

**UCHWAŁA NR XXXIII/230/2022**  
**RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE**

z dnia 8 lutego 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki,  
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, 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 XIII/96/2019 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie oraz Uchwałą nr XVIII/126/2020 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 26 sierpnia 2020 r. zmieniającą Uchwałę Rady Gminy Mikołajki Pomorskie w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy wprowadzające**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Sadłuki w gminie Mikołajki Pomorskie 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 11,90 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 - §4;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;

- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §7;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §8;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §11;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §12.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi 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.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

8. 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) oznaczenie liczbowo - literowe identyfikujące tereny;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - c) U/M – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - d) R - tereny rolnicze,
  - e) KD - tereny komunikacyjne dróg publicznych, w tym: KDL – klasy drogi lokalnej, KDD - klasy drogi dojazdowej,
  - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - g) KDX- tereny ciągów pieszo-jednych;
- 6) obiekty zabytkowe figurujące w ewidencji zabytków;
- 7) zespoły zabudowy figurujące w ewidencji zabytków
- 8) historyczna nawierzchnia brukowa;
- 9) zieleń komponowana, w tym pojedyncze okazy drzew, pozostałości alei drzew i zgrupowania drzew,
- 10) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Sadłuki;
- 11) historyczne zespoły zabudowy zagrodowej;

- 12) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 13) historyczne dziedzince z zakazem lokalizacji budynków;
- 14) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej.

9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 8, mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 6) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym, wyrażoną w [%] w stosunku do powierzchni działki;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku (nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa towarzysząca;
- 9) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 10) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne planu**

### **§ 4. Zasady ogólne**

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

2. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz nowo wydzielanych z terenu dojazdów, dojazdów. Parametry ewentualnych wydzielen geodezyjnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzielen nie określa się.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

4. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

5. 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.

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

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 2) obiekty figurujące w ewidencji zabytków;
- 3) zespoły zabudowy figurujące w ewidencji zabytków;
- 4) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Sadłuki;
- 5) historyczne zespoły zabudowy zagrodowej;
- 6) historyczna nawierzchnia brukowa;
- 7) zieleń komponowana, w tym pojedyncze okazy drzew, pozostałości alei drzew i zgrupowania drzew,
- 8) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 7 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. Nową zabudowę projektuje się jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej miejscowości.

3. 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, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

4. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, przy czym kamień w elewacji stosować wyłącznie w partii cokołowej lub parterowej w przypadku budynków gospodarczych, drewno stosować przy konstrukcji ganków wejściowych oraz w formie szalunku, deskowania partii poddasza szczytów;
- 2) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów w matowych odcieniach, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości,
- 3) w elewacjach wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, dla tynku obowiązuje paleta barw ziemi, zaleca się beże, biele i szarości.

5. Dla nowych budynków ustala się zasadę kontynuacji miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej, w szczególności w zakresie utrzymania proporcji rzutu budynków zbliżonej do kształtu prostokąta oraz zachowania kształtu dachu w formie symetrycznego dachu dwuspadowego.

6. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak obiekty infrastruktury technicznej, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki, miejsca parkingowe, a także zieleń towarzysząca.

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

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

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U/M, jak dla terenów przeznaczonych na cele usługowo-mieszkaniowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RM, związanych z obsługą gospodarstw rolnych, leśnych i hodowlanych, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 4) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-3), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

4. 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.

5. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

6. W granicach planu znajdują się elementy zieleni komponowanej – pozostałości alei drzew, pojedyncze okazy drzew oraz zgrupowania drzew (oznaczone na rysunku planu), dla których w planie ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia warunków fitosanitarnych,
- 2) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne,
- 3) zamierzenia inwestycyjne prowadzić bez uszczerbku zieleni komponowanej;
- 4) wycinkę drzew dopuszcza się w sytuacji zagrożenia życia i mienia z zastosowaniem zasady rekompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 z gatunków drzew tożsamyh z usuniętymi lub szlachetnych jak dąb, lipa, buk, dopuszcza się kasztanowce i wierzby;

