



GDYŃSKA GRUPA URBANISTYCZNA s.j.

Mariusz Fudala, Tomasz Płocke

81-305 Gdynia, ul. Poznańska 10

NIP: 586-20-29-659
ggu.fudala@gmail.com

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ, UZASADNIENIE

DLA POTRZEB

PLANU OGÓLNEGO GMINY LELKOWO

Zespół Autorski:

mgr inż. arch. Mariusz Fudala – główny projektant planu
uprawnienia urbanistyczne nr 1609

mgr inż. arch. Tomasz Płocke - projektant

inż. Igor Mańkowski – projektant, opracowania komputerowe GIS

lic. Paweł Dąbrowski – projektant, opracowania komputerowe GIS

lic. Marcin Ptak – projektant, opracowania komputerowe GIS

mgr Sebastian Rybiński – projektant

mgr inż. arch. Karolina Rybińska – projektant

inż. arch. Joanna Czarnecka – projektant

Łukasz Fudala - projektant

STYCZEŃ 2026

SPIS RZECZY

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | WPROWADZENIE | 3 |
| 1.1 | PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA | 3 |
| 1.2 | CEL OPRACOWANIA..... | 3 |
| 1.3 | PRZEDMIOT OPRACOWANIA | 3 |
| 1.4 | MATERIAŁY WEJŚCIOWE | 3 |
| 2 | CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM | 3 |
| 3 | OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH..... | 12 |
| 4 | PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO | 48 |
| 5 | STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 50 |
| 6 | MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 53 |
| 7 | STRATEGIA LOKALNA..... | 54 |
| 8 | OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ | 55 |
| 9 | ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE | 58 |
| 10 | OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ | 62 |
| 11 | CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY..... | 63 |
| 12 | PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE | 64 |
| 13 | USTALENIA PLANU OGÓLNEGO | 64 |
| 13.1 | STREFY PLANISTYCZNE | 68 |
| 13.1.1 | SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ .. | 73 |
| 13.1.2 | SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ .. | 73 |
| 13.1.3 | SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ | 74 |
| 13.1.4 | SU - STREFA USŁUGOWA..... | 74 |
| 13.1.5 | SP - STREFA GOSPODARCZA | 75 |
| 13.1.6 | SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ | 75 |
| 13.1.7 | SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA | 76 |
| 13.1.8 | SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI..... | 76 |
| 13.1.9 | SC - STREFA CMENTARZY | 76 |
| 13.1.10 | SO - STREFA OTWARTA..... | 77 |
| 13.1.11 | SK - STREFA KOMUNIKACYJNA..... | 77 |
| 13.2 | OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY | 78 |
| 13.3 | SPOSODY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.. | 81 |
| 13.4 | WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU..... | 81 |
| 13.5 | PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH..... | 82 |

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy formalno-prawne opracowania

- Uchwała Rady Gminy Lelkowo Nr VI/40/2024 z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Lelkowo;
- zlecenie Gminy Lelkowo;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe na terenie gminy;
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.2 Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie uzasadnienia dla przyjętych w projekcie planu ogólnego rozwiązań, w tym w szczególności wskazanie:

- *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,*
- *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia,*
- *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym,*
- *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.*

1.3 Przedmiot opracowania

Analizowany w niniejszym opracowaniu obszar obejmuje obszar Gminy Lelkowo.

1.4 Materiały wejściowe

Dla wykonania opracowania wykorzystano następujące materiały:

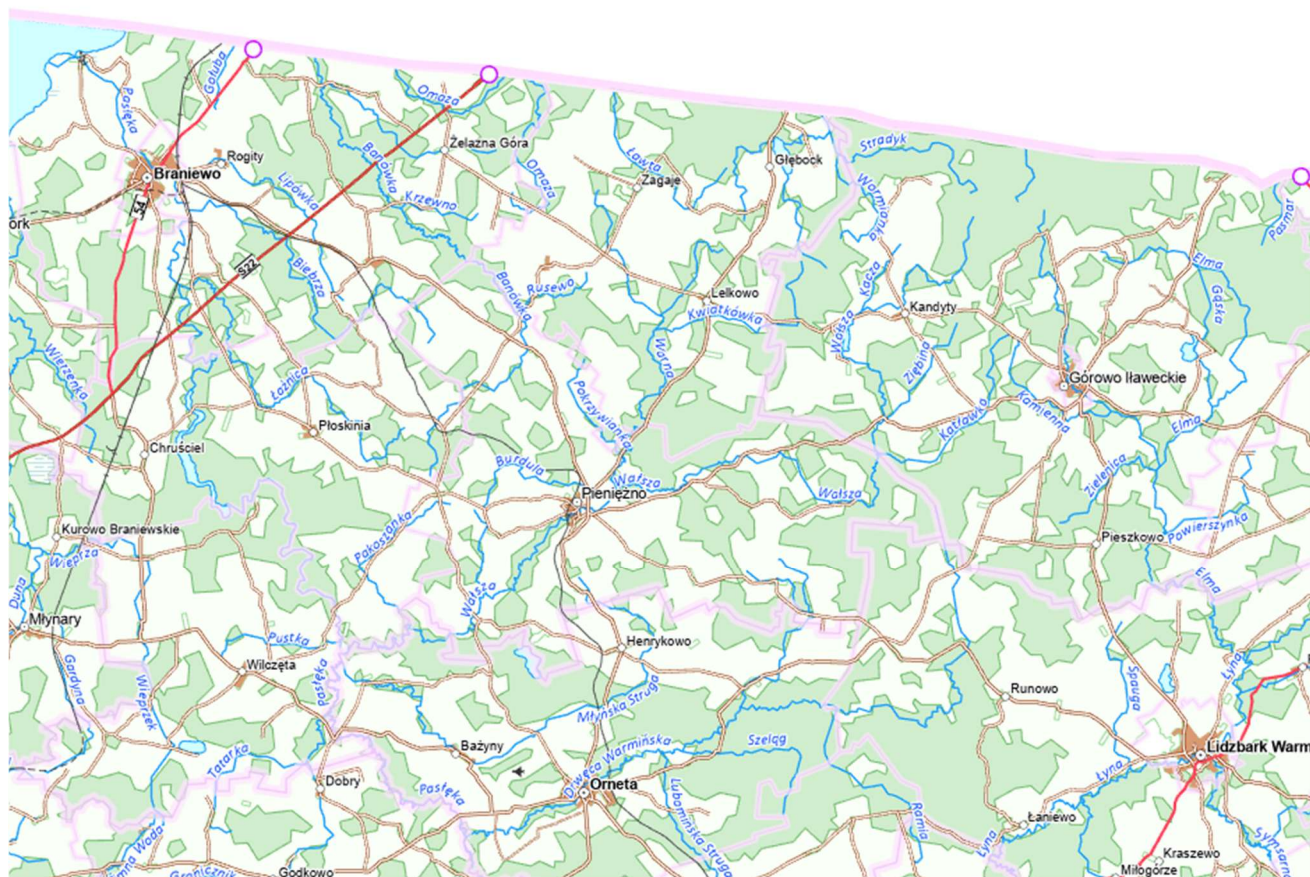
- zbiór danych gml ewidencji gruntów i budynków,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania,
- stosowne akty prawne,
- dokumenty strategiczne,
- dokumentację fotograficzną, zdjęcia lotnicze, źródła kartograficzne.

2 CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Gmina Lelkowo to gmina wiejska położona w północnej Polsce, w północnej części województwa warmińsko-mazurskiego, przy granicy z Federacją Rosyjską, w powiecie braniewskim, na Nizinie Staropruskiej.

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

Zajmuje powierzchnię około 197,96 km², co stanowi około 0,82% całkowitej powierzchni województwa warmińsko-mazurskiego, wynoszącej 24 173,47 km². Znajduje się w dorzeczu rzek Przymorza i rzeki Pregoły, głównie w zlewni rzeki Banówki (dopływ Ławy). Siedzibą gminy jest wieś Lelkowo. Graniczy z trzema gminami: od wschodu z gminą Górowo Iławieckie, od południa z gminą Pieniężno, a od zachodu z gminą Braniewo oraz od północy z Federacją Rosyjską.

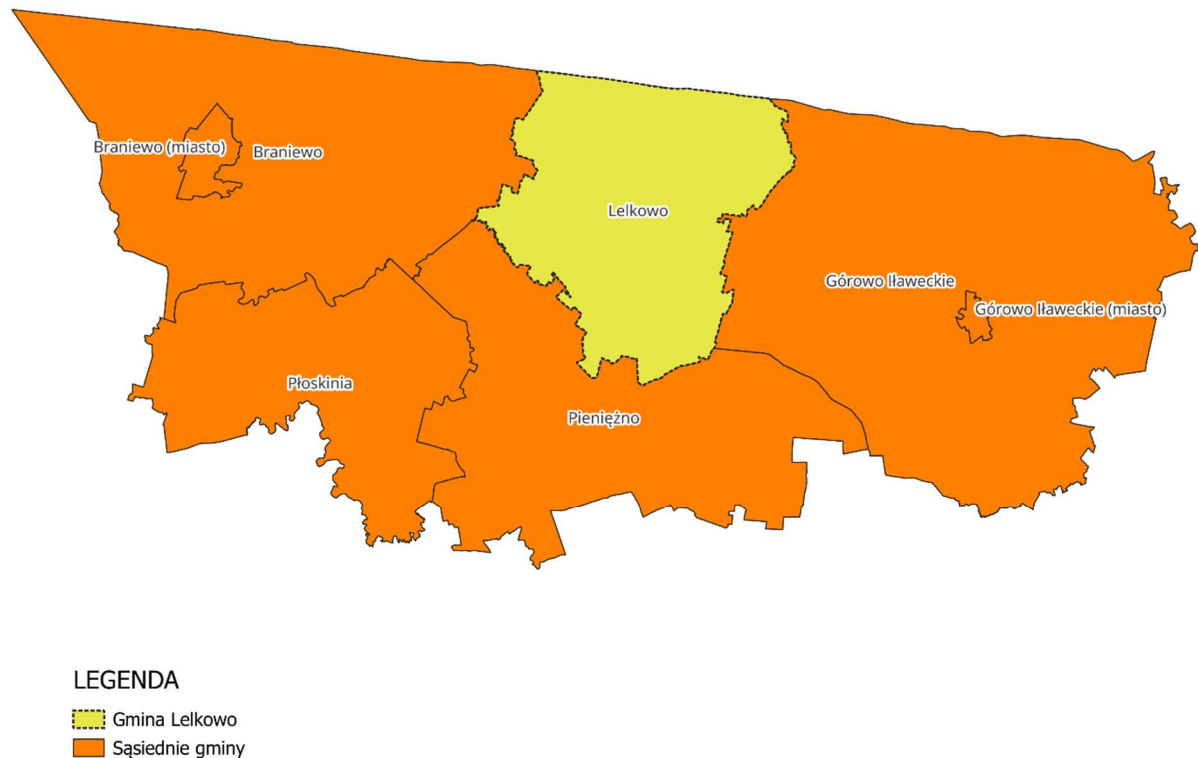


Położenie obszaru objętego planem w regionie

Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Granice obszaru objętego planem przebiegają następująco:

- od północy – graniczy z Federacją Rosyjską,
- od wschodu – graniczy z gminą Górowo Iławieckie,
- od południa – graniczy z gminą Pieniężno,
- od zachodu – graniczy z gminą Braniewo.



*Położenie gminy Lelkowo na tle sąsiadujących gmin
(Opracowanie własne)*

Charakterystyka struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Lelkowo

Gmina Lelkowo, położona w północnej części województwa warmińsko-mazurskiego, charakteryzuje się użytkowaniem rolniczo-leśnym. Obszar gminy obejmuje tereny rolnicze, leśne, zurbanizowane o wiejskiej, luźnej i rozproszonej zabudowie oraz tereny o walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Mała urbanizacja, przewaga terenów zielonych i otwartych oraz niska intensywność zabudowy i niska gęstość zaludnienia sprawiają, że stopień przekształcenia środowiska naturalnego jest niewielki, a struktura funkcjonalna gminy może być określona jako zrównoważona.

Gmina ma charakter rolniczo-leśniczy z dominacją gospodarstw indywidualnych oraz pozostałościami dawnych PGR-ów. Na terenie gminy jest ponad 400 gospodarstw rolnych. Większość z nich zajmuje powierzchnię do 2 ha. Gmina posiada użytki rolne zaliczone do gleb o relatywnie wysokim potencjale agroekologicznym, co wpływa na ich przydatność i bonitację.

Gmina Lelkowo wyróżnia się dużym brakiem w sferze produkcyjnej i przemysłowej. Pozarolniczą działalność prowadzi około 70 podmiotów, głównie jest to działalność handlowa. Przemysł na terenie gminy ma charakter lokalny.

Lelkowo jako siedziba gminy pełni funkcję administracyjną oraz usługową i handlową. Ponadto wieś Lelkowo zapewnia potrzeby ludzkie w dziedzinie oświaty, kultury, zdrowia i obsługi rolnictwa. Wśród przedsiębiorstw dominują małe przedsiębiorstwa takie jak Lewiatan oraz przedsiębiorstwa lokalne. Uzupełnieniem funkcja usługowej są obiekty agroturystyczne oraz usługi społeczne. Centrum geograficzne jak

i życia wsi znajduje się na skrzyżowaniu drogi 510 z przecinającą ją drogą lokalną, gdzie znajduje się większość sklepów w Lelkowie.

Studium wyznacza dla reszty obszarów gminy następującą hierarchię:

- ośrodki lokalne – wchodzi w to wsie Zagaje i Wyszkowo. Miejscowości te mają na celu zaspokajanie potrzeb w dziedzinie kultury, zdrowia, oświaty, handlu i obsługi rolnictwa,
- ośrodki uzupełniające – wsie Dębowiec i Głębock. Pełnią funkcje obsługi w zakresie zdrowia, kultury oraz handlu,
- ośrodki pełniące funkcje turystyczne – Głębock, Młynowo, Dębowiec, Wilknicki Młyn oraz Lelkowo jako uzupełnienie tej funkcji,
- pozostałe ośrodki osadnicze zostały pozbawione funkcji pozamieszkalnych

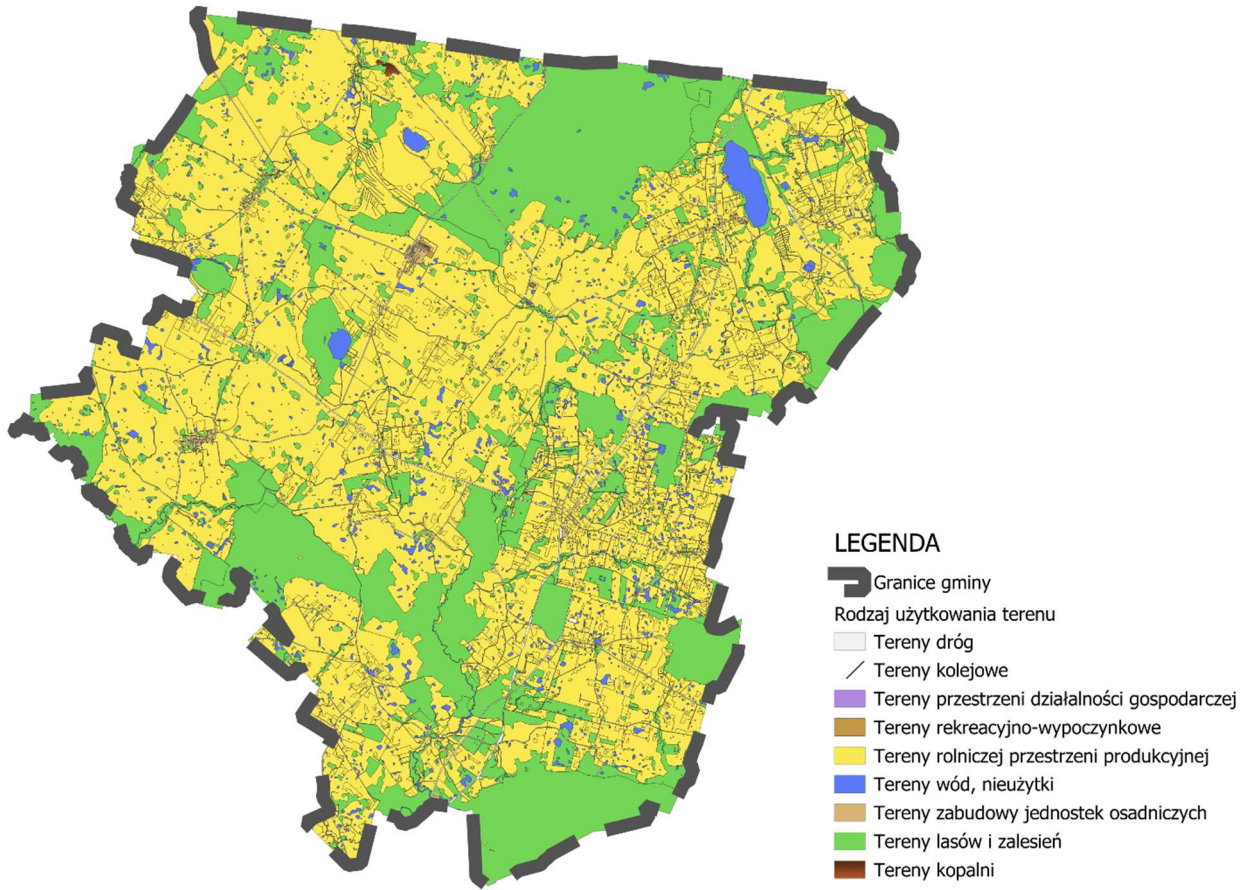
Struktura przestrzenna gminy Lelkowo obejmuje kilka wyodrębnionych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lelkowo stref:

- Strefa centralna (SCM) – strefa o funkcji mieszkalnej z ośrodkiem w Lelkowie. Jest to obszar usługowego centrum gminy nastawiony na rozwój funkcji produkcyjno-komercyjnych, osadniczych i rozwój rolno-spożywczy. Strefa ta umożliwi realizację różnych form działalności opartych na istniejącym systemie infrastruktury technicznej wsi Lelkowo.
- Strefa północna (SPM) – strefa o funkcji mieszkalnej z ośrodkiem w Zagajach z funkcją rolniczą uzupełnioną o przetwórstwo rolne i drobne usługi handlowe i oświaty.
- Strefa turystyczna (SPT) z ośrodkiem w Głębocku, nastawiona na rozwój różnych form turystyki. Jest to obszar skupiony na walorach krajobrazowych jeziora Głębock i jego sąsiedztwa. Strefa jest uzupełniona o funkcje mieszkalną i drobne przedsiębiorstwa.
- Strefa rolniczo-gospodarcza (SRG) z ośrodkami w Wyszkowie i Krzekotach, nastawiona na działalność okołorolniczą.
- Strefa rolniczo-turystyczna o przewadze funkcji rolniczej (SRT) z ośrodkiem w Dębowcu.

Dodatkowo gminę wyróżnia słabo rozwinięta sieć drogowa, która najczęściej ma charakter lokalny i posiada techniczne i sezonowe ograniczenia użytkowania.

Charakterystyczną cechą przestrzeni gminy Lelkowo jest niewielka zabudowa terenu – dominują tereny leśne i rolnicze. W połączeniu z funkcją mieszkaniową i uzupełnieniem funkcją usługową, gospodarczą i rekreacyjną przy jednoczesnym zachowaniu historycznego dziedzictwa i walorów krajobrazowych czyni gminę Lelkowo gminą o silnej tożsamości i wysokim potencjale rozwoju zwłaszcza w dziedzinie rekreacji i agroturystyki.

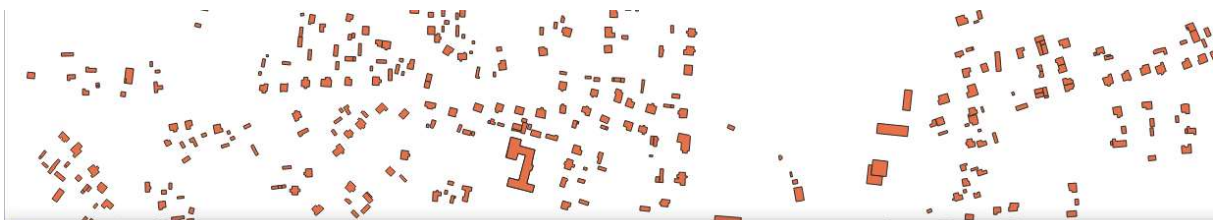
Uwaga: szczegółowe dane dotyczące użytkowania terenów oraz właściwości budynków zawiera baza danych ewidencyjnych EGİB (plik gml), która służy do prowadzenia analiz. Ponadto szereg danych uzyskano z powszechnie dostępnych portali ogólnokrajowych, np. obszary zagrożenia powodzią, formy ochrony przyrody, złoża, tereny górnicze, itd.



