

**UCHWAŁA NR XLIV/314/2023**  
**RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE**

z dnia 23 lutego 2023 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art.18 ust 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz.40) oraz na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwała:

**§ 1.** W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy stwierdza się, że:

- 1) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie; uchwalone Uchwałą nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy w Mikołajki Pomorskie z dnia 06 marca 2014 r. jest aktualne w zakresie polityki przestrzennej i nie wymaga pilnej zmiany; ewentualne zmiany dla fragmentów obszaru gminy lub poszczególnych zagadnień przestrzennych będą wprowadzane w miarę potrzeb lub na skutek pozytywnego rozstrzygnięcia składanych wniosków;
- 2) z formalnego punktu widzenia Studium wymaga aktualizacji, ze względu na wejście w życie nowych przepisów prawa oraz dokumentów rangi ponadlokalnej (uchwalenie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, Strategii rozwoju województwa pomorskiego 2030), przy czym nie zachodzi przypadek, o którym mowa w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
  - a) dla obszaru obejmującego część wsi Balewo oraz tereny położone wzdłuż brzegu jez. Balewskiego, obręb Perklice, gm. Mikołajki Pomorskie, uchwalony uchwałą nr XXXII/179/09 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 16 grudnia 2009r;
  - b) terenów obejmujących obszar dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej „Zonda”, w gminie Mikołajki Pomorskie uchwalony Uchwałą nr III/9/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 17 grudnia 2014 r.;
  - c) terenów położonych w rejonie miejscowości Kołożąb w gminie Mikołajki Pomorskie, dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej uchwalony Uchwałą nr VI/32/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 20 maja 2015 r.;
  - d) terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie uchwalony Uchwałą nr IX/56/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r.;
  - e) obejmujący wieś Nowe Minięta oraz część wsi Stążki w gminie Mikołajki Pomorskie uchwalony Uchwałą nr IX/57/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r.;
  - f) terenów obejmujących części obrębów Krastudy, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie, Perklice i Stążki w gminie Mikołajki Pomorskie uchwalony Uchwałą nr X/66/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 października 2015 r.;
  - g) obejmujący wieś Dworek oraz części wsi Krasna Łąka i Krastudy uchwalony Uchwałą nr X/67/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 października 2015 r.;
  - h) dla dz. nr 367/2 i części dz. nr 367/1 w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie uchwalony Uchwałą nr IX/49/2019 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 30 lipca 2019 r.;
  - i) terenu w rejonie miejscowości Kołożąb Mały w obrębie geodezyjnym Kołożąb, gmina Mikołajki Pomorskie uchwalony Uchwałą nr IX/50/2019 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 30 lipca 2019 r.;
  - j) miejscowości Kołożąb, gmina Mikołajki Pomorskie uchwalony uchwałą nr XXIX/204/2021 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 18 października 2021 r.;

k) dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie uchwalony uchwałą nr XXXIII/229/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 8 lutego 2022 r.;

l) miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie uchwalony uchwałą nr XXXIII/230/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 8 lutego 2022 r.;

m) dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka uchwalony uchwałą nr XXXIX/280/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 26 października 2022 r.

są aktualne i nie wymagają zmiany;

4) obowiązujące plany miejscowe pokrywają ok. 50% powierzchni gminy;

5) gmina nie jest w trakcie realizacji uchwał dotyczących sporządzenia nowych lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie 2019-2022” wykonana w styczniu 2023 r.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Zamojska**

Załącznik do uchwały  
Nr XLIV/314/2023  
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
z dnia 23 lutego 2023r.

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

	<b>BIURO URBANISTYCZNE</b> Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. j. ul. Chojnicka 61 83-200 Starogard Gdański tel (58) 562-20-57 e-mail: pprdom@pprdom.pl
<b>OBIEKT</b>	<b>GMINA MIKOŁAJKI POMORSKIE</b>
<b>NAZWA ZAMÓWIENIA</b>	<b>ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE 2019-2022</b> zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
<b>RODZAJ OPRACOWANIA</b>	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY w latach 2019 - 2022
<b>ZLECENIODAWCA</b>	WÓJT GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE
<b>OPRACOWANIE</b>	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska (uprawnienia urbanistyczne nr 1540)  mgr Aleksandra Nowicka
<b>DATA OPRACOWANIA</b>	grudzień 2022 - luty 2023 r.

