

**UCHWAŁA NR XXXIII/229/2022**  
**RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE**

z dnia 8 lutego 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części  
działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.; Dz. U. z 2021r., poz. 1834), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.; Dz. U. z 2021r., poz. 784, 922, 1873, 1986) oraz w związku z Uchwałą nr XVIII/127/2020 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie  
**Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwala co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy wprowadzające**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 4,11 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) ilości miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ogólne - §3;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;

- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §8;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §9;
- 8) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §10.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

6. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) U – tereny zabudowy usługowej,
  - b) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa,
  - c) R- tereny rolnicze;
- 6) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
- 7) pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV.

7. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 6 wynikają z przepisów odrębnych lub mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **§ 3. Zasady ogólne**

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego i ponadlokalnego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu.

2. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. Obszar planu stanowi otoczenie (bezpośrednie sąsiedztwo obiektów figurujących w ewidencji zabytków - historycznego obszaru i budynków dawnego folwarku) obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także znajduje się w strefie ich ekspozycji, zasady ochrony ustalono w §6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków niniejszej uchwały.

### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Obszar planu w całości położony jest poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.

2. Obszar planu w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iławskiego”.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach oznaczonych na rysunku planem symbolem RU winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

6. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.

7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do odbiorników.

8. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i roślin dopasowane siedliskowo.

9. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. W obszarze planu nie występują chronione ustaleniami planu obiekty o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych; obszar opracowania stanowi jednak otoczenie (bezpośrednie sąsiedztwo obiektów figurujących w ewidencji zabytków - historycznego obszaru i budynków dawnego folwarku) obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także znajduje się w strefie ich ekspozycji.

2. Dla zachowania i ochrony otoczenia i ekspozycji obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską (położonych poza granicami opracowania planu miejscowego) ustala się:

- 1) w celu złagodzenia oddziaływania wysokich obiektów ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscach wskazanych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 10m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 2) w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej zastosować gatunki drzew charakteryzujące się szybkim wzrostem oraz osiągające dużą wysokość;
- 3) dla obiektów budowlanych ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki (tj. kolorów o zintensyfikowanym nasyceniu, i/lub z połyskiem); zaleca się zróżnicowanie kolorystyczne różnych wysokości obiektów (od najciemniejszego przy gruncie do najjaśniejszego w górnych partiach obiektów);
- 4) dla budynków ustala się kolorystykę materiałów wykończeniowych elewacji w odcieniach bieli, beżu lub szarości, zaś pokrycia dachu w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu lub czerni.

### **§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, zatwierdzoną decyzją Ministra OŚZNiL nr GKkdh/BJ/489-6031/98 z dnia 28.06.1998 r., w której ustalono granice planowanych obszarów ochronnych zbiornika oraz obszarów o zastrzonych rygorach. Obszary te nie zostały dotychczas zatwierdzone przez właściwe organy.

## **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) docelowo ścieki odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; ścieki przemysłowe odprowadzić do zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi:

- 1) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;
- 2) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. Planowane obiekty wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. W zakresie gospodarki odpadami: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

9. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględnienia istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

10. Wskazana w ustaleniach szczegółowych wysokość zabudowy czy wysokość budynków/budowli nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym realizowane poprzez drogę gminną nr 230011G.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (poza planem), a dla terenu RU i R także poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy zlokalizowane na obszarze w bezpośrednim sąsiedztwie planu, którego powiększenie stanowi wydzielony liniami rozgraniczającymi teren RU.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej 1 miejsce parkingowe na 200m<sup>2</sup> powierzchni zainwestowanej oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na każdą usługę;
- 2) z uwagi na specyfikę terenów RU i R nie określa się minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych; dla maszyn i sprzętu rolniczego należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie wystarczającej dla programu użytkowego zabudowy

### **§ 10. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.U i 2.RU ustala się stawkę w wysokości 30%,

2. Dla terenu 3.R nie występują uwarunkowania ustalenia stawki – teren nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe – karty terenów**