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

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

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

1. Chronione ustaleniami planu są elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obiekty i obszary zaznaczono na rysunku planu):

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 2) obiekty figurujące w ewidencji zabytków, w tym:
  - a) Sadłuki nr 3 – zagroda: budynek mieszkalny – karczma i budynek gospodarczy (działka nr 49),
  - b) Sadłuki nr 11 – budynek mieszkalno-gospodarczy (działka nr 138),
  - c) Sadłuki nr 12 – szkoła (działka nr 62/2),
  - d) Sadłuki działka nr 23 – zagroda;
- 3) zespoły zabudowy figurujące w ewidencji zabytków;
- 4) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Sadłuki;
- 5) historyczne zespoły zabudowy zagrodowej;
- 6) historyczna nawierzchnia brukowa;
- 7) zielen komponowana, w tym pojedyncze okazy drzew, pozostałości alei drzew i zgrupowania drzew.

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi ustala się:
  - a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny z elementami struktury: historyczną zabudową zlokalizowaną w obrębie układu ruralistycznego, poszczególnych zespołów zabudowy zagrodowej, historycznym sposobem rozplanowania zabudowy, historycznymi ciągami komunikacyjnymi (w tym nawierzchnią brukową), a także historyczną zielenią (w tym zielenią w postaci ogrodów przydomowych, zielenią wzdłuż dróg oraz pojedynczymi okazami drzew),
  - b) nakaz kontynuacji tradycji miejsca poprzez: zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowanie tradycji budowlanej, w tym utrzymanie i stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie, ochronę ukształtowania terenu; obowiązuje wymóg lokalizacji budynku mieszkalnego w części frontowej działki budowlanej, a budynków towarzyszących (gospodarczych i inwentarskich) w głębi działki prostopadle lub równolegle do niego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego lub równolegle za nim w sytuacji lokalizacji dwóch budynków na działce;
  - c) w nowych nasadzeniach zieleni stosować gatunki drzew dopasowane do występujących historycznie w tych obszarach chronionych;
- 2) dla poszczególnych obiektów figurujących w ewidencji zabytków ustala się:
  - a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych (tj. artykulacja pionowa i pozioma), detal architektoniczny (w tym: wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), materiały budowlane, kolorystyka,
  - b) nie dopuszcza się nadbudowy budynków, dopuszcza się rozbudowę o ganki wejściowe, wiatrołapy,
  - c) nie dopuszcza się lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach obiektów zabytkowych eksponowanych wzdłuż drogi oznaczonej w planie symbolem 001.KDL,
  - d) nie dopuszcza się ocieplania budynków o elewacjach ceramicznych i elewacji z detalem architektonicznym,
  - e) dla połączeń dachu zakaz lukarn i wystawek nieuwarunkowanych historycznie, dopuszcza się okna połaciowe,
  - f) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 3) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat zabudowy wsi Sadłuki ustala się:
  - a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła, gabaryty, kształt dachu, zachowany detal architektoniczny oraz historyczne materiały elewacyjne,
  - b) ewentualna przebudowa i rozbudowa obiektów chronionych dopuszczalna jest w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu; dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie o ganki wejściowe, wiatrołapy, a także stosowanie okien połaciowych,
  - c) zakaz nadbudowy budynków oraz stosowania lukarn i wystawek nieuwarunkowanych historycznie,
  - d) zakaz umieszczania paneli fotowoltaicznych na dachach eksponowanych wzdłuż drogi oznaczonej w planie symbolem 001.KDL,
  - e) zakaz ocieplania budynków o elewacjach ceramicznych oraz z zachowanym, historycznym detalem architektonicznym,

