

**UCHWAŁA NR XXXIX/280/2022**  
**RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE**

z dnia 26 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów  
geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XXXIII/231/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 8 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy wprowadzające**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka, w granicach określonych na rysunkach planu stanowiących załączniki:

- 1) nr 1, obejmujący fragment miejscowości Perklice, obręb geodezyjny Perklice;
- 2) nr 2, obejmujący fragment miejscowości Nowe Minięta, obręb geodezyjny Krasna Łąka.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,90 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i 2 - rysunki planu w skali 1:1000, zawierające ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 4 - 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 5 – 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) liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §8;
- 7) stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §9.

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. 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.

7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunkach planu (załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały) stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny;
- 6) przeznaczenie terenów, w tym:
  - a) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem,
  - b) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - c) KR- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) granice historycznego zespołu przestrzennego ujętego w ewidencji zabytków;
- 8) granice historycznego układu ruralistycznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 9) budynki w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) historyczne budynki folwarku chronione ustaleniami planu;
- 11) historyczna zieleń komponowana;
- 12) historyczna lokalizacja stawu;
- 13) historyczny układ dróg – drogi brukowane;
- 14) historyczne pozostałości ogrodzenia i bramy wjazdowej.

8. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 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. W granicach planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) historyczny układ ruralistyczny ujęty w ewidencji zabytków;
- 2) historyczny zespół przestrzenny ujęty w ewidencji zabytków;
- 3) budynki w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem ujęte w ewidencji zabytków;
- 4) historyczne budynki folwarku chronione ustaleniami planu;
- 5) historyczna zieleń komponowana;

szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. 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 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

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

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

2. Cały obszar opracowania jest położony w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych, tj. zakazu lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, ze względu na położenie w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych od linii rozgraniczających tereny, których sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowych.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach oznaczonych na rysunku planem symbolem 2RZ 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. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały):

- 1) historyczny układ ruralistyczny ujęty w ewidencji zabytków – układ wsi podworskiej;
- 2) historyczny zespół przestrzenny ujęty w ewidencji zabytków – zespół dworsko-parkowy z folwarkiem – Minięta Szlacheckie w Nowych Miniętach;
- 3) budynki w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem ujęte w ewidencji zabytków – oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, tj.:
  - a) spichlerz oznaczony nr 1,
  - b) budynek gospodarczy oznaczony nr 2,
  - c) obora ze stajnią oznaczony nr 3;
- 4) historyczne budynki folwarku chronione ustaleniami planu – elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, tj.:
  - a) chlewnia z magazynem oznaczony nr 1,
  - b) owczarnia oznaczony nr 2;
- 5) historyczna zieleń komponowana.

2. Dla zachowania i ochrony elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymienionych w ust.1 pkt. 1 i 2 ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową, historyczną zielenią komponowaną (w tym w szczególności w miejscach historycznego jej występowania, wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały), historycznym stawem, historyczną nawierzchnią, pozostałościami historycznych ogrodzeń i bram wjazdowych;
- 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie i stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;
- 3) budynki znajdujące się w granicach obszarów podlegają ochronie w zakresie historycznej formy architektonicznej; działania inwestycyjne w obrębie chronionych budynków podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków ustala się wymóg stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych - drewno, cegła, tynk oraz w partii cokołowej kamień, dopuszcza się wyłącznie kolorystykę elewacji wynikającą z zastosowanych tradycyjnych materiałów elewacyjnych, w przypadku tynku dopuszcza się odcienie „złamanej” bieli, beżu lub jasnej szarości; rodzaj pokrycia dachu i kolorystyka dachu winna być historycznie uwarunkowana, należy stosować dachówkę w kolorach naturalnego spieku ceramicznego, papę w odcieniach grafitu lub blachę na rąbek;
- 5) w nowych nasadzeniach zieleni stosować gatunki drzew dopasowane do występujących historycznie w tych obszarach chronionych;
- 6) zakaz sytuowania budynków o lokalizacji ahistorycznej.

3. Dla zachowania i ochrony elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymienionych w ust.1 pkt. 3 i 4 ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: gabaryty obiektów, bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, wystrój elewacji, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) ewentualna przebudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów chronionych dopuszczalna w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu, przy czym możliwość nadbudowy i rozbudowy nie dotyczy budynków ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) wystrój elewacji i pokrycia dachowe zgodnie z §6, ust. 2 pkt 4.

