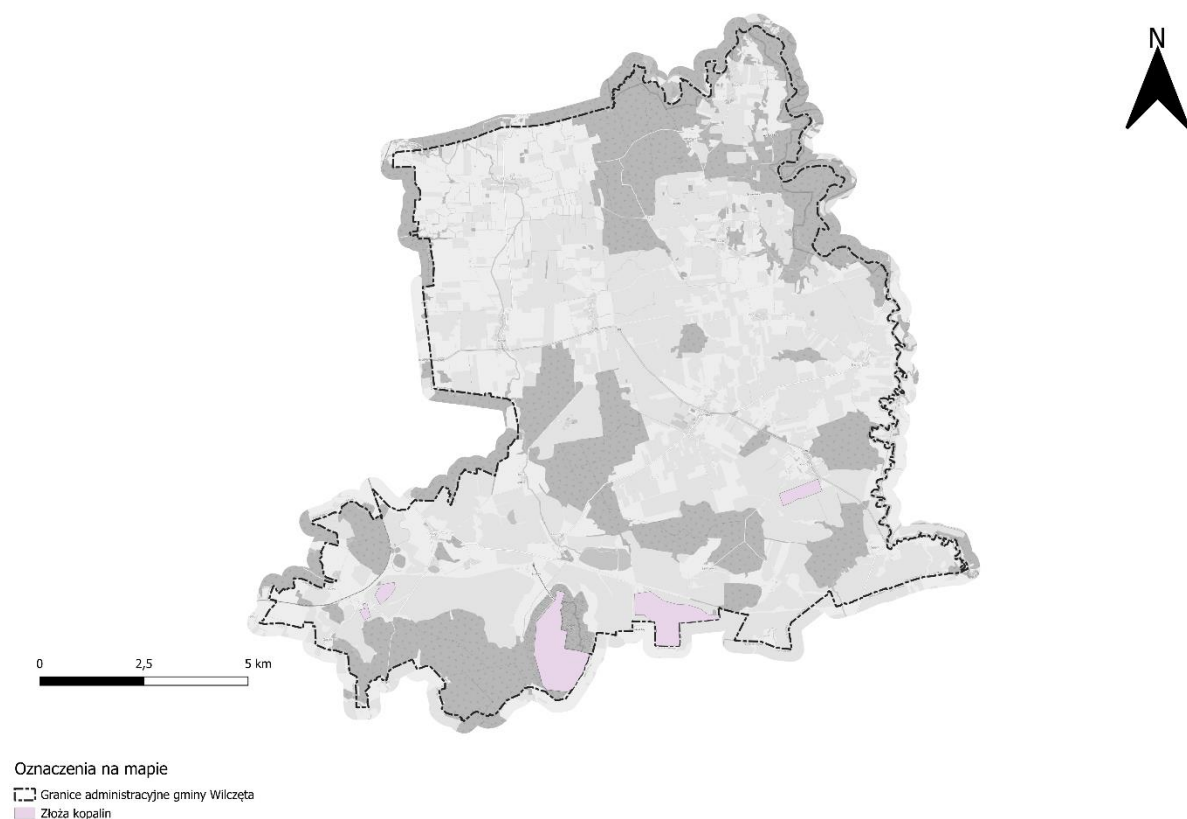
Na terenie gminy Wilczęta znajduje się jeden obszar oznaczony jako obszar i teren górniczy – „Józefowo”, wpisany do rejestru pod sygnaturą 10-14/7/751. Obecnie na złożu „Józefowo” prowadzone jest wydobywanie torfu na podstawie koncesji na eksploatację wydanej przez Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego (nr dokumentu: GW.7422.50.2025) Koncesja obowiązuje od 21 listopada 2025 r.

Złoże „Józefowo” obejmuje grunty położone w obrębie ewidencyjnym Słobity w ramach działek o numerach ewidencyjnych: 350/14, 350/16-17, 350/19, 350/22, 350/24. Obszar i teren górniczy mają status aktualny, a prawo do eksploatacji zostało przyznane decyzją koncesyjną spółce Hollas Sp. z o.o. (obecnie działającej pod nazwą Agaris).

Powierzchnia obszaru górniczego „Józefowo” wynosi 620 542,00 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia terenu górniczego – 995 427,00 m<sup>2</sup>.

Na części wymienionego wyżej obszaru zakończono już wydobycie i rozpoczęto rekultywację terenów górniczych w kierunku leśnym.

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



**Rysunek 6. Udokumentowane złoża kopalin**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z systemu MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego oraz Centralnej Bazy Danych Geologicznych

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS, na terenie gminy Wilczęta występuje pięć złóż, z czego dwa są rozpoznane szczegółowo, jedno wstępnie, a jedno jest już eksploatowane przez spółkę Agaris Poland sp. z o.o.

**Tabela 3. Wykaz obszarów złóż kopalin w gminie Wilczęta**

Lp.	Nazwa	Kod	Złoże	Parametry
1	Józefowo	TO6683	Torf	Minimalna miąższość 0,30m

2	Gładysze	IB2171	Surowce ilaste	Minimalna miąższość 2,90m
3	Osiek	IB2175	Surowce ilaste	Minimalna miąższość 4,10m
4	Słobity	IB2170	Surowce ilaste	Minimalna miąższość 3,30m

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego (MIDAS).

### **Józefowo (TO6683)**

Złoże eksploatowane przez wspomnianą firmę oznaczone jest kodem TO6683. Jest to kopalnia torfu zlokalizowana w miejscowości Dębień. Koncesję na użytkowanie obszaru przyznano spółce Hollas Sp. z o.o., obecnie działającej pod nazwą Agaris Poland Sp. z o.o., która prowadzi nieprzerwaną eksploatację od lipca 1996 roku. Pierwsze prace wydobywcze na tym obszarze rozpoczęto w styczniu 1962 roku. Udokumentowana powierzchnia złoża wynosi 172,50 ha. Torf wydobywany jest głównie na potrzeby rolnictwa, a częściowo również dla ogrodnictwa. Średnia miąższość złoża wynosi 3,51 m, przy wartości minimalnej 0,30 m. Głębokość spągu złoża kształtuje się w granicach od 0,70 m do 6,70 m. Pod względem parametrów jakościowych torfu średni stopień rozkładu wynosi 11,0%, przy wartości minimalnej 5,0%. Wilgotność torfu mieści się w zakresie 82,5–90,7%, natomiast poziom zalegania złoża określono na głębokości od 0,50 do 1,00 m p.p.t. Zgodnie z dokumentem OŚ-IV/7512/21/96, złoże „Józefowo” posiada status obszaru górniczego o numerze rejestrowym 10-14/7/751 o powierzchni 620 542,00m<sup>2</sup>.

### **Gładysze (IB2171)**

Złoże Gładysze zajmuje powierzchnię 29,38 ha i obejmuje grunty rolne klas III i IV. Złoże zostało szczegółowo rozpoznane, a występującym tu surowcem kopalnym są surowce ilaste. Obecnie złoże nie jest eksploatowane, jednak jego zasoby geologiczne zostały udokumentowane już w lipcu 1969 roku. Miąższość złoża wynosi od 2,90 m (wartość minimalna) do 5,96 m (wartość maksymalna), przy średniej głębokości spągu na poziomie 6,40 m. Potencjalne kierunki wykorzystania surowca obejmują produkcję wyrobów grubo- i cienkościennych (z wyłączeniem dachówek), ceramiki czerwonej oraz elementów drążonych.

### **Osiek (IB2175)**

Złoże Osiek, podobnie jak opisane wcześniej złoże, zawiera głównie surowce ilaste wykorzystywane w ceramice budowlanej. Obszar ten położony jest na gruntach rolnych klas III i IV, a jego łączna powierzchnia wynosi 159,80 ha. Pod względem geologicznym złoże zostało rozpoznane na etapie wstępnym. Kopalinę stanowi ił, jednak złoże nie jest obecnie eksploatowane. Średnia miąższość warstwy złożowej wynosi 10,10 m, przy wartości minimalnej 4,10 m i maksymalnej 16,00 m. Grubość nadkładu kształtuje się w przedziale od 0,30 m do 3,50 m. Złoża surowców ilastych otoczone są przez gliny oraz piaski (psammity). Poziomy wodonośne występują na głębokości od 8,50 do 14,50 m p.p.t. Dla obszaru oznaczonego symbolem IB2175 potencjalne kierunki rozwoju działalności obejmują produkcję wyrobów cienkościennych (z wyłączeniem dachówek), wyrobów grubościennych, ceramiki czerwonej oraz elementów drążonych.

### **Rej Słobity (IB2170)**

Teren złoża zajmuje powierzchnię 20,58 ha i obejmuje grunty rolne klas V i VI. Występującymi tu kopalinami są iły oraz muły. Średnia nasiąkliwość wyrobów wynosi 15,9%, grubość nadkładu – około 0,30 m, natomiast miąższość złoża określono na 13,88 m. Złoże nie jest obecnie eksploatowane. Głębokość zalegania kształtuje się w przedziale od 1,70 do 5,00 m p.p.t. Potencjalne kierunki wykorzystania kopaliny obejmują produkcję wyrobów grubościennych oraz ceramiki czerwonej.

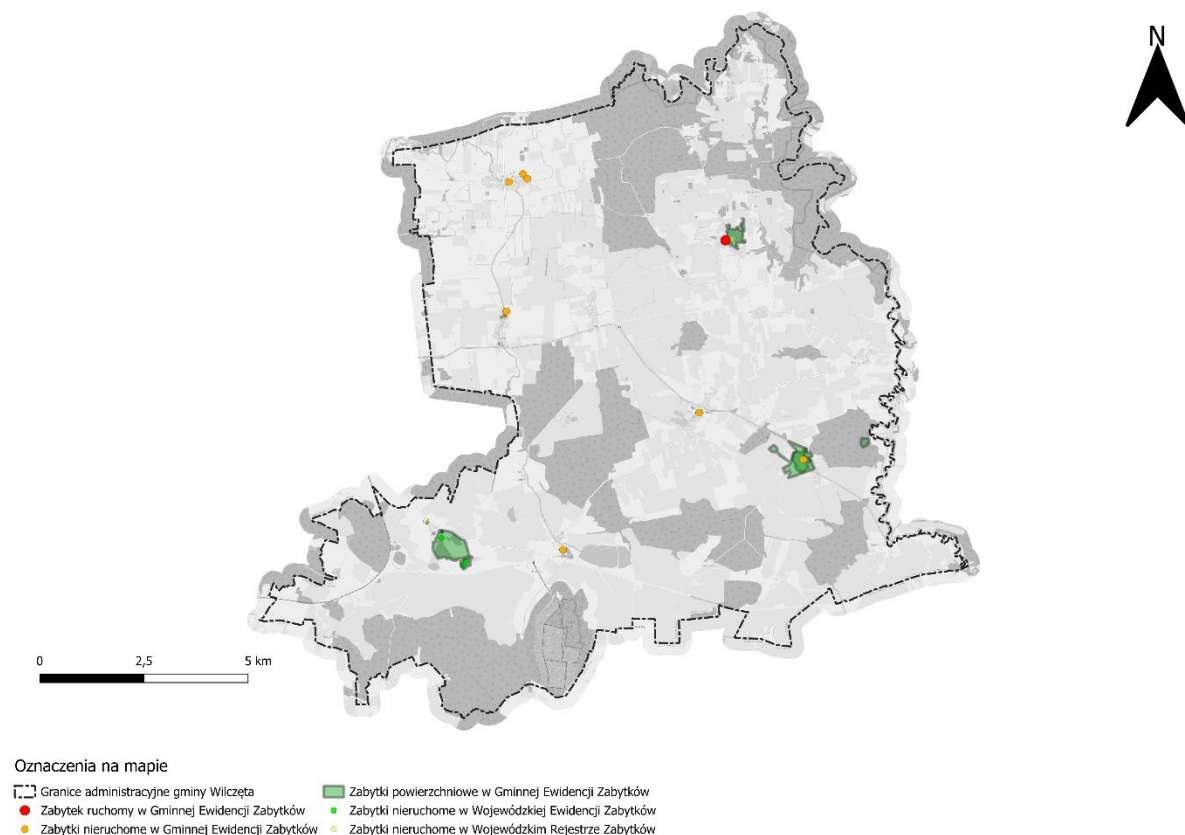
Zgodnie z danymi z Centralnej Bazy Danych Geologicznych, **w gminie Wilczęta nie występują podziemne kompleksy składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji** - zagadnienie nie podlega uwzględnieniu w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.

## 2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze uzdrowisk znajdują się zakłady oraz urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Obszary te dysponują złożami naturalnych surowców o potwierdzonych właściwościach leczniczych, korzystnym klimatem oraz odpowiednią infrastrukturą techniczną, obejmującą gospodarkę wodno-ściekową, energetykę, transport zbiorowy oraz system gospodarki odpadami.

Na terenie gminy nie zostały wyznaczone uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej - zagadnienie nie podlega uwzględnieniu w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.