- f) w sytuacji złego stanu technicznego budynku, doprowadzającego do nieodwracalnej degradacji substancji budowlanej oraz utraty wartości historycznych lub katastrofalnego stanu zachowania elementów historycznych dopuszcza się rozbiórkę budynku; przy odbudowie należy dostosować lokalizację oraz gabaryty, proporcje rzutu budynku, rodzaje użytych materiałów w celu odtworzenia historycznej zabudowy;
- 4) dla zespołów zabudowy figurujących w ewidencji zabytków i pozostałych historycznych zespołów zabudowy ustala się nakaz zachowania odpowiedniej ekspozycji obiektów poprzez niesytuowanie nowych budynków mieszkalnych w linii zabudowy obiektów chronionych oraz poprzez zachowanie dziedzińców wewnętrznych jako wolnych od lokalizacji budynków, tj. nowe budynki lokalizować wokół dawnego podwórza (lokalizacja budynku mieszkalnego od frontu działki, a budynków towarzyszących, gospodarczych i inwentarskich prostopadłe lub równoległe do niego), a w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowych budynków towarzyszących, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się ich lokalizację w głębi działki;
- 5) dla historycznej nawierzchni brukowej ustala się nakaz utrzymania na głównej drodze we wsi, w miejscu jej występowania.

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

1. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze klasy bonitacyjnej III o powierzchni 0,8729 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DN.tr.602.24.2021 z dnia 10 września 2021 r. (zgodą uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych dla nowej zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
- 3) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 6,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5m;
- 4) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2m.

2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

### **§ 10. 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) nakaz włączenia projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 komunalne 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.

3. W zakresie elektroenergetyki:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych.

4. 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.

5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

6. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.

7. 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 ustawy o odpadach.

8. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

9. Ilekroć w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów (Rozdział 3 niniejszej uchwały) jest mowa o wysokości zabudowy czy wysokości budynku/budowli nie dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.

10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową nr 3115G oraz drogi gminne.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDL, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW).

3. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

2) teren zabudowy usługowej (U/M):

a) dla funkcji mieszkalnej – 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

- 3) tereny zabudowy zagrodowej (RM): 1 miejsce parkingowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
- 4) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-3, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż wbudowany oraz budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

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

Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.MN, 14.U/M, 15.MN.
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Mikołajki Pomorskie).

### **Rozdział 3.**

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

### **§ 13. Karta terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN:**

#### **6. MN o powierzchni ok. 0,40 ha**

#### **15. MN o powierzchni ok. 0,21 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 20%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 0,6, w tym 0,4 dla kondygnacji nadziemnych;
  - 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;
  - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na rysunku planu:
    - a) od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
    - b) od terenów sąsiednich;
  - 6) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym: przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

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

- 1) wyklucza się sytuowanie budynków mieszkaniowych w formie budynków bliźniaczych, szeregowych;
- 2) na terenach 6.MN i 15.MN zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Sadłuki – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2 pkt. 3,
- 3) tereny 6.MN oraz 15.MN znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2 pkt. 1.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
  - b) dla budynków towarzyszących – 6 m,
  - c) dla wiat 3,5 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m n.p.t.;
- 4) geometria dachu:
  - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dla dachów dwuspadowych nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym dopuszcza się lukarny na powierzchni nieprzekraczającej 30% połaci dachu,
  - b) dla budynków towarzyszących dach spadzisty – jedno lub dwuspadowy (nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie);
- 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

#### **§ 14. Karta terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej: U/M**

##### **14. U/M o powierzchni ok. 0,38 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo - mieszkaniowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych,
  - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług społecznych,
  - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniowej bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami,
  - d) lokalizacja obiektów i urządzeń sportu i rekreacji typu siłownie zewnętrzne, place zabaw, pola do gier zespołowych i indywidualnych, ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,
  - e) lokalizacja obiektów budowlanych typu wiaty rekreacyjne i altany oraz obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
  - f) zieleń urządzona,
  - g) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
  - h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - i) dojeżdżania i dojazdów oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

## 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 0,8, dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku towarzyszącego budynkowi głównemu

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

- 1) nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych;
- 2) na terenie znajduje się obiekt figurujący w ewidencji zabytków - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2 pkt. 2;
- 3) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2 pkt. 1;
- 4) na terenie znajdują się elementy zieleni komponowanej objęte ochroną ustaleniami planu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 6 ust.6.