4. Dla historycznej zieleni komponowanej chronionej ustaleniami planu ustala się:

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

#### **§ 7. 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.

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 w indywidualny sposób.

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) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje pas ochrony funkcyjnej związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości:
  - a) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach),
  - b) od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4 kV szerokości 7 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach);
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) 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.

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.

### **§ 8. 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 drogi powiatowe nr 3137G oraz 3146G – poza granicami planu.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR oraz dróg wewnętrznych biegnących poza granicami planu;
- 2) dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały – z dróg publicznych i wewnętrznych biegnących poza granicami planu.

3. Z uwagi na specyfikę terenów RZ nie określa się minimalnej liczby miejsc parkingowych; dla maszyn i sprzętu rolniczego należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie wystarczającej dla programu użytkowego zabudowy.

### **§ 9. 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 wysokości 1%.

## **Rozdział 3.**

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

#### **§ 10. Karty terenów oznaczonych symbolem RZ:**

**1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 1RZ; powierzchnia terenu ok. 0,56 ha:**

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

a) przeznaczenie terenu: RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem,

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja budynków inwentarskich i gospodarczych oraz urządzeń, w tym służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej),
- lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, budynków i wiat gospodarczych,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizacja dojazdów, dróg w gruntach rolnych, miejsc parkingowych oraz zieleni towarzyszącej;

2) Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania budynków wskazane zostały na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

b) sytuowanie innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni terenu,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% powierzchni terenu,

e) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,9,

f) w przypadku sytuowania w obszarze działki budowlanej więcej niż jednego budynku, budynki należy sytuować prostopadle lub równolegle do siebie, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego, przy czym budynki usytuowane w pierwszej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej (IKR) należy sytuować w układzie kalenicowym lub szczytowym;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej – budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa;

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) dla budynków służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu:

- maksymalna wysokość – 10 m,

- geometria dachu – dach stromy: dwuspadowy (z wykluczeniem wielospadowego) o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45° lub nie mniej niż 20° i nie więcej niż 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8m do 1,5m;

b) dla zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość – 6 m,

- geometria dachu – (z wykluczeniem wielospadowego) o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45° lub nie mniej niż 20° i nie więcej niż 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8m do 1,5m;

c) dla budowli rolniczych:

- maksymalna wysokość – 20 m,

- geometria dachu – nie dotyczy.

d) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach „złamanej” bieli, beżu, jasnoszare lub w przypadku budynku ceglanego – naturalnej cegły, zaś w przypadku budynku drewnianego – naturalnego drewna.

**2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały symbolem 2RZ; powierzchnia terenu ok. 2,15 ha:**

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

a) przeznaczenie terenu: RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem,

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej),
- lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, wiat,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizacja dróg w terenach rolnych, dojazdów i dojeżdź,
- lokalizacja zieleni towarzyszącej,

2) Wskaźniki i zasady zagospodarowania:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania budynków wskazane zostały na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

b) sytuowanie innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni terenu,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu,

e) intensywność zabudowy: minimalna – 0 , maksymalna 0,6,

f) zieleń towarzyszącą lokalizować w szczególności w historycznej lokalizacji zieleni komponowanej (oznaczonej na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały);

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

a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej – budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa,

b) teren położony jest w granicach historycznego zespołu przestrzennego ujętego w ewidencji zabytków oraz w granicach historycznego układu ruralistycznego ujętego w ewidencji zabytków (granice wskazane na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały) – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §6 ust. 2,

c) w granicach terenu znajdują się budynki w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem ujęte w ewidencji zabytków oraz historyczne budynki folwarku chronione postanowieniami planu (wskazane na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały) - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §6 ust. 3,

d) w granicach terenu znajduje się historyczna zieleń komponowana (zasięg wskazany na rysunku planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały)- zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §6 ust. 4.

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) dla budynków usługowych i produkcyjnych związanych z produkcją rolniczą:

- maksymalna wysokość – 12 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

- geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach stromy: dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;

b) dla zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość – 10 m,

- geometria dachu: dach stromy: dwuspadowy, symetryczny lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;

c) dla budowli rolniczych:

- maksymalna wysokość – 20 m,
- geometria dachu – nie dotyczy.