## 2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej



**Rysunek 7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Wojewódzkiego Rejestru Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków*

Formy prawnej ochrony zabytków określone są w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.) i obejmują: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Dodatkowo, w kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków jest prowadzenie wojewódzkiej ewidencji zabytków, a w kompetencji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta) – gminnej ewidencji zabytków (nie będących formami ochrony zabytków). W gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte wszystkie zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ewidencja nie jest formą ochrony prawnej zabytków, ale z faktu umieszczenia zabytku w wojewódzkiej ewidencji zabytków wynikają określone konsekwencje prawne wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z danymi zawartymi w gminnej ewidencji zabytków, gmina Wilczęta posiada 25 zabytków, w tym stanowiska archeologiczne oraz zabytki nieruchome i ruchome. W przeszłości ich liczba wynosiła 29, jednak część z nich została niedawno bezpowrotnie wykreślona z rejestru. Zabytki nieruchome w gminie Wilczęta to głównie okazałe obiekty mieszkalne, sakralne, parki oraz nekropolie. Warto podkreślić, że na terenie gminy znajduje się jedno stanowisko archeologiczne — Grodzisko Cyplowe w obrębie ewidencyjnym Gładysze, będące wczesnośredniowiecznym zabytkiem zajmującym znaczną część działek ewidencyjnych. Tuż przy północnej granicy gminy, na terenie sąsiedniej gminy Płoskinia, znajduje się kolejne stanowisko archeologiczne — teren cmentarza kurhanowego. Mimo bliskości granicy, obiekt ten nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków Wilczęt, jednak figuruje w danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa (NID), który opiera się na informacjach z wojewódzkiego rejestru zabytków. Warto zauważyć, że informacje zawarte w wojewódzkiej

(NID) oraz gminnej ewidencji zabytków znacznie się różnią. Rozbieżności wynikają z odrębnego prowadzenia i aktualizacji obu wykazów. Gminna ewidencja prezentuje aktualny stan obiektów, a budowle, które nie przetrwały próby czasu — takie jak dawne chaty, wyposażenie wewnątrz czy elementy infrastruktury technicznej — są sukcesywnie usuwane z rejestru. Szczegółowe informacje na temat gminnej listy zabytków przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 4. Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w gminie Wilczęta**

L.p	Rodzaj zabytku	Nazwa zabytku	Miejsce położenia	Numer rejestru	Uwagi
1.	<b>Nieruchomy</b>	Pałac, kuźnia	Gładysze	A-579	
2.	<b>Nieruchomy</b>	Stajnia przypałacowa	Gładysze	A-786	
3.	<b>Nieruchomy</b>	<b>Założenie parkowe</b>	Gładysze	A-2993	Nr działek: 1/7, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/15, 1/16, 1/40, 1/41, 1/45, 1/46, 1/48, 1/61, 1/62, 50, 51, 52/6, 56, 58, 59, 61, 62/2, 64/2, 126/2, 156, 3129/2
4.	<b>Nieruchomy</b>	Kościół wraz z Cmentarzem	Karwiny	A-774	Nr działki 24/16, 24/17
5.	<b>Nieruchomy</b>	Dworek, Plebania	Dawna Ławki	A-777	Nr dz. 181,167

6.	<b>Nieruchomy</b>	Kościół / w ruinie/ I Cmentarz	Ławki	A-4109	Nr działki 166
7.	<b>Nieruchomy</b>	Oficyna Pałacowa	Ławki	A-776	Nr dz. 181
8.	<b>Nieruchomy</b>	Pałac wraz z otaczającym parkiem	Ławki	A-775	Nr działek: 163/1, 163/2, 164,165, cz. 169, 171, 173, 174, 175/2, 176, cz. 178, cz. 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 205/1, 251
9.	<b>Nieruchomy</b>	Kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wraz z Cmentarzem	Nowica	A – 799	Działka Nr 166
10	<b>Nieruchomy</b>	Chałupa	Nowica Nr 14	A-582	Nr dz. 168
11	<b>Nieruchomy</b>	Chałupa	Nowica Nr 20	A-853	Nr dz. 182
12	<b>Nieruchomy</b>	Chałupa	Nowica Nr 27	A-851	Nr dz. 153
13	<b>Nieruchomy</b>	Dom	Nowica Nr 75	A-804	

14 -	<b>Nieruchomy</b>	<del>Chata</del>	<del>Nowica Nr 28</del>	<del>KM-13- 4/50 Nr dz. 135</del>	
15 -	<b>Nieruchomy</b>	<del>Chata</del>	<del>Nowica Nr 29</del>	<del>KM- 13/50</del>	Nr dz. 154
16 .	<b>Nieruchomy</b>	Dawna Oficyna z Dwoma Budynkami Gospodarczymi wraz z działką Nr 355	Słobity	A-4015 (553/97 )	Nr dz. 355, 356, 357, 358, 360,
17 .	<b>Nieruchomy</b>	Kościół p.w. Zmartwychwstania Pańskiego	Słobity	A-1222	Działki Nr 15/11, 15/37
18 .	<b>Nieruchomy</b>	Pałac z parkiem	Słobity	A-834	Nr działek: 62, 162/1,162/2,1 62/3 165, 166,167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174,175, 184 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200 201, 356, 357, 358, 359,

					360, 361, 362/1, 362/3, 362/6, 362/7, 362/10, 362/13, 362/15, 362/16, 362/17, 362/18, 362/27, 3201, 3202/3,
19	<b>Nieruchomy</b>	Zespół Folwarku z Zachowaną Zabudową Złożoną z 18 Budynków oraz Układu Drożnego, w tym:  - budynek magazynowo warsztatowy (nr inw. 37), - budynek stodoły  (nr inw. 495),  - pawilon narożny,  -budynek inwentarski	Słobity	A-3816	Nr działki  362/17
20	<b>Nieruchomy</b>	Chałupa	Słobity Nr 23	A-833	
21	<b>Nieruchomy</b>	Budynek Gospodarczy	Stare Siedlisko	A-836	

22	<b>Nieruchomy</b>	Kościół Filialny p.w. Św. Franciszka wraz z Cmentarzem	Stare Siedlisko	A-831	Działka Nr 252/2
23	<b>Nieruchomy</b>	Chałupa	Stare Siedlisko Nr 27	A-830	Nr dz. 212/2
24	<b>Nieruchomy</b>	Kościół p.w. Św. Katarzyny wraz z Cmentarzem	Wilczęta	A-820	Nr działki 51
25	<b>Nieruchomy</b>	Kaplica grobowa	Gładysze	A-4574	Nr działki 3129/1
26	<b>Archeologiczny</b>	Grodzisko Cyplowe Wczesnośredniowieczne	Gładysze	C-178 21.05.1 993	Nr działki: 3124/1, 3127/1
<del>27</del>	<del>Ruchomy</del>	<del>Elementy wyposażenia Kościoła p.w. Św. Katarzyny</del>	<del>Wilczęta</del>	<del>B-39/93</del>	<del>Nr działki 51</del>
28	<b>Ruchomy</b>	Pomnik Ku Czi Poległych w I Wojnie Światowej	Cmentarz Przykościelny we wsi Ławki	A-1628/99	Nr działki 166
<del>29</del>	<del>Nieruchomy</del>	<del>Budynek nastawni</del>			Zawiadomienie WUOchZ Nr

		<del>kolejowej — Sb — w</del> <del>Słobitach, gm. loco.</del>			<del>IZAR.5135.73.201</del> <del>2.r.uk. z dnia</del> <del>12.11.2012 r.</del>
--	--	--	--	--	--

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Gminnej Ewidencji Zabytków.

**Tabela 5. Wykaz obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków. Dane z Narodowego Instytutu Dziedzictwa (NID)**

Lp.	Nazwa	Lokalizacja	Datowanie	Decyzja
1.	Kościół parafialny pw. Św Katarzyny	Wilczęta	1330-1340 r.	
2.	Cmentarz przykościelny	Wilczęta	Data nieznana	
3.	Aleja lipowo-kasztanowa	Gładysze	Data nieznana	
4.	Zespół pałacowo-ogrodowy	Gładysze	1701-1704 r.	
5.	Park	Gładysze	1702-1750 r.	
6.	Stajnia	Gładysze	1728 r.	
7.	Pałac	Gładysze	1701-1704 r.	
8.	Grodzisko	Gładysze	średniowiecze	
9.	Kaplica grobowa rodziny Zu Dohna	Gładysze	1879 r.	
10.	Ruina kościoła	Karwiny	XVIII w.	
11.	Cmentarz przykościelny	Karwiny	Data nieznana	
12.	Cmentarz rodowy	Słobity	1872-1945 r.	
13.	Kościół ewangelicki, ob. Rzymskokatolicki filialny pw. Zmartwychwstania Pańskiego	Słobity	1872 r.	
14.	Dom	Słobity	XIX w.	
15.	Budynek gospodarczy	Słobity	Druga połowa XIX w.	

16.	Budynek gospodarczy	Słobity	Połowa XIX w.	
17.	Oficyna zachodnia	Słobity	Początek XVIII w.	
18.	Ruina pałacu	Słobity	2 połowa XVI w.	
19.	Park	Słobity	1 połowa XVIII w.	
20.	Owczarnia	Słobity	Data nieznana	Zabytek nie istnieje
21.	Budynek gospodarczy III	Słobity	1850-1901 r.	
22.	Budynek gospodarczy III	Słobity	1850-1901 r.	
23.	Obora III	Słobity	Koniec XVIII w.	
24.	Obora II	Słobity	Koniec XVIII w.	
25.	Obora I	Słobity	1696-1723 r.	
26.	Brama przejazdowa	Słobity	1722 r.	
27.	Stajnia	Słobity	1696-1723 r.	
28.	Pawilon I ze skrzydłem bocznym	Słobity	1696-1723 r.	
29.	Rządówka	Słobity	1696-1723 r.	
30.	Skrzydła boczne	Słobity	1696-1723 r.	
31.	Pawilon II ze skrzydłem bocznym	Słobity	1696-1723 r.	
32.	Budynek gospodarczy I	Słobity	1696-1723 r.	
33.	Zespół folwarczny	Słobity	1696-1723 r.	
34.	Czworak I	Słobity	Początek XIX w.	
35.	Czworak II	Słobity	Początek XIX w.	
36.	Czworak III	Słobity	Początek XIX w.	
37.	Czworak IV	Słobity	Początek XIX w.	
38.	Dom	Nowica	XVIII w.	
39.	Chata	Nowica	XVIII w.	
40.	Chata	Nowica	1764 r.	
41.	Kościół parafialny pw. Matki Boskiej Częstochowskiej	Nowica	XIX w.	

42.	Cmentarz przykościelny	Nowica	XIV w.	
43.	Chata	Nowica	Przełom XVIII/XIX w.	
44.	Budynek gospodarczy	Stare Siedlisko	XIX w.	
45.	Kościół ewangelicki, ob. Rzymskokatolicki filialny pw. Św. Józefa Robotnika	Stare Siedlisko	Koniec XVIII w.	
46.	Cmentarz przykościelny	Stare Siedlisko	Data nieznana	
47.	Dom	Stare Siedlisko	1820 r.	
48.	Oficyna, ob. Dom mieszkalny	Ławki	XIX w.	
49.	Pałac	Ławki	1693 r.	
50.	Park	Ławki	Koniec XVIII w.	
51.	Plebania, ob. Dom mieszkalny	Ławki	1 połowa XVIII w.	
52.	Cmentarz przykościelny	Ławki	Połowa XIV w.	
53.	Pomnik Ofiar I Wojny Światowej	Ławki	Data nieznana	
54.	Ruina Kościoła	Ławki	Połowa XIV w.	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

### 2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary upamiętniające miejsca zagłady ani strefy ochronne z nimi związane - zagadnienie nie podlega uwzględnieniu w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.

## 2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne



**Rysunek 8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. (Dz.Urz.MI.2020 poz. 38 z późn. zm.)*

Tereny zamknięte to obszary o zastrzeżonym charakterze ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.), tereny zamknięte są wyznaczane decyzją właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

W gminie Wilczęta ustalono:

1. tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe - na mocy decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. (Dz.Urz.MI.2020 poz. 38 z późn. zm.).