## 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej:
  - a) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- 2) dla budynków towarzyszących:
  - a) wysokość budynków: nie większa niż 6 m;
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) geometria dachu: dach spadzisty jedno lub dwuspadowy (nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie);

## § 15. Karta terenów zabudowy zagrodowej: RM:

2. RM o powierzchni ok. 0,10 ha

3. RM o powierzchni ok. 0,35 ha

5. RM o powierzchni ok. 0,20 ha

7. RM o powierzchni ok. 0,63 ha

8. RM o powierzchni ok. 0,61 ha

10. RM o powierzchni ok. 0,26 ha

11. RM o powierzchni ok. 3,08 ha

13. RM o powierzchni ok. 0,67 ha

16. RM o powierzchni ok. 0,92 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki inwentarskie i zabudowa gospodarcza, w tym budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
- b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,
- f) lokalizacja zbiorników retencyjnych.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 20%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% ;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1;
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu.

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

- 1) na terenach 3.RM i 10.RM znajdują się obiekty figurujące ewidencji zabytków- zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt. 2;
- 2) na terenie 8.RM znajduje się zespół zabudowy figurujący w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt. 4;
- 3) na terenach 2.RM, 5.RM, 8.RM i 11.RM znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Sadłuki – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt. 3;
- 4) w obrębie terenów znajdują się historyczne zespoły zabudowy zagrodowej – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt. 4;
- 5) tereny 2.RM, 3.RM, 5.RM, 8.RM, 10.RM, 13.RM i 16.RM oraz część terenu 11.RM znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt. 1;
- 6) na terenach 2.RM, 3.RM, 8.RM, 11.RM, 16.RM znajdują się elementy zieleni komponowanej objęte ochroną ustaleniami planu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 6 ust.6.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m
  - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych i budowli rolniczych – 12 m, z wyjątkiem istniejących budynków o wartościach historycznych, współtworzących klimat zabudowy wsi Sadłuki, gdzie dopuszcza się 10 m,
  - c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu:
  - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych i towarzyszących dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45° lub tzw. półpłaski o kącie nachylenia połaci 18-22 stopni na wysokiej ścianie kolankowej – 1,2 – 1,8 m, lub dachy jednospadowe (wyklucza się dachy płaskie); dla dachów dwuspadowych nachylenie połaci dachowych symetryczne względem siebie,
- c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## **§ 16. Karta terenów rolniczych: R**

**1. R o powierzchni ok. 1,12 ha**

**4. R o powierzchni ok. 0,10 ha**

**9. R o powierzchni ok. 0,55 ha**

**12. R o powierzchni ok. 0,61 ha**

**17. R o powierzchni ok. 0,77 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy rolnicze,
  - b) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
  - c) lokalizacja budowli rolniczych,
  - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów rolnych zabudowanych obowiązują:
  - a) sytuowanie budowli rolniczych i urządzeń budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%,
  - d) intensywność zabudowy terenu: nie określa się.

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

- 1) przez obszar 9.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii w obu kierunkach – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci;
- 2) tereny 1.R, 4.R, 9.R, 12.R, 17.R znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt. 1.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budowli związanych z produkcją rolniczą:
  - a) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 12 m;

2) geometria dachu – nie dotyczy.

### **§ 17. Karta terenów komunikacyjnych - drogi publicznej – 001.KDL o powierzchni ok. 0,52 ha**

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga klasa techniczna lokalna; droga powiatowa nr 3115G;

2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja wiat przystankowych,
- b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,
- c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
- d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzielen geodezyjnych;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;
- 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;
- 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

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

- 1) teren zlokalizowany w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, z częściowo występującą historyczną nawierzchnią brukową objętą ochroną zapisami planu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) na terenie znajdują się elementy zieleni komponowanej objęte ochroną ustaleniami planu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 6 ust. 6.