#### **§ 11. Karty terenów oznaczonych symbolem RN:**

**1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 1RN; powierzchnia terenu ok. 0,06 ha:**

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

a) przeznaczenie terenu: RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- uprawy rolnicze,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizacja dróg w gruntach rolnych;

2) Wskaźniki i zasady zagospodarowania: zapewnić dostęp do terenu wód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

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

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) zakaz lokalizacji naziemnych i nadziemnych budowli, z wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

#### **§ 12. Karty terenów oznaczonych symbolem KR:**

**1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 1KR; powierzchnia terenu ok. 0,18 ha:**

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

a) przeznaczenie terenu: KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- lokalizacja tras rowerowych,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

b) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 13.** W obszarze objętym granicami niniejszego planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujący części obrębów geodezyjnych Krastudy, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie, Perklice i Stążki w gminie Mikołajki Pomorskie

uchwalonego uchwałą Nr X/66/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 października 2015 r. (w granicach określonych na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały),

- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Nowe Minięta oraz część wsi Stążki w gminie Mikołajki Pomorskie uchwalonego uchwałą nr IX/57/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r. (w granicach określonych na rysunku planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały).

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mikołajki Pomorskie.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mikołajki Pomorskie.

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

MAPA ZASADNICZA  
 SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Licencja nr 6642.124.2022\_2216\_CL2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów  
 geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka

Skala 1:1000



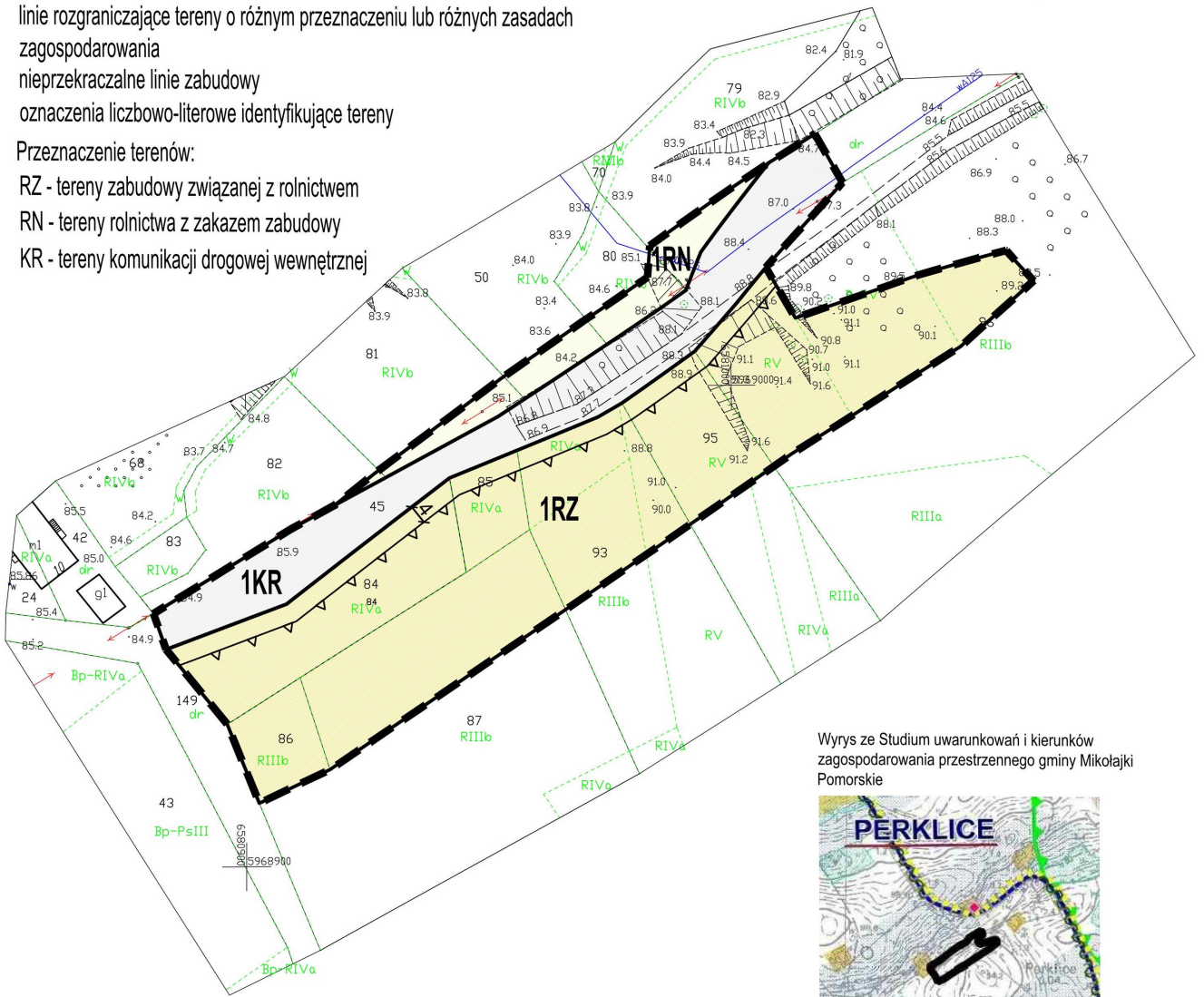
Legenda:

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

Przeznaczenie terenów:

- RZ - tereny zabudowy związanej z rolnictwem
- RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Załącznik 1 do Uchwały Nr XXXIX/280/2022  
 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
 z dnia 26 października 2022 r.



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie



- granice obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego

- grunty rolne z zabudową rozproszoną
- obszary istniejącej zabudowy i zainwestowania
- 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
- obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych,
- strefa ochronna elektrowni wiatrowych
- 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka  
 Skala 1:1000  
 Data opracowania: 06.2022 r.

Zespół autorski: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska  
 mgr Aleksandra Nowicka  
 Zał. 1

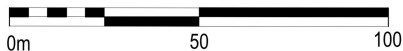
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka

Załącznik do Uchwały Nr XXXIX/280/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 26 października 2022 r.

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH obr. Krasna Łąka

Skala 1:1000

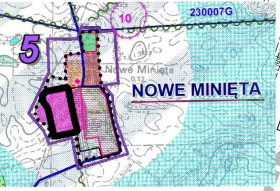


Województwo pomorskie  
Powiat: Sztumski  
Jednostka ewidencyjna: 221602\_2, Mikołajki Pomorskie  
Długość: 0003, Krasna Łąka  
Dzielnica:  
Sztum dn. 01.03.2022  
Sporządził(a): wydruk: Maria Bachir

Licencja nr 6642.124.2022\_2216\_CL2



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie



granicze obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego

- grunty rolne z zabudową rozproszoną
- obszary istniejącej zabudowy i zalimstwowania
- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w zwartych obszarach wsi
- tereny zabudowy mieszkaniowej wieiorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy przemysłowej, magazynów i siładów
- tereny obsługi produkcji rolnej
- obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych
- strefa ochronna elektrowni wiatrowych

### Legenda:

- granicza obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny
- Przeznaczenie terenów:  
RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem
- granicze historycznego układu ruralistycznego ujętego w ewidencji zabytków
- granicze historycznego zespołu przestrzennego ujętego w ewidencji zabytków
- budynki w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem ujęte w ewidencji zabytków
- historyczne budynki folwarku chronione postanowieniami planu
- historyczna zieleni komponowana
- historyczna lokalizacja stawu
- historyczny układ dróg - drogi brukowane
- historyczne pozostałości ogrodzenia i bramy wjazdowej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV wraz z pasem ochrony funkcjonalnej szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach)

- Oznaczenia informacyjne (poza granicami opracowania planu miejscowego):
- granicze historycznego zespołu przestrzennego ujętego w ewidencji zabytków
- granicze historycznego układu ruralistycznego ujętego w ewidencji zabytków
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV wraz z pasem ochrony funkcjonalnej szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach)

DOM Biuro urbanistyczne Kielb-Stałczak, Jaszczałko-Skołimowska Sp. z o.o.  
ul. Chałubińska 61, 83-200 Starogard Gdański  
tel. 0 58 56 220 57  
e-mail: p.prdom@pprdom.pl

Rysunek planu  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka  
Skala 1:1000  
Data opracowania: 08.2022 r.

Zespół autorski: dr inż. arch. Id: 5824968C-43C0-468C-866D-2F59E63CBD4B. Podpisany mgr Aleksandra...

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/280/2022  
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
z dnia 26 października 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 2022 r. poz. 503)*

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka**

r o z s t r z y g a c o następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 16.08. 2022 r do 13.09.2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 27.09.2022 r. do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/280/2022  
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
z dnia 26 października 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1634 z późn. zm.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka** nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIX/280/2022

Rady Gminy Mikołajki Pomorskie

z dnia 26 października 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 2022 roku, poz. 503)*

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XXXIII/231/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 8 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka.