*schemat użytkowania terenów wg danych EGİB
(opracowanie własne)*

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| Rodzaj użytkowania gruntu | Powierzchnia [ha] | Udział powierzchni w gminie [%] |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|
| B | 23,99 | 0,121 |
| Ba | 1,34 | 0,007 |
| Bi | 12 | 0,061 |
| Bp | 12,37 | 0,062 |
| Br | 228,74 | 1,154 |
| Bz | 2,67 | 0,013 |
| dr | 357,68 | 1,805 |
| K | 7 | 0,035 |
| Ls | 5865,12 | 29,599 |
| Lz | 115,57 | 0,583 |
| Lzr | 418,59 | 2,112 |
| Ł | 1048,93 | 5,294 |
| N | 511,24 | 2,58 |
| Ps | 1871,06 | 9,442 |
| R | 9081,43 | 45,83 |
| S | 10,15 | 0,051 |
| Ti | 0,02 | 0 |
| Tk | 3,49 | 0,018 |
| Tp | 0,36 | 0,002 |
| Tr | 16,09 | 0,081 |
| W | 71,21 | 0,359 |
| Wp | 150,99 | 0,762 |
| Ws | 2,75 | 0,014 |
| Wsr | 1,8 | 0,009 |
| | 19815,4 | |



024 EGB Budynek GML — Łącznie obiektów: 4686, odfiltrowanych: 4686, wybranych: 0

| | gml_id | lokalnyId | przestrzen | wersjId | startObiekt | startWersj | idBudynku | rodzajWgKS | liczbaKond | liczbaKo_1 | powZabudow | powZabud_1 |
|----|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | PL.PZGIK.373.E... | F338493C-7332... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.3... | g | 1 | 0 | 21 m2 | |
| 2 | PL.PZGIK.373.E... | E3F0F70D-14F4... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.4... | g | 1 | 0 | 66 m2 | |
| 3 | PL.PZGIK.373.E... | 592EF2BE-9A4D... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.8... | g | 1 | 0 | 112 m2 | |
| 4 | PL.PZGIK.373.E... | 2E9915B8-DB07... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.1... | g | 1 | 0 | 93 m2 | |
| 5 | PL.PZGIK.373.E... | D2B8BD63-D0B... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.1... | g | 1 | 0 | 126 m2 | |
| 6 | PL.PZGIK.373.E... | 459AA0D6-49D... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.2... | g | 1 | 0 | 79 m2 | |
| 7 | PL.PZGIK.373.E... | 43BA2A36-DD4... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.2... | g | 1 | 0 | 76 m2 | |
| 8 | PL.PZGIK.373.E... | E7F2A63D-9304... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.2... | g | 1 | 0 | 374 m2 | |
| 9 | PL.PZGIK.373.E... | 3CF8291E-D359... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.3... | g | 1 | 0 | 225 m2 | |
| 10 | PL.PZGIK.373.E... | C35C248E-686D... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.3... | g | 1 | 0 | 48 m2 | |
| 11 | PL.PZGIK.373.E... | E9F00B55-3DD... | PL.PZGIK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.3... | g | 1 | 0 | 97 m2 | |

przykład opisu budynków wg danych EGİB

Układ komunikacyjny jest kluczowym elementem kształtującym przestrzeń każdego obszaru. Gęstość sieci drogowej, jej stan techniczny oraz powiązania funkcjonalne decydują o potencjale rozwojowym terenu.

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

Dostępność infrastruktury drogowej i jej relacje z otoczeniem mają bezpośredni wpływ na atrakcyjność inwestycyjną i wartość przestrzenną danego obszaru. Rozwój gospodarczy gminy zależy zarówno od jakości połączeń zewnętrznych, jak i od układu dróg wewnętrznych, który musi być odpowiednio dostosowany do potrzeb, umożliwiając przekształcenia oraz rozbudowę w miarę rosnących wymagań.

Gmina Lelkowo charakteryzuje się niekorzystnym położeniem w strukturze ponadlokalnej sieci transportowej poprzez swoje peryferyjne położenie względem kraju i województwa oraz małą liczbę kluczowych logistycznie dróg leżących w granicach gminy. Przez obszar gminy przebiega jedna droga wojewódzka o kluczowym znaczeniu lokalnym:

- droga wojewódzka nr 510 relacji Pieniężno – Lelkowo – granica państwa, stanowiąca połączenie dla Lelkowa z najbliższą stacją kolejową w Pieniężnie;

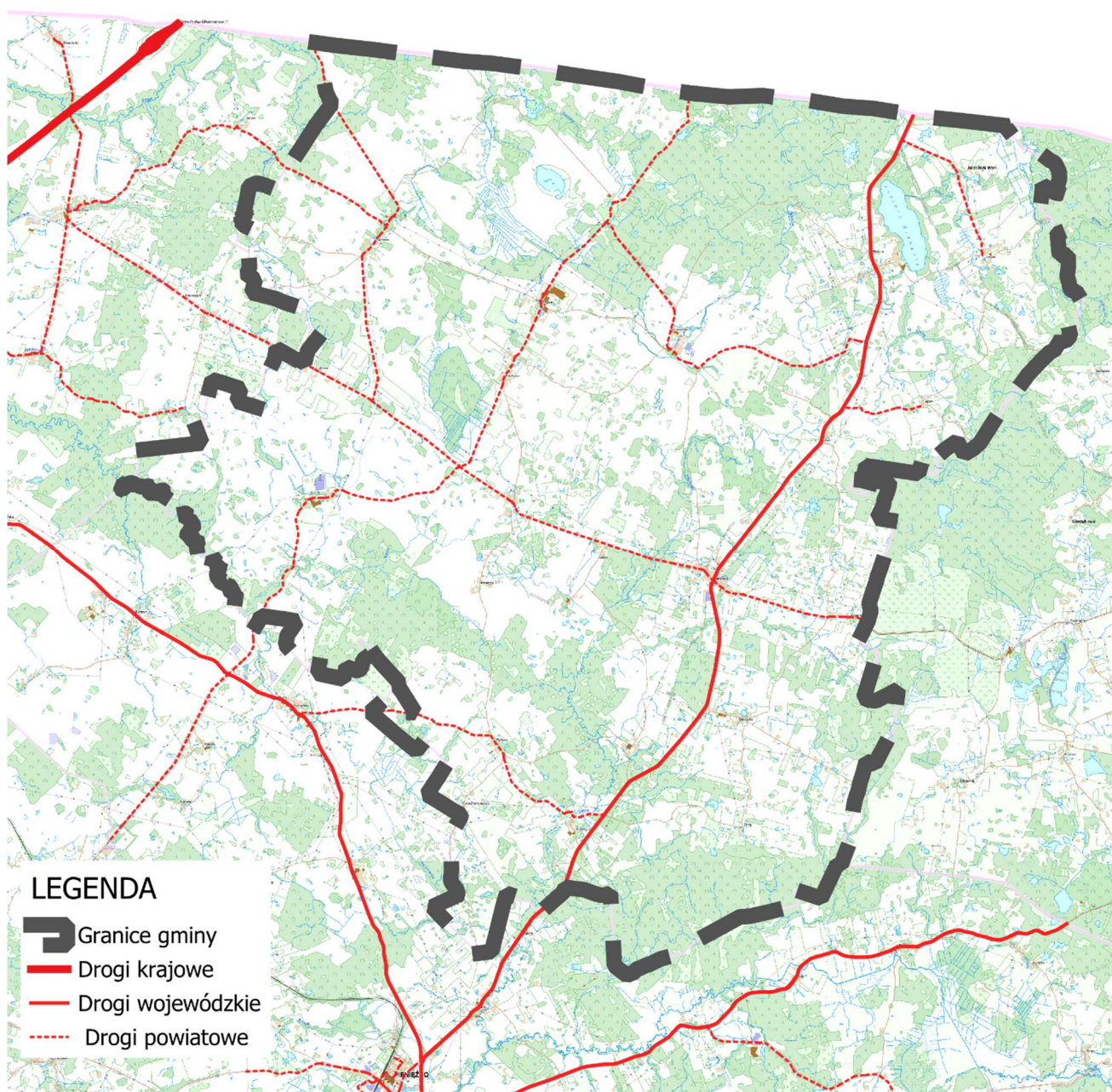
Drogi powiatowe zarządzane są przez Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie. Są to:

- droga nr 1320N Żelazowa Góra – Lelkowo – Kwiatkowo – Górowo Iławeckie
- droga nr 1395N Lutkowo – Jachowo – granica państwa
- droga nr 1397N Piele – Zagaje – Wyszkowo – Pakosze
- droga nr 1322N Głębock – Grabowiec – Piele
- droga nr 1324N Głębock – Jarzeń – Jarzeński Młyn
- droga nr 1326N Sówki – Szarki
- droga nr 01334N Wilknity – Wołowo – do drogi nr 507

Reszta dróg na terenie gminy Lelkowo ma charakter lokalny i służą jako drogi dojazdowe dla mieszkańców gminy.

Przez gminę przechodzą także szlaki komunikacyjne prowadzące do przejść granicznych takich jak: Grzechotki – Mamonowo II, Gronowo – Mamonowo i Bezledy – Bagrationowsk.

Od 1945 roku gmina Lelkowo nie posiada połączenia kolejowego pasażerskiego jak i towarowego. Najbliższa stacja (Pieniężno) jest oddalona o około 12 km od Lelkowa.

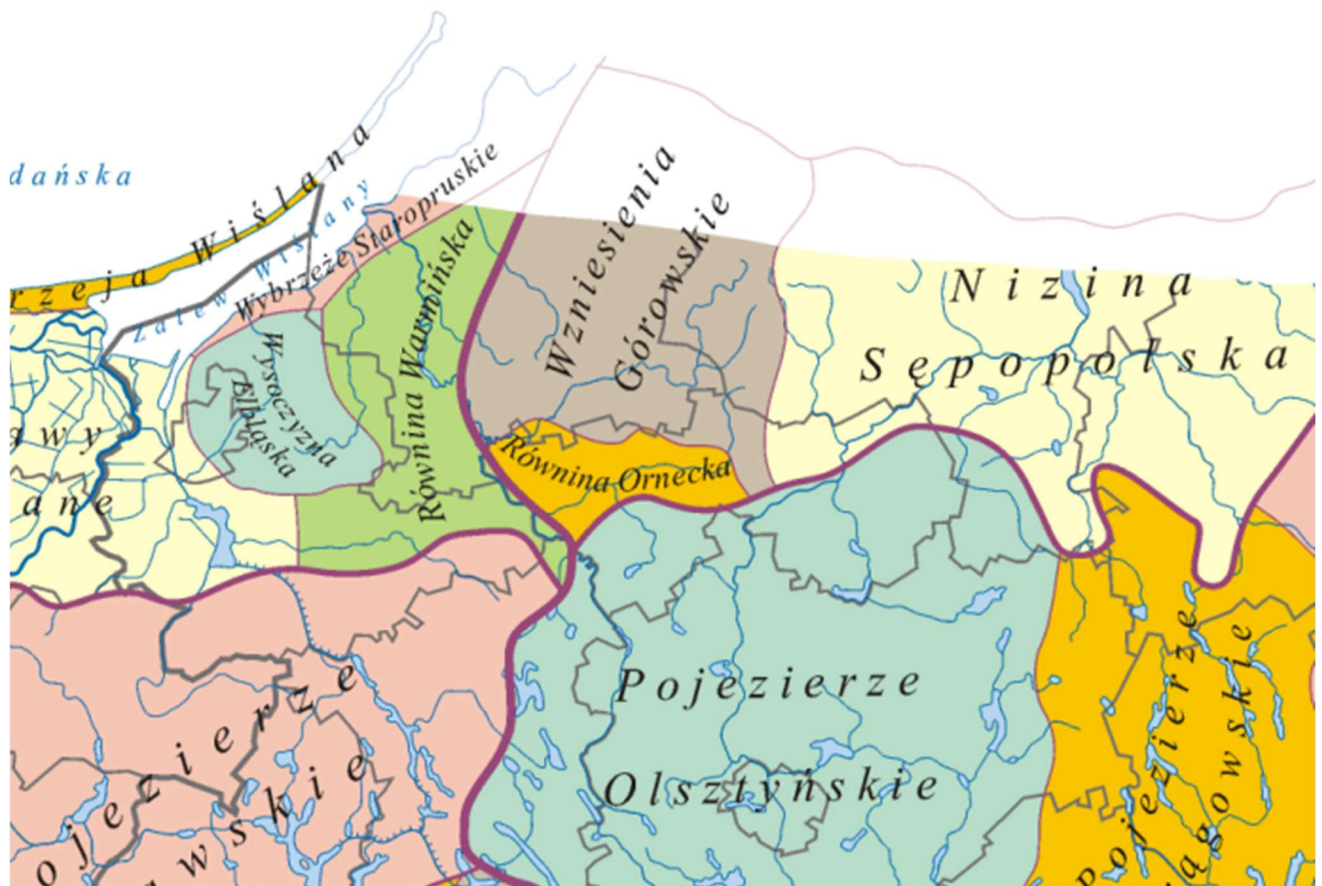


*Sieć drogowa w gminie Lelkowo
(Opracowanie własne)*

Zgodnie z klasyfikacją fizycznogeograficzną Kondrackiego (2001), gmina Lelkowo położona jest w mezoregionie Wzniesień Górowskich, wchodzącym w skład makroregionu Niziny Staropruskiej. Geograficznie gmina Lelkowo leży w dorzeczu rzek Przymorza i rzeki Pregoła, głównie w zlewni rzeki Banówki, w północno-centralnej części gminy, oraz w zlewni rzeki Łyny, w południowo-wschodniej części.

Wzniesienia Górowskie to podwyższenie terenu o powierzchni około 977 km². Teren ten charakteryzuje się wysoczyznami młodoglacjalnymi oraz licznymi, małymi jeziorami, które są pozostałościami po zlodowaceniu. Mezoregion ten jest otoczony przez Wybrzeże Staropruskie, Równinę Warmińską, Równinę Ornecką, Pojezierze Olsztyńskie oraz Nizinę Sępopolską. Na terenie gminy występują znaczne deniwelacje terenu. Najniższy punkt wynosi około 79 m n.p.m., a najwyższy 161 m n.p.m.

Rzeźba terenu gminy Lelkowo jest urozmaicona wieloma łagodnymi różnicami wysokości terenu. Powierzchnia została ukształtowana pod wpływem kilkakrotnych nasunięć i zanikania skandynawskiej czasy lodowca, w szczególności pod wpływem fazy pomorskiej zlodowacenia północnopolskiego. Występują obszary całkowicie płaskie jak i stoki o nachyleni nawet do 20%. Skutkiem tych działań jest występowanie akumulacji lodowcowej i rzecznołodowej takich jak wysoczyzny morenowe, wały moren spiętrzonych strefy marginalnej, równiny sandrowe oraz wytopiska, a także rynny subglacjalne w obszarze młodoglacjalnym. Dominującą formą geomorfologiczną jest wysoczyzna moreny dennej. Ważnym elementem rzeźby terenu są zagłębienia, w dużym stopniu bezodpływowe. Obszar gminy jest nachylony w dwóch kierunkach: północno-zachodnim i południowo-wschodnim. Taka rzeźba terenu naraża gleby na gruntach ornym na erozję spowodowaną spływem wody. Zjawiska te nie tylko kształtują krajobraz, lecz także mogą negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, lokalne ekosystemy oraz jakość gleb.

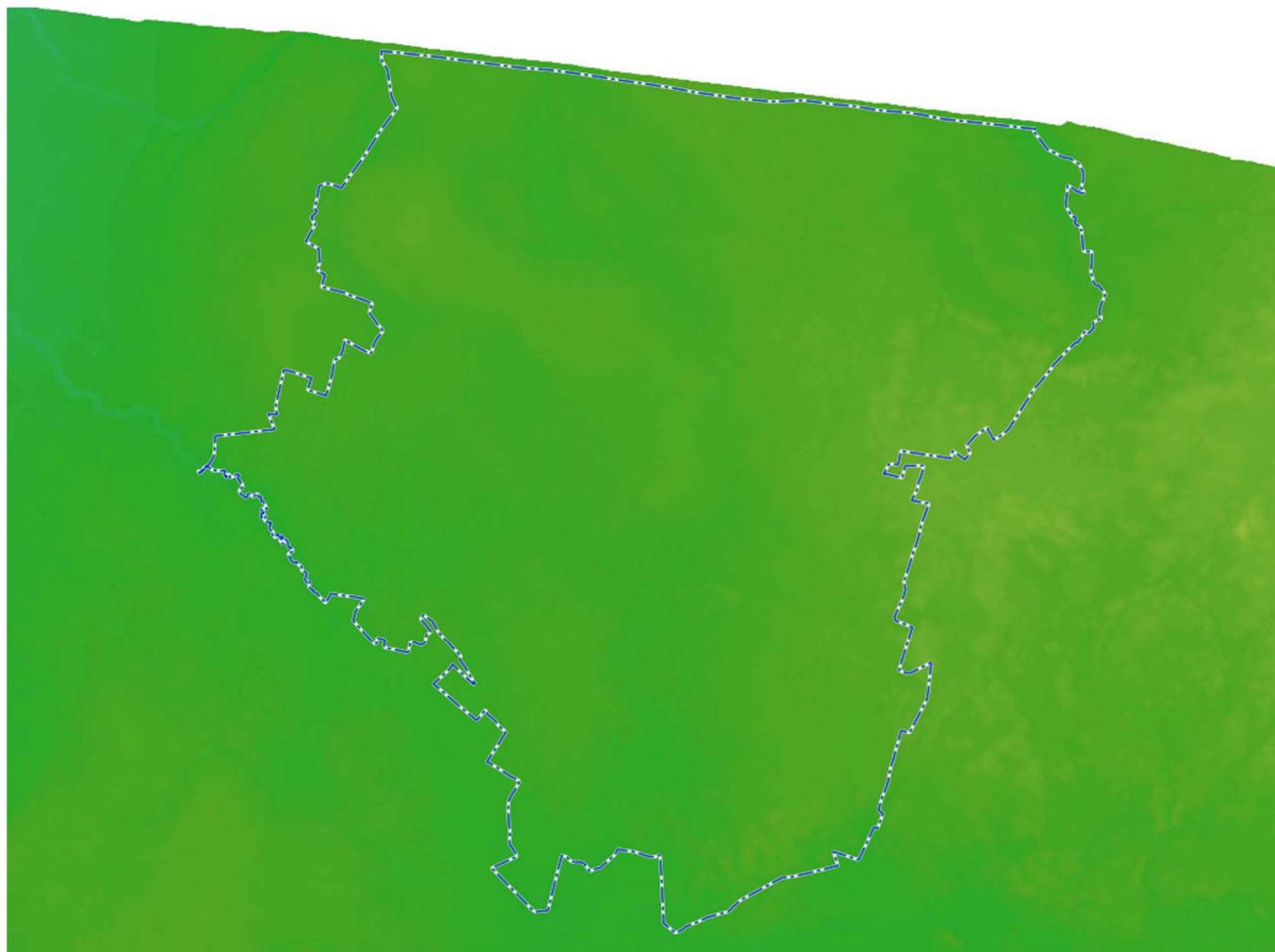


Mezoregiony fizycznogeograficzne

Źródło: https://pl.m.wikipedia.org/wiki/Plik:Mezoregiony_Kondrackiego.png

Rzeźba terenu gminy Lelkowo ulega erozji wodnej głównie na niewielkich obszarach o stromym nachyleniu. Sama erozja następuje w stopniu niewielkim i nie niesie za sobą większych negatywnych

konsekwencji w rzeźbie terenu. Zmiany te największy wpływ mają na grunty rolne położone na stokach, gdzie mogą pogorszyć jakość gleb co ma przełożenie na rolnictwo.



hipsometria gminy Lelkowo
Źródło: <https://lelkowo.e-mapa.net/>

3 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Ochrona przyrody, w rozumieniu ustawy, oznacza zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zasobów przyrody i jej składników, a w szczególności:

- 1) dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów,
- 2) roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową;
- 3) zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia;
- 4) siedlisk przyrodniczych;
- 5) siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 6) tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
- 7) krajobrazu;
- 8) zieleni w miastach i wsiach;

9) zadrzewień.

Formami ochrony przyrody są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Na terenie gminy Lelkowo występują formy ochrony przyrody, określone w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2022 poz. 916), zgodnie z danymi Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska. Należą do nich:

1. **Obszary chronionego krajobrazu** – Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Banówki, Obszar Chronionego Krajobrazu Wzniesień Górowskich, Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąlszy,
2. **Obszar Natura 2000** (siedliskowy) – Bieńkowo,
3. **Obszar Natura 2000** (ptasi) – Ostoja Warmińska,
4. **Użytki ekologiczne** – 7 użytków
5. **Pomniki przyrody.**

Obszary Chronionego Krajobrazu – Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Banówki

Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Banówki znajduje się w północnej części województwa warmińsko-mazurskiego. Częściowo w gminie Lelkowo w zachodniej części gminy. Został utworzony na mocy Uchwały Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26 kwietnia 1985 r. w sprawie utworzenia parków krajobrazowych oraz obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa elbląskiego (Dz. Urz. z 1985 r. Nr 10, poz. 60). Powierzchnia obszaru wynosi 4528,5 ha.

Teren ten obejmuje tereny środkowego odcinka rzeki Banówka i przechodzi przez gminy Braniewo (gmina wiejska) i Lelkowo (gmina wiejska) i Pieniężno (gmina miejsko-wiejska). Elementami krajobrazotwórczymi są wąska dolina rzeki Banówki i tereny uprawne. Charakter krajobrazu tworzą uwarunkowania przyrodnicze – dolina rzeki oraz cenne tereny leśne i formu użytkowania gospodarczego – rolnicze i leśne.

Obszary Chronionego Krajobrazu – Obszar Chronionego Krajobrazu Wzniesień Górowskich

Obszar Chronionego Krajobrazu Wzniesień Górowskich znajduje się w północnej części województwa warmińsko-mazurskiego. Spora część tego obszaru znajduje się w północnej i centralnej części gminy Lelkowo. Został utworzony na mocy Uchwały Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26 kwietnia 1985 r. w sprawie utworzenia parków krajobrazowych oraz obszarów krajobrazu chronionego na terenie

województwa elbląskiego (Dz. Urz. z 1985 r. Nr 10, poz. 60). Powierzchnia obszaru wynosi 11002,04 ha. (około 5477 ha na terenie gminy Lelkowo).

Teren ten obejmuje gminy Lelkowo i Górowo Iławeckie. Głównym elementem krajobrazotwórczym Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzniesień Górowskich jest zachodni brzeg lasu mieszanego porastającego strefę pagórków moreny czołowej. Cechą charakterystyczną jest bogata rzeźba terenu i liczne jeziora śródlądne.

Obszary Chronionego Krajobrazu – Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wałszy

Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wałszy znajduje się w północnej części województwa warmińsko-mazurskiego. Część tego obszaru znajduje się w południowej części gminy Lelkowo. Został utworzony na mocy Uchwały Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26 kwietnia 1985 r. w sprawie utworzenia parków krajobrazowych oraz obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa elbląskiego (Dz. Urz. z 1985 r. Nr 10, poz. 60). Powierzchnia obszaru wynosi 9834,8 ha.