#### **§ 11. Karta terenu zabudowy usługowej: 1.U – pow. terenu ok. 1,03 ha:**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) lokalizacja budynków usługowych, z wyłączeniem usług z zakresu obsługi turystyki i rekreacji, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej,
  - b) lokalizacja budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
  - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, budynków i wiat gospodarczych,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) lokalizacja budowli i urządzeń z zakresu elektroenergetyki, w tym niezbędnych do przeprowadzania pomiaru i kierunku i prędkości wiatru (wolnostojącego masztu), związanych z obsługą farmy wiatrowej,
  - g) dopuszcza się place związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych

h) lokalizacja dojeżdż, dojazdów miejsc parkingowych oraz zieleni towarzyszącej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu:

a) 15m od linii rozgraniczającej z drogą gminną,

b) 10m od zachodniej granicy terenu;

2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy terenu po wschodniej i południowej stronie terenu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni terenu;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu;

5) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,0;

6) w zagospodarowaniu terenu wymagane jest urządzenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 10m w miejscu wskazanym na rysunku planu.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

2) teren stanowi otoczenie obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także znajduje się w strefie ich ekspozycji, zasady ochrony zgodnie z §6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków niniejszej uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków usługowych, w tym związanych z obsługą produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego:

a) maksymalna wysokość – 14 m,

b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy: dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;

2) dla budowli rolniczych:

a) maksymalna wysokość – 40 m,

b) geometria dachu – nie dotyczy.

3) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) maksymalna wysokość – 20 m,

b) gabaryty obiektów i geometria dachu – dowolna, według potrzeb technologicznych;

4) dla budowli i urządzeń niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu:

a) maksymalna wysokość budowli – 180 m,

b) gabaryty obiektów i geometria dachu – nie dotyczy.

**§ 12. Karta terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:**

**2.RU – pow. terenu ok. 1,03 ha:**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i produkcyjna, magazyny i składy związane z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, niewymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej);

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, chów i hodowla zwierząt (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej),

- b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, budynków i wiat gospodarczych,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacja dróg w terenach rolnych, dojazdów i dojeżdż,
- f) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
- g) tymczasowo dopuszcza się place związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni terenu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna 0,6;
- 6) w zagospodarowaniu terenu wymagane jest urządzenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 10m w miejscu wskazanym na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 2) teren stanowi otoczenie obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także znajduje się w strefie ich ekspozycji, zasady ochrony zgodnie z §6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków niniejszej uchwały.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków usługowych, inwentarskich, produkcyjnych, magazynowych związanych z produkcją rolniczą:
  - a) maksymalna wysokość – 14 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
  - c) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy: dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
- 2) dla budynków i wiat obiektów towarzyszących:
  - a) maksymalna wysokość – 10 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - c) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy: dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
- 3) dla budowli rolniczych:
  - a) maksymalna wysokość – 40 m,
  - b) geometria dachu – nie dotyczy.

### **§ 13. Karta terenu rolniczego: 3.R – pow. terenu ok. 2,05 ha:**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy rolnicze,
  - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
- d) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
- e) lokalizacja dróg w terenach rolnych, dojazdów i dojeść,
- f) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
- g) tymczasowo dopuszcza się place związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania:

- 1) sytuowanie budowli, w tym budowli rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni terenu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0 , maksymalna 0,1;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 2) teren stanowi otoczenie obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także znajduje się w strefie ich ekspozycji, zasady ochrony zgodnie z §6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków niniejszej uchwały;
- 3) przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budowli rolniczych:
  - a) maksymalna wysokość – 20 m,
  - b) geometria dachu – nie dotyczy.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mikołajki Pomorskie.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/229/2022  
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
z dnia 8 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie**

r o z s t r z y g a co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 08.11. 2021 r do 08.12.2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 22.12.2021 r. do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/229/2022  
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
z dnia 8 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 305, ze zm.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie** nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