Gmina Wilczęta obejmuje kilka terenów zamkniętych, zlokalizowanych w obrębie czynnych lub dawnych terenów kolejowych. Przez gminę przebiega linia kolejowa nr 204 (Malbork – Braniewo do granicy z Federacją Rosyjską) oraz nieużywana od około 2012 roku stacja kolejowa Słobity-Stacja. Wszystkie tereny kolejowe, w tym również nieczynne lub

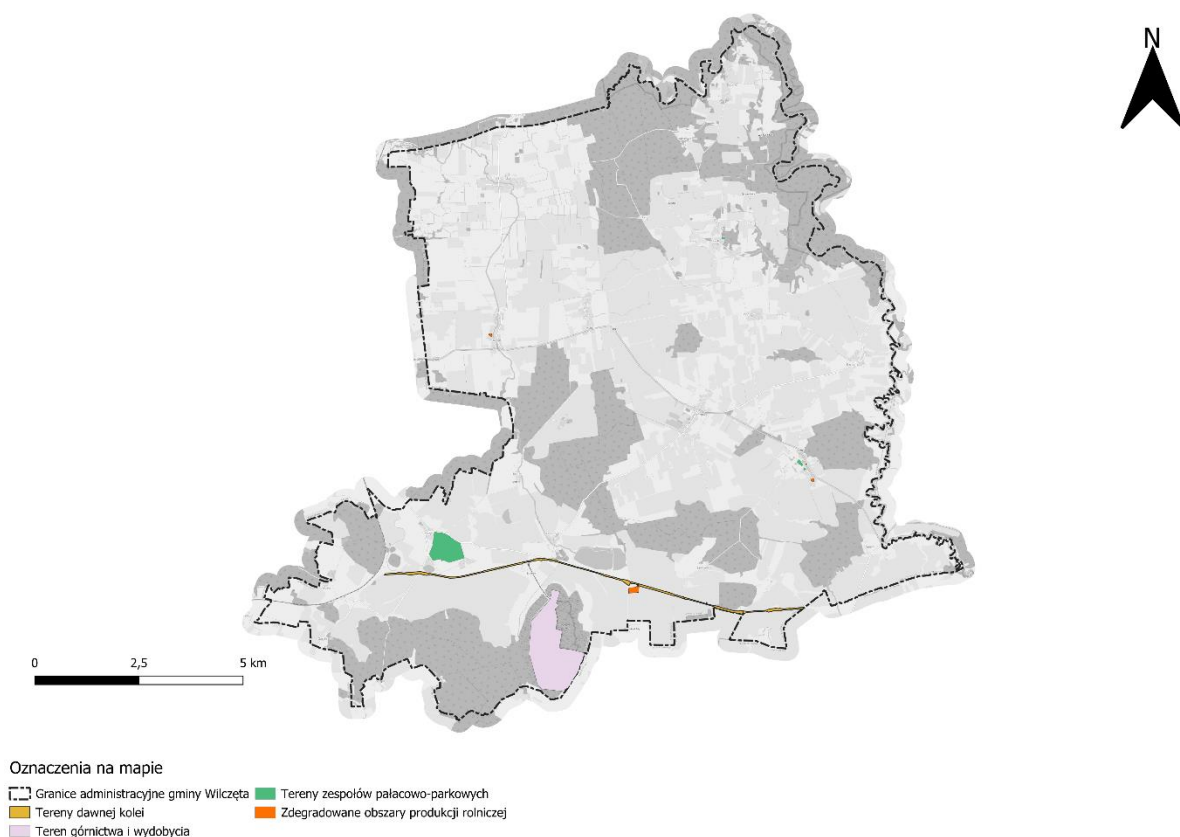
zlikwidowane odcinki sieci, są klasyfikowane jako tereny zamknięte. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczęta, nieużywane fragmenty linii kolejowych wraz z przyległymi terenami zamkniętymi planowane są do przekształcenia na inne funkcje, przede wszystkim wspierające rozwój rolnictwa, działalność leśną oraz funkcje tranzytowe.”

## **2.15. Obszary ograniczonego użytkowania**

Przesłanki do utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, a także tryb, w jakim to następuje regulują przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Obszary ograniczonego użytkowania mogą być utworzone dla: oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej, instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej obiektów i instalacji na terenach zamkniętych w sytuacji, kiedy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

**W obszarze gminy Wilczęta nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w ww. ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - zagadnienie nie podlega uwzględnieniu w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.**

## 2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji



### Rysunek 9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP gminy Wilczęta, uchwalonego w styczniu 2014 roku uchwałą Rady Gminy Wilczęta nr XX/191/14

Polityka przestrzenna w zakresie przekształceń i rehabilitacji wybranych obszarów na terenie gminy Wilczęta została określona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczęta, uchwalonym w styczniu 2014 roku uchwałą Rady Gminy Wilczęta nr XX/191/14.

Zgodnie z zapisami studium, do obszarów o szczególnym znaczeniu dla przekształceń przestrzennych zaliczono:

- Tereny dawnej linii kolejowej oraz nieużytkowane obecnie tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową. Wyróżniono dwa tego typu miejsca – dawne stacje w miejscowościach Słobity-Stacja oraz Jankówko.

- W Słobity-Stacji istnieje budynek dworca wraz z infrastrukturą techniczną, jednak obiekty te pozostają nieużytkowane od około 1994 roku.
- Stacja Jankówko, funkcjonująca w latach 1925–1945, została zniszczona podczas działań wojennych. Obecnie brak widocznych śladów dawnej linii, a jedynym świadectwem jej istnienia są ruiny wiaduktu kolejowego zlokalizowane na działce nr 280207\_2.0006.9/1.

Studium wskazuje, że tego rodzaju obszary mogą zostać przeznaczone pod budowę nowych dróg, tras rowerowych lub wykorzystane w ramach działalności rolniczej i leśnej.

- Dawne tereny obsługi produkcji rolnej, które mogą zostać reaktywowane w pierwotnej funkcji lub przekształcone na grunty rolne, leśne bądź zadrzewione.
- Zlikwidowane obszary zabudowy zagrodowej, przewidziane do przywrócenia pierwotnego użytkowania lub przekształcenia na tereny rolnicze bądź leśne i zadrzewione.

Zamknięte wysypisko odpadów w obrębie miejscowości Wilczęta znajduje się obecnie w trakcie rekultywacji. W roku 2024 wykonano biologiczną okrywę rekultywacyjną o miąższości około 1 m z ziemi.

Do obszarów wymagających rehabilitacji i rewaloryzacji zaliczono również zespoły pałacowo-parkowe wpisane do rejestru zabytków, zlokalizowane w miejscowościach Słobity, Gładysze oraz Ławki. Studium wskazuje także inne potencjalne obiekty do rewaloryzacji, w tym zabytkowe kościoły oraz tereny przykościelne.

Podkreśla się, że powyższe zapisy nabierają szczególnego znaczenia w kontekście reformy systemu planowania przestrzennego, gdyż zgodnie z nową polityką wdrażania planu ogólnego, obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczęta utraci swoją moc planistyczną w 2026 roku.

## **2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji.

*Obszar rewitalizacji to teren obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się prowadzić rewitalizację.*

Rewitalizacja to proces przekształcania obszarów zdegradowanych, znajdujących się w stanie kryzysowym, w tereny o odnowionych funkcjach społeczno-gospodarczych, przy jednoczesnym uwzględnieniu aspektów przestrzennych, funkcjonalnych i estetycznych. Podstawą prawną tych działań jest ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278). Zgodnie z jej zapisami, obszar rewitalizacji nie może przekraczać 20% powierzchni gminy oraz nie może obejmować więcej niż 30% jej mieszkańców.

Gmina Wilczęta nie opracowała gminnego programu rewitalizacji (GPR), o którym mowa w ustawie, tym samym nie wyznaczając obszarów zdegradowanych ani nie definiując terenów w stanie kryzysowym. Działania rewitalizacyjne nie są więc elementem lokalnej polityki przestrzennej.

Warto jednak odnotować, że w ujęciu regionalnym gmina Wilczęta została zakwalifikowana jako część Obszaru Strategicznej Interwencji Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

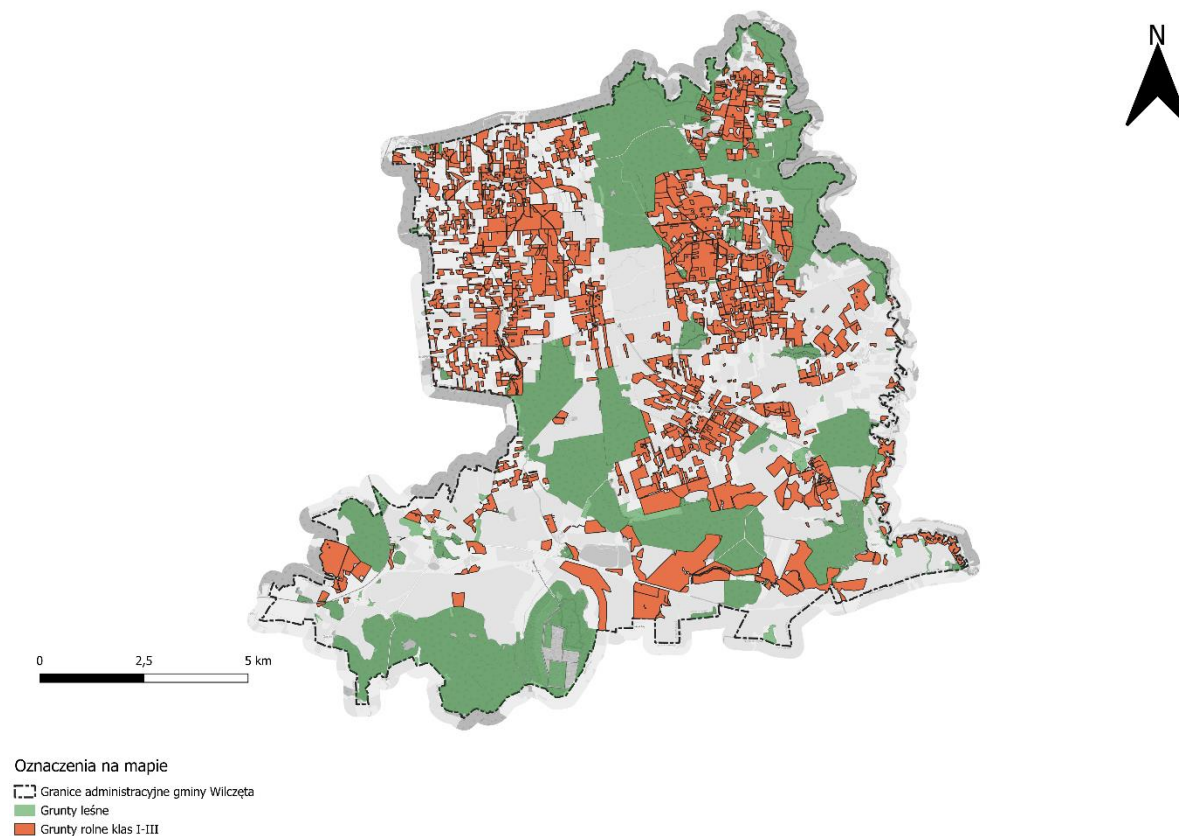
## **2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Regulacje dotyczące obszarów cichych w aglomeracji i poza nią regulują przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, stanowiące wdrożenie Dyrektywy 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 25 czerwca 2002 r. odnoszącej się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.

W myśl ww. przepisów, obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej. Natomiast obszar cichy w aglomeracji to teren, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu  $L_{DWN}$ . Wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji, jak i poza nią leży w gestii Rady Powiatu, a głównym celem ich tworzenia jest zachowanie dobrych warunków akustycznych wszędzie tam, gdzie one jeszcze występują.

W obszarze gminy Wilczęta nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją, o których mowa w ww. ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - zagadnienie nie podlega uwzględnieniu w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.

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



**Rysunek 10. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków*

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze podlegają użytki rolne klas I-III. Jednocześnie, art. 10a ww. ustawy, wyklucza stosowanie przepisów rozdziału 2 do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Za najwyższej jakości użytki rolne uznaje się grunty klasy I–III. Charakteryzują się one wysoką zawartością składników pokarmowych, dobrą urodzajnością oraz łatwością w uprawie.

Gmina Wilczęta charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą użytkowania gruntów, obejmującą zarówno użytki leśne, jak i tereny rolnicze. Dominującymi klasami użytków rolnych są grunty klas III, IV i V. Grunty rolne klasy III (zarówno w podtypie „a”, jak i „b”) nie stanowią jednak istotnego udziału w ogólnej powierzchni gminy — zajmują łącznie 650,93 ha, co odpowiada niespełna 4,40% jej całkowitego obszaru. Mimo stosunkowo niewielkiej powierzchni, są to grunty o wysokiej bonitacji, a tym samym o dużym potencjale przestrzennym i rolniczym. Ich ochrona i odpowiednie zagospodarowanie nabierają szczególnego znaczenia w kontekście przyjętej polityki gminy, która zakłada systematyczne przywracanie funkcji rolniczej na jej obszarze. Niezależnie od klasy bonitacyjnej, wszystkie grunty rolne zasługują na szczególną ochronę jako istotny zasób sprzyjający kontynuacji działalności rolniczej. Działania te mogą ograniczyć presję urbanizacyjną, a w dłuższej perspektywie – przyczynić się do zachowania zasobów rolnych dla przyszłych pokoleń oraz ochrony lokalnych walorów przyrodniczych, w tym flory i fauny.