Obszar planu obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 2.9 ha. Tereny objęte opracowaniem stanowią części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka. Obszar pokazany na zał. 1 do planu obejmuje tereny rolnicze niezabudowane w obrębie Perklice z pojedynczą zabudową zagrodową w sąsiedztwie. Obszar pokazany na zał. 2 do planu obejmuje tereny zainwestowane przedsiębiorstwa związanego z obsługą rolnictwa znajdującego się w rejonie miejscowości Nowe Minięta w obrębie Krasna Łąka.

W dotychczas obowiązującym planie miejscowym teren położony w obrębie Perklice przeznaczony był na cele zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Ponadto część terenu związana była z przebiegiem drogi wewnętrznej. Obszar położony w Nowych Miniętach przeznaczony był na cele związane z obsługą rolnictwa, przy czym ustalenia planu dopuszczały realizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej podstawowej funkcji terenu.

Celem opracowania planu miejscowego jest wprowadzenie zakazu zabudowy budynkami mieszkalnymi lub budynkami o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w terenach znajdujących się najbliższej planowanych miejsc posadowienia elektrowni wiatrowych (mniej niż 500m). Jednocześnie, w związku z przeprowadzonym wznowieniem granic działek ewidencyjnych w Perklicach, w szczególności związanych z przebiegiem drogi - dz. nr 45 obręb Perklice (własność gminy, użytek dr), nastąpiła konieczność uporządkowania stanu prawnego i doprowadzenia do zgodności ewidencji gruntów z liniami rozgraniczającymi terenów określonymi w dokumencie planistycznym.

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) liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

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. 18 **Projekt na sesję uchwalającą 10.2022**

W obszarze planu obowiązują dwa plany miejscowe:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujący części obrębów geodezyjnych Krastudy, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie, Perklice i Stażki w gminie Mikołajki Pomorskie uchwalonego uchwałą Nr X/66/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 października 2015 r. (w granicach którego położony jest obszar pokazany na załączniku nr 1 do uchwały),

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Nowe Minięta oraz część wsi Stążki w gminie Mikołajki Pomorskie uchwalonego uchwałą nr IX/57/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r. (w granicach którego położony jest obszar pokazany na załączniku nr 2 do uchwały). **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

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

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego spowoduje utratę mocy ww. planów miejscowych w granicach 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 § 4 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 §10 do §12 uchwały.

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, w granicach terenu pokazanego na zał. 2, występują chronione ustaleniami planu obiekty o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych, tj. historyczny zespół przestrzenny ujęty w ewidencji zabytków, historyczne budynki folwarku chronione ustaleniami planu, historyczna zieleń komponowana.

Obszar obejmujący tereny pokazane na zał. 1 jest aktualnie niezabudowany. Parametry dla nowej zabudowy i zainwestowania ustalono jak w dotychczasowym planie miejscowym. Dla obszaru obejmującego tereny zabudowane, na zał. 2 przyjęto parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania uwzględniające uwarunkowania konserwatorskie określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, z uwzględnieniem obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków.

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §10 - §12 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów, a dla terenów komunikacyjnych – drogi wewnętrznej także parametry techniczne, wyposażenie, dostępność.

Plan miejscowy utrzymuje rolnicze przeznaczenie terenów. W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, na terenach dotychczas niezabudowanych nastąpi przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy 19 *Projekt na sesję uchwalającą 10.2022*

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

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

lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania. Dla części terenów na zał. 1 plan miejscowy utrzymuje przeznaczenie rolnicze bez zabudowy.

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. Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych, które planowane są do realizacji na podstawie obowiązującego planu miejscowego w otoczeniu.

Plan nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wydaną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Malborku, zatem nie jest dla niego sporządzana prognoza oddziaływania na środowisko.

W obszarze planu miejscowego, na zał. 2, znajdują się obiekty zabytkowe, w tym historyczny zespół przestrzenny ujęty w ewidencji zabytków – zespół dworsko-parkowy z folwarkiem – Minięta Szlacheckie w Nowych Miniętach, historyczny układ ruralistyczny – układ wsi podworskiej, budynki w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem ujęte w ewidencji zabytków (spichlerz, budynek gospodarczy, obora ze stajnią) oraz historyczne budynki folwarku chronione ustaleniami planu (chlewnia z magazynem, owczarnia) oraz historyczna zieleń komponowana. Plan miejscowy w § 6 zawiera szereg ustaleń i zasad zagospodarowania służących ochronie obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym określa jakie elementy obiektów chronionych podlegają ochronie i w jakim zakresie, a także dla budynków określa wytyczne w zakresie kolorystyki elewacji i rozwiązań materiałowych. Dla historycznej zieleni komponowanej plan ustala nakaz zabezpieczenia warunków fitosanitarnych, a w przypadku konieczności usunięcia drzew ustala nakaz i zasady kompensacji przyrodniczej.