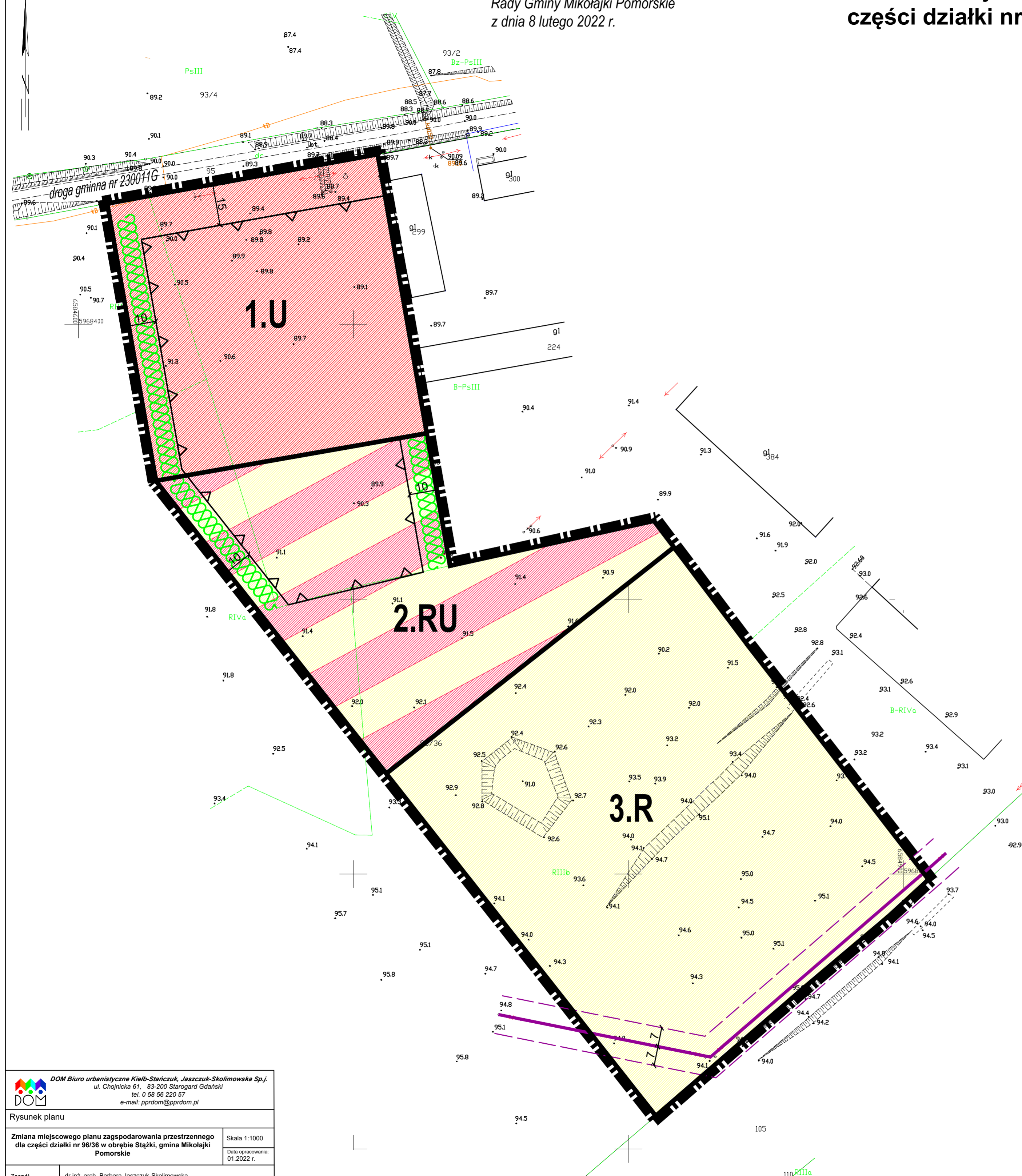
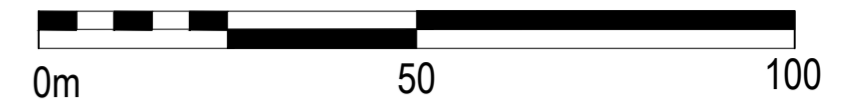
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/229/2022  
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
z dnia 8 lutego 2022 r.