### **§ 18. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych:**

**002. KDD o powierzchni ok. 0,04 ha**

**003. KDD o powierzchni ok. 0,11 ha**

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga publiczna - KDD - klasa techniczna dojazdowa;

2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja wiat przystankowych,
- b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,
- c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
- d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzielen geodezyjnych;
- 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;

3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;

2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren 003.KDD częściowo zlokalizowany jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.1.

#### **§ 19. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych: KDW**

004. KDW o powierzchni ok. 0,08 ha

005. KDW o powierzchni ok. 0,13 ha

006. KDW o powierzchni ok. 0,03 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu wg istniejących wydzielen geodezyjnych lub zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych;

c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

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

1) tereny zlokalizowane są w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.1;

2) w granicach terenu znajdują się elementy zieleni komponowanej objęte ochroną ustaleniami planu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 6 ust. 6.

#### **§ 20. Karta terenów komunikacyjnych ciągów pieszo-jezdnych - 007.KDX o powierzchni ok. 0,009 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

3) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny;

4) sposoby zagospodarowania:

c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

d) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu wg istniejących wydzielen geodezyjnych;

e) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych;

f) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany są w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust.2 pkt.1.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

§ 22. 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/230/2022  
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 z późn. zm.) Rada Gminy Mikołajki Pomorskie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie** rozstrzyga 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/230/2022  
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 z późn. 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) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305, z późn. zm.) Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, 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/230/2022  
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)**

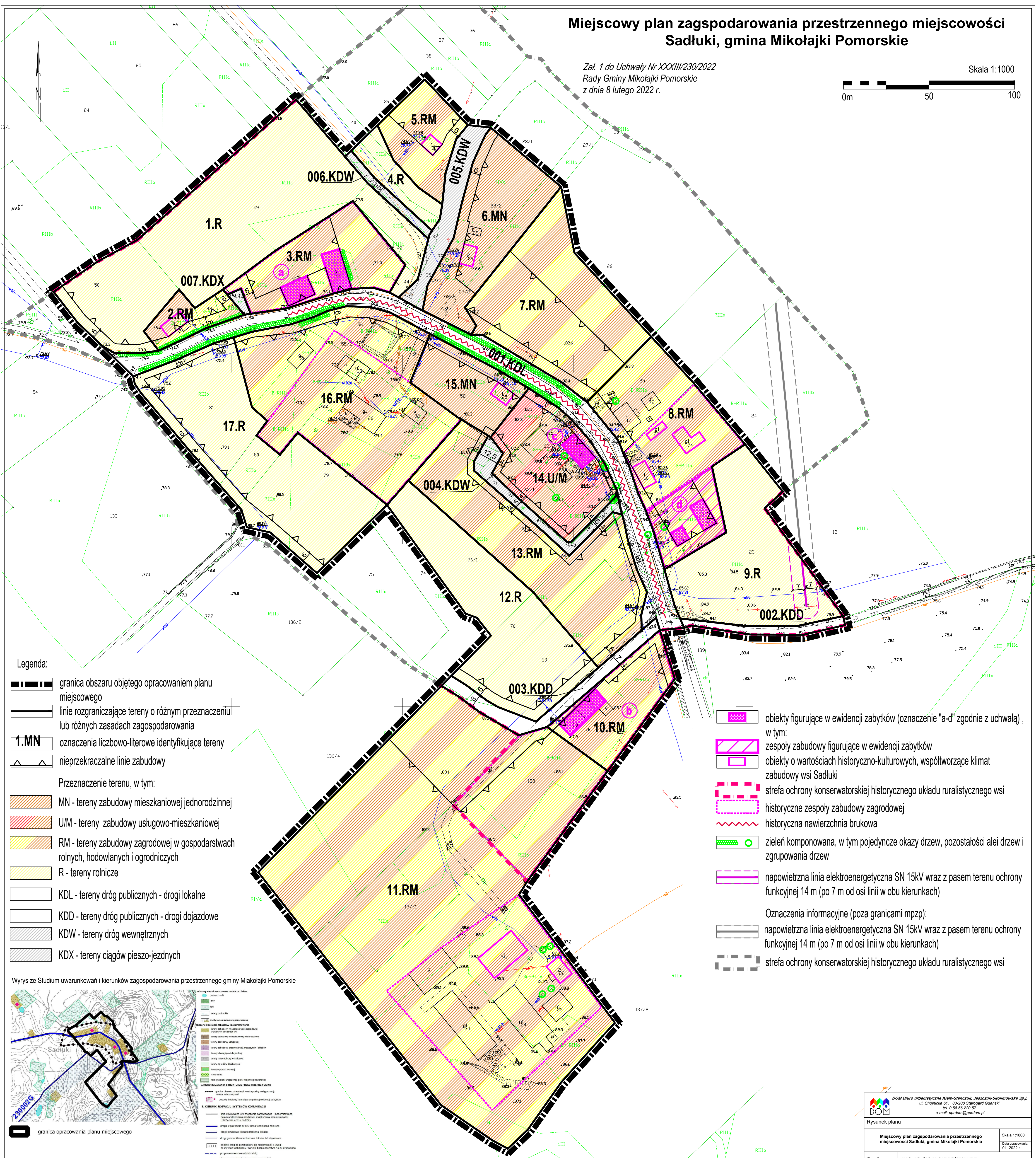
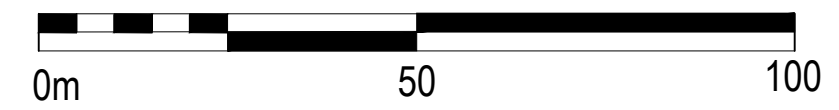
Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie

Załącznik 1 do Uchwały Nr XXXIII/230/2022  
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
z dnia 8 lutego 2022 r.

Skala 1:1000

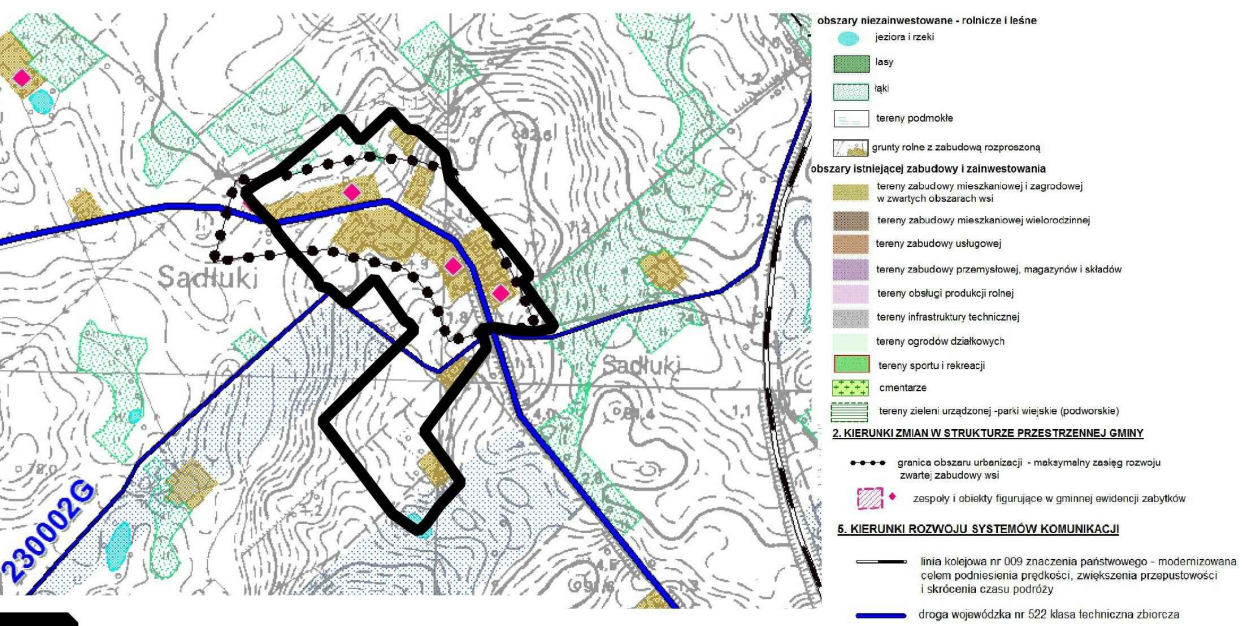


## Legenda:

- granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 1.MN** oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenu, w tym:
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - U/M - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - R - tereny rolnicze
  - KDL - tereny dróg publicznych - drogi lokalne
  - KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe
  - KDW - tereny dróg wewnętrznych
  - KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych

- obiekty figurujące w ewidencji zabytków (oznaczenie "a-d" zgodnie z uchwałą), w tym:
    - zespoły zabudowy figurujące w ewidencji zabytków
    - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Sadłuki
  - strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi
  - historyczne zespoły zabudowy zagrodowej
  - historyczna nawierzchnia brukowa
  - zieleń komponowana, w tym pojedyncze okazy drzew, pozostałości alei drzew i zgrupowania drzew
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach)
- Oznaczenia informacyjne (poza granicami mpzp):
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach)
  - strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi

Wyrusze ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie



Id: 24D706C4-3980-421A-BEC7-C1F56B7FEA21. Podpisany

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

Rysunek planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie		Skala 1:1000
Zespół autorski		Data opracowania 01.2022 r.
dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska		
mgr Aleksandra Nowicka		

Strona 1

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XIII/96/2019 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie oraz Uchwały nr XVIII/126/2020 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 26 sierpnia 2020 r. zmieniającej ww. Uchwałę Rady Gminy Mikołajki Pomorskie w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie (zmiana granic opracowania – poszerzenie obszaru włączonego w granice planu miejscowego w związku z planami rozwoju istniejącego gospodarstwa rolnego).

Obszar planu o powierzchni około 11,90 ha, obejmuje zwartą zabudowę wsi Sadłuki, położoną po obu stronach drogi powiatowej nr 3115G, z dominującym udziałem zabudowy o funkcji mieszkaniowej – zabudowa zagrodowa oraz pojedyncze siedliska rolnicze zlokalizowane na południe od miejscowości.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów w rejonie miejscowości Sadłuki ze szczególnym naciskiem na wskazanie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w formie terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub zabudowy zagrodowej oraz na terenach z zabudową o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uchwalenie planu miejscowego spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z potencjalnym zakazem sytuowania zabudowy mieszkaniowej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia planu miejscowego zawierają także wybrane ustalenia określone w Art. 15. ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z potrzebami gminy i specyfiką obszaru planu miejscowego.

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 nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

## **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 poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §13 do §20 uchwały.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają w szczególności ustalenia dotyczące:

- wymagania dotyczące elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych, chronionych ustaleniami planu, a ujętych w ewidencji zabytków,
- specyfikacji kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni miejscowości,
- wykończenia budynków oraz rozwiązań materiałowych.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

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

Plan miejscowy w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony – historyczny układ ruralistyczny wraz z historyczną nawierzchnią brukową, obiekty zabytkowe i zespoły zabudowy figurujące w ewidencji zabytków, obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Sadłuki oraz historyczne zespoły zabudowy zagrodowej - odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tych obiektów zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę. Ponadto w planie ochroną objęto elementy zieleni komponowanej – pozostałości po alei drzew, pojedyncze okazy drzew oraz zgrupowania drzew.

Na przedmiotowym terenie występuje zabudowa z dominującym udziałem zabudowy o funkcji mieszkaniowej – zabudowa zagrodowa, a ponadto występuje pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliska rolnicze. W obszarze planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy, inwestowanie odbywa się na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Nową zabudowę projektuje się jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej miejscowości. Ustalenie jednolitych zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przyczyni się do lepszego zachowania ładu przestrzennego w obszarze opracowania.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §13 do §20 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów możliwych do lokalizacji na tych terenach.

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania.