Na szczególną uwagę zasługują również grunty leśne, które zajmują znaczną część powierzchni gminy — łącznie około 4200 ha, co stanowi ponad 28% całkowitego obszaru gminy. Lasy te stanowią cenny obszar przyrodniczy, wymagający szczególnej ochrony. Wskazane byłoby rozważenie wyznaczenia dodatkowych terenów przeznaczonych pod zalesienie, co mogłoby pozytywnie wpłynąć na wartość przyrodniczo-krajobrazową gminy. Działania takie przyczyniłyby się do poprawy jakości środowiska, zwiększenia retencji wodnej oraz podniesienia walorów estetycznych krajobrazu.

W celu zachowania i utrzymania terenów leśnych, w największym możliwym stopniu włączono je w planie ogólnym do stref otwartych (SO). Powyższe rozwiązanie pozwala na utrzymanie dotychczasowych funkcji lasów jako elementów lokalnego systemu przyrodniczego wspierających utrzymanie równowagi ekologicznej, bioróżnorodności i funkcji rekreacyjnych. Zgodnie z art. 3 pkt.2 ustawy z dn. 28.09.2025 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 567) na terenach otwartych możliwe będzie lokalizowanie budynków i budowli na terenach leśnych, związanych z gospodarką leśną.

## **2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to obiekt, w którym istnieje możliwość wystąpienia lub wytworzenia substancji niebezpiecznych w trakcie procesu technologicznego, w ilościach mogących stanowić zagrożenie — w zależności od przewidywanego ich stężenia lub masy znajdującej się w zakładzie.

Na terenie gminy Wilczęta nie odnotowano zakładów o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

Wobec powyższego nie zachodziła konieczność uwzględniania tych uwarunkowań w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.

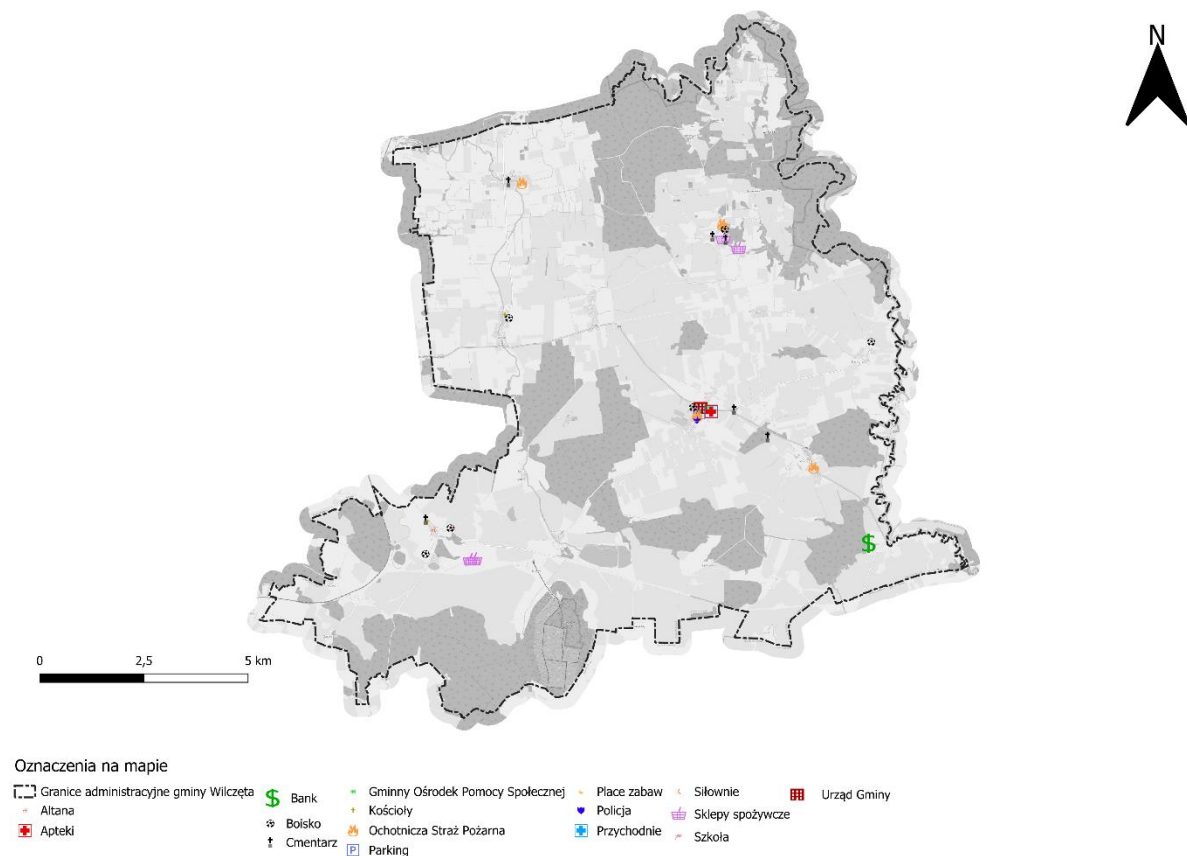
## **2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z późn. zm.), pas nadbrzeżny to obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, obejmujący pas techniczny oraz pas ochronny.

Gmina Wilczęta nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego, a co za tym idzie **położona jest poza zasięgu pasa nadbrzeżnego**, o którym mowa w ww. ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej - zagadnienie nie podlega uwzględnieniu w projekcie planu ogólnego gminy Wilczęta.

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

### 2.22.1. Infrastruktura społeczna



**Rysunek 11. Infrastruktura społeczna**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT*

Infrastruktura społeczna odgrywa kluczową rolę w jakości życia mieszkańców gminy. Zapewnienie do niej dostępu należy do priorytetowych zadań jednostek samorządu terytorialnego. W jej skład wchodzi instytucje oraz obiekty, które zaspokajają potrzeby lokalnej społeczności w obszarach takich jak oświata, opieka zdrowotna, kultura, życie społeczne, opieka socjalna oraz sport.

Na terenie gminy Wilczęta funkcjonują dwie szkoły podstawowe z oddziałami przedszkolnymi, które stanowią integralną część struktur tych placówek. Są to: Szkoła Podstawowa w Wilczętach oraz Szkoła Podstawowa w Słobitach.

Istotnym elementem lokalnej infrastruktury oświatowej jest dobrze rozwinięta baza sportowo-rekreacyjna. Na terenie gminy zlokalizowane są liczne boiska przyszkolne, które umożliwiają zarówno uprawianie sportu, jak i integrację społeczną mieszkańców. Ponadto prowadzone są działania zmierzające do rozwoju infrastruktury sportowej – w 2025 roku rozpoczęto budowę nowego stadionu lekkoatletycznego przy Szkole Podstawowej w Wilczętach.

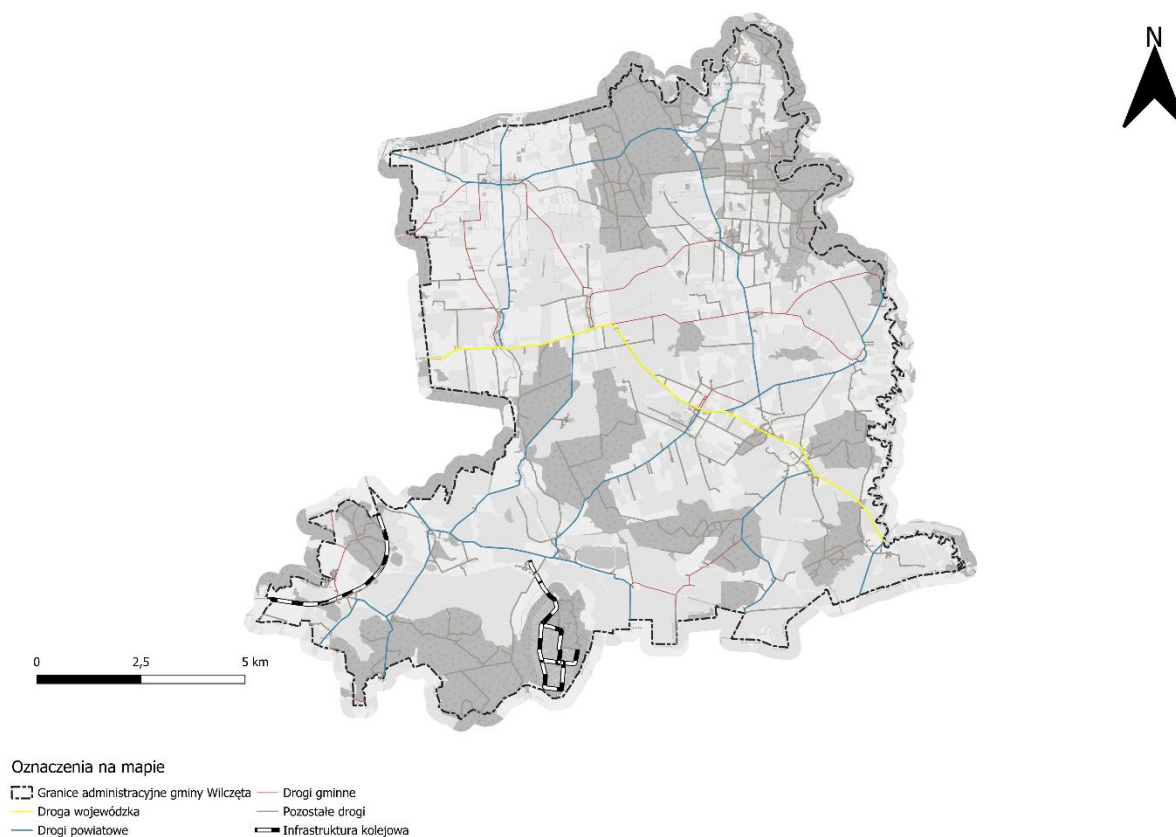
Gmina dysponuje również zapleczem kulturalnym. W Wilczętach działa Gminna Biblioteka Publiczna, pełniąca jednocześnie funkcję Centrum Kultury w Wilczętach. Obie instytucje mieszczą się w jednym budynku, zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Gminy.

Zadania w zakresie opieki zdrowotnej mieszkańców realizuje Ośrodek Zdrowia w Wilczętach, który przeszedł modernizację w 2023 roku. Placówka prowadzona jest przez Przychodnię Lekarską „Medyk” Elżbieta Kardasz-Kopytko i Wspólnicy Spółka Jawna.

W kontekście infrastruktury społecznej kluczowe jest zapewnienie usług społecznych. W Wilczętach działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (GOPS).

Infrastruktura społeczna stanowi istotny element polityki gminy, odpowiadając za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w obszarach edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach polityki przestrzennej wyznaczono strefy wielofunkcyjne i usługowe, które sprzyjają rozwojowi tych obiektów, zapewniając ich sprawne i zgodne z potrzebami lokalnej społeczności funkcjonowanie. Odpowiedni dobór lokalizacji dla infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, ułatwiając dostęp do usług oraz ograniczając negatywny wpływ na pozostałe funkcje gminy. Dzięki tym rozwiązaniom tworzy się spójna i zrównoważona przestrzeń, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

## 2.22.2. Infrastruktura transportowa



**Rysunek 12. Infrastruktura transportowa**

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT

Przez teren gminy Wilczęta przebiega **droga wojewódzka nr 509**, stanowiąca główną oś komunikacyjną regionu. Ponadto gmina posiada kilkanaście dróg powiatowych i gminnych, zapewniających obsługę transportową poszczególnych miejscowości.

Większość sieci drogowej stanowią jednak trasy zaliczone do kategorii „pozostałe”, obejmujące drogi lokalne (klasa L) – łączące między sobą miejscowości – oraz drogi dojazdowe (klasa D), a także drogi leśne i inne drogi o charakterze pomocniczym.

Szczegółowy wykaz dróg występujących na terenie gminy przedstawiono poniżej.