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje ochronę obiektów dziedzictwa kulturowego, objętych ochroną konserwatorską.

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. 20 *Projekt na sesję uchwalającą 10.2022*

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

## **2.7. Prawo własności**

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

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

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

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

Ze względu na specyfikę obszarów objętych planem oraz charakter zmian uzyskano zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wydaną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Malborku.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na realizację elektrowni wiatrowych planowanych w otoczeniu obszarów objętych niniejszym planem, a wynikających z obowiązującego już planu miejscowego. Realizacja inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii wpisuje się w politykę państwa oraz Unii Europejskiej dotyczącą zapewnienia alternatywnych źródeł energii. Ponadto lokalizacja takiej inwestycji będzie miała pozytywny wpływ na budżet gminy. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. W planie miejscowym ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Ustalenie to jest zgodne z wolą właścicieli terenów, którzy zaświadczyli o chęci rezygnacji z możliwości sytuowania zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

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.

W obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Realizacja ustaleń planu umożliwi posadowienie elektrowni wiatrowych w otoczeniu planu miejscowego, co jest zgodne z obowiązującą polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium oraz w planie miejscowym i wpłynie na zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego gminy. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to 21 **Projekt na sesję uchwalającą 10.2022**

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

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

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

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 22.02.2022 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 22.03.2022 r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono 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 w dniach od 16.08. 2022 r do 13.09.2022 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 24 sierpnia 2022 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 27.09.2022 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 papierowej lub elektronicznej, tym za pomocą poczty elektronicznej.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

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.

Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i nakazuje docelowe włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Przy określaniu przeznaczenia terenów i w projektowaniu zagospodarowania terenów zostały uwzględnione ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także wniosek inwestora, który zainicjował prace nad planem miejscowym. Pod uwagę wzięto oświadczenia właścicieli terenów o rezygnacji z możliwości lokalizowania zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uwzględniono potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz elementów dziedzictwa kulturowego zlokalizowanych w obrębie planu miejscowego.

Plan miejscowy porządkuje kwestię związaną z przebiegiem drogi - dz. nr 45 obręb Perklice (własność gminy, użytek dr), gdzie w związku ze wznowieniem granic ewidencyjnych nastąpiła konieczność uporządkowania stanu prawnego i doprowadzenia do zgodności ewidencji gruntów z liniami rozgraniczającymi terenów określonymi w dokumencie planistycznym.

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi 22 **Projekt na sesję uchwalającą 10.2022**

podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §10 do §12 uchwały.

Plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze. Utrzymane są dotychczasowe parametry dla lokalizacji zabudowy z ograniczeniem dotyczącym lokalizacji funkcji mieszkaniowej w obrębie planu miejscowego, co jest zgodne z wolą i wnioskami właścicieli terenów. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi realizację planowanych elektrowni wiatrowych w otoczeniu obszaru objętego niniejszym planem.

### **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 2108 r. dokumencie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie przedmiotowy obszar został wskazany jako obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym dla potrzeb lokalizacji elektrowni wiatrowych. Rada Gminy Mikołajki Pomorskie podjęła Uchwałę Nr XXXV/229/2018 z dnia 17 października 2018 r. 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:

- ?• nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej,
- ?• nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
- ?• nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów wykupu gruntu na cele publiczne,
- ?• nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ?• nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej bądź z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- ?• nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- ?• nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- ?• nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg,
- ?• nie będzie skutkowało wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- ?• nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych bądź kosztów wycen nieruchomości.

### **23 Projekt na sesję uchwalającą 10.2022**

Prognozowane (na czas sporządzania prognozy, przy przyjętych w niej założeniach) dochody, jak i wydatki wynoszą 0zł; uchwalenie planu miejscowego jest neutralne dla budżetu gminy.

### **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 odstępnie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia 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 (w dniach od 16.08.2022 r do 13.09.2022 r.), przeprowadził w dniu 24.08.2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 27.09.2022 r., w terminie tym 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.