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, z późn. zm.)

**Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)**

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**



Legenda:

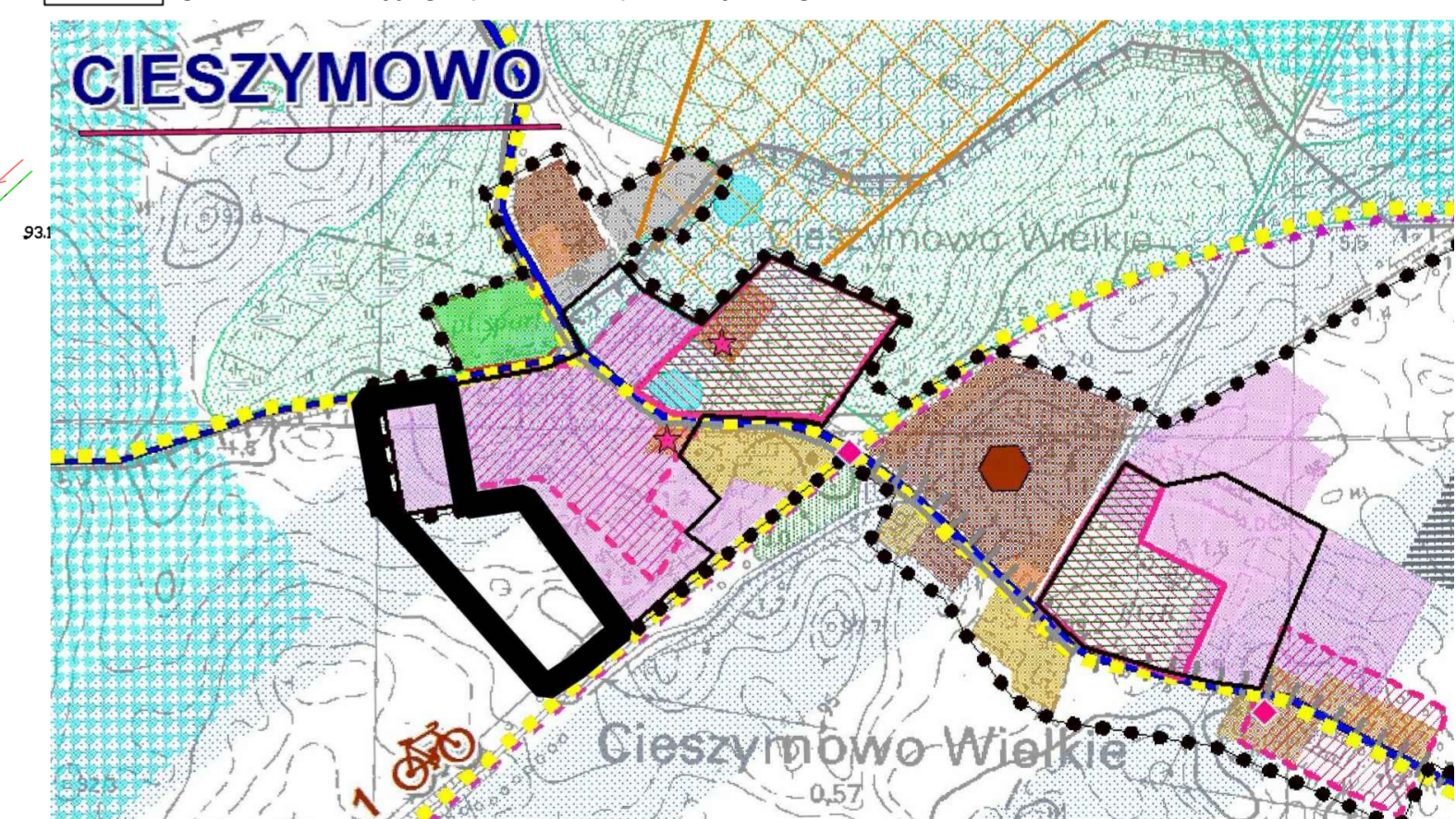
- granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.U** oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów, w tym:

- U - tereny zabudowy usługowej
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R - tereny rolnicze
- pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu
- cały obszar planu położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 "Iławskiego"
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach)

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie

granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego



- grunty rolne z zabudową rozproszoną
- obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych
- obszary istniejącej zabudowy i zainwestowania
- strefa ochronna elektrowni wiatrowych
- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w zwartych obszarach wsi
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy przemysłowej, magazynów i składów
- tereny obsługi produkcji rolnej
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
- zespoły i obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków
- strefy ekspozycji lub widoku obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- granica obszaru urbanizacji - maksymalny zasięg rozwoju zwartej zabudowy wsi

**DOM** Biuro urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. j.  
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański  
tel. 0 58 56 220 57  
e-mail: pprdom@pprdom.pl

Rysunek planu

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie

Skala 1:1000  
Data opracowania: 01.2022 r.

Zespół autorski: dr inż.-arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska  
Id: C0784BD0-1453-4BEB-BB5E-BA2431389A1C. Podpisany mgr. Aleksandra Nowicka

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XVIII/127/2020 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie.

Obszar planu o powierzchni około 4,11 ha, obejmuje zachodnią część miejscowości Cieszymowo, w obrębie Stążki. Teren objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego przedsiębiorstwa związanego z produkcją i obsługą rolnictwa. W dotychczas obowiązującym planie miejscowym teren w większości przeznaczony był na cele rolnicze, a częściowo dla funkcji infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, związanej z planowaną farmą elektrowni wiatrowych. Obszar objęty zmianą planu miejscowego stanowią tereny użytkowane rolniczo, bez zabudowy.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy w sąsiedztwie istniejącego przedsiębiorstwa związanego z produkcją i obsługą rolnictwa. Obszar objęty zmianą planu miejscowego stanowić ma teren powiększenia istniejącego zakładu, co pozwoli na jego rozwój oraz lokalizację elementów niezbędnych dla jego funkcjonowania. Sporządzenie zmiany planu miejscowego wpłynie korzystnie na rozwój gminy dając możliwość rozbudowy i nowych inwestycji w ramach działania istniejącego przedsiębiorstwa.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) ilości miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

W obszarze planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej "Cieszymowo", gmina Mikołajki Pomorskie, uchwalony Uchwałą Nr IX/56/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r. (opublikowany Dz.U. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 3003 z dnia 5 października 2015 r.). Uchwalenie niniejszej zmiany planu miejscowego spowoduje utratę mocy ww. planu miejscowego w granicach zmiany mpzp.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### 2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §11 do

§13 uchwały.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze planu nie występują chronione ustaleniami planu obiekty o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych; obszar opracowania stanowi jednak otoczenie (bezpośrednie sąsiedztwo obiektów figurujących w ewidencji zabytków - historycznego obszaru i budynków dawnego folwarku) obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, a także znajduje się w strefie ich ekspozycji.

Przedmiotowy obszar aktualnie jest niezabudowany. Nową zabudowę projektuje się jako kontynuację zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie – obszar rozwoju funkcjonującego przedsiębiorstwa. Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Uwzględnione zostały parametry i zasady zagospodarowania dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie, co przyczyni się do lepszego zachowania ładu przestrzennego w rejonie miejscowości Cieszymowo.