Obszar planu znajduje się poza granicami obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych Ustawy o ochronie przyrody. Nie występują w przedmiotowym obszarze obszary zagrożone powodzią.

W rejonie miejscowości występują gleby o dużym potencjale agroekologicznym, w tym gleby klas chronionych. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiła za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DN.tr.602.24.2021 z dnia 10 września 2021 r. (zgoda uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Zgodę uzyskano dla terenów o łącznej powierzchni 0,8729 ha. Nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze części terenów wnioskowanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wobec tego grunty te w planie miejscowym przeznacza się dla funkcji terenów zabudowy zagrodowej (tereny 2.RM, 5.RM, 7.RM, 10.RM, 13.RM).

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie.

Plan miejscowy dopuszcza modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i nakazuje włączenie zabudowy projektowanej do sieci wodociągowej oraz docelowe włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków w indywidualny sposób - do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

Realizacja tych zapisów (wybudowanie odpowiednich sieci i urządzeń), w zakresie odprowadzania ścieków zapewnią 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 bądź podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

W § 6, w celu ochrony przed hałasem określono tereny, dla których obowiązują odpowiednie standardy akustyczne.

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

W § 7 zawarto ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się obiekty zabytkowe - historyczny układ ruralistyczny objęty strefą ochrony konserwatorskiej wraz z historyczną nawierzchnią brukową, obiekty zabytkowe figurujące w ewidencji zabytków, obiekty o wartościach historycznych współtworzące klimat zabudowy wsi Sadłuki oraz historyczne zespoły zabudowy zagrodowej. Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego przyczyni się do utrzymania historycznego stanu obiektów zabytkowych i poprawy stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **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, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 6.

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 spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Pozwoli to na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, w szczególności nowych terenów zabudowy, projektowanych jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej.

Wskutek uchwalenia planu samorząd uzyska korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

#### **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty prywatne (osób fizycznych) jak i Gminy oraz powiatu.

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości, na których planowane są inwestycje budowlane.

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

Rozstrzygnięcia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym. 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 nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 13 - §20 uchwały.

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

Plan miejscowy, w § 10 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.

W marcu 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 15 kwietnia 2020 r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie, które wymagałyby rozstrzygnięcia. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 03.09.2020 r. Wójt gminy Mikołajki Pomorskie ponownie (po podjęciu uchwały w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego) 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 (w powiększonych granicach opracowania projektu planu) nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre tylko 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 § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Obszar planu jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.

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

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W określaniu przeznaczenia terenów i w projektowaniu zagospodarowania terenów zostały wzięte pod uwagę wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy, na mocy których wnioskodawcy tych decyzji nabyli prawa do zabudowy i zainwestowania niektórych terenów.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan miejscowy, w § 5 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 §13 – §20 uchwały.

Nowe tereny inwestycyjne wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jako obszary kontynuacji zabudowy, z dostępem do dróg. Będą stanowiły ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Przeznaczenia terenów na cele inwestycyjne, ze szczególnym naciskiem na wskazanie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w formie terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub zabudowy zagrodowej oraz o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uchwalenie planu miejscowego spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z potencjalnym zakazem sytuowania zabudowy mieszkaniowej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

### **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 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 (październik 2020 r.) wykazała, że:

- uchwalenie planu miejscowego może skutkować koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej - odcinków sieci wodociągowej,

- uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,

- uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne,

- uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty

planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych,

- uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,

- uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,

- uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej,

- uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

- realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych oraz wyceny nieruchomości.

Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami (dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych, podatki od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych, opłaty planistyczne i adiacenckie) jak i z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść (budowa odcinków sieci wodociągowych, podziały i wyceny nieruchomości).

Prognozowane (na czas sporządzania prognozy, przy przyjętych w niej założeniach) dochody znacząco przewyższają wydatki.

### **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 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,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono

- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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 oraz do prognozy oddziaływania na środowisko, a następnie je rozstrzygnął – uwag nie złożono

- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla dokumentu projektu planu miejscowego

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.