Teren ten znajduje się w granicach gmin: Lelkowo, Pieniężno, Górowo Iławeckie, Lidzbark Warmiński oraz obejmuje przyrzecze od dawnej granicy województwa olsztyńskiego (wsi Pawły) do granic administracyjnych miasta Pieniężno. Elementami krajobrazotwórczymi są tereny leśne we wschodniej i północno-zachodniej części, kompleks łąk stale podmokłych w centralnej części obszaru, niecka rzeki Wałszy na odcinku od wsi Pełty do Pieniężna oraz tereny upraw rolnych i użytków zielonych.

Obszary Natura 2000 – Bieńkowo (PLH280009)

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Bieńkowo” (PLH280009) w całości znajduje się na terenie gminy Lelkowo w centralnej jej części. Powierzchnia obszaru wynosi 122,71 ha. Obszar Natura 2000 obejmuje torfowisko „Bieńkowo” oraz kompleks torfowisk i bagiennych lasów otoczonych pasem łąk. Obszar otoczony jest od północy i wschodu ciągiem wzgórz morenowych.

Obszar Natura 2000 – Ostoja Warmińska (PLB280015)

Obszar Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (PLB280015) powstał na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Obszar znajduje się w północnej części województwa warmińsko-mazurskiego w gminach Korsze, Bartoszyce (gmina miejska), Bartoszyce (gmina wiejska), Lelkowo, Braniewo (gmina wiejska), Kiwity, Barciany, Pieniężno, Srokowo, Sępole, Płoskinia, Górowo Iławeckie. Powierzchnia obszaru wynosi 145 451,14 ha. Gmina Lelkowo leży w całości w granicach Obszaru Natura 2000.

Użytki ekologiczne

Na terenie gminy Lelkowo znajduje się siedem użytków ekologicznych różnego rodzaju:

- Torfowisko (2) – okolice wsi Bieńkowo i tereny przygraniczne na północ od wsi Piele,
- Bagno (2) – okolice wsi Bieńkowo i okolice Lelkowa,
- Płaty nieużytkowanej roślinności (3) – dwa na północ od wsi Jachowo i jeden na północno-wschód od Jachowa

Celem utworzenia tego obszaru jest ochrona cennych przyrodniczo fragmentów ekosystemów, w tym siedlisk rzadkich gatunków roślin związanych z terenami łągowymi, istotnych dla zachowania lokalnej bioróżnorodności.

Pomniki przyrody

W granicach gminy znajduje się 49 pomników przyrody, część z nich występuje jako grupa. Wszystkie z nich to drzewa różnych gatunków (dęby, lipy, klony, graby, buki, klony, topole, wiśnia i magnolia). Pomniki są rozsiane po całej gminie, m.in. w miejscowościach: Wilknity, Miłaki, Jarzeń.

| inspire_id | typ_formy_nazwa | data_utworzenia | opis_granicy | typ_tworu | opis_pomnika |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|---|----------------|--|
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2467 | pomnik przyrody | 2009-07-08 | obręb leśny Regity; N-ctwo Zaporowo, L-ctwo Borek, oddz. 25 c | Jednoobiektowy | zarośnięty podszycem |
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2468 | pomnik przyrody | 2009-07-08 | obręb leśny Regity; N-ctwo Zaporowo, L-ctwo Borek, oddz. 23 j | Jednoobiektowy | zarośnięty podszycem |
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2469 | pomnik przyrody | 2009-07-08 | obręb leśny Regity; N-ctwo Zaporowo, L-ctwo Borek, oddz. 23 f | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2470 | pomnik przyrody | 2009-07-08 | obręb leśny Regity; N-ctwo Zaporowo, L-ctwo Borek, oddz. 23 f | Jednoobiektowy | zarośnięty podszycem |
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2543 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2544 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2545 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | szczelina w pniu przy podstawie, próchniejący pień, drzewo pochylone, rośnie pod kątem |
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2546 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP.1393.PP.2802042.2546 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | |
|---|--------------------|------------|--|----------------|--|
| 802042.25 47 | | | | | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.25 48 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.25 49 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.25 50 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | mech na pniu |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.25 51 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.25 52 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | kilka gałęzi suchych, drzewo nie rośnie pionowo tylko pod kątem |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.25 53 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren parku; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.25 54 | pomnik przyrody | 2014-12-27 | teren lasu; N-ctwo Górowo Haweckie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.62 4 | pomnik przyrody | 2007-06-07 | 100 m od drogi gruntowej; N- ctwo Górowo Haweckie, L-ctwo Jarzeń, oddz. 356 a, obecnie 3 a | Jednoobiektowy | wiek ok. 150 lat; podleśniczy zapewnia, iż jest to czereśnia |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.90 3 | pomnik przyrody | 1959-09-07 | przy drodze do Wołowa, ok. 1 km od Wilkint (obok mostku nad strumykiem) | Jednoobiektowy | spróchniałe ubytki w pniu u podstawy, mech |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.90 5 | pomnik przyrody | 1992-12-21 | rośnie na posesji prywatnej | Jednoobiektowy | duży ubytek po odłamaniu jednego z głównych konarów- pozostałości jeszcze leżą pod drzewem |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.90 6 | pomnik przyrody | 1992-12-21 | rośnie na posesji prywatnej | Jednoobiektowy | |

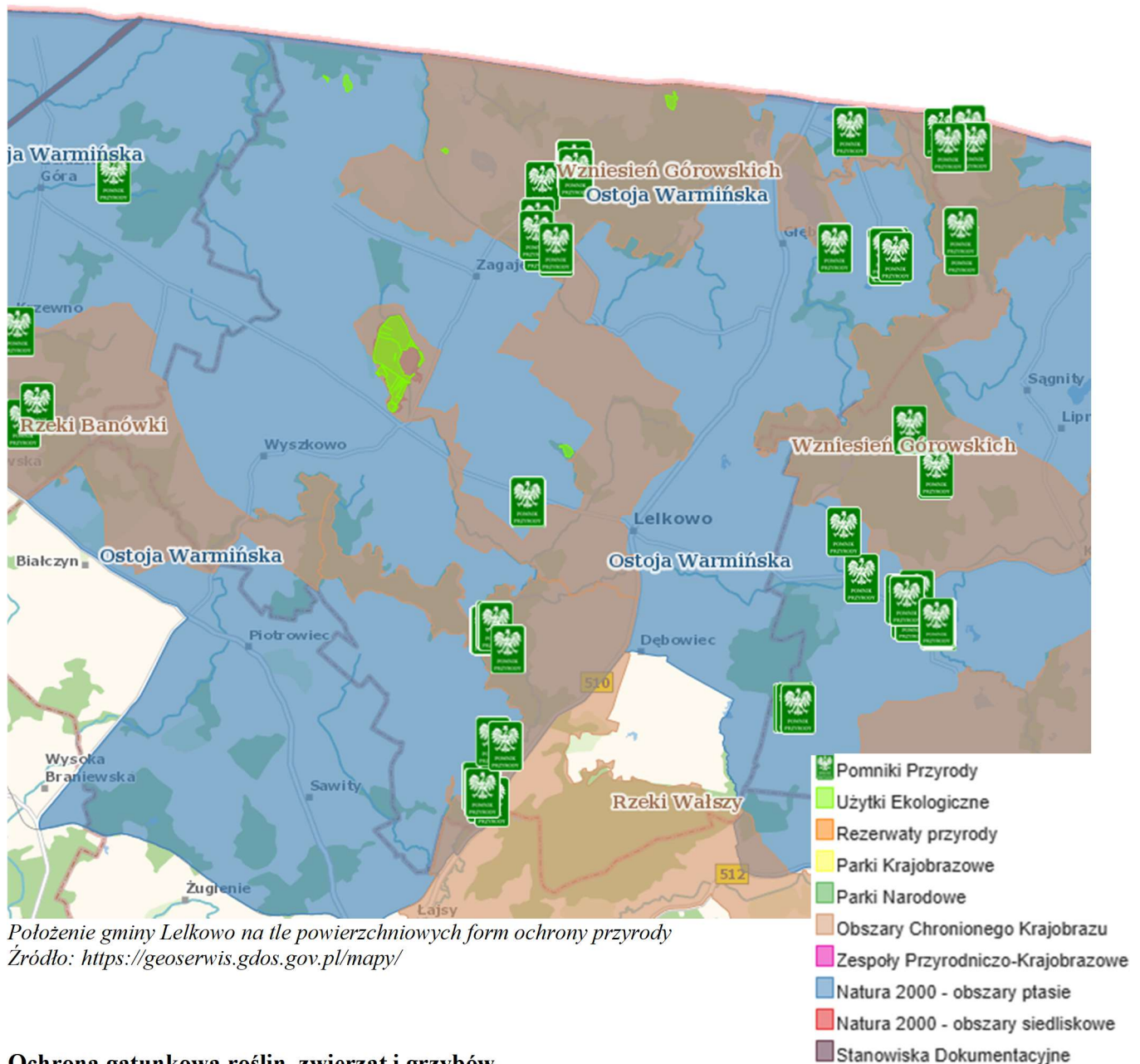
Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | |
|--|--------------------|------------|---|----------------|--|
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.90 7 | pomnik przyrody | 1992-12-21 | w parku wiejskim | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.90 8 | pomnik przyrody | 1992-12-21 | przy drodze z Wilknit do Wołowa | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.90 9 | pomnik przyrody | 1993-12-27 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 267 o | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 0 | pomnik przyrody | 1993-12-27 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 267 p | Jednoobiektowy | trochę zarośnięty podszytem |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 1 | pomnik przyrody | 1993-12-27 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 267 r | Jednoobiektowy | ubytek w korze podłużny o dł. 1m, kilka suchych konarów |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 2 | pomnik przyrody | 1996-03-01 | N-ctwo Orneta LUB Zaporowo, L-ctwo Borek, oddz. 13 b | Wieloobiektowy | grupa 5 drzew - dąb szypułkowy; 1,4: sporo suchych konarów; 5: drzewo z poważnym ubytkiem w pniu- spróchniała duża część pnia, drzewo jest pochylone, grozi upadkiem |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 3 | pomnik przyrody | 1996-03-01 | N-ctwo Orneta LUB Zaporowo, L-ctwo Borek, oddz. 13 i | Wieloobiektowy | grupa 6 drzew - dąb szypułkowy; 1,3,4,5: zarośnięte podszytem; 2: mech na pniu; 6: ułamany konar, ubytek w pniu podłużny o dł. ok. 5 m |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 4 | pomnik przyrody | 1996-03-01 | N-ctwo Orneta LUB Zaporowo, L-ctwo Borek, oddz. 24 b | Jednoobiektowy | ubytki w pniu-pień mocno zniszczony i spróchniały |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 5 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 267 p | Jednoobiektowy | zarośnięte podszytem, mech na pniu |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 6 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 267 r | Jednoobiektowy | ubytek w korze i pniu podłużny po uderzeniu piorunem w przeszłości |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | |
|--|--------------------|------------|---|----------------|--|
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 7 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 267 r | Jednoobiektowy | zarośnięte podszytem |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 8 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 278 c | Jednoobiektowy | zarośnięty podszytem |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.91 9 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 278 c | Jednoobiektowy | podłużny szeroki (0,4-0,6m), próchniejący ubytek po całej długości drzewa prawdopodobnie po uderzeniu piorunem w przeszłości |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.92 0 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 278 c | Jednoobiektowy | niektóre konary suche, ślad po wyłamanym konarze |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.92 1 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 278 d | Jednoobiektowy | kikuty po odłamanych konarach, niektóre konary suche |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.92 2 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 278 d | Jednoobiektowy | zarośnięty podszytem |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.92 3 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 278 g | Jednoobiektowy | ubytek w korze po całej długości drzewa |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.92 4 | pomnik przyrody | 1996-09-04 | N-ctwo Orneta, L-ctwo Białobór, oddz. 270 f | Jednoobiektowy | szczelina po piorunie przez całe drzewo o szer. 0,4- 0,5m, kilka suchych konarów |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.92 5 | pomnik przyrody | 1997-01-30 | Przy drodze Głębock-Jarzeń, za jez. Głębokim, po prawej stronie | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.92 7 | pomnik przyrody | 2014-05-28 | Teren Parku; N-ctwo Górowo Haweckie, L-ctwo Jarzeń, oddz. 27 a | Jednoobiektowy | |
| PL.ZIPOP. 1393.PP.2 802042.92 8 | pomnik przyrody | 2014-12-27 | Teren Parku; N-ctwo Górowo Haweckie, L-ctwo Jarzeń, oddz. 27a, 1k | Jednoobiektowy | |

Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody
Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>



Położenie gminy Lelkowo na tle powierzchniowych form ochrony przyrody
Źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ustawowe wymagania w zakresie ochrony środowiska, które winny być spełnione w planie miejscowym – podczas realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

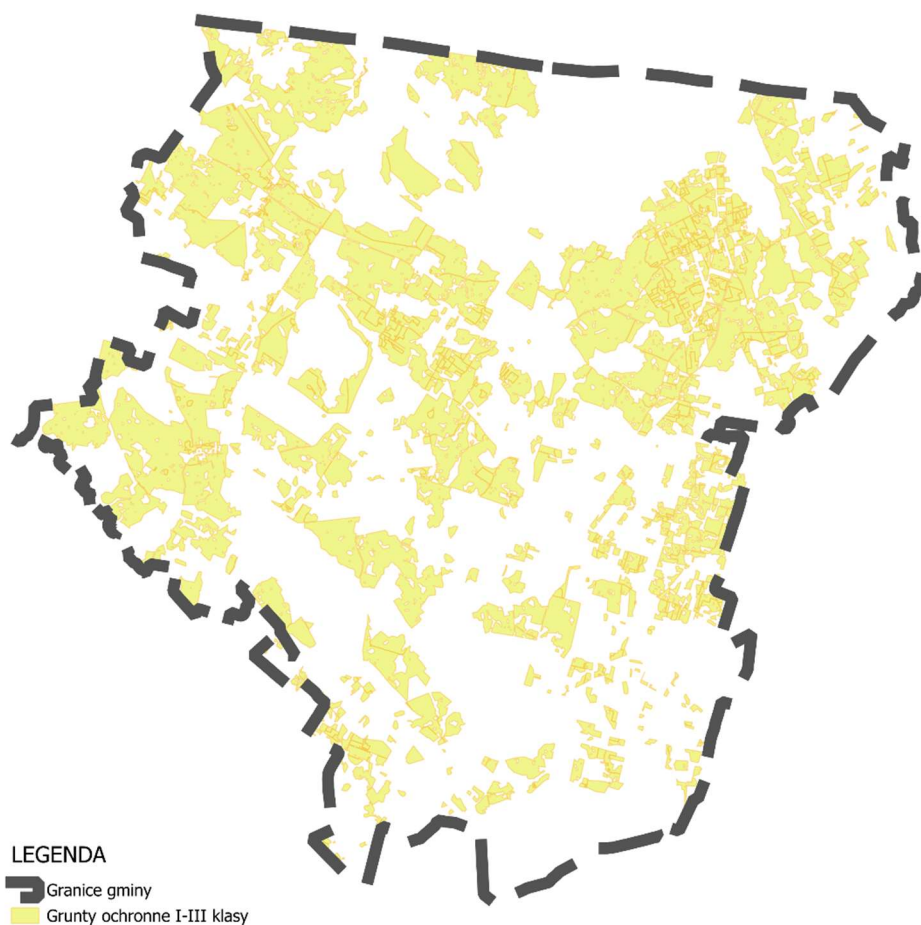
Ochrona gatunkowa, zgodnie z art. 46.1. Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku „*ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także*

zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej”. W stosunku do gatunków objętych ochroną obowiązują zakazy określone w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i wprowadzone:

- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r. poz. 1409);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408).

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

Zgodnie z Art. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82) ochronie podlegają grunty rolne na glebach klas I-III oraz lasy. Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega głównie na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne. Jest to ochrona warunkowa, co oznacza, że mogą zostać one przeznaczone na inne cele, przy spełnieniu wymagań wskazanych w ustawie. Poniżej zamieszczono mapkę przedstawiającą najcenniejsze grunty podlegające ochronie.



Grunty rolne na glebach klas I-III- rozmieszczenie na terenie gminy Lelkowo (opracowanie własne)



*Grunty leśne- rozmieszczenie na terenie gminy Lelkowo
(opracowanie własne)*

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

Ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t.j. Dz.U.z 2024 r. poz. 1087 z późn.zm.) definiuje obszary szczególnego zagrożenia powodzią (art. 16 pkt 34) – rozumie się przez to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

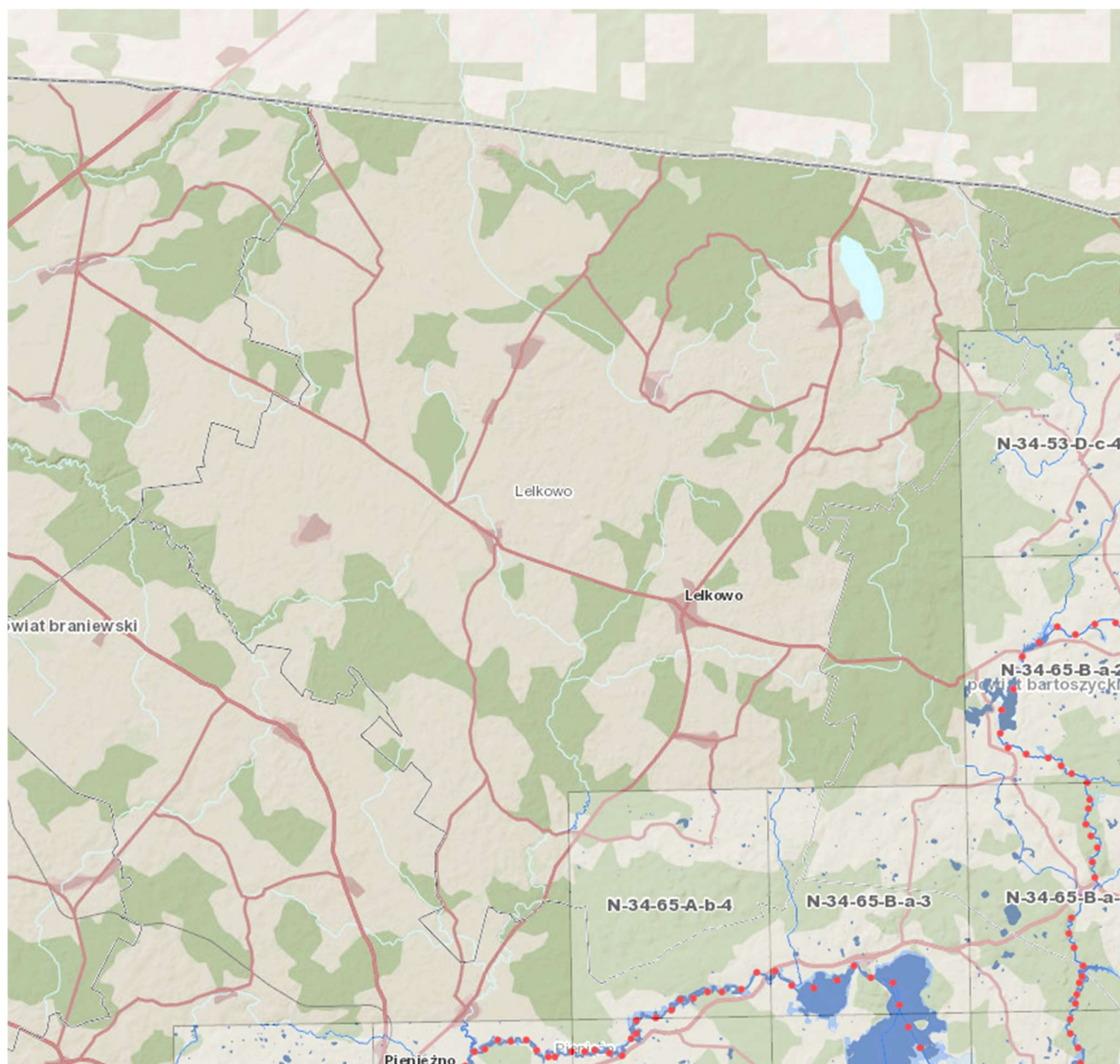
W wyniku przeglądu i aktualizacji Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego (WORP 2018), przeprowadzonej zgodnie z wymaganiami Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23

października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dz. U. UE. L. 288/27 z 2007 r.), dla obszaru gminy Lelkowo nie wyznaczono terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Dla tych obszarów Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie opracowało mapy zagrożenia powodziowego od strony rzek (wydania z lat 2019 i 2022). Na mapach zagrożenia powodziowego wskazano:

1. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub istnieje ryzyko wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące: a) obszary o średnim prawdopodobieństwie powodzi – 1% (raz na 100 lat), b) obszary o wysokim prawdopodobieństwie powodzi – 10% (raz na 10 lat).

Dodatkowo, w każdej strefie planistycznej uwzględniono udział komponentów środowiskowych istotnych z punktu widzenia ochrony przed skutkami powodzi, w szczególności terenów zieleni. W ramach ustaleń planistycznych wyodrębniono: tereny zieleni naturalnej, tereny zieleni urządzonej (z wyłączeniem rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych i stanowisk dokumentacyjnych), tereny leśne oraz tereny wodne – traktowane jako integralne elementy profilu funkcjonalnego danej strefy.

Zgodnie z treścią map zagrożenia i ryzyka powodziowego, na obszarze gminy Lelkowo nie występują wały przeciwpowodziowe. Nie sporządzono również map zagrożenia powodziowego dla terenów, które mogłyby zostać zalane w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 3 ustawy – Prawo wodne.