**Tabela 6. Wykaz dróg publicznych na terenie gminy Wilczęta.**

Lp.	Numer drogi	Relacja/ulica
1.	1154N	Robity-Słobity
2.	1157N	Kurowo Braniewskie-Dębiny

3.	1158N	Młynarska Wola-Burdajny
4.	1161N	Spędy-Krykajny
5.	1171N	Słobity-droga numer 513
6.	1338N	Księżno-Słobity
7.	1340N	Wilczęta-Karwiny
8.	1342N	Wilczęta-Pieniężno
9.	1348N	Gładysze-Osiek
10.	1389N	Dębiny-Wilczęta
11.	6008N	Chruściel-Stare Siedlisko-Nowica

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych urzędowych

**Tabela 7. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Wilczęta.**

Lp.	Numer drogi	Relacja/ulica
1.	112001 N	dr. pow. nr 1157 N (Stare Siedlisko) - gr. gm. (Młynarska Wola)
2.	112002 N	dr. pow. nr 1157 N - Stare Siedlisko – dr. wojew. nr 509 - Nowica
3.	112003 N	dr. gm. (Mikołajki) – przejazd kolejowy (Słobity Stacja)
4.	112004 N	dr. gm. nr 112009 N – dr. pow. nr 1342 Bardyny
5.	112005 N	dr. wojew. nr 509 (Wilczęta) - dr. pow. nr 1342 N
6.	112006 N	dr. wojew. nr 509 Księżno – dr. pow. nr 1389N Ławki
7.	112007 N	dr. pow. 6008 N (Stare Siedlisko) – dr. wojew. nr 509 (Księżno) wraz
8.	112008 N	dr. wojew. nr 509 (Księżno) - dr. pow. nr 1389N Sopoty

9.	112009 N	dr. pow. nr 1389N Sopoty - dr. pow. nr 1342 N (Stygajny)
10.	112010 N	dr. pow. nr 1158 N - Jankówko - dr. pow. nr 1348 N (Tatarki)

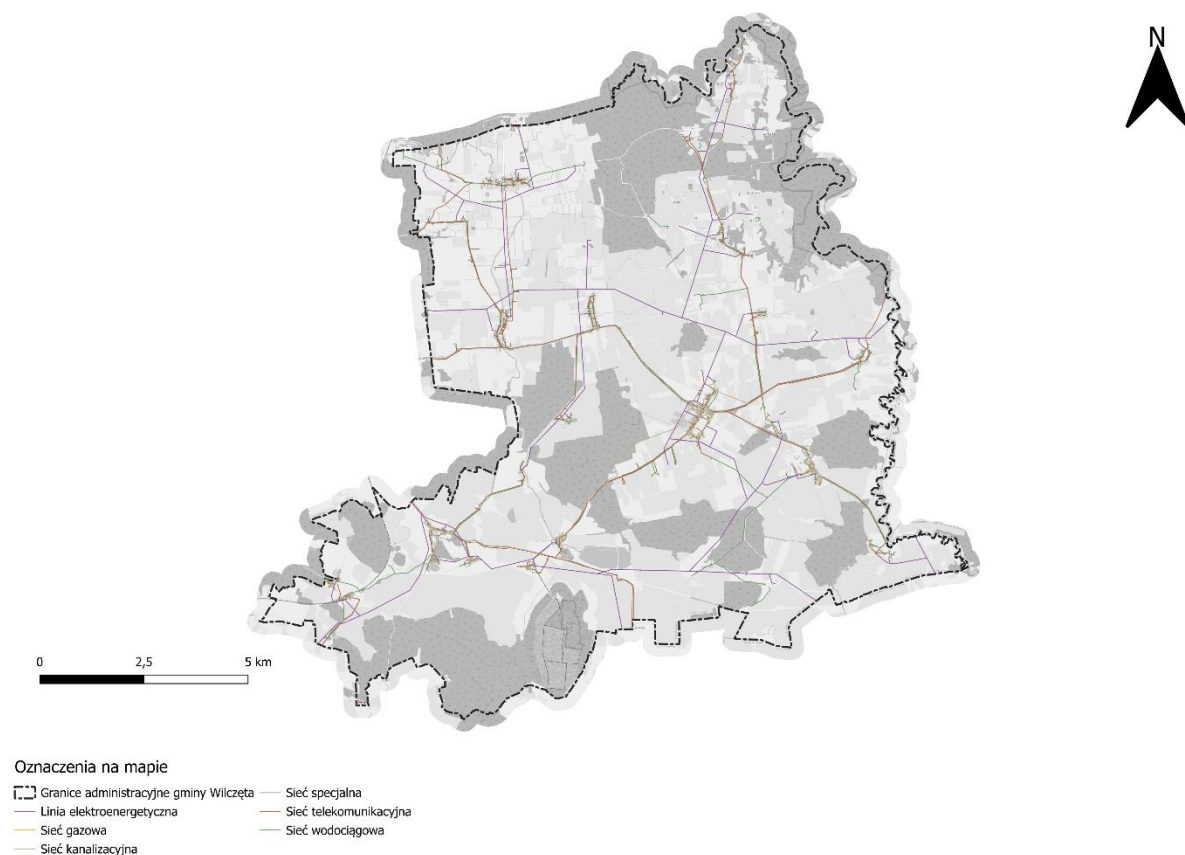
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych urzędowych.

Przez gminę Wilczęta przebiega linia kolejowa nr 204 relacji Malbork-Braniewo, odcinek Bogaczewo – Kurowo Braniewskie. Średniodobowy ruch pociągów na przedmiotowym odcinku w 2025 r. wynosił 4 pociągi, jednak ze sporadycznym udziałem pociągów pasażerskich. W granicach gminy znajduje się przystanek kolejowy Słobity. Ponadto na terenie gminy Wilczęta prowadzone będą prace w ramach projektu „Prace na linii kolejowej nr 204 na odcinku Malbork – Braniewo (do granicy państwa).

Zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem dotyczącym projektu planu ogólnego gminy, dokumentacji prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów*, wyznacza się strefy komunikacyjne (SK). Obejmują one tereny autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego i dróg głównych, a także obszary komunikacji kolejowej i szynowej, kolei linowej, komunikacji wodnej i lotniczej, obsługi transportu oraz infrastruktury technicznej. W ramach tych stref możliwe jest również wskazanie profili dodatkowych, które obejmują tereny dróg zbiorczych, usług handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, terenów zieleni urządzonej, lasów, zieleni naturalnej oraz obszarów wodnych.

Zgodnie z aktualnym oraz planowanym stanem infrastruktury transportowej, tereny te zostały odpowiednio uwzględnione w planie ogólnym, co umożliwia ich rozwój i dostosowanie do potrzeb gminy. Ponadto, w każdej wyznaczonej strefie możliwe jest realizowanie inwestycji oraz funkcjonowanie dróg i innych obszarów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności planowania przestrzennego oraz pozwala na dostosowanie infrastruktury do zmieniających się wymagań mieszkańców i użytkowników gminy.

### 2.22.3. Infrastruktura techniczna



**Rysunek 13. Infrastruktura techniczna**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT*

### Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia w wodę jest zorganizowany za pośrednictwem wodociągów korzystających z gminnego ujęcia wód podziemnych. Stacja uzdatniania wody oraz wieża ciśnień zlokalizowane są na terenie gminy Wilczęta.

W kontekście istniejących urządzeń systemu zaopatrzenia w wodę warto podkreślić, że ich potencjalna wydajność wynosi 700 m<sup>3</sup> na dobę. Ujęcie w miejscowości Wilczęta składa się z czterech studni głębinowych:

- Studnia nr 2 wykonana w 1981 r. do głębokości 109,00 m., o wydajności eksploatacyjnej  $Q_e=21,3$  m<sup>3</sup>/h i  $Se=11,0$  m. Poziom zwierciadła wody – 27,0 m ppt. Obecnie nieeksploatowana.
- Studnia nr 3 wykonana w 1986 r. do głębokości 57,00 m., o wydajności eksploatacyjnej  $Q_e=60,0$  m<sup>3</sup>/h i  $Se=2,5$  m. Poziom zwierciadła wody – 17,0 m ppt.

- Studnia nr 4A wykonana w 2008 r. do głębokości 58,00 m., o wydajności eksploatacyjnej  $Q_e=60,0 \text{ m}^3/\text{h}$  i  $S_e=2,4 \text{ m}$ . Poziom zwierciadła wody – 16,81 m ppt.

Wśród planowanych inwestycji mających na celu dalszy rozwój sieci zaopatrzenia w wodę należy wymienić modernizację istniejącej infrastruktury oraz uzupełnianie sieci na terenach zabudowanych. Działania te zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczęta jako element planowanej polityki infrastrukturalnej.

Ostatnia modernizacja sieci wodociągowej miała miejsce w 2014 roku w miejscowości Słobity, w ramach realizacji inwestycji obejmującej budowę sieci kanalizacyjnej oraz wymianę sieci wodociągowej.

W 2019 roku do sieci wodociągowej został przyłączony budynek nr 52 w miejscowości Słobity poprzez budowę odcinka wodociągu od budynku nr 51.

### **Infrastruktura kanalizacyjna**

W latach 2010–2012 na terenie gminy Wilczęta wybudowano gminną oczyszczalnię ścieków wraz z systemem kanalizacji sanitarnej. System ten obejmuje miejscowości o zwartej zabudowie i stanowi jeden z kluczowych elementów infrastruktury technicznej gminy.

Obiekt jest sukcesywnie modernizowany i rozwijany – w 2025 roku ogłoszono przetarg na budowę instalacji fotowoltaicznej na terenie oczyszczalni ścieków w Wilczętach. Inwestycja ta ma na celu zwiększenie efektywności energetycznej obiektu oraz obniżenie kosztów jego eksploatacji.

Pierwotnie nad funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków nadzór sprawował Zakład Komunalny w Wilczętach jako zakład budżetowy. Na mocy uchwały nr XI/73/25 Rady Gminy Wilczęta, jednostka ta została przekształcona w jednostkę budżetową, kontynuując działalność w zakresie gospodarki wodno-kanalizacyjnej.

Obecnie na terenie gminy funkcjonuje rozbudowana sieć kanalizacji sanitarnej, obejmująca miejscowości: Wilczęta, Karwiny, Dębień, Słobity, Góry oraz Spędy. Łączna długość istniejącej sieci wynosi 26,10 km, natomiast długość planowanej do realizacji sieci – około 6,70 km. W najbliższych latach planowane jest objęcie siecią kanalizacyjną miejscowości Gładysze,

której ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni w Wilczętach. Realizacja inwestycji uzależniona jest od pozyskania środków finansowych z funduszy unijnych lub krajowych programów wsparcia.

Na terenie gminy Wilczęta funkcjonują trzy oczyszczalnie ścieków:

- Oczyszczalnia w Wilczętach – zlokalizowana na działce nr 129/6 (współrzędne: N 54°10'28.52", E 19°53'13.90"), stanowi obiekt mechaniczno-biologiczny o przepustowości  $Q_{d\acute{s}r} = 190 \text{ m}^3/\text{d}$ . Średni dopływ ścieków wynosi  $Q_{d\acute{s}r} = 96 \text{ m}^3/\text{d}$ , co oznacza 49% rezerwy przepustowości.
- Oczyszczalnia w Górach – położona na działce nr 20/7 (współrzędne: N 54°7'49.77", E 19°44'49.23"), jest obiektem biologicznym o przepustowości  $Q_{d\acute{s}r} = 15,3 \text{ m}^3/\text{d}$ . Średni dopływ ścieków wynosi  $Q_{d\acute{s}r} = 4,0 \text{ m}^3/\text{d}$ , co stanowi 74% rezerwy przepustowości.
- Oczyszczalnia w Spędach – zlokalizowana na działce nr 17/2 (współrzędne: N 54°8'23.11", E 19°56'33.12"), również posiada charakter biologiczny. Jej przepustowość wynosi  $Q_{d\acute{s}r} = 21,0 \text{ m}^3/\text{d}$ , a średni dopływ ścieków  $Q_{d\acute{s}r} = 9,5 \text{ m}^3/\text{d}$ , co zapewnia 55% rezerwy przepustowości.

Obecnie nie planuje się rozbudowy ani modernizacji istniejących oczyszczalni ścieków, ponieważ ich aktualna wydajność zapewnia wystarczające rezerwy techniczne do obsługi istniejących i planowanych przyłączy.

W miejscowościach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej mieszkańcy korzystają z indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych. Gmina Wilczęta nie finansuje ani nie współfinansuje innych, niesystemowych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej.

Podsumowując, gmina Wilczęta dysponuje nowoczesną i dobrze rozwiniętą infrastrukturą kanalizacyjną, obejmującą kluczowe miejscowości o zwartej zabudowie. Istniejące oczyszczalnie ścieków działają z dużym zapasem przepustowości, co umożliwi dalszy rozwój systemu kanalizacyjnego oraz przyłączanie nowych obszarów, takich jak Gładysze, bez konieczności rozbudowy istniejących obiektów. Planowane inwestycje – w tym budowa instalacji fotowoltaicznej w Wilczętach – przyczynią się do zwiększenia efektywności energetycznej i zrównoważonego rozwoju gospodarki ściekowej na obszarze gminy.

## **Infrastruktura energetyczna, gazowa oraz ciepła**

Energetyczna infrastruktura gminy Wilczęta opiera się na rozległej sieci linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, które zasilane są z GPZ 110/15 kV zlokalizowanych poza terenem gminy. Energia jest następnie przesyłana do stacji transformatorowych 15/0,4 kV, a dystrybucję zapewniają również linie niskiego napięcia 0,4 kV. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (z 2014 roku), głównymi kierunkami rozwoju sieci energetycznej powinny być: dalsza modernizacja, rozbudowa oraz budowa nowych sieci średniego i niskiego napięcia, modernizacja stacji transformatorowych oraz wdrażanie odnawialnych źródeł energii, ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej.

Ograniczenia wynikające ze zlokalizowanej infrastruktury energetycznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej SN i nn, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez gestora sieci z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej w oparciu o przepisy odrębne.
2. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej SN, nn należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii, przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznych odrębnych. Pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych w poziomie nie mniejsze niż:
  - Dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 14m, po 7m po każdej ze stron od osi linii;
  - Dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – pas o szerokości 7m, po 3,5m po każdej ze stron od osi linii;
  - Dla linii kablowych SN i nn – pas o szerokości 1,4m, po 0,7m po każdej ze stron od osi linii.
3. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym

systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew i krzewów na trasie linii wg. przepisów odrębnych.

4. Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci oraz poza nimi na terenach innego przeznaczenia bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego ani załączników do tego dokumentu.
5. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji elektroenergetycznych, złącz kablowych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
6. Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
  - Linii elektroenergetycznych SN i nn. Wraz z przyłączami w wykonaniu napowietrznym i kablowym,
  - Stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.
7. Lokalizacja OZE na obszarze gminy należy planować z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym wymaganych odległości.
8. Przy lokalizacji nowych jednostek (turbin) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewniać zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wzdłuż trasy linii elektroenergetycznej o napięciu do 45 kV należy wyznaczyć pas techniczny, w którym, przy dowolnym stanie pracy turbiny wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek element (w szczególności łopaty turbiny).

Polityka wspierania OZE w gminie Wilczęta jest sukcesywnie realizowana poprzez zamówienia publiczne i inwestycje infrastrukturalne. W dniu 31 października 2025 r. wydano decyzję dotyczącą modernizacji sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV w miejscowości Stare Siedlisko. Inwestycja obejmuje budowę nowej sieci wraz z demontażem

istniejącej linii napowietrznej na części działek o numerach: 93/4, 93/3, 95, 109, 110, 104, 105/2, 105/1, 106/4, 106/7, 106/2, 106/1, 107/3, 112, 113/2, 322/1 i 322/2 w obrębie Stare Siedlisko oraz 13, 14/3, 14/1, 14/2, 15 i 17 w obrębie Nowica.

Gmina podejmuje również działania zmierzające do ograniczenia zużycia energii elektrycznej w przestrzeni publicznej. W 2024 roku ogłoszono zamówienie publiczne na wymianę 373 opraw oświetlenia drogowego – z lamp sodowych na energooszczędne LED-y. Prace realizowane przez firmę Energa Oświetlenie sp. z o.o. rozpoczęto w marcu 2025 roku, a zakończono we wrześniu 2025 roku. Nowe oprawy wyposażono w system zdalnego sterowania, a projekt był współfinansowany w ramach rządowego programu „Rozświetlamy Polskę”.

Jeśli chodzi o sieć gazową, gmina Wilczęta nie posiada gazociągów. Mieszkańcy korzystają z własnych butli gazowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje budowy sieci gazowej na terenie gminy. Choć dokument ten został opracowany ponad dekadę temu, aktualne mapy potwierdzają brak działań w tym zakresie ze strony władz lokalnych. Rozbudowa systemu gazowego jest ważnym elementem wojewódzkich planów rozwoju, szczególnie na obszarach wiejskich, jednak gmina Wilczęta nie została uwzględniona na liście inwestycji.

Podobna sytuacja dotyczy zaopatrzenia w energię ciepłą – gmina nie posiada własnej infrastruktury ciepłowniczej. Potrzeby cieplne zaspokajane są głównie przez lokalne kotłownie oraz indywidualne źródła ciepła, takie jak piece, korzystające głównie z węgla, koksu czy drewna. W dłuższej perspektywie planuje się ograniczenie wykorzystania węgla na rzecz biomasy, zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii (w tym paneli fotowoltaicznych) oraz kontynuację termomodernizacji budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych i usługowych.

Podstawowe obiekty infrastruktury technicznej (istniejące i planowane) zostały w planie ogólnym zakwalifikowane do stref infrastrukturalnych (SI). Zapewnieni to odpowiednie warunki dla ich funkcjonowania oraz dla obsługi gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków, zaopatrzenia w energię i gaz, a także gospodarki odpadami. Strefy infrastrukturalne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby uwzględnić istniejącą

infrastrukturę, umożliwić jej dalszy rozwój, jednocześnie zapewniając możliwość dostosowania aktów planowania przestrzennego do przyszłych potrzeb.

#### **2.22.4. Gospodarka odpadami**

Gmina nie posiada własnego systemu gospodarki odpadami; odpady komunalne są przekazywane do zakładu zagospodarowania odpadów w Elblągu. Polityka lokalnych władz zakłada kontynuację tego modelu, dlatego nie planuje się tworzenia gminnych systemów gospodarowania odpadami. Od 2011 roku gospodarką odpadami zajmował się podmiot Wodociągi Miejskie Braniewo sp. z o.o. z siedzibą w Braniewie, którego zadaniem było m.in. kompostowanie odpadów zielonych oraz innych bioodpadów. Jednak według raportów z 2024 roku, gmina obecnie korzysta z usług Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Pastęku. W 2024 roku stawka opłaty za gospodarowanie odpadami wynosiła 30 zł na mieszkańca (stan na 31 grudnia 2024 r.). Istotnym elementem polityki lokalnej jest także recykling oraz systematyczne ponowne wykorzystanie odpadów. W 2024 roku gmina osiągnęła poziom 20,43% przygotowania odpadów komunalnych do ponownego użycia.

#### **2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Audyt krajobrazowy to dokument opracowywany dla każdego województwa, który zawiera szczegółową analizę wniosków oraz kierunków rozwoju przestrzennego w odniesieniu do regionalnego środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Sporządzany jest co najmniej raz na 20 lat i określa przyszłe metody ochrony krajobrazu. W przypadku województwa warmińsko-mazurskiego audyt ten został uchwalony w marcu 2025 roku na podstawie Uchwały nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Regionalna polityka przestrzenna wyznacza cztery główne cele: przywracanie, kształtowanie i utrzymanie ładu przestrzennego, ochronę środowiska przyrodniczego, ochronę dziedzictwa kulturowego wraz z budowaniem tożsamości regionu oraz rozwój infrastruktury technicznej. Cele te stanowią fundament działań związanych z ochroną krajobrazu i ustanowieniem krajobrazów priorytetowych.

Dokument wskazuje rekomendacje i wnioski dotyczące całego województwa, w tym również obszarów na terenie gminy Wilczęta. W granicach gminy wyróżniono cztery obszary chronionego krajobrazu oraz dwa rezerваты przyrody, wskazano również jeden krajobraz priorytetowy.

Istotnym obszarem jest Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, który cechuje się urozmaiconą rzeźbą terenu z wzniesieniami moreny czołowej i wzniesieniami kemowymi. Atrakcyjności tego terenu dodaje rzeka Pasłęka z dopływami oraz wyznaczony szlak kopernikowski. Audyt rekomenduje ochronę mokradeł w dolinie, obejmujących użytki zielone, roślinność łąkową, obszary leśne i nieużytki. Ponadto zaleca zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych i wysokościowych, utrzymanie stref buforowych przy rzece oraz działania na rzecz przywracania bioróżnorodności.

W odniesieniu do krajobrazów leśnych, podkreśla się potrzebę zaprzestania przekształcania terenów leśnych na inne funkcje, ochronę cennych form geomorfologicznych oraz zachowanie wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych. Podobne zasady dotyczą obszarów wiejskich, gdzie istotne jest zachowanie bioróżnorodności oraz przywracanie wartości historycznych i architektonicznych, zwłaszcza wobec cennych zabytków gminy, takich jak zespoły pałacowo-parkowe w Ławkach, Gładyszach i w miejscowości Słobity oraz zabudowa elektrowni wodnej na rzece Pasłęce.

W krajobrazach mozaikowych i podmiejskich celem jest rozwój turystyki i rekreacji indywidualnej przy jednoczesnej ochronie bioróżnorodności oraz ograniczeniu lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych i wysokościowych, co sprzyja zrównoważonemu rozwojowi funkcji turystycznej.

Drugim obszarem chronionego krajobrazu na terenie gminy jest Słobicki Obszar Chronionego Krajobrazu. W miejscowościach takich jak Karwiny i Słobity zaleca się rozwój nowej zabudowy zgodnie z lokalnym charakterem, z uwzględnieniem sylwet wsi i krajobrazowych dominant, szczególnie kościołów. Nowa zabudowa powinna być spójna pod względem skali, wysokości, bryły, kolorystyki i elementów architektonicznych. Rekomendacje dla tego obszaru obejmują również zachowanie bioróżnorodności i przywracanie wartości historyczno-architektonicznych. W audycie poruszono także kwestie krajobrazu górniczego –

racjonalne gospodarowanie złożem torfu „Józefowo” oraz przywrócenie wartości przyrodniczych po zakończeniu eksploatacji.

Trzecim obszarem chronionego krajobrazu na terenie gminy jest Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy. Większość rekomendacji zawartych w audycie krajobrazowym odnosi się do obszarów położonych poza granicami gminy. Natomiast wskazuje również by kształtować nową zabudowę w sposób spójny pod względem skali, wysokości, bryły, kolorystyki i elementów architektonicznych, tak by utrzymać spójność krajobrazów wiejskich. Na terenach leśnych natomiast zaleca się ograniczanie przekształcanie lasów na tereny nieleśne, utrzymanie łąk śródleśnych oraz zapobieganie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w odniesieniu do dolin erozyjnych rzek i cieków.

Czwartym obszarem chronionego krajobrazu na terenie gminy jest Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej. Większość rekomendacji zawartych w audycie krajobrazowym odnosi się do obszarów położonych poza granicami gminy. Natomiast wskazuje również by kształtować nową zabudowę w sposób spójny pod względem skali, wysokości, bryły, kolorystyki i elementów architektonicznych, tak by utrzymać spójność krajobrazów wiejskich. Na terenach leśnych natomiast zaleca się ograniczanie przekształcanie lasów na tereny nieleśne, utrzymanie łąk śródleśnych, muraw i innych zbiorowisk nieleśnych.

Audyt wskazuje krajobraz priorytetowy (28-313.56-31) „Zbiornik Pierzchały”. Krajobraz priorytetowy ten jest częścią rezerwatu przyrody „Ostoja Bobrów na rzece Pasłęce”, Obszarów Natura 2000 Dolina Pasłęki oraz Rzeka Pasłęka, jak i Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki. Dla obszaru obejmującego ww. krajobraz sformułowano następujące wnioski i rekomendacje:

- 1) Realizacja zadań w zakresie gospodarki wodnej w rezerwacie przyrody „Ostoja bobrów na Rzece Pasłęce” zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do celów ochrony rezerwatu przyrody;
- 2) W obrębie zlewni zbiornika zapobieganie użytkowaniu powodującym nasilenie procesów eutrofizacji;

- 3) Współdziałanie organów i jednostek samorządu terytorialnego w zakresie realizacji celów i przedmiotów ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony, w szczególności:
  - Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki;
  - rezerwatu przyrody „Ostoja bobrów na Rzece Pasłęce”;
  - obszarów Natura 2000: Dolina Pasłęki PLB2800002, Rzeka Pasłęka PLH290006;
- 4) Realizacja i uwzględnianie, na etapie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju gminy, celów ochrony, zagrożeń oraz wytycznych i innych wskazań określonych w aktach prawnych ustanowionych dla form ochrony;
- 5) Planowanie i realizacja działań w obrębie obszarów chronionych w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony;
- 6) Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy poprzez stanowienie aktów prawa miejscowego oraz sporządzeni innych dokumentów planistycznych;
- 7) Prowadzenie działań edukacyjnych w zakresie problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu;
- 8) Utrzymanie funkcji ochrony przyrody dla realizacji celów ochrony w rezerwacie przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
- 9) Zapewnienie drożności i łączności ekologicznej obszarów tworzącym Regionalną sieć korytarzy ekologicznych.

Audyt odnosi się także do rezerwatu przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce” – rezerwatu faunistycznego chroniącego bobry i inne zwierzęta. Główne zalecenia obejmują zachowanie naturalnego koryta rzeki Pasłęki i jej dopływów oraz intensywną ochronę obszaru przez władze gminne, m.in. poprzez ustanowienie aktów prawa miejscowego. Działania te mają na celu utrzymanie dotychczasowego krajobrazu oraz jego funkcji, w tym pełnienie roli korytarzy ekologicznych.

Audyt odnosi się również do rezerwatu przyrody „Osiek” – rezerwatu torfowiskowego. Główne zalecenia obejmują realizację zadań w zakresie działalności leśnej i gospodarki wodnej zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do celów ochrony rezerwatu przyrody, koordynację działań z innymi jednostkami samorządowymi działań mających na celu utrzymanie funkcji ochronnej rezerwatu oraz kształtowanie polityki przestrzennej gminy w

sposób niewpływający negatywnie na funkcjonowanie rezerwatu i pełnienie jego funkcji ochronnej.