## **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §10 i §11 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania, przy czym zmiana planu miejscowego nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (plan częściowo zmienił przeznaczenie w poprzedniej procedurze planistycznej).

Obszar planu znajduje się poza granicami obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych Ustawy o ochronie przyrody. Nie występują na przedmiotowym obszarze obszary zagrożone powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Zmiana planu miejscowego nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, co wymagałoby uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach, na których dopuszcza się zainwestowanie.

Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i nakazuje włączenie do sieci wodociągowej oraz docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Realizacja zapisów planu zapewni ochronę środowiska wodnego i gruntowo - wodnego.

W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustalenia planu przewidują odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek.

Plan miejscowy uzyskał zgodę na odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wydaną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Malborku.

## **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze zmiany planu miejscowego nie znajdują się obiekty zabytkowe, w tym wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków, ani inne obiekty o wartościach historyczno-kulturowych. Ze względu na lokalizację obszaru opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów i obiektów chronionych w planie miejscowym wskazano zasady zagospodarowania w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych, a także zasad zagospodarowania dotyczących kompozycji zieleni – lokalizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymaganego w urządzeniu terenu. Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje ochronę otoczenia obiektów objętych ochroną konserwatorską.

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, ani na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów oraz umożliwi modernizację i rozwój funkcjonującego w gminie przedsiębiorstwa. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

## **2.7. Prawo własności**

Przedkładana do uchwalenia zmiana planu miejscowego nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Uwzględniono wnioski składane przez właścicieli terenów, zainteresowanych zmianą dotychczasowych ustaleń planu miejscowego.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Ponadto właściwa ochrona walorów krajobrazu i środowiska przyrodniczego to cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest zachowanie walorów krajobrazowych terenów przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju terenów w kierunku rozwoju funkcji związanej z produkcją i obsługą rolnictwa.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

Dnia 03.09.2020 r. Wójt gminy Mikołajki Pomorskie ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 05.10.2020 r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.11. 2021 r do 08.12.2021 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 02 grudnia 2021 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia

22.12.2021 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej lub elektronicznej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

W dyskusji publicznej nie uczestniczył nikt zainteresowany.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

#### **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Obszar planu położony jest w zasięgu sieci wodociągowych. Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i nakazuje docelowe włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej.

#### **2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Przy określaniu przeznaczenia terenów i w projektowaniu zagospodarowania terenów zostały wzięte ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski właścicieli terenów. Uwzględniono potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

#### **2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §11 do §13 uchwały.

Nowe tereny z możliwością lokalizacji zabudowy wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jako obszary kontynuacji i uzupełnienia funkcji terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie (powiększenie terenu istniejącego przedsiębiorstwa). Będą stanowiły ich rozwinięcie, uzupełnienie.

#### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

W opracowanym w październiku 2018 r. dokumencie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie i ocenie aktualności studium i planów miejscowych, przedmiotowy obszar nie został wskazany jako rekomendowany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie podjęła Uchwałę Nr XXXV/229/2018 z dnia 17 października 2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała że:

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej ani koniecznością urządzenia dróg gminnych.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

·Uchwalenie zmiany planu nie będzie skutkowało wpływami z opłaty planistycznej ani z podatku od

czynności cywilnoprawnych.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało dochodami z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

·Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z podatku od nieruchomości – teren objęty zmianą planu generować będzie dochody z podatku rolnego.

·Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie skutkowała koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych ani koniecznością sporządzenia wycen nieruchomości.

Prognozowane (na czas sporządzania prognozy, przy przyjętych w niej założeniach) dochody, jak i wydatki wynoszą 0zł.

#### **5.Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt gminy Mikołajki Pomorskie w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-uzyskał zgodę właściwych organów na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu - uwag nie wniesiono

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Mikołajki Pomorskie projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.