Mapa zagrożenia powodziowego 1%,

Źródło: <https://wody.isok.gov.pl/>

3.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne *Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie* prowadzi ewidencję urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz ewidencję gruntów objętych melioracją. Obowiązek ten obejmuje zarówno urządzenia, jak i grunty, które mają znaczenie dla gospodarki wodnej w rolnictwie. Do urządzeń melioracyjnych szczegółowych zalicza się między innymi rowy melioracyjne (zarówno odwadniające, jak i nawadniające), rurociągi drenarskie, studzienki drenarskie, zbiorniki odwadniające, a także przepusty, zastawki, zasuwki oraz inne niewielkie budowle wodne obsługujące tereny rolne. Z kolei gruntami zmeliorowanymi są te powierzchnie, na których wykonano urządzenia melioracyjne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne użytki zielone, pod warunkiem, że zostały one ujęte w dokumentacji powykonawczej i wpisane do ewidencji.

Ewidencję tych obiektów prowadzi starosta jako zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej. Dane dotyczące urządzeń i gruntów zmeliorowanych gromadzone są zazwyczaj w postaci map, kart ewidencyjnych, operatów technicznych oraz w bazach danych przestrzennych (GIS). W praktyce jednak dokumentacja ta bywa częściowo nieaktualna lub niepełna, zwłaszcza w odniesieniu do starszych systemów melioracyjnych, które powstały w okresie PRL i nie były później formalnie utrzymywane ani aktualizowane.

Na terenie gminy występują zarówno urządzenia melioracji wodnych, jak i grunty objęte zabiegami melioracyjnymi. Niemniej, w chwili opracowywania niniejszego dokumentu brak jest dostępu do aktualnych danych obejmujących wykazy tych obszarów, zgodnych z ewidencją prowadzoną na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy Prawo wodne i wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Lelkowo posiada sieć wodociągową, z której korzysta 2761 mieszkańców, co odpowiada poziomowi zwodociągowania wynoszącemu około 99% ludności. Źródłem wody w gminie są ujęcia z 4 studni głębinowych: Ujęcie Przebędowo, Ujęcie Głębock, Ujęcie Jachowo i Ujęcie Zagaje.

Gmina stale modernizuje infrastrukturę wodociągową, ale nie ma dokumentów świadczących o planowaniu lokalizacji nowego ujęcia.

Zaopatrzenie Gminy Lelkowo w wodę odbywa się przez zakład wodno-kanalizacyjny ZWK Lelkowo. System wodociągowy obejmuje łącznie 96,33 km sieci i przyłączy.

Tereny ochrony pośredniej ujęć obejmują rozległe obszary o zróżnicowanym zagospodarowaniu (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, przemysłowa, infrastruktura techniczna). Chronione są poprzez regulacje dotyczące działalności na ich terenie, bez potrzeby wyznaczania indywidualnych stref.

3.6. Obszary ochronnych zbiorników wód śródlądowych

Woda jest kluczowym elementem zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów, będąc podstawą wszystkich procesów życiowych. Odpowiedzialna gospodarka zasobami wodnymi ma również istotny wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy gminy, a choć woda należy do odnawialnych zasobów, jej stała dostępność wymaga racjonalnego zarządzania.

Na terenie gminy nie znajduje się żaden główny zbiornik wód podziemnych (GZWP).

3.7. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Lelkowo nie znajdują się zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z kryteriami ilościowo-jakościowym określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych.

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

Infrastruktura społeczna odgrywa ważną rolę w kształtowaniu zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy Lelkowo. Jest jednym z podstawowych elementów zapewniających mieszkańcom odpowiednią jakość życia oraz sprzyjających budowie lokalnej tożsamości i integracji społecznej. Obejmuje podstawowy zakres usług publicznych, w tym usługi z dziedziny oświaty, ochrony zdrowia, kultury, rekreacji i sportu. Ich dostępność i jakość wpływają nie tylko na komfort codziennego funkcjonowania mieszkańców, ale również na atrakcyjność osiedleńczą i inwestycyjną miasta w skali regionu.

Lelkowo, pełniące funkcję gminnego ośrodka usługowego, posiada podstawową sieć placówek infrastruktury społecznej. W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono istniejące zasoby oraz potrzeby wynikające z planowanego rozwoju demograficznego, przestrzennego i funkcjonalnego miasta. W szczególności wzięto pod uwagę lokalizację publicznych szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej, które stanowią kluczowe komponenty miejskiego systemu usług społecznych i przestrzeni publicznej.

Placówki oświatowe zlokalizowano w granicach stref usługowych (SU), które obejmują zarówno istniejące szkoły podstawowe, jak i tereny przeznaczone pod nowe placówki edukacyjne, których lokalizację dopuszczono w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp). System edukacji publicznej w gminie występuje, ale nie jest dobrze dostępny na całości gminy. W związku ze zmianami demograficznymi, rozbudową stref mieszkaniowych oraz polepszeniem się warunków komunikacyjnych, plan ogólny umożliwi rozwój infrastruktury edukacyjnej także w ramach innych stref planistycznych. Rozwiązania te zapewniają elastyczność i możliwość dostosowania lokalizacji usług edukacyjnych do rzeczywistych potrzeb społeczności lokalnych.

Tereny zieleni publicznej – w tym parki, skwery, ogrody miejskie oraz miejsca rekreacji i wypoczynku – włączono do stref zieleni i rekreacji (SN). Uwzględniono zarówno tereny już zagospodarowane pod zielenią, jak i obszary planowane do przekształceń, zgodnie z zapisami obowiązujących mpzp. Zielenie te stanowią istotny element struktury ekologiczno-przestrzennej miasta, wspierając adaptację do zmian klimatu, retencję wód opadowych oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Ponadto, możliwość lokalizacji terenów zieleni urządzonej przewidziano również w innych strefach planistycznych jako uzupełniający komponent profilu funkcjonalnego – co sprzyja tworzeniu rozproszonego, łatwo dostępnego systemu przestrzeni rekreacyjnych.

W planie ogólnym Gminy Lelkowo przyjęto zasadę, zgodnie z którą rozwój i lokalizacja infrastruktury społecznej powinny być spójne z układem osadniczym i układem komunikacyjnym miasta oraz odpowiadać rzeczywistym potrzebom mieszkańców – obecnym i prognozowanym. W tym kontekście plan umożliwia zachowanie i rozwój odpowiednich rezerw terenowych dla usług społecznych, z uwzględnieniem ich rozmieszczenia w dostępnych lokalizacjach – zarówno w centrum miasta, jak i w rejonach rozwojowych.

Szczegółowe zasady lokalizacji poszczególnych obiektów infrastruktury społecznej oraz związane z nimi ograniczenia i wymagania będą określone na dalszych etapach planowania – tj. podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w toku indywidualnych postępowań administracyjnych (np. decyzji o warunkach zabudowy).

3.9. Zabytki objęte formami ochrony

Rozwój historyczny i dziedzictwo urbanistyczne gminy Lelkowo.

Gmina Lelkowo pomimo niedużego zurbanizowania posiada bogatą i zróżnicowaną historię rozwoju przestrzennego i kulturowego. Przed II wojną światową teren gminy zamieszkiwali Prusowie, Słowianie, Zakon Krzyżacki, Polacy i Niemcy.

Ziemie dzisiejszej gminy do około XIII i XIV wieku zamieszkiwały plemiona pruskie. Z tego okresu nie ma zbyt wiele szczegółowych opisów osadnictwa. W XIV wieku po podbiciu tych ziem przez Zakon Krzyżacki, zaczęły powstawać pierwsze wsie takie jak Lelkowo, Zagaje, Wilknity czy Krzekoty. W XV wieku w dzisiejszej wsi Dębowiec powstał murowany kościół parafialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa z barokowym ołtarzem i amboną. Kościół ten został przebudowany w XVIII wieku i aktualnie jest wpisany do rejestru zabytków. W wyniku działań wojennych oraz traktatu krakowskiego od 1525 roku ziemie te należały od Prus Książęcych, które do 1657 roku były lennem Polski. W 1701 roku gmina weszła w skład Królestwa Prus. Przez te wszystkie lata na tych ziemiach rozwój miał charakter rolniczy, a w zabudowie dominowały dworki i majątki ziemskie o rozproszonej zabudowie. Przykładem takiej zabudowy jest zespół pałacowo-parkowy w Zagajach z XIX wieku. Obecnie budynek ten jest siedzibą Szkoły Podstawowej. Z tego okresu pochodzą także pozostałości pałacu z parkiem w Pielach, wzniesionego w II połowie XVIII wieku. Oba obiekty są wpisane do rejestru zabytków. Do dzisiaj przetrwało tylko lewe skrzydło budynku. Dopiero po zakończeniu II wojny światowej w 1945 roku, tereny gminy Lelkowo zostały włączone do granic administracyjnych Polski. Zniszczenia, jakie spowodowała wojna miały miejsce głównie na początku 1945 roku, kiedy to przeszedł przez ten obszar front sowiecki. Ucierpiała część zabudowy, a same zniszczenia różniły się w zależności od wsi. Po wojnie region kontynuował rozwój w zakresie rolnictwa.

W 1973 roku powstała gmina Lelkowo jako jednostka administracyjna z połączenia kilku gromad. Do dnia dzisiejszego rozwój gminy skupia się na rolnictwie oraz uzupełnianiu podstawowych potrzeb mieszkańców takich jak infrastruktura społeczna, drogowa i techniczna.

Dzisiejszy układ urbanistyczny gminy Lelkowo z rozsypaną zabudową łączy rolniczy charakter gminy z infrastrukturą zaspokajającą podstawowe potrzeby mieszkańców.

Ochrona zabytków

Ustawa o ochronie i opiece nad zabytkami definiuje pojęcie krajobrazu kulturowego, którym jest „przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze”. Na zasoby dziedzictwa kulturowego gminy Lelkowo składają się obiekty stanowiące świadectwo minionej epoki oraz posiadające wartość historyczną, artystyczną lub naukową, w tym zabytki nieruchome, zabytki ruchome, stanowiska archeologiczne. Ocalałe, znaczące elementy krajobrazu kulturowego, stanowią o pamięci historycznej, tożsamej dla regionu.

W tym znaczeniu stanowi on przedmiot ochrony, której formy określają w różnym stopniu cztery ustawy, a mianowicie:

1. ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
2. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. ustawa o ochronie przyrody,

4. ustawa prawo ochrony środowiska.

Podstawowe formy ochrony zabytków według Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. stanowią:

1. wpis do rejestru zabytków;
2. wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
3. uznanie za pomnik historii;
4. utworzenie parku kulturowego;
5. ustalenia 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.

Na obszarze gminy Lelkowo funkcjonują dwa z wyżej wymienionych form ochrony zabytków: wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami rejestr zabytków prowadzi wojewódzki konserwator zabytków, który zgodnie z przytoczoną powyżej ustawą, jako jedyny organ ochrony zabytków posiada kompetencje wpisywania zabytków do rejestru. Wpis zabytku do rejestru zabytków dokonywany jest na mocy decyzji administracyjnej, w księdze rejestru zabytków, określanej w zależności od kategorii zabytku właściwym symbolem:

- księga A – zabytki nieruchome,
- księga B – zabytki ruchome,
- księga C – zabytki archeologiczne.

Wykaz zabytków nieruchomych z Rejestru Zabytków:

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| INSPIRE_ID | NAZWA | CHRONOLOGIA | FUNKCJA | MATERIAL BUDOWY | WYKAZ DOKUMENTOW | DATA WPISU | MIEJSCOWOSC | NR ADRESOWY |
|---------------------------------|--|-------------------|---------------------------|-----------------|--|------------|-------------|-------------|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_BK.137280 | dom | koniec XIX w. | budynek mieszkalny | ceglane | 132/90 z 1990-05-25 | 25.05.1990 | Dębowiec | 4 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_BK.133955 | kościół parafialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa | XV w. | kościół | ceglane | 659 z 1967-10-12 | 12.10.1967 | Dębowiec | 70A |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_CM.34009 | cmentarz przykościelny | data nieznana | cmentarz rzymskokatolicki | | 659 z 1967-10-12 | 12.10.1967 | Dębowiec | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_BK.133976 | ruina kościoła | XV - XVI | kościół | kamienne | A-664 z 1967-10-16 | 16.10.1967 | Głębock | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_ZE.45675 | zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem | XVIII w. | zespół - pałac | | A-675 z 1967-10-18, A-676 z 1967-10-18, A-675 z 2002-08-06 | 6.08.2002 | Piele | 1 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_BK.134012 | pałac | poł. XVIII w. | pałac | ceglane | A-675 z 1967-10-18, A-675 z 2002-08-06 | 18.10.1967 | Piele | 1 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_BK.134023 | budynek gospodarczy | przełom XIX/XX w. | budynek gospodarczy | ceglane | A-675 z 2002-08-06 | 6.08.2002 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_BL.100005 | grota | 2. poł. XIX w. | inna budowla parkowa | kamienne | A-676 z 1967-10-18, A-675 z 2002-08-06 | 18.10.1967 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_ZZ.41016 | park krajobrazowy | 2. poł. XIX w. | park | | A-675 z 1967-10-18, A-675 z 2002-08-06 | 18.10.1967 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_ZZ.41049 | park dworski | koniec XIX w. | park | | 90/86 z 1986-02-15, brak numeru z 2013-04-24 | 15.02.1986 | Wilknity | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_ZZ.41029 | park dworski | koniec XIX w. | park | | 92/86 z 1986-02-21, brak numeru z 2013-04-24 | 21.02.1986 | Wilknity | |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|------------------------|---------------|---------------------------|---------|---|------------|----------|---|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_BK.137338 | kościół | XIV w. | kościół | ceglane | 1141 z 1968-04-28 | 28.04.1968 | Wyszkowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_CM.34011 | cmentarz przykościelny | data nieznana | cmentarz rzymskokatolicki | | 1141 z 1968-04-28 | 28.04.1968 | Wyszkowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_ZE.45697 | zespół dworsko-parkowy | data nieznana | zespół - dwór | | brak numeru z 1986-03-11, A-2169 z 2004-09-20 | 20.09.2004 | Zagaje | 6 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_BK.134106 | dwór, ob. szkoła | 1925 r. | dwór | ceglane | A-2169 z 2004-09-20 | 20.09.2004 | Zagaje | 6 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_28_ZZ.41036 | park | poł. XIX w. | park | | brak numeru z 1986-03-11, A-2169 z 2004-09-20 | 11.03.1986 | Zagaje | 6 |

(Źródło: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1130,rejestr-zabytkow-nieruchomych>)

Wykaz zabytków nieruchomych z Gminnej Ewidencji Zabytków:

| INSPIRE ID | NAZWA | CHRONOLOGIA | FUNKCJA | MATERIAL BUDOWY | WYKAZ_DOKUMENTOW | DATA_WPISU | MIEJSCOWOSC | NR_ADRESOWY |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------|-----------------|--|------------|-------------|-------------|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZE.20406 | zespół pałacowo-folwarczny | XVIII - XIX w. | pałac | | KB - Karta biała z 1995-10-01 | 1.10.1995 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238373 | pałac - skrzydło zach. | 1740 - 1742 | oficyna mieszkalna | ceglane | KB - Karta biała z 2002-10-01, KZ - Karta zielona z brak daty | 1.01.1900 | Piele | 1 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238350 | kościół ewangelicki - ruina | 1740 - 1742 | kościół | kamienne | KZ - Karta zielona z 1959-11-15 | 15.11.1959 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238400 | stajnia - wozownia | 2. poł. XIX w. | stajnia | ceglane | KB - Karta biała z 2002-10-01 | 1.10.2002 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BL.28466 | grota | 2. ćw. XIX w. | inna budowla parkowa | kamienne | KZ - Karta zielona z 1959-11-15, KB - Karta biała z 2002-10-01 | 15.11.1959 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.39224 | miejsce pocmentarne | XV w. | cmentarz rzymskokatolicki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.1252 | park | pocz. XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1974-01-01, EP - | 1.01.1974 | Piele | |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|---------|---|------------|------------|---|
| | | | | | Ewidencja parkowa z 1982-12-07 | | | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.232 66 | park dworski | przełom XVIII/XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-07 | 7.12.1982 | Piele | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.346 44 | park dworski | koniec XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-07 | 7.12.1982 | Przebędowo | 7 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.346 46 | ogród przydomowy | pocz. XX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-07 | 7.12.1982 | Przebędowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZE.204 12 | zespół dworsko-folwarczny | XIX w. | dwór | | KB - Karta biała z 1995-11-01 | 1.11.1995 | Wilknity | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZE.204 16 | zespół dworsko-folwarczny II | 2. poł. XIX w. | dwór | | KB - Karta biała z 2004-10-01 | 1.10.2004 | Wilknity | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.157 4 | park | przełom XVIII/XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1974-01-01 | 1.01.1974 | Wilknity | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.232 18 | park dworski | koniec XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-11-01 | 1.11.1982 | Wilknity | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.232 04 | park dworski | koniec XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-01 | 1.12.1982 | Wilknity | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 422 | kościół ewangelicki - relikwiarz | XIV w. | kościół | ceglane | KZ - Karta zielona z 1959-11-15 | 15.11.1959 | Wyszkowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 37 | cmentarz ewangelicki | poł. XIX w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Wyszkowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 31 | miejsce pocmentarne | XIV w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Wyszkowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.231 80 | park dworski | poł. XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-07 | 7.12.1982 | Zagaje | 6 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.157 7 | park | data nieznana | park | | EP - Ewidencja parkowa z 1974-01-01, EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-07 | 1.01.1974 | Zagaje | 6 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 43 | cmentarz ewangelicki | XVIII w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Zagaje | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 188 | Dom Starców | 1910 r. | przysłup | ceglane | KB - Karta biała z 1979-07-15, KB - Karta biała z 1979-07-16, KB - Karta biała z 2012-10-31 | 15.07.1979 | Dębowiec | 4 |

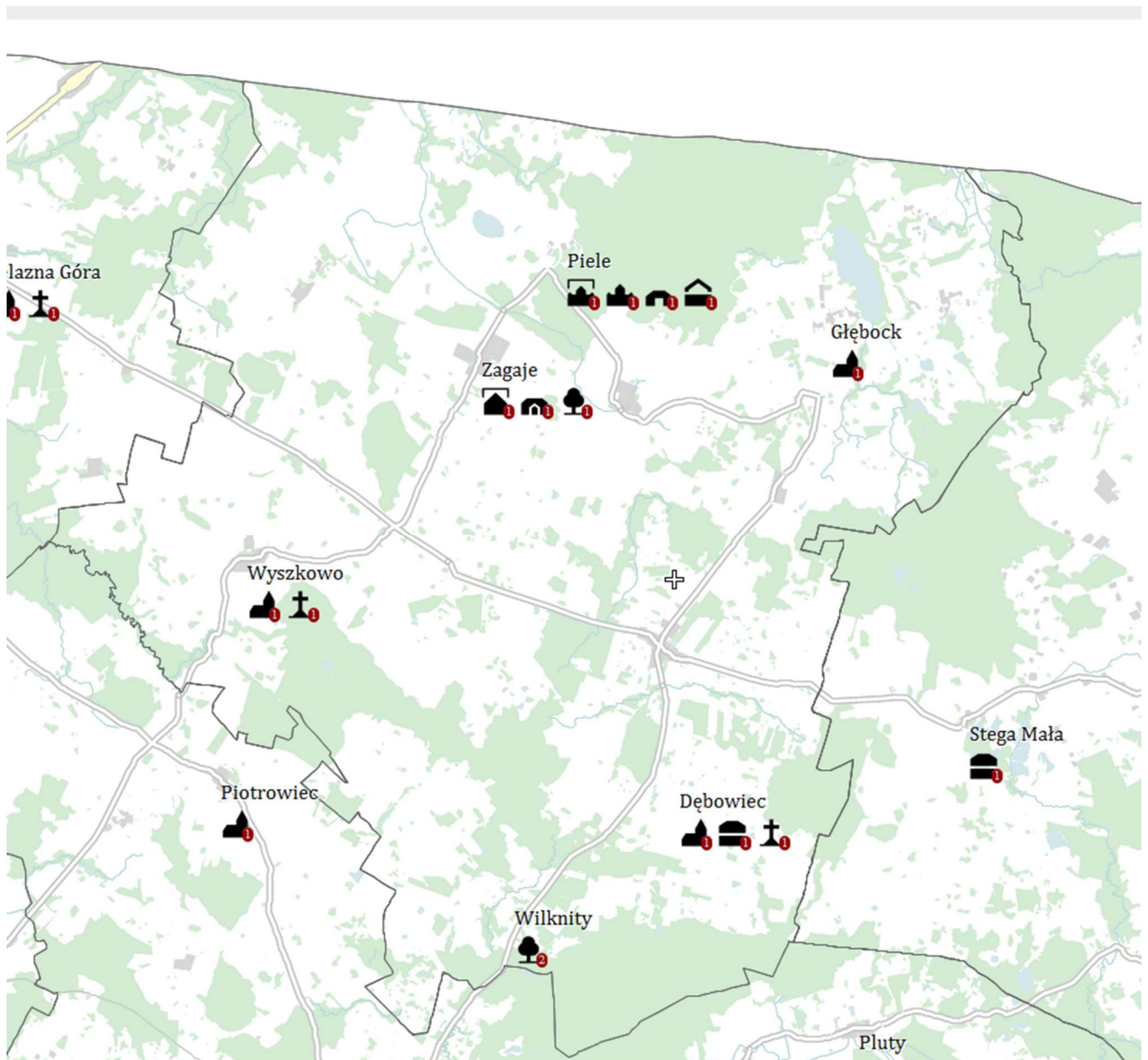
Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------------------------|---------|--|-----------|---------------|-----|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 091 | kościół rzym.-kat. par. pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa | 1400 r. | kościół | ceglane | KB - Karta biała z 1979-07-15, KB - Karta biała z 2012-10-31, KZ - Karta zielona z brak daty | 1.01.1900 | Dębowie c | 70A |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 53 | cmentarz ewangelicki przykościelny | pocz. XV w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-11-01 | 1.11.1994 | Dębowie c | 70A |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.231 49 | park | 1. poł. XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-11-01 | 1.11.1982 | Dębowie c | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 57 | cmentarz ewangelicki, ob. greckokatolicki | 2. poł. XIX w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-11-01 | 1.11.1994 | Dębowie c | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 202 | kościół ewangelicki - ruina | XV w. | kościół | ceglane | KZ - Karta zielona z brak daty | 1.01.1900 | Głębock | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 62 | cmentarz ewangelicki, ob. wyznaniowy | pocz. XX w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Głębock | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 60 | cmentarz wyznaniowy przykościelny | XV w. | cmentarz rzymskokat olicki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Głębock | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 66 | cmentarz ewangelicki | pocz. XIX w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Grabowi ec | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.233 77 | park dworski | poł. XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-01 | 1.12.1982 | Jachowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.233 53 | park dworski | poł. XVIII w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-01 | 1.12.1982 | Jarzeń | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.125 0 | park | XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-01, EP - Ewidencja parkowa z brak daty | 1.01.1900 | Jarzeń | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 49 | cmentarz ewangelicki, ob. wyznaniowy | 1. poł. XIX w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Bieńkow o | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 72 | cmentarz ewangelicki | pocz. XIX w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Krzekoty | |