## **2.24. Opracowanie ekofizjograficzne**

*Na potrzeby planu ogólnego gminy Wilczęta zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ww. ustawy.*

*W opracowaniu wskazane zostały elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych, które należy uwzględnić w trakcie podejmowania działań na terenie gminy:*

- 1. Ochrona wód przed zanieczyszczeniami poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej i ścisłą kontrolę nad odprowadzaniem ścieków, a także poprzez dbałość o szczelność szamb. Ważne jest także racjonalne stosowanie nawozów i środków ochrony roślin. Tworzenie stref buforowych, czyli pasów zieleni przy brzegach rzek, pomaga zatrzymać spływ powierzchniowy. Kluczowa jest również edukacja społeczeństwa na temat roli czystej wody i sposobów jej ochrony, a także stałe monitorowanie i rekultywacja terenów już skażonych,*
- 2. Poprawa jakości gleb przez zwiększanie zawartości materii organicznej, stosując kompost, dobrze przefermentowany obornik lub uprawiając nawozy zielone (poplony), które dostarczają próchnicy i składników odżywczych. Istotne jest również regulowanie odczynu gleby, czyli jej pH. Zbyt kwaśną glebę można poprawić poprzez wapnowanie, co zwiększa dostępność składników dla roślin. Aby poprawić strukturę gleby, należy unikać jej nadmiernego zagęszczania oraz systematycznie dodawać do niej materię organiczną. Ważne jest również właściwe nawożenie i stosowanie płodozmianu,*
- 3. Redukcja niskiej emisji poprzez wymianę starych pieców na ekologiczne źródła ciepła, co znacznie ogranicza szkodliwe dymy. Równie istotne jest ograniczenie spalania śmieci i tworzyw sztucznych oraz promowanie ekologicznych form transportu, takich jak rowery czy pojazdy elektryczne. Kluczowe jest także prowadzenie stałego monitoringu jakości powietrza, wprowadzanie odnawialnych*

*źródeł energii oraz edukacja społeczeństwa na temat zagrożeń związanych z zanieczyszczeniem,*

- 4. Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej, wspieranie roli lasu w rekreacji i edukacji,*
- 5. Zakaz lub ograniczenie prowadzenia melioracji w obszarach bezpośredniego sąsiedztwa terenów bagiennych i torfowiskowych oraz ograniczenie ich degradacji,*
- 6. Zachowanie walorów krajobrazowych i kulturowych gminy w postaci ochrony historycznych terenów oraz promowania turystyki ekologicznej i rekreacyjnej,*
- 7. Rozwój rekreacji, turystyki i bazy noclegowej z zachowaniem zrównoważonego rozwoju i dbałości o cenne przyrodniczo obszary,*
- 8. Monitorowanie zagrożenia suszą, powodzią, pożarami lasów i ruchów masowych (dolina Pastęki),*
- 9. Rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i drogowej,*
- 10. Ograniczenie i utrzymywanie poziomu hałasu na dopuszczalnym poziomie, np. poprzez wykorzystywanie zielonych ekranów akustycznych przy drogach wojewódzkich),*
- 11. Dodatkowe działania, m.in. gmina mogłaby postawić na integrację mieszkańców wokół ekologii, rozwój OZE i retencji wody, poprawę transportu lokalnego oraz edukację środowiskową, co zwiększy atrakcyjność gminy i bezpieczeństwo życia mieszkańców.*

## **2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wilczęta**

W celu oszacowania zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Wilczęta wykorzystano dane demograficzne pochodzące z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pozyskane w grudniu 2025 roku, odnoszące się jednak do roku poprzedniego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku dotyczącym projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, prognoza demograficzna powinna obejmować „20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane o liczbie mieszkańców, udostępniane przez statystykę publiczną”. W przypadku gminy Wilczęta prognoza ta sięga roku 2060.

**Tabela 8. Prognoza liczby ludności gminy Wilczęta 2024-2043**

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2506	2453	2408	2374	2335	2305	2265	2225	2186	2140

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
2103	2068	2032	1997	1960	1930	1901	1871	1836	1799

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Następnie wykorzystano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań z roku 2024 oraz dane sprzed 10 lat, tj. z 2014 roku.

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2024 ( $PUM_0$ ) – 71 948 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2014 – 71 004 m<sup>2</sup>.

Uzyskane wartości przedstawiono w przeliczeniu na jednego mieszkańca, dzieląc powierzchnię mieszkań przez liczbę ludności. Zgodnie z art. 3 pkt 2 wspomnianego rozporządzenia, prognozowaną liczbę ludności należy zwiększyć o 5%.

- Liczba ludności w roku 2024 – 2 516 os.
- Liczba ludności w roku 2014 – 3 094 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2024 r.:

$$P_0 = 71\,948 \text{ m}^2 / 2\,516 \text{ os.}$$

$$\mathbf{P_0 = 28,6 \text{ m}^2/\text{os}}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2014 r.:

$$P_{-10} = 71\,004 \text{ m}^2 / 3\,094 \text{ os.}$$

$$\mathbf{P_{-10} = 22,9 \text{ m}^2/\text{os}}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%.

$$M_{20} = M_{2044} + (M_{2044} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 1762 + (1762 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 1851 \text{ os.}$$

Aby obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca — niezbędną do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową — zastosowano wzór, w którym od trzykrotności aktualnej powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkańca odejmuje się dwukrotność powierzchni użytkowej na mieszkańca sprzed 10 lat. Po podstawieniu danych do wzoru uzyskano wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

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

gdzie:  $P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

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

$$P_{20} = 3 \times 28,6 - 2 \times 22,9$$

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2$$

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

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$\text{ZAP} = 1851 - 71\,948 / 40$$

$$\text{ZAP} = 52 \text{ os.}$$

**W efekcie, prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wilczęta na najbliższe 20 lat wynosi 52 osoby, a prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca to 40 m<sup>2</sup>. Należy wtedy przyjąć zapotrzebowanie na poziomie 500 osób.**

### 3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY WILCZĘTA

#### 3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim:

1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

W związku, że chłonność terenów niezabudowanych przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, część wniosków złożonych do planu ogólnego wnoszących o nową zabudowę mieszkaniową nie zostało uwzględnione.

#### 3.1.1. Zestawienie wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych

##### Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 30 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, obejmując łącznie 21,31 ha. Strefy te wskazano przede wszystkim jako kontynuację obowiązującego zagospodarowania przestrzennego, a także w ramach wyznaczonego OUZ.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ	
Ilość stref – <b>30</b>	Łączna powierzchnia – <b>21,31 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SW:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 1SW 3-5SW 7-28SW 30-33SW
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr 1SW 3-5SW 9-11SW 13-14SW 16SW 18SW 21SW 23-28SW 30SW 32-33SW
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuację polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr 1SW 3-5SW 9-11SW 13-14SW 16SW 18SW 21SW 23-28SW 30SW 32-33SW

### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)**

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 147 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obejmując łącznie 109,58 ha.

<b>STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ</b>	
Ilość stref - <b>147</b>	łączna powierzchnia – <b>109,58 ha</b>
<b>Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SJ:</b>	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 2SJ 5-18SJ 20-22SJ 25-29SJ 31-54SJ 57SJ 59-61SJ 63-67SJ 69SJ 71SJ 73-74SJ 76SJ 78SJ 80-81SJ 83SJ 85-87SJ 89-91SJ 93SJ 96-102SJ 103-108SJ 110-116SJ 118-132SJ 133-138SJ 140-147SJ 148-152SJ 154-170SJ
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr 1SJ 4SJ 35-36SJ 43SJ 57SJ 59-61SJ 63-66SJ 69SJ 71SJ 73-74SJ 78SJ 80-81SJ 83SJ 85-87SJ 89SJ 91-93SJ 96-99SJ 105-108SJ 110SJ 112-113-114SJ 116SJ 121-122SJ 128-130SJ 132SJ 135-136SJ 138SJ 140-141SJ 143-146SJ 148SJ 150SJ 155-156SJ 158-160SJ 162-166-170SJ
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 1SJ 4SJ 36SJ 57SJ 65SJ 101-102SJ 111SJ 131SJ 150SJ 154-155SJ 158-159SJ 168SJ
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuację polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr 35-36SJ 57SJ 59SJ 61SJ 64SJ 66-67SJ 71SJ 73SJ 78SJ 80-81SJ 83SJ 85-87SJ 89SJ 92SJ 99SJ 108SJ 114SJ 122SJ 128SJ 150SJ 156SJ 158-160SJ 162-165SJ 167-168SJ 170SJ

### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SZ)**

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 110 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, obejmując łącznie 74,14 ha.

<b>STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ</b>	
Ilość stref - <b>110</b>	łączna powierzchnia – <b>74,14 ha</b>
<b>Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SZ:</b>	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 4-12SZ 16-25SZ 27-40SZ 42-81SZ 83-84SZ 85SZ 87-88SZ 90-93SZ 96-99SZ 101-104SZ 107-112SZ 121SZ 123SZ 125-133SZ
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr 1-2SZ 7-9SZ 11SZ 22-24SZ 40SZ 66-74SZ 76-81SZ 83-85SZ 87-88SZ 90-93SZ 96-99SZ 101-104SZ 107-112SZ 121SZ 123SZ 125-134SZ
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 1-2SZ 18SZ 54SZ 71SZ 81SZ 96SZ 123SZ 130SZ 134SZ

### Strefa usługowa (SU)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 27 stref usługowych, obejmując łącznie 12,56 ha.

STREFA USŁUGOWA	
Ilość stref - <b>27</b>	łączna powierzchnia – <b>12,56 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SU:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 1-20SU 22-26SU
W ramach wyznaczonego OUZ:	Strefy nr 3SU 5-6SU 8-13SU 15-20SU 23-26SU
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 27SU
Uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz kontynuacja polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr 21SU

### Strefa gospodarcza (SP)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 3 strefy gospodarcze, obejmując łącznie 8,21 ha.

STREFA GOSPODARCZA	
Ilość stref - <b>3</b>	łączna powierzchnia – <b>8,21 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SP:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 2-4SP

### Strefa produkcji rolniczej (SR)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 64 strefy produkcji rolniczej, obejmując łącznie 190,92 ha.

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	
Ilość stref - <b>64</b>	łączna powierzchnia – <b>190,92 ha</b>

Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SR:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 1SR 8SR 11-16SR 21SR 24-27SR 29-31SR 32SR 34-37SR 39SR 41-43SR 45SR 48SR 50-53SR 55-56SR 58-59SR 63SR 65-66SR 71SR 73-75SR 77-89SR
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 3-4SR 16SR 29-32SR 39SR 67-68SR 70-71SR 73-75SR 82SR 85-89SR
Potrzeba ochrony gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze:	Strefy nr 1SR 5SR 70-71SR 78SR
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr 1SR 5-7SR 21SR 24SR 29-31SR 34SR 36SR 50SR 78SR 81SR 83-89SR

### Strefa infrastrukturalna (SI)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 2 strefy infrastrukturalne, obejmując łącznie 1,86 ha.

STREFA INFRASTRUKTURALNA	
Ilość stref - <b>2</b>	Łączna powierzchnia – <b>1,86 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SI:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 1-2SI

### Strefa zieleni i rekreacji (SN)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 46 stref zieleni i rekreacji, obejmując łącznie 163,80 ha.

STREFA ZIELENI I REKREACJI	
Ilość stref - <b>46</b>	Łączna powierzchnia – <b>163,80 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SN:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 4SN 6-7SN 10SN 13-14SN 17-18SN 20-21SN 23-25SN 27SN 29SN 31-41SN 44SN
Potrzeba zrównoważonego rozwoju obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz rolniczych:	Strefy nr 8SN 15-16SN 22SN 26SN 30SN 33SN 42SN 45-46SN 48-50SN

Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 1-3SN 16SN
Kontynuacja polityki przestrzennej gminy:	Strefy nr 9SN 22SN 44SN 47SN 51-52SN

### Strefa cmentarzy (SC)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 3 strefy cmentarzy, obejmując łącznie 2,87 ha.

STREFA CMENTARZY	
Ilość stref - <b>3</b>	łącna powierzchnia – <b>2,87 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SC:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 1-3SC

### Strefa górnictwa (SG)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 4 strefy górnictwa, obejmując łącznie 75,89 ha.

STREFA GÓRNICTWA	
Ilość stref - <b>4</b>	łącna powierzchnia – <b>75,89 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SG:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania:	Strefy nr 1-2SG
Zgodnie z wyznaczonymi terenami / obszarami górnictwami:	Strefy nr 2SG
Zgodnie z zasięgiem występowania złóż kopalin:	Strefy nr 3-4SG
Na podstawie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 3-4SG

### Strefa otwarta (SO)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 97 stref otwartych, obejmując łącznie 13989,88 ha.

Wyznaczono je przede wszystkim w celu zachowania i ochrony obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz rolnych – zwłaszcza istniejących terenów leśnych, wód płynących i zbiorników wodnych, użytków zielonych.