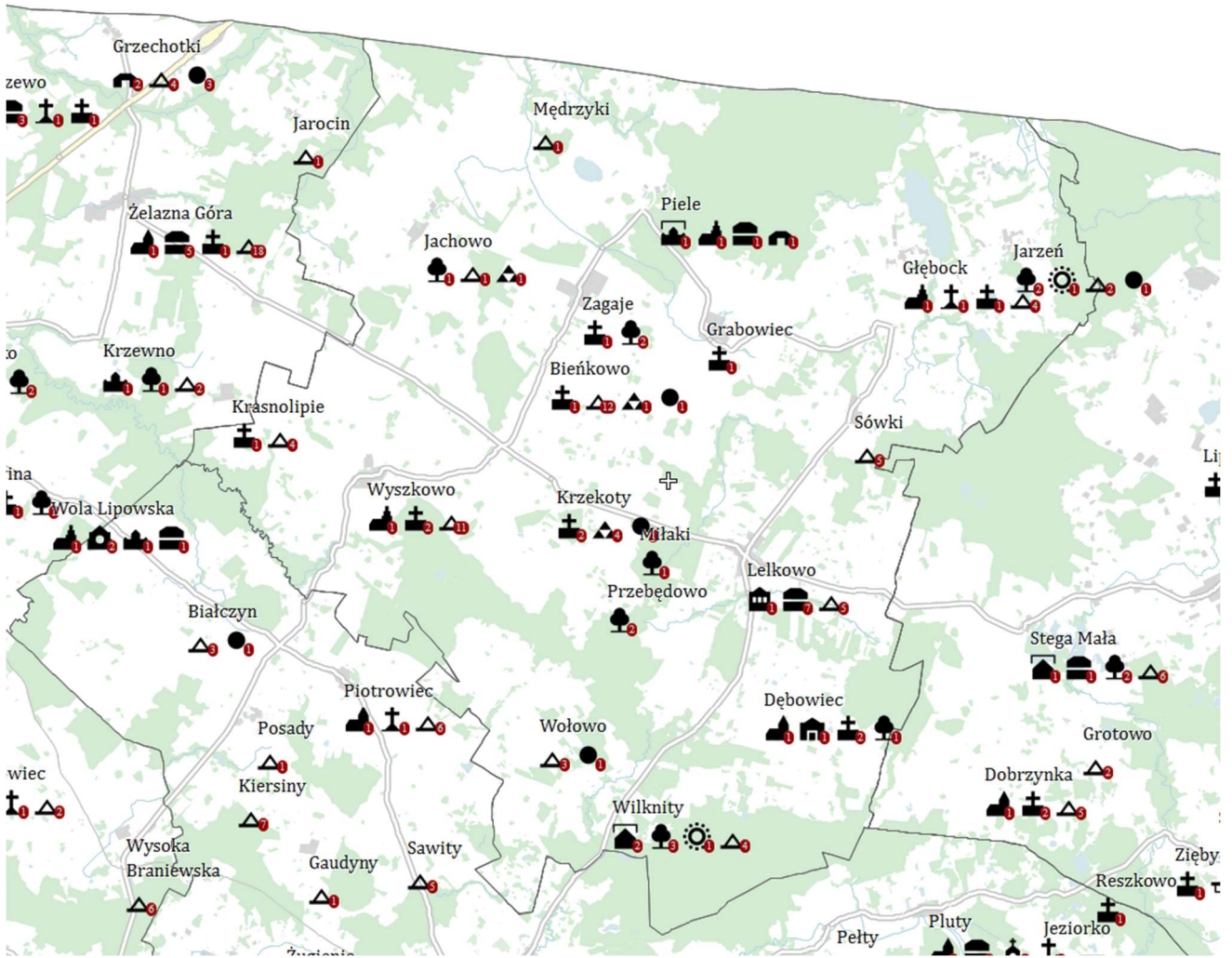
Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------|---------|--|------------|----------|-----|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_CM.392 74 | cmentarz ewangelicki | 2. poł. XIX w. | cmentarz protestancki | | KC - Karta cmentarza z 1994-06-01 | 1.06.1994 | Krzekoty | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 308 | dom nr 16b | pocz. XX w. | budynek mieszkalny | ceglane | KB - Karta biała z 1979- 07-15 | 15.07.1979 | Lelkowo | 16b |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 235 | kamienica | pocz. XX w. | kamienica | ceglane | KB - Karta biała z 1979- 07-15 | 15.07.1979 | Lelkowo | 21 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 252 | dom | koniec XIX w. | budynek mieszkalny | ceglane | KB - Karta biała z 1979- 07-15 | 15.07.1979 | Lelkowo | 23 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 314 | dom nr 36 | pocz. XX w. | budynek mieszkalny | ceglane | KB - Karta biała z 1979- 07-15 | 15.07.1979 | Lelkowo | 36a |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 338 | dom nr 65 | pocz. XX w. | budynek mieszkalny | ceglane | KB - Karta biała z 1979- 07-15 | 15.07.1979 | Lelkowo | 65 |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 268 | dom nr 9a | pocz. XX w. | budynek mieszkalny | ceglane | KB - Karta biała z 1979- 07-15 | 15.07.1979 | Lelkowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 281 | dom nr 14 | koniec XIX w. | budynek mieszkalny | ceglane | KB - Karta biała z 1979- 07-15 | 15.07.1979 | Lelkowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_BK.238 330 | dom nr 62 | pocz. XX w. | budynek mieszkalny | ceglane | KB - Karta biała z 1979- 07-15 | 15.07.1979 | Lelkowo | |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ZZ.232 86 | park przydomowy | 1. poł. XIX w. | ogród | | EP - Ewidencja parkowa z 1982-12-01 | 1.12.1982 | Miłaki | |

(Źródło: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2627,ewidencja-zabytkow-nieruchomych>)



Lokalizacja obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków- gminy Lelkowo
Źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>



*Ewidencja zabytków- gminy Lelkowo
Źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>*

ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE NA TERENIE GMINY LELKOWO

Na terenie gminy Lelkowo zlokalizowano stanowiska archeologiczne będące świadectwem dawnej działalności człowieka. Obiekty te pochodzą z różnych okresów historycznych, w tym z epoki kamienia, epoki żelaza, epoki brązu, średniowiecza oraz czasów prahistorycznych.

Wykaz stanowisk archeologicznych z ewidencji zabytków:

| INSPIRE_ID | NAZWA | OBSZAR_A ZP | NR STANOWSI KA OBSZAR | CHRONOLOG IA | FUNKCJA | WYKAZ_DOKUM ENTOW | DATA_WPI SU | MIEJSCOWOSC |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------|-------------|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2896493 | Sówki, st. 5 | 012-059 | 10 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Sówki |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2896292 | Sówki, st. 2 | 012-059 | 7 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Sówki |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2896382 | Sówki, st. 3 | 012-059 | 8 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Sówki |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2896257 | Sówki, st. 1 | 012-059 | 6 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Sówki |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2896434 | Sówki, st. 4 | 012-059 | 9 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Sówki |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1630141 | Wilknity, st. 5 | 013-058 | 11 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Wilknity |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1630114 | Wilknity, st. 4 | 013-058 | 10 | epoka żelaza | śląd osadniczy | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Wilknity |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1630093 | Wilknity, st. 3 | 013-058 | 9 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Wilknity |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1630067 | Wilknity, st. 2 | 013-058 | 8 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Wilknity |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1629995 | Wilknity, st. 1 | 013-058 | 5 | nieznana | grodzisko | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Wilknity |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|---------|----|----------------|---------------------|-------------------|------------|----------|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.588194 | Wołowo, st. 4 | 014-058 | 46 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1987-10-16 | 16.10.1987 | Wołowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1652267 | Wołowo, st. 3 | 013-058 | 14 | pradzieje | śląd osadniczy | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Wołowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1652457 | Wołowo, st. 1 | 013-058 | 17 | epoka żelaza | znalezisko luźne | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Wołowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1652372 | Wołowo, st. 2 | 013-058 | 15 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Wołowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2939728 | Wyszkowo, st. 10 | 012-058 | 7 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-28 | 28.04.1990 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2006089 | Wyszkowo, st. 5 | 012-057 | 5 | nowożytność | osada | KEZA z 1987-10-01 | 1.10.1987 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2005364 | Wyszkowo, st. 1 | 012-057 | 1 | średniowiecze | osada | KEZA z 1987-10-01 | 1.10.1987 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2004886 | Wyszkowo, st. 4 | 012-057 | 4 | epoka brązu | śląd osadniczy | KEZA z 1987-10-01 | 1.10.1987 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2005587 | Wyszkowo, st. 2 | 012-057 | 2 | nowożytność | osada | KEZA z 1987-10-01 | 1.10.1987 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2058665 | Wyszkowo, st. 8 | 012-058 | 2 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-28 | 28.04.1990 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2058570 | Wyszkowo, st. 11 | 012-058 | 8 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-28 | 28.04.1990 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2031995 | Bieńkowo, st. 9 | 012-058 | 3 | epoka kamienia | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-28 | 28.04.1990 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2005832 | Wyszkowo, st. 7 | 012-057 | 7 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1987-11-01 | 1.11.1987 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2005080 | Wyszkowo, st. 3 | 012-057 | 3 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1987-10-01 | 1.10.1987 | Wyszkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2004721 | Wyszkowo, st. 6 | 012-057 | 6 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1987-10-01 | 1.10.1987 | Wyszkowo |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|---------|----|----------------|---------------------------|-------------------|-----------|----------|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2901011 | Dębowiec, st. 1 | 013-059 | 8 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1985-01-01 | 1.01.1985 | Dębowiec |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1031352 | Głębock, st. 1 | 011-059 | 1 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-11-01 | 1.11.1990 | Głębock |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1032109 | Głębock, st. 3 | 011-059 | 3 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-11-01 | 1.11.1990 | Głębock |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1032259 | Głębock, st. 4 | 011-059 | 4 | epoka kamienia | śląd osadniczy | KEZA z 1990-11-01 | 1.11.1990 | Głębock |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1032029 | Głębock, st. 2 | 011-059 | 2 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-11-01 | 1.11.1990 | Głębock |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011681 | Jachowo, st. 1 | 011-058 | 10 | epoka brązu | grób ciałopalny kurhan | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Jachowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011198 | Jachowo, st. 2 | 011-058 | 3 | epoka żelaza | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Jachowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1032558 | Jarzeń, st. 2 | 011-059 | 6 | pradzieje | śląd osadniczy | KEZA z 1990-11-01 | 1.11.1990 | Jarzeń |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1032362 | Jarzeń, st. 1 | 011-059 | 5 | nieznana | grodzisko | KEZA z 1990-11-01 | 1.11.1990 | Jarzeń |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1032756 | Jarzeń, st. 3 | 011-059 | 7 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-11-01 | 1.11.1990 | Jarzeń |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1032846 | Jarzeń, st. 4 | 011-059 | 8 | nieznana | inne | KEZA z 1990-11-01 | 1.11.1990 | Jarzeń |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011157 | Bieńkowo, st. 2 | 011-058 | 2 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011242 | Bieńkowo, st. 3 | 011-058 | 4 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011421 | Bieńkowo, st. 8 | 011-058 | 9 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011511 | Bieńkowo, st. 9 | 011-058 | 11 | epoka brązu | grób ciałopalny kurhan | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|---------|----|---------------|---------------------|-------------------|------------|----------|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011109 | Bieńkowo, st. 1 | 011-058 | 1 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011285 | Bieńkowo, st. 4 | 011-058 | 5 | epoka żelaza | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011308 | Bieńkowo, st. 5 | 011-058 | 6 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011352 | Bieńkowo, st. 6 | 011-058 | 7 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011389 | Bieńkowo, st. 7 | 011-058 | 8 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2031532 | Bieńkowo, st. 11 | 012-058 | 1 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-28 | 28.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2031691 | Bieńkowo, st. 14 | 012-058 | 6 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-28 | 28.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2031761 | Bieńkowo, st. 13 | 012-058 | 5 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-28 | 28.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2030923 | Bieńkowo, st. 12 | 012-058 | 4 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-28 | 28.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1011463 | Bieńkowo, st. 10 | 011-058 | 12 | średniowiecze | znalezisko luźne | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Bieńkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.3327331 | Krzekoty, st. 6 | 013-058 | 19 | średniowiecze | znalezisko luźne | KEZA z 2022-05-12 | 12.05.2022 | Krzekoty |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1629899 | Krzekoty, st. 1 | 013-058 | 1 | epoka żelaza | grób kurhan | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Krzekoty |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1629936 | Krzekoty, st. 2 | 013-058 | 2 | epoka żelaza | grób kurhan | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Krzekoty |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1629962 | Krzekoty, st. 3 | 013-058 | 3 | nieznana | grób kurhan | KEZA z 1987-10-01 | 1.10.1987 | Krzekoty |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1629975 | Krzekoty, st. 4 | 013-058 | 4 | nieznana | grób kurhan | KEZA z 1987-04-01 | 1.04.1987 | Krzekoty |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|---------|---|----------------|----------------|-------------------|-----------|----------|
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2896105 | Lelkowo, st. 4 | 012-059 | 4 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Lelkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2895992 | Lelkowo, st. 3 | 012-059 | 3 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Lelkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2895583 | Lelkowo, st. 1 | 012-059 | 1 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Lelkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2895938 | Lelkowo, st. 2 | 012-059 | 2 | nowożytność | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Lelkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.2896155 | Lelkowo, st. 5 | 012-059 | 5 | epoka kamienia | śląd osadniczy | KEZA z 1990-04-01 | 1.04.1990 | Lelkowo |
| PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_28_ AR.1000155 | Mędrzyki, st. 1 | 010-058 | 1 | średniowiecze | śląd osadniczy | KEZA z 1992-11-01 | 1.11.1992 | Mędrzyki |

(Źródło: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1951,ewidencja-zabytkow-archeologicznych>)

3.10. Audyt krajobrazowy

Audyt krajobrazowy został wprowadzony do polskiego systemu planowania przestrzennego w 2015 roku ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015r., poz. 774). Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako UPZP) w 2019 roku zostało wydane rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 poz. 394; dalej Rozporządzenie), które zostało znowelizowane w 2022r. (Dz.U. z 2022r., poz. 2308; tekst jednolity został opublikowany w Dz.U. z 2024r. poz. 537).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych, poprzedzone określeniem cech charakterystycznych wszystkich krajobrazów, a następnie oceną ich wartości.

W audycie krajobrazowym wskazuje się krajobrazy występujące na obszarze województwa i lokalizację krajobrazów priorytetowych oraz granice:

- parków kulturowych,
- parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
- obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach.

W ramach audytu krajobrazowego identyfikuje się zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w obrębie wymienionych powyżej obszarów lub obiektów oraz określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

W rekomendacjach i wnioskach można wskazać obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody lub zabytków oraz obszary dotychczas objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Zgodnie z UPZP wyniki audytu krajobrazowego uwzględniane są w dokumentach planistycznych na wszystkich poziomach. Na podstawie art. 39 ust. 3 UPZP, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się m. in. rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. W opracowywanym na poziomie gminnym planie ogólnym, uwzględnia się rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 UPZP). Projekt planu ogólnego podlega uzgodnieniu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret 3 UPZP).

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które również podlegają uzgodnieniu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 17 pkt 6 lit. b tiret 10 UPZP), określa się obowiązkowo granice krajobrazów priorytetowych (art. 15 ust. 1 pkt 7 UPZP).

Audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego przyjęty został uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-mazurskiego nr XI/183/25 z dnia 25 marca 2025 r. Na jego podstawie zidentyfikowano i sklasyfikowano krajobraz. W granicach gminy Lelkowo nie wyznaczono krajobrazu priorytetowego.

Dla dwóch typów krajobrazów zidentyfikowanych w granicach gminy Lelkowo, na podstawie audytu krajobrazowego wskazano rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu oraz zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów.

ZESTAWIENIE ZIDENTYFIKOWANYCH KRAJOBRAZÓW ORAZ ICH KLASYFIKACJA

| Kod krajobrazu | Grupa | Typ krajobrazu | Podtyp krajobrazu | Typ rzeźby terenu |
|----------------|---|----------------|---|------------------------|
| 28-841.57-01 | A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka | 3. Leśny | 3b. z przewagą siedlisk lasowych | krajobrazy faliste |
| 28-841.57-05 | A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka | 3. Leśny | 3b. z przewagą siedlisk lasowych | krajobrazy pagórkowate |
| 28-841.57-06 | B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne | 6. Wiejski | 6e. z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk | krajobrazy pagórkowate |
| 28-841.57-25 | A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka | 3. Leśny | 3b. z przewagą siedlisk lasowych | krajobrazy pagórkowate |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | |
|---------------------|---|------------|---|--|
| 28-841.57-30 | A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka | 3. Leśny | 3b. z przewagą siedlisk lasowych | krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste |
| 28-841.57-31 | B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne | 6. Wiejski | 6d. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości | krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste |
| 28-841.57-32 | B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne | 6. Wiejski | 6e. z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk | krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste |
| 28-841.57-43 | A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka | 3. Leśny | 3b. z przewagą siedlisk lasowych | krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste |
| 28-841.57-48 | B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne | 6. Wiejski | 6e. z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk | krajobrazy pagórkowate |
| 28-841.57-49 | A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka | 3. Leśny | 3b. z przewagą siedlisk lasowych | krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | |
|---------------------|---|------------|---|--|
| 28-841.57-54 | B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne | 6. Wiejski | 6e. z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk | krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste |
| 28-841.57-56 | B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzenne | 6. Wiejski | 6d. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości | krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste |
| 28-841.57-58 | A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka | 3. Leśny | 3b. z przewagą siedlisk lasowych | krajobrazy pagórkowate, krajobrazy faliste |

Źródło: AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Zagrożenia opisane w kartach wskazanych krajobrazów, zawartych w audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego, mają na ogół charakter niewielkiej skali i cechują się względną stałością.



mapa zidentyfikowanych krajobrazów na terenie gminy Lelkowo na podstawie audytu krajobrazowego

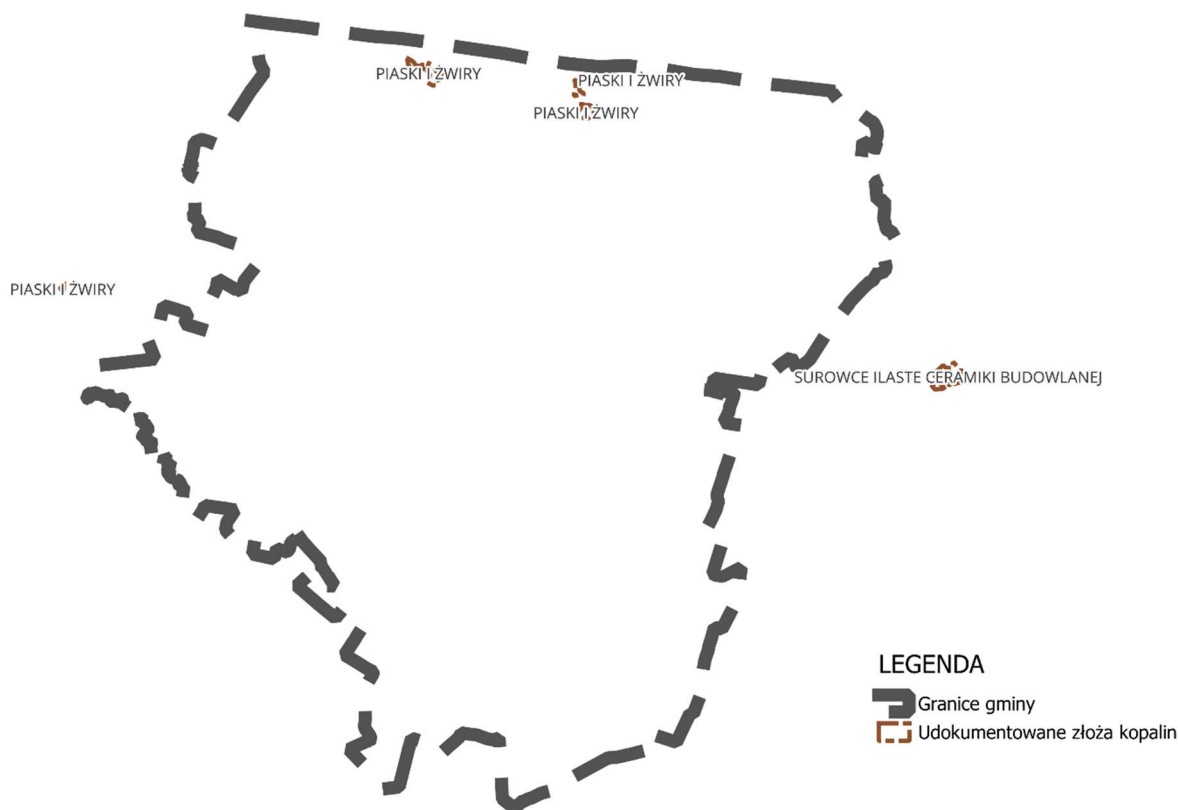
3.11. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Potencjalne zagrożenie morfodynamiczne na obszarze gminy występuje na spadkach powyżej 10o. Wysokości względne duże i nachylenia zboczy dolin stwarzają zagrożenie zwłaszcza przy występowaniu warstw naprzemiennie utworów piaszczystych i gliniastych. Zwiększać zagrożenie może lokalizowanie obiektów na stromych zboczach o wysokich spadkach, brak roślinności na stokach i występowanie sztucznych podcięć zboczy – skarp.

Na obszarze gminy Lelkowo nie zidentyfikowano terenów predysponowanych do powstawania ruchów masowych oraz osuwisk

3.12. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Kopaliny gminy Lelkowo ograniczają się kruszywa naturalnego w postaci piasków i żwirów. Bazę surowców mineralnych gminy Lelkowo stanowią złoża we wsi Mędrzyki oraz Góreczno (nieдалeko wsi Piele).



Mapa udokumentowanych złóż kopalin w gminie Lelkowo
(opracowanie własne)

Gmina Lelkowo według zbiorów MIDAS nie posiada obszarów górniczych ani terenów górniczych.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze art. 6.1. **obszarem górniczym** – jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji; **terenem górniczym** – jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Art. 104.1. Obszary i tereny górnicze uwzględnia się:

- 1) określając ustalenia planu ogólnego gminy;
- 2) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

4. Plan, o którym mowa w ust. 2, niezależnie od wymagań określonych odrębnymi przepisami, powinien zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- 1) wykonania działalności określonej w koncesji;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
- 3) ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

5. Plan, o którym mowa w ust. 2, może w szczególności określić:

- 1) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę tych obiektów lub obszarów;
- 2) obszary wyłączane z zabudowy bądź takie, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań; koszt spełnienia tych wymagań ponosi przedsiębiorca.

Eksploracja odkrywkowa złóż powinna się odbywać zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego.

3.13. Inne ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Lelkowo obowiązuje decyzja nr 5 Ministra Infrastruktury z dnia 10 marca 2026 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z tym aktem administracyjnym, w granicach gminy Lelkowo nie zostały wyznaczone tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową.

W świetle Decyzji nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 22 grudnia 2025 r., na terenie gminy występują tereny zamknięte ustanowione przez ministra właściwego do spraw obrony narodowej:

| | | | | | |
|------|-----------------------|------------|----------|----------------------------|-------------|
| 1067 | WARMIŃSKO-MAZURSKIE | BRANIEWSKI | BIEŃKOWO | 1 BIEŃKOWO, dz. 60/2. | RZI OLSZTYN |
| 1068 | WARMIŃSKO-MAZURSKIE | BRANIEWSKI | GŁĘBOCK | 3 GŁĘBOCK, dz. 255/9, 257. | RZI OLSZTYN |
| 1069 | WARMIŃSKO-MAZURSKIE | BRANIEWSKI | JARZEŃ | 5 JARZEŃ, dz. 1/3, 11/2. | RZI OLSZTYN |
| 1126 | WARMIŃSKO - MAZURSKIE | BRANIEWSKI | KRZEKOTY | 6 KRZEKOTY, dz. 60/14. | RZI OLSZTYN |
| 1127 | WARMIŃSKO - MAZURSKIE | BRANIEWSKI | WYSZKOWO | 12 WYSZKOWO, dz. 22/4. | RZI OLSZTYN |

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do terenów zamkniętych wyznaczanych przez ministra właściwego do spraw obrony narodowej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się jedynie granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych mogą obowiązywać ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym zakaz zabudowy. Jednakże, na mocy art. 3 ust. 3 ww. ustawy, przepis ten nie znajduje zastosowania do terenów zamkniętych wyznaczanych przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z tym, dla terenów zamkniętych o charakterze kolejowym należy w planie ogólnym formułować ustalenia planistyczne analogiczne do pozostałych terenów objętych planem.

Linie elektroenergetyczne

Linie elektroenergetyczne 400 kV nie przebiegają przez gminę Lelkowo, jednak w dokumentach planistycznych dla województwa warmińsko-mazurskiego występują plany projektu linii wysokiego napięcia w południowej części gminy. Zasilanie gminy opiera się na liniach średniego (SN) i niskiego napięcia (nN), powiązanych z GPZ Lelkowo.

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

Zasady ochrony środowiska przed polami elektromagnetycznymi określa ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska. Ochrona środowiska przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego jego stanu poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz, gdy poziomy te nie są dotrzymane – na zmniejszaniu poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych. Obowiązek badania poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku wynika z zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Lelkowo nie występują uzdrowiska.

Obszary ograniczonego użytkowania

Na gminy Lelkowo nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135. ustawy Prawo ochrony środowiska.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Proces rozwoju gminy wynika ze zmian uwarunkowań gospodarczych, ekonomicznych i społecznych. Potrzeby rozwojowe oraz potencjał inwestycyjny są głównym czynnikiem przekształceń terenów, które utraciły zasadność kontynuowania dotychczasowych funkcji i mogą zostać przeznaczone na nowe funkcje miejskie, dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Dotyczy to w szczególności obszarów po-PGR-owskich, a także fragmentów zabudowy wiejskiej o niskim standardzie technicznym, które wymagają stopniowej odnowy i dostosowania do współczesnych potrzeb.

Plan ogólny gminy obejmuje katalog stref planistycznych, które uwzględniają potencjał inwestycyjny takich obszarów, przy jednoczesnym dostosowaniu do charakteru przestrzennego i krajobrazowego gminy. Polityka przestrzenna kładzie nacisk na ład przestrzenny, ochronę walorów przyrodniczo-kulturowych, racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz względy ekonomiczne.

Za obszary wymagające rehabilitacji określa się obszary o niskim standardzie technicznym, funkcjonalnym i przestrzennym. Plan ogólny uwzględnia potrzebę poprawy ich zagospodarowania, w zakresie właściwym dla tego dokumentu. Szczegółowy zakres niezbędnych inwestycji, mających na celu podniesienie jakości życia mieszkańców, zostanie określony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach administracyjnych.

Pojęcie, zakres i przebieg rekultywacji określa ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Rekultywacja może obejmować grunty w rolniczej przestrzeni produkcyjnej przeznaczone na cele rolnicze, grunty leśne, grunty przeznaczone do zalesienia, jak również inne kategorie gruntów. Prowadzona jest na podstawie decyzji właściwego organu – starosty, a w przypadku miast na prawach powiatu przez prezydenta. Do momentu sporządzenia planu ogólnego decyzje takie dla analizowanych terenów nie zostały wydane.

Zgodnie z art. 22a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, do rekultywacji gruntów zanieczyszczonych substancjami chemicznymi, organizmami lub mikroorganizmami stosuje się przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2020 r., poz. 2187). Określają one zasady prowadzenia remediacji.

Obecność terenów wymagających rekultywacji lub remediacji nie wyklucza ich przyszłego przeznaczenia inwestycyjnego, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych działań naprawczych.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Proces rewitalizacji prowadzony jest na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278). Zgodnie z jej zapisami, obszar zdegradowany definiuje się jako część gminy znajdująca się w stanie kryzysowym, wynikającym w szczególności z koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz współwystępowania co najmniej jednego z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

W gminie Lelkowo nie powstał żaden dokument wskazujący obszary objęte procesami rewitalizacji.

Rewitalizacja rozumiana jest jako proces wyprowadzania obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego, prowadzony w sposób kompleksowy poprzez zintegrowane działania na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i gospodarki. Działania te mają charakter skoncentrowany terytorialnie i realizowane są przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Plan ogólny gminy, poprzez ustalony katalog stref planistycznych, uwzględnia potrzebę poprawy zagospodarowania wskazanych terenów. Zakres koniecznych inwestycji, ukierunkowanych na podniesienie warunków życia mieszkańców, zostanie określony w ramach szczegółowych analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w drodze decyzji administracyjnych.

Obszary pasa nadbrzeżnego

Pas nadbrzeżny przebiega wzdłuż wybrzeża morskiego i obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409), w skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- pas techniczny – stanowiący strefę bezpośredniego oddziaływania morza i łądu; przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska,
- pas ochronny – obejmujący obszar, na którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Na terenie gminy Lelkowo nie występuje wybrzeże morskie ani obszary lądowe przyległe do linii brzegu morskiego.

4 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwalony uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr XXXIX/832/18 z dnia 28 sierpnia 2018r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2018r. poz. 2173 obowiązuje od dnia 28 sierpnia 2018r. PZPW został ukształtowany przez ustawodawcę jako poziom odniesienia dla planowania przestrzennego gmin, łączący politykę przestrzenną państwa i województwa. Oznacza to, że w PZPW poza polityką przestrzenną województwa, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinny znaleźć się także ustalenia polityki przestrzennej państwa.

Gmina Lelkowo jest jedną z gmin przygranicznych w północnej części województwa warmińsko-mazurskiego. Nie posiada potencjału, aby stać się jednym z ważniejszych ośrodków urbanistycznych i przemysłowych w województwie. Jednak ma możliwości, aby odgrywać ważną rolę w strukturze rolniczej w województwie i regionie oraz być ważnym elementem krajobrazu środowiskowego województwa.

Rozwój ośrodków wiejskich:

Wskazano potrzebę rozwoju obszarów wiejskich z uwzględnieniem ich wiodącej funkcji. Dla gminy Lelkowo oznacza to rozwój w rolnictwie oraz tworzy możliwości do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej. Dokument także przewiduje dostęp do usług podstawowych, co stwarza szanse na poprawę jakości życia w mniejszych miejscowościach w gminie.

Kształtowanie atrakcyjności i budowanie konkurencyjności ośrodków osadniczych:

Dokument podkreśla potrzebę zapobiegania i wdrażenia działań dla miast i wsi zagrożonych trwałą marginalizacją, o słabej dostępności transportowej i komunikacyjnej, zagrożonych problemami społeczno-gospodarczymi i niekorzystnymi warunkami demograficznymi. Jest to kolejna możliwość poprawy jakości życia w gminie oraz polepszenie dostępności komunikacyjnej poprzez rozbudowę sieci drogowej i poprawę stanu technicznego aktualnej.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego i krajobrazu

Plan zwraca uwagę na cenną rolę zasobów środowiska przyrodniczego w województwie takich jak: jeziora w strefie pojezierzy, systemy rzeczne, akwen Zalewu Wiślanego, duże kompleksy leśne, gleby o wysokiej przydatności rolniczej, bioróżnorodność, zróżnicowaną rzeźbę terenu, które występując w różnych relacjach przestrzennych tworzą tereny o różnorodnych, zwykle bardzo wysokich walorach krajobrazowych oraz podkreśla wagę zrównoważonego zarządzania, kształtowania i gospodarowania zasobami przyrodniczymi i ich ochronę. Dla gminy Lelkowo jest to szansa na zachowanie swoich walorów krajobrazu środowiskowego oraz stworzenie lepszych warunków do życia mieszkańcom.

Wykorzystanie potencjału turystycznego województwa jako czynnika rozwoju społeczno-gospodarczego:

Dla gminy Lelkowo jest to szansa podniesienia atrakcyjności turystycznej poprzez istnienie trasy rowerowej Green Velo oraz innych tras lokalnych oraz rozwój turystyki wiejskiej i agroturystyki. W parze z tym plan sugeruje rozwój bazy noclegowej, bazy gastronomicznej, urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem turystyki. Wraz z rozwojem turystyki należy korzystać i zachować zasoby przyrodnicze i kulturowe.

Zrównoważone i efektywne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej

W kontekście gminy Lelkowo oznacza to wsparcie w zakresie działań związanych z produkcją biomasy, biopaliw i biokomponentów wykorzystanych jako odnawialne źródła energii, tworzenie warunków sprzyjających powstaniu gospodarstw wielofunkcyjnych, w tym z możliwością prowadzenia działalności agroturystycznej oraz poprawę stanu technicznego systemów melioracji i budowy nowych na obszarach zagrożonych podtopieniami.

Rozwój infrastruktury technicznej

Dla gminy Lelkowo oznacza to poprawę systemów zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej (wraz z rekomendacją stosowania zbiorczych oczyszczalni ścieków na terenach wiejskich) i gospodarki odpadami zapewniając ochronę środowiska i ochronę zdrowia ludzi, budowę sieci gazowej na terenach, które nie posiadają do niej dostępu, możliwość zwiększenia wytwarzania energii z OZE w celu zmniejszenia emisji CO₂ i z uwzględnieniem odpowiednich przepisów odrębnych. Dodatkowo dokument przewiduje rozwój infrastruktury kablowej i bezprzewodowej na terenach wiejskich, podniesienie prędkości internetu oraz rozwój usług elektronicznych i wykorzystanie technologii informacyjno-komunikacyjnej w gospodarce.

5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Należy założyć, że obowiązujące obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelkowo przyjęte uchwałą NR XVIII(86)2000 Rady Gminy Lelkowo z dnia 18 września 2000 r. jest aktualne oraz że generalnie wyznaczone kierunki rozwoju gminy powinny być odzwierciedlone w sporządzanym planie ogólnym.

Zidentyfikowane problemy w obowiązującym Studium:

- **Ponadnormatywne zanieczyszczenie wód powierzchniowych** – wpływa na to nieuregulowana gospodarka ściekowa oraz często niskie reżimy agrotechniczne w rolnictwie.
- **Degradacja środowiska kulturowego**, które prowadzi do zachwiania ładu przestrzennego obniżającego estetyczne walory krajobrazu (szczególnie szkodliwe dla rozwoju turystyki)
- **Występowanie obszarów o koncentracji negatywnych zjawisk społecznych**, na których występuje wysokie bezrobocie, niski poziom przedsiębiorczości, spadek poziomu życia mieszkańców i przejawia się depresja społeczna.
- **Niekorzystne warunki bioklimatyczne**: rozwój chorób reumatycznych, układu oddechowego i układu krążenia.
- **Peryferyjność względem układu komunikacyjnego kraju**, występowanie jednej drogi wojewódzkiej, resztę stanowią drogi powiatowe
- **Nawierzchnia gruntowa na dużej ilości dróg gminnych**, drogi te w okresie wiosenno-jesiennym są nieprzejezdne i stanowią barierę komunikacyjną dla mieszkańców
- **Braki w infrastrukturze technicznej** (brak dostępu do gazu ziemnego, sieciowego, ograniczona ilość mocy elektroenergetycznej oraz niepewność zasilania energetycznego)
- **Lokalna degradacja i zagrożenia środowiska** (dzikie wysypiska śmieci)

Kierunki działań:

- **Ochrona obiektów i obszarów ze względu na wartości przyrodnicze i kulturowe**
- **Kierunkowo zintegrowane zarządzanie przestrzenią gminy** w celu równoważenia rozwoju gminy
- **Uznanie roli zalesień za znaczącą dla podniesienia lokalnych wartości środowiska przyrodniczego**

- **Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska** (erozja gleb, zanieczyszczenia powietrza, zagrożenie czystości wód powierzchniowych i podziemnych, zagrożenie litosfery)
- **Zagospodarowanie terenu**
 - hierarchia sieci osadniczej
 - funkcja komercyjna (zagospodarowanie terenów predysponowanych do pełnienia funkcji gospodarczej)
 - funkcja turystyczna (ustalenie obszarów pod rozwój turystyki)
 - gospodarka rolna
 - gospodarka leśna (ochrona lasów i kształtowanie krajobrazu leśnego)
 - produkcja oparta o surowce naturalne
- **Rozwój systemów transportowych** – modernizacja dróg ponadlokalnych i lokalnych, utrzymanie rezerw terenowych dla modernizacji i budowy dróg, budowa chodników i utworzenie ścieżki pieszo-rowerowej, rozwój ruchu rowerowego i stworzenie bezpiecznych szlaków turystycznych
- **Rozwój infrastruktury technicznej** (lokalny układ kanalizacyjny z oczyszczalniami lokalnymi, zagrodowymi lub zbiornikami bezodpływowymi)

Wytoczne zawarte w Studium dla nowej zabudowy:

- **Zabudowa nastawiona na funkcję rolniczą** – funkcja rolnicza jako dominująca funkcja gminy.
- **Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych** – ochrona krajobrazów obiektów przyrodniczych istotnych dla gminy oraz kompleksów leśnych wraz z wykorzystaniem tych obszarów pod turystykę
- **Zasada ograniczonego inwestowania na obszarach rolnych** – na tych obszarach zabudowa rolnicza, a tym bardziej nierolnicza może następować wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach
- **Wykorzystywanie baz gospodarczych dawnych PGR-ów** – dla rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego

Powyższe zestawienie obrazuje, że Studium kładzie nacisk na **funkcję rolniczą, zrównoważony rozwój, ochronę środowiska, rozwój turystyki** oraz **rewitalizację** dawnych terenów PGR-ów, jednocześnie definiując konkretne zasady lokalizacji i funkcjonowania nowej zabudowy.

6 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują jedynie jeden obszar na terenie gminy Lelkowo mianowicie część wsi Głębock, przy Jeziorze Głębocki



*tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
(opracowanie własne na podstawie MPZP)*

7 STRATEGIA LOKALNA

Gmina Lelkowo nie posiada aktualnej strategii gminy. W ramach Stowarzyszenia Warmińsko-Mazurskich Gmin Pogranicza stworzono wraz z 9 gminami dokument o nazwie **Strategia dla pogranicza** przyjętym w dniu 29 września 2021 roku. Jest to dokument stawiający cele w zakresie wszechstronnego rozwoju społeczno-gospodarczego obszarów graniczących z Obwodem Kaliningradzkim, zapewnienia gminom przygranicznym priorytetowych warunków pozyskiwania wsparcia finansowego dla rozwoju oraz wzmocnienie współpracy z Obwodem Kaliningradzkim. Ponadto dokument identyfikuje bariery, potencjały i wyzwania decydujące o kierunkach rozwoju gmin.

W Strategii Dla Pogranicza gmina Lelkowo jest określana jako gmina o dominującej funkcji umiarkowanej rolniczej. Dokument zakłada też dalszy spadek liczby ludności w gminie oraz starzenie się społeczeństwa co stanowi znaczną barierę dla przyszłego rozwoju. Cele strategii są spójne z Krajową Strategią Rozwoju Regionalnego 2030 oraz są zgodne z celami regionu w dokumencie Warmińsko-Mazurskie 2030 Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego. Do najważniejszych należą: spójna wizja dla regionu, poprawa atrakcyjności zamieszkania (w tym poprawa usług publicznych oraz jakości i bezpieczeństwa środowiska), zwiększenie poziomu aktywności społecznej (podniesienie kwalifikacji i umiejętności społeczeństwa oraz wzrost liczby pracujących) i promocja regionu w oparciu o turystykę i produkty regionalne. Dodatkowo dokument przyjmuje działania w kierunku rozwoju usług srebrnej gospodarki. Wskazano również projekty strategiczne, które mają na celu rozwój turystyki i tworzenie enklawy srebrnej gospodarki, zminimalizowanie emisyjności i poprawę czystości wody i powietrza oraz wzrost aktywności społecznej w zakresie edukacji i zatrudnienia.

Choć strategia nie stanowi dokumentu planistycznego, jej wybrane zapisy i założenia mogą być uwzględniane w planie ogólnym – zwłaszcza w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego, dostępności usług publicznych oraz lokalizacji projektów o znaczeniu strategicznym. Dokument przewiduje finansowanie ze środków własnych miasta, funduszy unijnych oraz mechanizmy monitoringu i ewaluacji.

Kwestie istotne dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym

Strategia wskazuje potencjał rozwojowy w oparciu o mały ruch graniczny oraz dalszy rozwój turystyki, w tym ekoturystyki i turystyki rowerowej. Dokument podkreśla kilkakrotnie znaczenie rozwoju tras rowerowych na terenach gmin przygranicznych.

8 OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13f.):

„1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

1) szkoły podstawowej oraz

2) obszarów zieleni publicznej.

2. Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

1) 1500 m w miastach,

2) 3000 m poza miastami

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

3. Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz

2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha

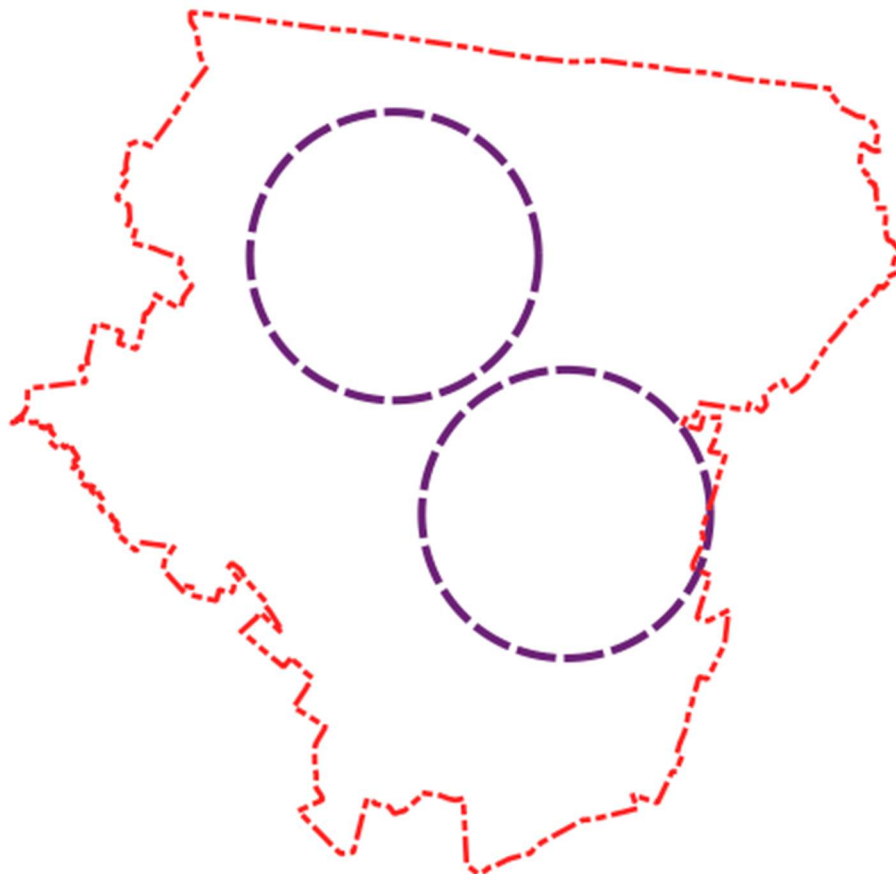
– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.”