STREFA OTWARTA	
Ilość stref - <b>97</b>	łączna powierzchnia – <b>13989,88 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SO:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania/użytkowania:	Strefy nr 1SO 3-4SO 8SO 12-14SO 24SO 28-30SO 32-34SO 36-37SO 39SO 44SO 48SO 46SO 51SO 56SO 58-63SO 66-69SO 72-75SO 76SO-85SO 87-89SO 92-101SO 103SO 104SO 106-107SO 108-140SO
Potrzeba ochrony obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz rolniczych:	Strefy nr
Zgodnie z zasięgiem występowania złóż kopalin:	Strefy nr 79SO
Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 4SO 8SO 12-14SO 62-63SO 69SO 74SO 80SO 82-83SO 85SO 92-94SO 96-97SO 104SO 108-109SO 111-112SO 114-119SO 120-121SO 125-129SO 133-136SO 138SO

### Strefa komunikacyjna (SK)

W granicach administracyjnych gminy Wilczęta wyznaczono 17 stref komunikacyjnych, obejmując łącznie 136,92 ha.

STREFA KOMUNIKACYJNA	
Ilość stref - <b>17</b>	łączna powierzchnia – <b>136,92 ha</b>
Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych SK:	
Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania – uwzględnienie układu drogowego/kolejowego:	Strefy nr 2-18SK

Uwzględnienie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej:	Strefy nr 3SK 18SK
---	--------------------

### **3.1.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

W chwili tworzenia niniejszego opracowania, gmina Wilczęta nie posiada opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie zostały utworzone, żadne przepisy aktu prawa miejscowego, celem określenia polityki przestrzennej dla danych terenów gminnych. Sytuacja planistyczna gminy Wilczęta, została określona jedynie w sposób ogólny, w zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odniesieniu do kwestii gminnej urbanistyki, priorytetowymi obszarami, były w omawianych zapisach tereny rolnicze, zagrodowe oraz zlikwidowane obszary produkcji rolnej. Określone zostały jako kluczowe w polityce przestrzennej, poprzez przywrócenie ich funkcji zagrodowej bądź rolniczej, a w uzasadnionych przypadkach przekształcenie ich na funkcje leśne. Również akcentowane było zmniejszenie powierzchni obszarów, potencjalnie predysponowanych do funkcji komercyjnych, na rzecz intensywniejszej ochrony obecnie funkcjonującego na tych terenach rolnictwa oraz lasów.

Dotychczasowe opracowania na temat planowania przestrzennego gminy Wilczęta, wspominają również – choć nadal w sposób ogólny - o terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej. Kluczową kwestią, jest uzupełnianie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem innych funkcji uzupełniających (na przykład agroturystyki). Warto również zaznaczyć, iż są to jedyne zapisy dotyczące polityki przestrzennej gminy Wilczęta, sugerowane przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zapisy te, utracą swą moc w 2026 roku.

### **3.1.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie**

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej), zagrodowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy.

W przypadku braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak ma to miejsce na terenie gminy Wilczęta, przyjęto założenia wynikające z aktualnego zagospodarowania terenu oraz możliwości zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym proces planistyczny obejmuje w pierwszej kolejności wyznaczenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, a dopiero w dalszym etapie - w razie potrzeby - innych stref rozwoju, z zachowaniem ustawowego limitu 130%.

Chłonność obliczana jest jako liczba osób mogących zamieszkać na danym obszarze.

Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na grudzień 2025 r. udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie 40 m<sup>2</sup>, co wynika z § 3. ust. 8 Rozporządzenia

Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

Całkowita powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Wilczęta wynosi ok. 338 700 m<sup>2</sup>. Same obliczenia wykonane w oparciu o wskaźnik dla strefy jednorodzinnej nie oddają rzeczywistej chłonności terenów, dlatego dopiero suma wskaźników dla strefy jednorodzinnej, strefy wielorodzinnej i strefy zagrodowej pozwala na uzyskanie miarodajnego obrazu.

Powierzchnia terenów niezabudowanych w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy wynosi 30,52 ha, natomiast 15,22 ha stanowi rezerwę terenów niezabudowanych przeznaczoną do potencjalnego zagospodarowania.

Wizualizacja poszerzenia generycznego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy przedstawiona jest na załączniku nr 5 do uzasadnienia.

### **Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, początkowo wyznaczono obszary całkowicie niezabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi ok. 273 771 m<sup>2</sup>.

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wybrano jako wzorcowe tereny (Rys. 14) zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodziną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.



**Rysunek 14. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności**

Źródło: opracowanie własne

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,08, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 8 %, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, co wyrażone zostało w Tabeli 9.

Ze względu na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto w dalszych analizach tereny niezabudowane znajdujące się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) stosując *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną* przyjęty na poziomie 0,8, który został

uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto*.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

$P_{MN}$  – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m<sup>2</sup>

$P_{N-MN}$  – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m<sup>2</sup>

$W_{MN}$  – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$P_{UMN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

$P_{UMN}$  – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m<sup>2</sup>

$P_{MN}$  – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m<sup>2</sup>

$W_{IZ}$  – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Ponieważ wartość ta, obliczona na podstawie

danych statystycznych dla gminy Wilczęta wynosi 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca, czyli odpowiada minimalnej wartości określonej w przepisach, przyjęto do dalszych obliczeń średnią powierzchnię użytkową mieszkań równą 40 m<sup>2</sup> na mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 40 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie:  $Ch_{MN}$  – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

**Tabela 9 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną**

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto [m <sup>2</sup> ]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m <sup>2</sup> ]
	$P_N$	$W_{MN}$	$P_{MN}$	$W_{IZ}$		$PU_{MN}$
SJ	273 771	0,8	219,016,8	0,08	70%	12 264,94
<i>Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m<sup>2</sup>]</i>						40
<b><i>Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (<math>Ch_{MN}</math>)</i></b>						<b>306</b>

Źródło: opracowanie własne

**Chłonność terenów niezabudowanych, a przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 306 mieszkańców.**

## **Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 35 602 m<sup>2</sup>.

Jako modelowy przykład zabudowy wielorodzinnej wybrano teren położony w obrębie ewidencyjnym Góry przedstawiony na poniższym rysunku.



**Rysunek 15. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności dla zabudowy wielorodzinnej**

Źródło: opracowanie własne

Po wybraniu terenu modelowego przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dokonano obliczenia chłonności niezabudowanych terenów o takim przeznaczeniu, co przedstawiono w Tabeli 10.

Do obliczeń przyjęto powierzchnię działek w granicach analizowanego obszaru oraz założono maksymalną możliwą do zastosowania nadziemną intensywność zabudowy. Założenie to wynika z faktu, że zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizują zazwyczaj

deweloperzy, którzy z reguły starają się wykorzystać maksymalne dopuszczalne parametry zabudowy. Na analizowanym terenie modelowym wykonano obliczenia pozwalające wyznaczyć szacunkowy wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,7, przy wskaźniku wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na poziomie 0,8.

Oszacowano również proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami zabudowy w analizowanym obszarze. Wskaźnik ten został ujęty w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto*.

$$P_{MW} = P_{N-MW} \times W_{MW}$$

Gdzie:

$P_{MW}$  – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m<sup>2</sup>

$P_{N-MW}$  – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m<sup>2</sup>

$W_{MW}$  – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$P_{UMW} = P_{MW} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

$P_{UMW}$  – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m<sup>2</sup>

$P_{MW}$  – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w  $m^2$

$W_{IZ}$  – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Ponieważ wartość ta, obliczona na podstawie danych statystycznych dla gminy Wilczęta wynosi  $40 m^2$  na jednego mieszkańca, czyli odpowiada minimalnej wartości określonej w przepisach, przyjęto do dalszych obliczeń średnią powierzchnię użytkową mieszkań równą  $40 m^2$  na mieszkańca.

$$Ch_{MW} = PU_{MW} / 40 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie:  $Ch_{MW}$  – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

**Tabela 10 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**

Funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto [m <sup>2</sup> ]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [m <sup>2</sup> ]
	P <sub>N</sub>	W <sub>MW</sub>	P <sub>MW</sub>	W <sub>Iz</sub>		P <sub>UMW</sub>
SW	35 602,00	0,8	28 481,60	0,7	70%	13 955,98
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m <sup>2</sup> ]						40
<b>Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (ChMW)</b>						<b>348</b>

Źródło: opracowanie własne

**Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 348 mieszkańców.**

### **Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej**

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wyznaczono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Całkowita powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosi ok. 28 705 m<sup>2</sup>.

Jako modelowy przykład zabudowy zagrodowej wybrano teren położony w obrębie ewidencyjnym Wilczęta, przedstawiony na poniższym rysunku.



**Rysunek 16. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności dla zabudowy zagrodowej**

Źródło: opracowanie własne

Do obliczenia chłonności ww. terenów przyjęto szacunkowy wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową, który wynosi 0,6 oraz szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej, który wynosi 0,11 na bazie obszaru modelowego.

Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach, przy czym tereny znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy zostały zaklasyfikowane zgodnie z parametrami terenów sąsiadujących, co zapewnia ich harmonijne włączenie w istniejącą strukturę urbanistyczną.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w Tabeli 11.

Ze względu na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto w dalszych analizach tereny niezabudowane znajdujące się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ). Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza), stosując *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto*, przy czym zastosowana redukcja odnosi się do modelowego zagospodarowania terenu i uwzględnia przeznaczenie części powierzchni na elementy niekubaturowe oraz funkcje towarzyszące zabudowie, w szczególności układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne, dojazdy) oraz inne niezbędne elementy obsługi terenu.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

$P_{MN}$  – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto w  $m^2$

$P_{N-MN}$  – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w  $m^2$

$W_{MN}$  – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

$PU_{MN}$  – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy zagrodowej w  $m^2$

$P_{MN}$  – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto  
w  $m^2$

$W_{IZ}$  – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Ponieważ wartość ta, obliczona na podstawie danych statystycznych dla gminy Wilczęta wynosi  $40 m^2$  na jednego mieszkańca, czyli odpowiada minimalnej wartości określonej w przepisach, przyjęto do dalszych obliczeń średnią powierzchnię użytkową mieszkań równą  $40 m^2$  na mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 40 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie:  $Ch_{MN}$  – chłonność terenów zabudowy zagrodowej wyrażona w liczbie mieszkańców

**Tabela 11 – Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową**

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [ $m^2$ ]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto [ $m^2$ ]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy zagrodowej [ $m^2$ ]
	$P_N$	$W_{MN}$	$P_{MN}$	$W_{IZ}$		$PU_{MN}$
SZ	28 705,00	0,6	17 223,00	0,11	70%	1326,17
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [ $m^2$ ]						40

Źródło: opracowanie własne

**Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych przeznaczonych dla funkcji zagrodowej wynosi 33 mieszkańców.**

### **3.1.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych**

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi w zależności od przyjętego wariantu dla strefy mieszkaniowej 687 mieszkańców.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej jest wyższa od zapotrzebowania o 187 mieszkańców.

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi **137%** zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie jest możliwe wyznaczenie stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej, ponieważ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach stanowi 137% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a więc nie mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%, o którym mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3.

*Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.*

*2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie,*

*nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

*3. W przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

**Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.**

### **3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym**

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Wilczęta obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

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

- 10) **SG** – strefy górnictwa,
- 11) **SO** – strefy otwarte,
- 12) **SK** – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024 r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

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

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oparto na analizie uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i środowiskowych, ponieważ na obszarze gminy nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Proces ten pozostawał w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości oraz dotychczasową polityką przestrzenną gminy, odzwierciedloną m.in. w obowiązujących studiach i opracowaniach planistycznych. Jednocześnie uwzględniono część wniosków złożonych przez interesariuszy do projektu planu ogólnego. Wnioski dotyczące wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w niektórych lokalizacjach zostały odrzucone ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia oraz analizą

uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych, a także wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. Z uwagi na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy, nie wystąpiły przypadki konieczności dostosowywania wartości wskaźnika do niższych standardów wynikających z takich planów. Tym samym nie zastosowano procedury określonej w § 2 ust. 3 Rozporządzenia, dotyczącej możliwości przyjęcia niższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w strefach objętych obowiązującymi planami miejscowymi, gdyż brak jest takich dokumentów na terenie gminy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 4 niniejszego uzasadnienia.

### **3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym**

#### **3.3.1. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy**

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Wilczęta i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się ewidencją gruntów i budynków, następnie bazą obiektów topograficznych bdot500 kończąc na bazie obiektów topograficznych bdot10k.

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w gminie Wilczęta. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój gminy. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni gminy.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, przeznaczonych na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsłużone przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla gminy, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 149 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

Gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3,

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1.

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej gminy. Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Wilczęta mógł zostać powiększony o **45,7453 ha**. Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni **120,6569 ha**, powiększając obszar bazowy o **31,4390 ha**.

### **3.3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej**

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można wyznaczyć obszary zabudowy śródmiejskiej. Obszar zabudowy śródmiejskiej – to ***położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej***.

Z uwagi na status gminy Wilczęta jako gminy wiejskiej, wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie jest dopuszczalne.

## **4. PODSUMOWANIE**

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Wilczęta, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju gminy, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną gminy oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Wilczęta i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

**Projekt planu ogólnego gminy Wilczęta spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy w Wilczętach do uchwalenia.**

**Plan ogólny gminy Wilczęta po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej gminy.**