Na terenie Gminy Lelkowo funkcjonują następujące szkoły podstawowe:

Szkoła Podstawowa im. Orła Białego w Lelkowie,

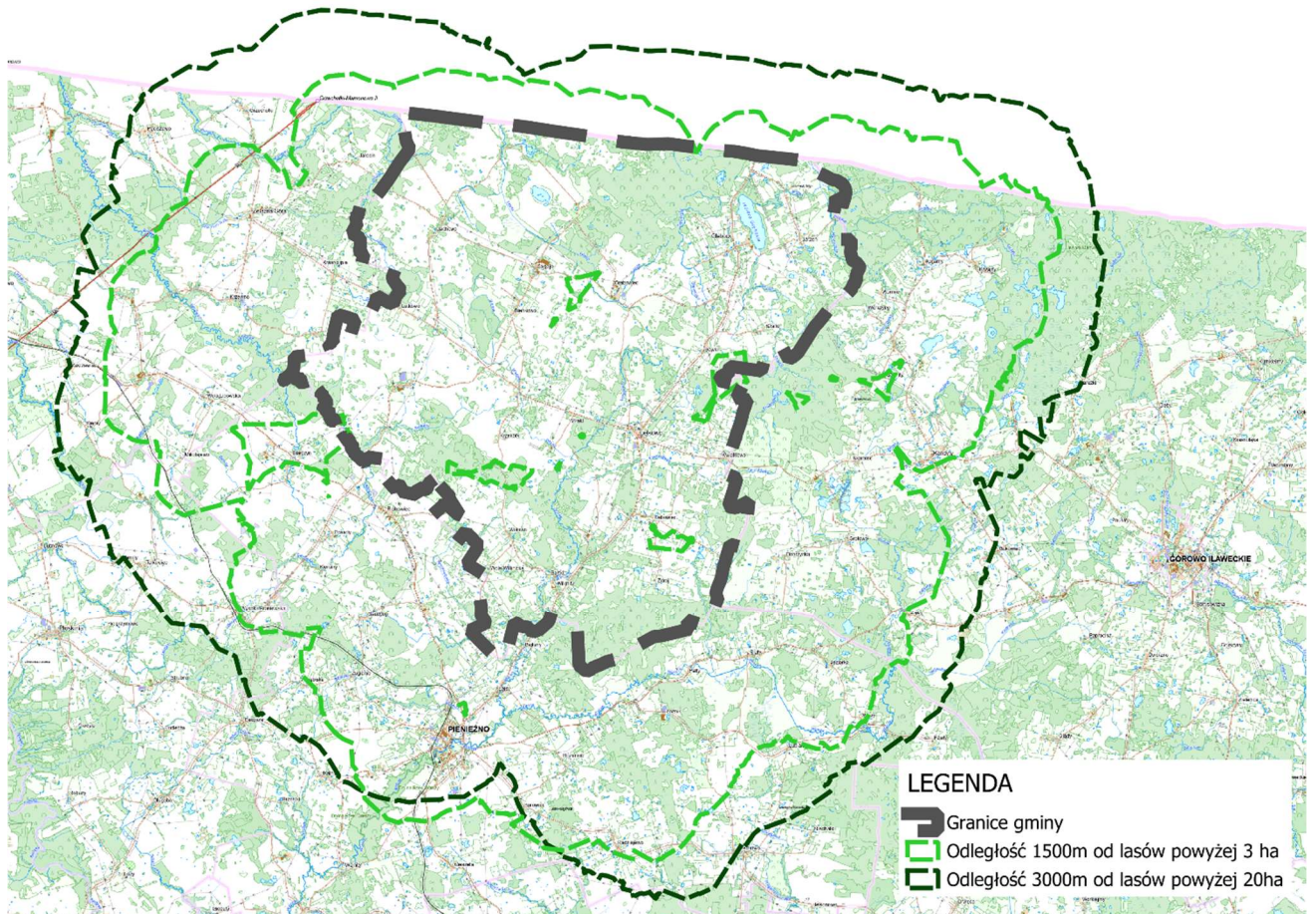
Szkoła Filialna w Zagajach (filia Szkoły Podstawowej im. Orła Białego w Lelkowie).

Gmina nie znajduje się w całości w zasięgu 3000m od szkół podstawowych.



*odległość 3000 m od szkół podstawowych w gminie
(opracowanie własne)*

Na terenie gminy nie występują żadne tereny zieleni urządzonej takiej jak parki. Przyjęto traktować lasy i zadrzewienia występujące w gminie i poza jej granicami jako tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej. W odległości 3 km od fragmentów lasów o powierzchni powyżej 20 ha (również zlokalizowanych poza granicami gminy) znajduje się cały obszar planu. Dodatkowo większość gminy znajduje się w odległości 1500 metrów od lasów o powierzchni nie mniejszej niż 3ha. Poza tą strefą znajduje się jedynie obszar o łącznej powierzchni około 352,3 ha.



*Odległość 1500m od lasów powyżej 3ha i 3000m od lasów powyżej 20ha na terenie gminy Lelkowo
(opracowanie własne)*

9 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r (Dz.U. 2758 z 2023 r.) obliczeń dokonuje się w następujący sposób:

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

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.

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

4. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

5. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

6. W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:

- 1) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
- 2) prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.

7. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

8. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

9. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

10. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

11. 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, 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.

12. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W niniejszym opracowaniu wykorzystano dane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl>).

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| Jednostka terytorialna ▲ | ogółem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | ogółem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] |
| Lelkowo (2) | 3 070 | 3 086 | 3 061 | 3 046 | 3 012 | 2 984 | 3 091 | 3 083 | 3 078 | 3 022 | 3 035 | 3 009 | 2 966 | 2 928 | 2 881 | 2 817 | 2 510 | 2 465 | 2 430 | 2 371 | 2 348 |

| Jednostka terytorialna ▲ | ogółem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | powierzchnia użytkowa mieszkań | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] |
| Lelkowo (2) | 65 782 | 65 782 | 65 467 | 65 656 | 65 656 | 66 194 | 67 288 | 67 399 | 67 399 | 67 399 | 67 498 | 67 498 | 67 765 | 67 893 | 67 999 | 67 999 | 66 034 | 65 954 | 65 954 | 65 918 | 66 054 |

| Jednostka terytorialna ▲ | przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| | | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] |
| Lelkowo (2) | 21,4 | 21,3 | 21,4 | 21,6 | 21,8 | 22,2 | 21,8 | 21,9 | 21,9 | 22,3 | 22,2 | 22,4 | 22,8 | 23,2 | 23,6 | 24,1 | 26,3 | 26,8 | 27,1 | 27,8 | 28,1 |

(Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica>)

Zestawienie danych

Liczba mieszkańców wg GUS w 2024 r. – 2 348

Prognozowana liczba mieszkańców M20 – 1 514 (powiększenie o 5 %) – 1589,70

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2024)

P0

28,1 m²

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2014)

P-10

22,2 m²

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2004)

P-20

21,4 m²

Łączna powierzchnia użytkowa

PUM 0

66 054 m²

Obliczenia

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań

Sposób 1, wg wzoru: $P_{20}=3P_0-2P_{-10}$

P20 = 39,9

Sposób 2, wg wzoru: $P_{20}=2P_0-P_{-20}$

P20 = 34,8

(Uwaga: P20 nie może być mniejsze niż 40 m²; jeśli prognozowana P20 jest mniejsza niż 40 m², przyjmuje się, że wynosi równo 40m².) Przyjęto, że P20 = 40.

Obliczenie zapotrzebowania ZAP wg wzoru

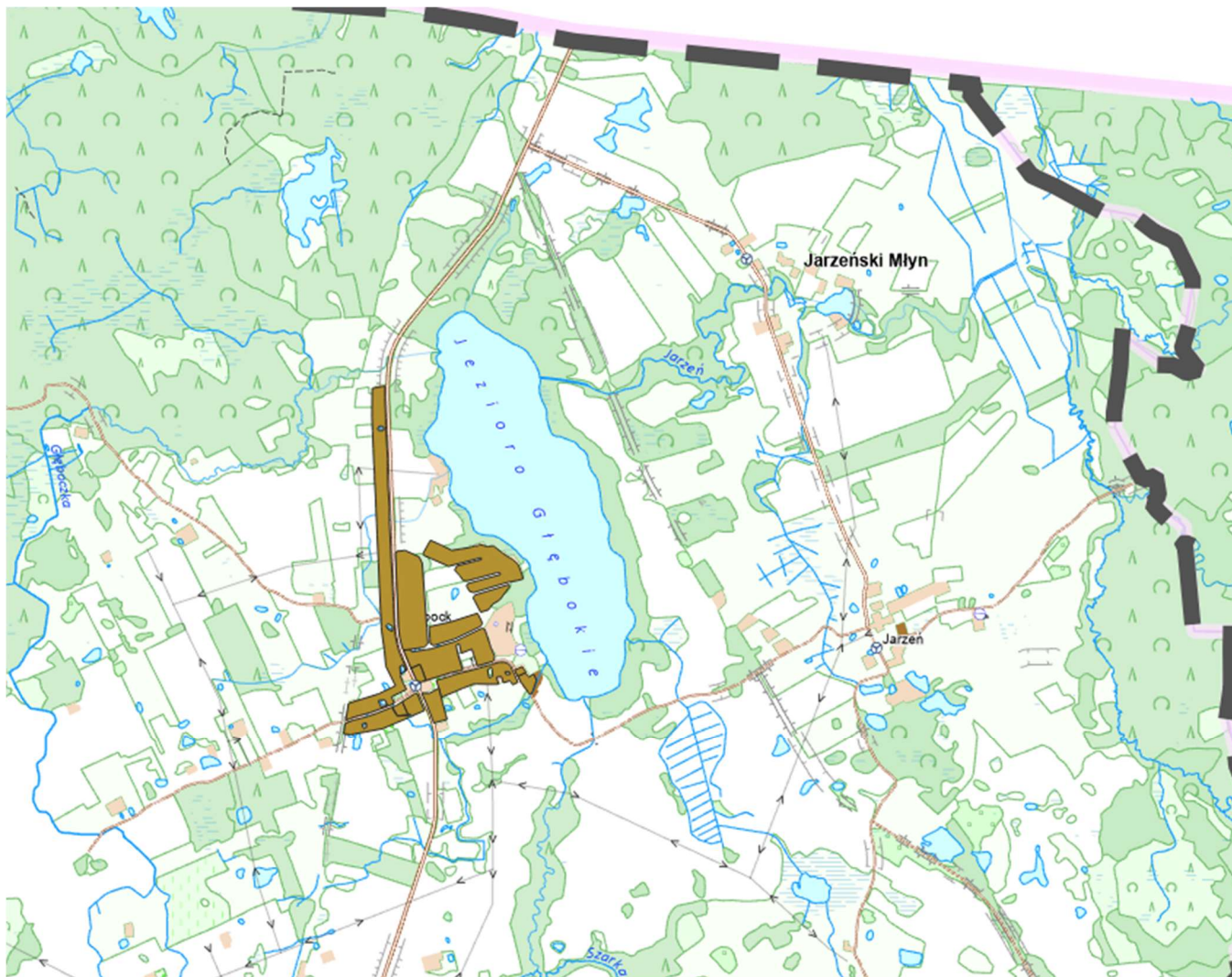
$ZAP=M_{20} - (PUM_0/P_{20})$

ZAP= -61,65

Zgodnie z ust.9 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r (Dz.U. 2758 z 2023 r.) przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500.

Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ma na celu dostosowanie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do rzeczywistego zapotrzebowania, które występuje w danej gminie. Zgodnie z obliczeniami wykonanymi na podstawie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 tj. dla tylu przyszłych mieszkańców należy zapewnić tereny pod zabudowę mieszkaniową (lub z jej udziałem). Uwaga: ustawodawca nie uwzględnił dodatkowych okoliczności, które mogą wpływać na rzeczywiste zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dlatego wynik obliczeń należy traktować jako nieprecyzyjny i wstępny.

**10 OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCYCH
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄJĄCE
REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ**



*Obszary rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wg MPZP
(opracowanie własne)*

11 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY

Zgodnie z §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 wyrysów – „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, 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.” Należy uwzględnić także to, że zgodnie z §13d Ust.1 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym „Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”, stąd dokonując obliczeń dotyczących chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę tereny uwzględnione w obowiązujących MPZP.

Do obliczenia chłonności terenów posłużyły dane pozyskane z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), a także informacje zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Za podstawę do przeprowadzenia obliczeń chłonności przyjęto wytyczne Ministerstwa Rozwoju i Technologii ujęte w konferencji szkoleniowej dotyczącej reformy planowania przestrzennego, a także zalecenia zawarte w publikacji „Bilansowanie terenów mieszkaniowych w planie ogólnym gminy” wydanej przez Departament Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Obliczeń dokonano zgodnie z następującym wzorem: $Ch=I \times Wkor \times Pst$, gdzie:

Ch - Chłonność wyrażona w liczbie osób zamieszkujących dany obszar

I – Maksymalna naziemna intensywność zabudowy, tj. stosunek łącznej powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na danym terenie do powierzchni tego terenu

Wkor – Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy. Określa on średnią liczbę osób zamieszkującą obszar 1 hektara w poszczególnych strefach planistycznych przy intensywności zabudowy znormalizowanej do wartości 1. Jego wartość została określona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii odrębnie dla każdej mieszkaniowej strefy na podstawie badań przeprowadzonych w III i IV kwartale 2021 r. przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów. i wynosi kolejno:

- 45 dla stref zabudowy zagrodowej
- 60 dla stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 120 dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej
- 150 dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza strefą śródmiejską

Pst – Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wyrażona w hektarach

Na potrzeby kalkulacji przyjęto najwyższą dopuszczalną intensywność zabudowy określoną w poszczególnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP). W przypadku braku takiego parametru w danym MPZP stosowano następującą metodologię:

Intensywność zabudowy wyznaczano, mnożąc maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy przez maksymalną liczbę kondygnacji. Gdy jeden z tych wskaźników nie był ujęty w MPZP dla danej strefy, przyjmowano najwyższą dopuszczalną wartość ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) dla danej strefy planistycznej. Jeśli żaden z dokumentów planistycznych nie zawierał

wskaźników niezbędnych do określenia maksymalnej intensywności zabudowy, stosowano wartość uśrednioną, wyliczaną na podstawie podobnych sąsiednich jednostek planistycznych. Uśrednioną intensywność obliczano jako iloczyn całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego i liczby jego kondygnacji, następnie dzielony przez całkowitą powierzchnię działki.

W wyniku obliczeń, chłonność terenów z możliwą funkcją mieszkalną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej – letniskowej, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej, z wszystkich wyznaczonych MPZP, a zarazem z jedynego MPZP wsi Głębock wyniosła 496 osób.

Przy uwzględnieniu możliwości lokalizacji zabudowy dopuszczającej mieszkalnictwo na obszarach uzupełnienia zabudowy OUZ suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 2 246 osób.

12 PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Z zestawienia danych wynika, że w perspektywie 20 lat, chłonność terenów mieszkaniowych w liczbie 2 246 osób zaspokoi zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w liczbie ludności 500.

Art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi: „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.”

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową 449 %. W związku z tym nie ma możliwości wyznaczania nowych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej podczas sporządzania niniejszego planu.

13 USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Głównym celem planu ogólnego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy oraz harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni. Na szczeblu gminy Lelkowo istnieje kilka kluczowych dokumentów strategicznych i planistycznych, które regulują zagadnienia częściowo zbieżne z wymaganym zakresem planu ogólnego gminy. Oto najważniejsze z nich:

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP)

To podstawowy dokument planistyczny określający politykę przestrzenną gminy. Obecnie obowiązujące studium, przyjęte uchwałą NR XVIII(86)2000 Rady Gminy Lelkowo z dnia 18 września 2000 r. pozostaje w

mocy do czasu uchwalenia nowego planu ogólnego. SUIKZP analizuje uwarunkowania przestrzenne oraz wyznacza kierunki zagospodarowania terenu, co jest kluczowe dla spójności polityki przestrzennej.

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Lelkowo

„Program ochrony środowiska dla Gminy Lelkowo na lata 2009–2012 z perspektywą do roku 2016” jest podstawowym narzędziem prowadzenia lokalnej polityki środowiskowej na obszarze gminy. Dokument określa cele, priorytety i działania niezbędne do poprawy stanu środowiska naturalnego, efektywnego zarządzania zasobami oraz zapobiegania potencjalnym zagrożeniom. Program został przygotowany zgodnie z zasadami polityki ekologicznej państwa, uwzględniając wymogi prawa krajowego oraz kierunki rozwoju wyznaczone w dokumentach regionalnych. Jego realizacja ma zapewnić funkcjonowanie zintegrowanego systemu ochrony środowiska, obejmującego m.in. ochronę wód, gleb, powietrza, zasobów przyrodniczych oraz właściwą gospodarkę odpadami. Program uwzględnia diagnozę obecnego stanu środowiska, identyfikuje główne problemy i zagrożenia oraz określa harmonogram działań wraz z systemem monitorowania ich skuteczności.

Dokument został przyjęty Uchwałą Rady Gminy Lelkowo nr NR XXXVIII/194/10 w dniu 05.11.2010 r. jako obowiązująca strategia środowiskowa, stanowiąca podstawę prowadzenia lokalnej polityki ekologicznej.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)

Są to akty prawa miejscowego, które precyzyjnie określają przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów w gminie. Plan ogólny nie powinien naruszać ustaleń obowiązujących MPZP, ale może wskazywać kierunki ich przyszłych zmian. W projekcie planu ogólnego uwzględniono plany obowiązujące.

Strategia Lokalna

Gmina Lelkowo uczestniczy w Strategii dla Pogranicza, opracowanej wspólnie przez dziewięć gmin Stowarzyszenia Warmińsko-Mazurskich Gmin Pogranicza w 2021 roku i stanowiącej wyraz wspólnego podejścia do rozwoju gmin w perspektywie do 2035 roku. Dokument ten wyznacza cele rozwoju społeczno-gospodarczego obszarów przygranicznych, identyfikuje bariery i potencjały oraz zakłada m.in. dalszy spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa. Choć nie ma charakteru planistycznego, zapisy mogą być uwzględniane w planie ogólnym gminy.

Inne dokumenty strategiczne

- Plan Gospodarki Odpadami
- Program Oczyszczania Gminy Lelkowo z Azbestu
- Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Lelkowo
- Lokalna Strategia Rozwoju LGD „Partnerstwo Północnej Warmii i Wysoczyzny Elbląskiej” na lata 2023-2027

Wszystkie te dokumenty powinny być ze sobą spójne i wzajemnie się uzupełniać, aby zapewnić zrównoważony rozwój gminy Lelkowo oraz skuteczną realizację polityki przestrzennej. Jednym z najbardziej istotnych rozstrzygnięć przestrzennych ważnych dla planu ogólnego i zawartych w wyżej wymienionych dokumentach są

kwestie dotyczące układów komunikacyjnych (w tym ich planowanych zmian) oraz przeznaczenia terenów. Rozstrzygnięcia te zawiera uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono przesądzenia wynikające ze Studium, z wyjątkiem wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej, co wynika z ograniczeń narzuconych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza w zakresie bilansu zapotrzebowania i chłonności. Plan odnosi się również do istniejącego zagospodarowania, a istotnym elementem są korekty układu komunikacyjnego oraz wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, które mogą wpłynąć na rozwój gospodarczy gminy.

Plan ogólny jest obligatoryjnym dokumentem planistycznym obejmującym cały obszar gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od Studium, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego ustalenia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełniania zabudowy. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy oraz umożliwienie gminom większej kontroli nad rozwojem lokalnej zabudowy i jej charakterem.

Ustawodawca wyznaczył pierwotnie termin uchwalenia planów ogólnych na dzień 31 grudnia 2025 r., ostatnio został przesunięty na 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stracą moc. Brak planu ogólnego uniemożliwi natomiast prowadzenie jakichkolwiek prac planistycznych na terenie gminy – zarówno wydawanie decyzji WZ, jak i uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Lelkowo jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów, które następnie będą mogły być określone w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy. Plan określa również ramowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi inne dokumenty planistyczne będą musiały być zgodne, w szczególności plan zawiera wskaźniki urbanistyczne takie jak: wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Integralną część planu ogólnego stanowią gminne standardy urbanistyczne, obejmującą dwa kluczowe elementy: gminny katalog stref planistycznych oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych jest obowiązkowym elementem planu, który zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych stref planistycznych. W zależności od funkcji i przeznaczenia terenu w danej strefie, przypisane zostaną odpowiednie wskaźniki, takie jak:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dzięki tym wskaźnikom plan będzie mógł precyzyjnie regulować rozwój urbanistyczny, uwzględniając specyficzne potrzeby i warunki danego obszaru.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej to fakultatywny element planu, który określi zasady zapewnienia dostępu do infrastruktury społecznej dla zabudowy mieszkaniowej. Jeśli gmina zdecyduje się na ich ustalenie, standardy te muszą obowiązkowo dotyczyć:

- dostępu do publicznej szkoły podstawowej,
- dostępu do terenów zieleni publicznej.

Dodatkowo, gmina ma możliwość określenia standardów dostępności do innych obiektów infrastrukturalnych, takich jak:

- żłobki,
- przedszkola,
- obiekty kultury, itp.

Te standardy mają na celu zapewnienie odpowiedniej jakości życia mieszkańcom, gwarantując im dostęp do niezbędnych usług i obiektów społecznych w dogodniej odległości od miejsca zamieszkania.

Należy jednak zauważyć, że jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to będzie to miało kluczowe znaczenie przy podejmowaniu decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej w danym rejonie. W takim przypadku, w planie miejscowym, pod zabudowę mieszkaniową będą mogły zostać przeznaczone wyłącznie te działki ewidencyjne, które będą spełniały określone standardy dostępności do infrastruktury społecznej, np. szkoły podstawowe, tereny zieleni publicznej czy inne usługi.

Wprowadzenie takich standardów będzie miało również wpływ na decyzje o warunkach zabudowy (WZ) dla nowych inwestycji mieszkaniowych. Decyzje te będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego i uwzględniać wymogi dotyczące dostępności do infrastruktury społecznej. Oznacza to, że inwestorzy, którzy planują budowę budynków mieszkalnych, będą musieli zadbać o zapewnienie odpowiedniego dostępu do kluczowych usług publicznych, co może wpłynąć na wybór lokalizacji oraz charakter projektowanej zabudowy.

Takie rozwiązanie, choć ma na celu zapewnienie mieszkańcom wygodnego dostępu do niezbędnych usług i obiektów społecznych, co niewątpliwie przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia jej mieszkańców, jednocześnie wprowadza poważne ograniczenia w zakresie dotychczasowych możliwości zagospodarowania wielu nieruchomości w gminie. Wprowadzenie standardów dostępności do infrastruktury społecznej może wpłynąć na ograniczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co w konsekwencji może zredukować liczbę działek, które mogą być wykorzystane pod nowe inwestycje. Takie podejście może być szczególnie problematyczne na terenach, gdzie dostęp do infrastruktury społecznej, jak szkoły czy tereny zieleni publicznej, jest ograniczony lub gdzie już istniejący układ urbanistyczny nie spełnia wymogów nowych standardów. Dla inwestorów i właścicieli nieruchomości może to oznaczać konieczność przemyślenia planów zabudowy lub wprowadzenie dodatkowych kosztów związanych z dostosowaniem terenów do wymagań planistycznych. Ponadto, w obszarach, gdzie brakuje odpowiedniej infrastruktury, rozwój nowych osiedli może być utrudniony, co wpłynie na tempo urbanizacji i dynamikę rozwoju gminy.

W rezultacie, choć standardy dostępności są ważnym narzędziem w planowaniu przestrzennym, mogą również stanowić wyzwanie dla elastyczności i rozwoju inwestycji w gminie. W tej sytuacji, w planie ogólnym dla gminy Lełkowo nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej.

13.1 STREFY PLANISTYCZNE

Podstawowe uwarunkowania przy wyznaczaniu stref planistycznych opierają się na rozstrzygnięciach planistycznych zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W drugiej kolejności uwzględniane są ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono aktualny stan zagospodarowania. Taki sposób postępowania zapewnia spójność wyznaczonych stref z dotychczasowym łaodem przestrzennym oraz pozwala na kontynuację istniejących zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni. Dodatkowo, podejście to umożliwi elastyczne dostosowanie nowych ustaleń planistycznych do lokalnych uwarunkowań i potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy i aktami wykonawczymi w planie Gminy Lelkowo wyznaczono następujące „STREFY PLANISTYCZNE”

- a. *SW* – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b. *SJ* – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c. *SZ* – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d. *SU* – strefy usługowe,
- e. *SP* – strefy gospodarcze,
- f. *SR* – strefy produkcji rolniczej,
- g. *SI* – strefy infrastrukturalne,
- h. *SN* – strefy zieleni i rekreacji,
- i. *SC* – strefy cmentarzy,
- j. *SO* – strefy otwarte,
- k. *SK* – strefy komunikacji.

Załącznik NR 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w formie tabeli określa charakterystykę stref planistycznych:

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

| Lp. | Symbol literowy | Nazwa strefy planistycznej | Profil funkcjonalny strefy planistycznej | | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾ |
|-----|-----------------|---|---|--|---|
| | | | podstawowy ²⁾ | dodatkowy ²⁾ | |
| 1 | SW | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 2 | SJ | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 3 | SZ | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 4 | SU | strefa usługowa | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | |
|----|----|--------------------------------------|--|---|----|
| 5 | SH | strefa handlu wielkopowierzchniowego | teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 6 | SP | strefa gospodarcza | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 20 |
| 7 | SR | strefa produkcji rolniczej | teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 8 | SI | strefa infrastrukturalna | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 20 |
| 9 | SN | strefa zieleni i rekreacji | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 50 |
| 10 | SC | strefa cmentarzy | teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

| | | | | | |
|----|----|------------------------------------|---|--|---|
| 11 | SG | strefa górnictwa | teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | - |
| 12 | SO | strefa otwarta | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej | - |
| 13 | SK | strefa komunikacyjna ⁴⁾ | teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾ | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | - |

¹⁾ Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.

²⁾ Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

³⁾ Dotyczy:

1) terenów telekomunikacji;

2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

⁴⁾ Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, górnictwa oraz strefy otwartej, określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wartości te nie mogą być mniejsze niż przewidziane w przywołanych przepisach. Dla stref planistycznych wymienionych w punktach od a) do f) obowiązkowo określono wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ponadto, dla wybranych stref zdefiniowano również profile dodatkowe, które umożliwiają bardziej precyzyjne dostosowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu do lokalnych potrzeb i uwarunkowań.

Uwaga: pełne zestawienia tabelaryczne dla poszczególnych stref zawiera plik programu qgis załączony do opracowania.

13.1.1 SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje istniejące oraz planowane obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnione o zabudowę usługową oraz tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Charakteryzuje się dużą elastycznością funkcjonalną i możliwością różnicowania profili podstawowych i dodatkowych, co sprzyja kształtowaniu spójnych jednostek mieszkaniowo-usługowych w strukturze gminy.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze strefy, co pozwala na elastyczne kształtowanie programu mieszkaniowego zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami funkcjonalnymi i przestrzennymi. Również tereny zieleni naturalnej, lasów oraz wód mogą być wprowadzone w obręb tej strefy w celu zachowania równowagi środowiskowej oraz zapewnienia odpowiedniego udziału zasobów przyrodniczych i właściwego zagospodarowania cieków wodnych.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry:

| P | I | W | B |
|----|------|------|----|
| 30 | 0,90 | 15,0 | 30 |

13.1.2 SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Jej funkcja sprzyja tworzeniu zintegrowanych jednostek mieszkaniowo-usługowych w strukturze przestrzennej gminy.

W ramach profilu podstawowego strefy przewiduje się możliwość lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej – z zastrzeżeniem, że dla terenów infrastruktury technicznej dotyczy to wyłącznie obszarów przeznaczonych pod telekomunikację lub innych o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m².

W zakresie profili dodatkowych dopuszcza się wprowadzenie terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód, w celu utrzymania równowagi środowiskowej i odpowiedniego gospodarowania zasobami przyrodniczymi.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry:

| | | | |
|----|------|-----|----|
| P | I | W | B |
| 30 | 0,60 | 9,0 | 30 |

13.1.3 SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej, związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych lub leśnych. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizowanie usług, zieleni naturalnej, lasów oraz wód. Takie podejście umożliwi elastyczne kształtowanie funkcji wspomagających, a także zapewnia zachowanie odpowiednich komponentów środowiskowych i właściwe gospodarowanie zasobami wodnymi.

Nie przewiduje się natomiast lokalizacji terenów wielkotowarowej produkcji rolnej ani biogazowni, ze względu na charakter struktury osadniczej oraz brak funkcjonujących gospodarstw o takim profilu działalności na obszarze gminy.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry:

| | | | |
|----|------|------|----|
| P | I | W | B |
| 30 | 0,60 | 12,0 | 30 |

13.1.4 SU - STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Strefa obejmuje tereny istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej, w tym obiekty przeznaczone na potrzeby administracji, edukacji, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury, kultu religijnego, sportu oraz działalności biurowej.

W ramach profilu podstawowego przewiduje się możliwość lokalizacji usług, infrastruktury komunikacyjnej, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej – w tym terenów przeznaczonych pod telekomunikację oraz innych instalacji technicznych, o ile ich powierzchnia nie przekracza 5000 m².

W profilu dodatkowym dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych jako formy rozwoju odnawialnych źródeł energii, a także terenów zieleni naturalnej, lasów i wód, co pozwala na utrzymanie równowagi środowiskowej i właściwe zagospodarowanie zasobów przyrodniczych.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry:

| P | I | W | B |
|----|-----|------|----|
| 40 | 1,5 | 15,0 | 30 |

13.1.5 SP - STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych, baz transportowych, a także parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację terenów usługowych na całym obszarze strefy, jako elementu uzupełniającego program funkcjonalny i wspierającego różnorodność użytkowania terenu. Ponadto, dla zachowania równowagi środowiskowej oraz właściwego zagospodarowania zasobów wodnych, dopuszcza się również obecność terenów zieleni naturalnej, lasów i wód we wszystkich strefach.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry:

| P | I | W | B |
|----|------|------|----|
| 40 | 0,60 | 15,0 | 20 |

Uwaga: dla masztów telefonii komórkowej, oraz sieci elektroenergetycznych dopuszcza się wysokość 50 m.

13.1.6 SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa zakłada rozwój gospodarstw rolnych, w tym dużych obiektów wielkotowarowej produkcji rolniczej, a jednocześnie wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jak i zagrodowej. W profilu dodatkowych dopuszczono przeznaczenia: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Przyjęto wskaźniki urbanistyczne w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|----|-----|----|----|
| 60 | 0,3 | 12 | 30 |

Uwaga: dla masztów telefonii komórkowej oraz sieci elektroenergetycznych dopuszcza się wysokość 50 m.

13.1.7 SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje przede wszystkim obszary, na których zlokalizowane są istotne obiekty infrastruktury technicznej.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się obecność zieleni urządzonej w celu zachowania równowagi środowiskowej i właściwego gospodarowania zasobami przyrodniczymi.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry:

| P | I | W | B |
|----|------|-----|----|
| 30 | 0,60 | 9,0 | 20 |

13.1.8 SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefa obejmuje tereny przeznaczone pod istniejącą lub planowaną zielenią urządzonej z funkcjami parkowymi i rekreacyjnymi oraz tereny usług turystyki.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry:

| P | I | W | B |
|---|------|-----|----|
| 5 | 0,10 | 5,0 | 50 |

13.1.9 SC - STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Profil dodatkowy: teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje tereny istniejących, historycznych oraz planowanych cmentarzy. W przypadku, gdy na terenie cmentarza zlokalizowany jest kościół, ze względu na jego funkcję i gabaryty, został on wyodrębniony jako odrębna strefa usługowa (SU). Natomiast jeśli na terenie cmentarza znajduje się jedynie niewielka kaplica, cały obszar pozostaje objęty strefą cmentarną.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację obiektów kultu religijnego na wszystkich terenach strefy, umożliwiając realizację obiektów związanych z praktykami wyznaniowymi, ponadto usługi handlu detalicznego oraz zieleni naturalnej, lasów i wód, co pozwala na utrzymanie odpowiednich proporcji komponentów środowiska i właściwe zagospodarowanie zasobów wodnych w ramach strefy.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry:

| P | I | W | B |
|---|------|-----|----|
| 5 | 0,10 | 6,0 | 30 |

13.1.10 SO - STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

W zakresie profili dodatkowych przewiduje się możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych. Nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych, elektrowni geotermalnych, wodnych ani biogazowni ze względu na potencjalnie negatywny wpływ tych inwestycji na walory środowiskowe i krajobrazowe objętych strefą obszarów.

Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w celu stworzenia zorganizowanych przestrzeni rekreacyjnych, poprawiających dostępność tych obszarów dla mieszkańców oraz wzmacniających ich funkcję społeczną i ekologiczną.

Strefa obejmuje obszary stanowiące kluczowe elementy osnowy ekologicznej gminy, wymagające ochrony przed intensyfikacją zabudowy oraz zachowania ciągłości naturalnych powiązań przyrodniczych. Do najważniejszych komponentów tych terenów należą przede wszystkim użytki leśne, istniejące formy ochrony przyrody, rejony brzegów rzek, tereny zieleni naturalnej i krajobrazowo-ekologicznej (w tym łąki, zadrzewienia, zalesienia oraz uprawy rolne), a także obszary wód powierzchniowych obejmujące główne ciek i zbiorniki wodne.

Uwaga: dla masztów telefonii komórkowej, oraz sieci elektroenergetycznych dopuszcza się wysokość 50 m.

13.1.11 SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren

infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Strefa obejmuje kluczowe elementy infrastruktury komunikacyjnej o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania gminy – zarówno istniejące, jak i planowane, których przebieg potwierdzony został poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren. W skład tej strefy wchodzi m.in. drogi o klasie technicznej nie niższej niż zbiorcza. Jej granice określono na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, struktury własności, programów funkcjonalnych oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe tereny komunikacyjne, takie jak drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, przyporządkowane zostały do przyległych wielofunkcyjnych stref planistycznych, stanowiąc ich integralną część.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się możliwość realizacji dróg zbiorczych, zieleni urządzonej, lasów, terenów zieleni naturalnej oraz wód, co pozwala nie tylko na rozbudowę systemu drogowego, ale także na zachowanie i wzmacnianie środowiskowych funkcji przestrzeni oraz właściwe gospodarowanie wodami.

Uwaga: w wyżej wymienionych strefach planistycznych uwzględniono odstępstwa od przyjętej reguły dla terenów, na których obowiązujące plany ustalają inne wskaźniki.

13.2 OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy opracowano na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym:

„§ 1. 1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

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

2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.”

5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25 \% * (Pb - Pu)$$

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

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

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.”

6. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad

Przy wyznaczaniu tych granic w planie ogólnym Gminy Lelkowo wykorzystano dane ewidencji gruntów i budynków w formacie GML, udostępnione przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Dzięki temu możliwe było precyzyjne zdefiniowanie obszarów podlegających uzupełnieniu zabudowy, zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy bez dopuszczalnego rozszerzenia, wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi **91,269** ha.

$$43.21 \text{ ha} = 25\% * (264.12 \text{ ha} - 91,26 \text{ ha})$$

Na podstawie wyliczeń przeprowadzonych zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., ustalono maksymalną dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na poziomie 43,21 ha. Wartości Pp , Pb i Pu zostały ustalone przy pomocy rządowej wtyczki <https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/wtyczka-app>

```
<Dane>
  <!-- Podane wartości Pu, Pb, Pp podane są w metrach kwadratowych. Zostały obliczone na elipsoidzie WGS84. -->
  <JPT>280204</JPT>
  <Numer_zbioru>11684</Numer_zbioru>
  <Plik_OUZ>N:/25_Lelkowo/#zbiory/QGis/08_Projekt/DO APP/Dokumentacja/ObszarUzupelnieniaZabudowy-wyjsciowy.gml</Plik_OUZ>
  <Powierzchnie>
    <Pu>912692.76</Pu>
    <Pb>2641202.88</Pb>
    <Pp>432127.53</Pp>
  </Powierzchnie>
</Dane>
```

Wartości podane w pliku xml

W projekcie planu ogólnego dokonano rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 39,65 ha. Działania te zrealizowano w oparciu o kryteria określone w §1 ust. 5-6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Gminy Lelkowo

zabudowy. Działania objęły strefy planistyczne SW, SJ, SZ i SU zlokalizowane na terenach nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W wyniku przyjętych rozwiązań nie wykorzystano pełnego limitu, pozostawiając rezerwę w wysokości 3,21 ha. Po rozszerzeniu obszar uzupełnienia zabudowy wyniósł 131,27 ha. W końcowym etapie usunięto obszary uzupełnienia zabudowy ze stref SK i SO.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy z rozszerzeniem i po przycięciu wynosi 122,59 ha.



*obszary uzupełnienia zabudowy
(opracowanie własne)*

13.3 SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy, jako podstawowy akt planowania przestrzennego, stanowi kluczowe narzędzie kształtowania przestrzeni w sposób zrównoważony i spójny. W procesie jego opracowywania uwzględniono szereg uwarunkowań wynikających z istniejących opracowań planistycznych, aktualnego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych oraz lokalnych potrzeb rozwojowych.

Na podstawie analizy dokumentów planistycznych, złożonych wniosków, a także stanu faktycznego przestrzeni gminy, wyznaczono podstawowe strefy funkcjonalne oraz określono ich potencjał rozwojowy. Zostały one dostosowane do wymogów ochrony środowiska, przyrody, dóbr kultury oraz ładu przestrzennego. Proces ten miał na celu:

- określenie przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący negatywny wpływ na walory krajobrazowe oraz środowisko naturalne,
- zachowanie zgodności z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- harmonijne rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, które odpowiadają zarówno na potrzeby mieszkańców, jak i na wyzwania wynikające z lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Kluczowym elementem planu ogólnego jest wyznaczenie ram dla szczegółowego zagospodarowania przestrzeni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W tym celu określono wskaźniki urbanistyczne, takie jak maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co pozwala na precyzyjne dostosowanie form zabudowy do specyfiki poszczególnych obszarów gminy.

Podjęte decyzje planistyczne były wynikiem zrównoważonego podejścia do rozwoju przestrzennego. Uwzględniono w nich zarówno potrzeby inwestycyjne, jak i konieczność ochrony zasobów przyrodniczych oraz kulturowych. Takie podejście zapewnia stworzenie przestrzeni przyjaznej mieszkańcom, wspierającej rozwój gospodarczy, a jednocześnie chroniącej dziedzictwo środowiskowe i krajobrazowe gminy.

Plan ogólny, jako dokument integrujący różnorodne uwarunkowania i potrzeby, stanowi fundament dla dalszych działań planistycznych, zapewniając gminie spójność i przejrzystość w realizacji polityki przestrzennej.

13.4 WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne obejmują: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te odnoszą się do stref planistycznych, dla których obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) przewidują taki obowiązek. W strefach zwolnionych z obowiązku ich określania przyjęto zasadę ich nieustalania, z wyjątkiem wybranych terenów, gdzie lokalne uwarunkowania przestrzenne uzasadniają ich wskazanie.

Dla stref, w których wskaźników i parametrów nie ustalono, wszelkie nowe zagospodarowanie wymagać będzie przeprowadzenia szczegółowych analiz urbanistycznych na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) lub w ramach wydawania decyzji administracyjnych. Takie analizy będą podstawą do określenia możliwości inwestycyjnych na tych terenach.

Warto podkreślić, że ustalenia planu ogólnego w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych są wiążące przy wydawaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast w przypadku mpzp zgodność z planem ogólnym odnosić się będzie wyłącznie do: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz

minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wysokość zabudowy może być określana dowolnie, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, niezależnie od wartości zawartych w planie ogólnym.

Celem przyjęcia tych ustaleń jest określenie kierunków rozwoju poszczególnych form zabudowy oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się miasta. Ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiają racjonalne i zrównoważone zagospodarowanie przestrzeni, uwzględniające dotychczasową politykę przestrzenną gminy Lelkowo, strukturę urbanistyczną miasta oraz lokalne uwarunkowania środowiskowe, kulturowe, transportowe i infrastrukturalne.

W przypadku stref planistycznych pokrywających się z obowiązującymi mpzp, w planie ogólnym uwzględniono ustalone wcześniej wskaźniki i parametry urbanistyczne, dostosowane do wymaganego poziomu szczegółowości. W sytuacjach, gdy wskaźniki nie były wcześniej określone liczbowo (np. „nie ustala się”), w planie ogólnym zastosowano wartości oparte na gabarytach sąsiedniej zabudowy lub na przepisach rozporządzenia dotyczącego projektu planu ogólnego.

Zasady zaokrąglania wskaźników:

- Wskaźnik intensywności zabudowy: zaokrąglony matematycznie w górę do jednej cyfry po przecinku.
- Wskaźnik powierzchni zabudowy: zaokrąglony w górę do najbliższej wielokrotności liczby 5.
- Wysokość zabudowy: zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: przyjęto wartości nie niższe niż najwyższe wymagane przez obowiązujące przepisy, w odniesieniu do danej kategorii terenu.

Dla terenów, dla których nie obowiązują mpzp, ustalenia oparte zostały na analizie struktury istniejącej zabudowy, wcześniej wydanych decyzjach administracyjnych oraz lokalnych uwarunkowaniach przestrzennych.

Wytyczne dla stref planistycznych:

- **Strefy SW, SJ, SU, SP:** wszystkie wskaźniki i parametry określone zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- **Strefa SI:** określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz pozostałe wskaźniki i parametry wyłącznie na terenach, gdzie istnieje taka potrzeba; z wyłączeniem terenów infrastruktury technicznej i rezerw pod komunikację.
- **Strefa SN:** określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz pozostałe parametry wyłącznie tam, gdzie są uzasadnione potrzebami funkcjonalnymi.
- **Strefa SC:** określono wyłącznie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
- **Strefa SK:** poza terenem dworca kolejowego nie określono wskaźników i parametrów zabudowy.

13.5 PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH

RYSUNEK NR 1 – PREZENTACJA GRAFICZNA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY LELKOWO - UZASADNIENIE, SKALA 1:25 000,

RYSUNEK NR 2 – PREZENTACJA GRAFICZNA PROJEKTU
- PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY LELKOWO - STREFY PLANISTYCZNE ORAZ
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, SKALA 1:10 000.