## Spis treści

1.	Część ogólna .....	3
1.1.	Cel opracowania, podstawy prawne.....	3
1.2.	Materiały wyjściowe .....	4
1.3.	Zawartość opracowania .....	4
2.	Analiza stanu zagospodarowania gminy. Sytuacja społeczno-gospodarcza .....	5
3.	Stan planistyczny oraz ocena aktualności opracowań planistycznych .....	9
3.1.	Uwagi ogólne, stan prawny .....	9
3.2.	Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych .....	12
3.3.	Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych gminy .....	16
3.4.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	17
3.5.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	24
4.	Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	29
5.	Analiza złożonych wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. Program sporządzania planów miejscowych. ....	33
6.	Lokalizacja urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych a dokumenty planistyczne gminy i obowiązujące przepisy prawa .....	41
7.	Wnioski i rekomendacje z przeprowadzonych analiz .....	46
8.	Spisy tabel i rycin.....	48

# 1. Część ogólna

## 1.1. Cel opracowania, podstawy prawne

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone na podstawie:

- umowy nr 49/2022 z dn. 15 grudnia 2022 r., zawartej pomiędzy Gminą Mikołajki Pomorskie a DOM Biurem urbanistycznym Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. J. w Starogardzie Gdańskim;
- przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022, poz. 503 ze zm.).

**Art. 32. 1.** *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

*2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, **co najmniej raz w czasie kadencji rady.** Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

*3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Opracowanie jest sporządzane obowiązkowo przynajmniej raz w kadencji, a wyniki analizy powinny zostać przekazane Radzie Gminy, po uprzednim ich zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

W poprzedniej kadencji Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy obejmującą okres od 09.2014 r – 08.2018 r.

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych gminy oraz analiza zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym gminy od momentu sporządzenia poprzedniej edycji analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W opracowaniu uwzględniono wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie od IX 2018 r. – IX 2022 r. oraz decyzje celu publicznego wydane w latach 2018 – 2022 r. Przeanalizowano wnioski, które wpłynęły do Urzędu Gminy w sprawie sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych od czasu sporządzenia poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza zawiera ponadto odniesienia do zmian w prawodawstwie, które w istotny sposób wpływają na prowadzenie polityki przestrzennej.

Wnioski z analizy posłużyć mają do podejmowania decyzji co do dalszych prac planistycznych prowadzonych w gminie. Pomocniczo wnioski z analizy mogą także być wykorzystywane w corocznych raportach o stanie gminy, sporządzanych zgodnie z wymogami ustawy o samorządzie gminnym.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokument analizy wraz z wnioskami w dniu 08.02.2023 r. został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Kwidzynie. Komisja zaopiniowała dokument pozytywnie (uwagi zawarto w protokole nr 60/2023 z dnia 8 lutego 2023 r.)...

Zgodnie z przepisami ustawy wyniki analiz i ocen przedkładane są Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym obowiązkowym, wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest elementem monitoringu rozwoju gminy i może być przydatna w procesach zarządzania przestrzenią gminy. Pomocniczo wnioski z Analizy mogą być wykorzystywane w corocznych raportach o stanie gminy, sporządzanych zgodnie z wymogami ustawy o samorządzie gminnym.

Obowiązujące przepisy prawa nie zawierają wskazań co do wymaganego zakresu Analizy, czy metodyki i problematyki takich opracowań. Autorzy opracowania oparli się o doświadczenia własne oraz dostępną literaturę.

## **1.2. Materiały wyjściowe**

W opracowaniu wykorzystano między innymi następujące materiały:

- 1) Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie, 2018 r., opracowana przez DOM Biuro urbanistyczne w Starogardzie Gd.;
- 2) Strategia rozwoju gminy Mikołajki Pomorskie na lata 2022-2027 – Uchwała Nr XXXVII/266/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 24 sierpnia 2022 r.;
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie (uchwalone Uchwałą nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy w Mikołajki Pomorskie z dnia 06 marca 2014 r.);
- 4) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – materiały własne Urzędu Gminy Mikołajki Pomorskie;
- 5) wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie IX 2018 r. – IX 2022 r. oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2018-2022– rejestr wydanych decyzji;
- 6) wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (IX 2018 r. – X 2022 r.);
- 7) Raporty o stanie gminy Mikołajki Pomorskie za lata 2018 - 2021;
- 8) informacje oraz dane Urzędu Gminy w Mikołajkach Pomorskich, w tym zawarte w systemie informacji przestrzennej gminy <http://mikalajkipomorskie.e-mapa.net/>;
- 9) Analiza rozmieszczenia stref oddziaływania istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych na terenie gminy Mikołajki Pomorskie, STUDIO DZ Daniel Załuski, Gdańsk, wrzesień 2019 r.;
- 10) dane statystyczne GUS za lata 2018-2021 - <https://svs.stat.gov.pl/>; <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>.

## **1.3. Zawartość opracowania**

Niniejszy dokument zawiera analizę następujących zagadnień:

- 1) analizę dotyczącą stanu zagospodarowania gminy wraz z prezentacją danych statystycznych obrazujących sytuację społeczno-gospodarczą gminy;
- 2) analizę obowiązującego Studium pod kątem zgodności z przepisami prawa, analizę postępujących procesów inwestycyjnych w odniesieniu do polityki przestrzennej i kierunków rozwoju wynikających ze Studium;
- 3) zestawienie wraz z analizą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz informacja o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania;

- 4) analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy pod względem ilościowym, przedmiotowym i lokalizacyjnym;
- 5) analizę złożonych wniosków dotyczących zmiany lub sporządzenia dokumentów planistycznych;
- 6) analizę możliwości rozwoju odnawialnych źródeł energii w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa oraz dokumentów planistycznych gminy;
- 7) rekomendacje i wnioski do aktualizacji oraz sporządzenia dokumentów planistycznych.

Wyniki analiz przedstawiono na schematach graficznych zawartych w treści dokumentu.

## 2. Analiza stanu zagospodarowania gminy. Sytuacja społeczno-gospodarcza

### Stan zagospodarowania gminy Mikołajki Pomorskie

Od czasu poprzedniej edycji Analizy weszła w życie zmiana ustawy o samorządzie gminnym, która zgodnie z art. 28aa ust. 1 nakłada na samorzady obowiązek sporządzenia corocznego **raportu o stanie gminy**. W dokumencie tym zawarte są m.in. dane statystyczne dotyczące demografii, zestawienie finansów gminy (wpływów, zobowiązań), informacje o zrealizowanych zadaniach inwestycyjnych, stanie infrastruktury, zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne informacje o sytuacji społeczno-gospodarczej gmin.

Raporty sporządzane dla gminy Mikołajki Pomorskie zawierają szczegółowe omówienie poszczególnych zagadnień i w przejrzysty sposób prezentują ważne informacje dotyczące stanu gminy. Z punktu widzenia niniejszego opracowania szczególnie istotne są zestawienia zrealizowanych zadań inwestycyjnych, dane dotyczące infrastruktury technicznej oraz planowania przestrzennego, przy czym ostatnie zagadnienie zawiera wyłącznie informację o obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach będących w trakcie opracowania. Pełniejszy obraz stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmian zachodzących na jej obszarze mogłyby uzupełnić informacje takie jak zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych decyzji celu publicznego, informacje o wydanych pozwoleniach na budowę, czy dane o zmianach struktury użytkowania gruntów (np. na podstawie danych uzyskanych ze starostwa).

W latach 2018-2021 w gminie Mikołajki Pomorskie zrealizowano inwestycje ze środków własnych oraz częściowo przy wsparciu dofinansowania zewnętrznego, są to m.in.:

- w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej:
  - rozbudowa sieci wodociągowej w Wilczewie (2018),
  - rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej na odcinku Cierpięta-Krastudy (2018),
  - budowa stacji uzdatniania wody (2018),
  - rozbudowa sieci wodociągowej na terenie gminy Mikołajki Pomorskie z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego (2019),
  - budowa sieci wodociągowej na odcinku Dworek-Perklice (2021),
  - budowa sieci wodociągowej na odcinku ul. Dworcowa – Sadłuki,
  - przebudowa oczyszczalni ścieków w Mikołajkach Pomorskich (2021);
- w zakresie infrastruktury drogowej:

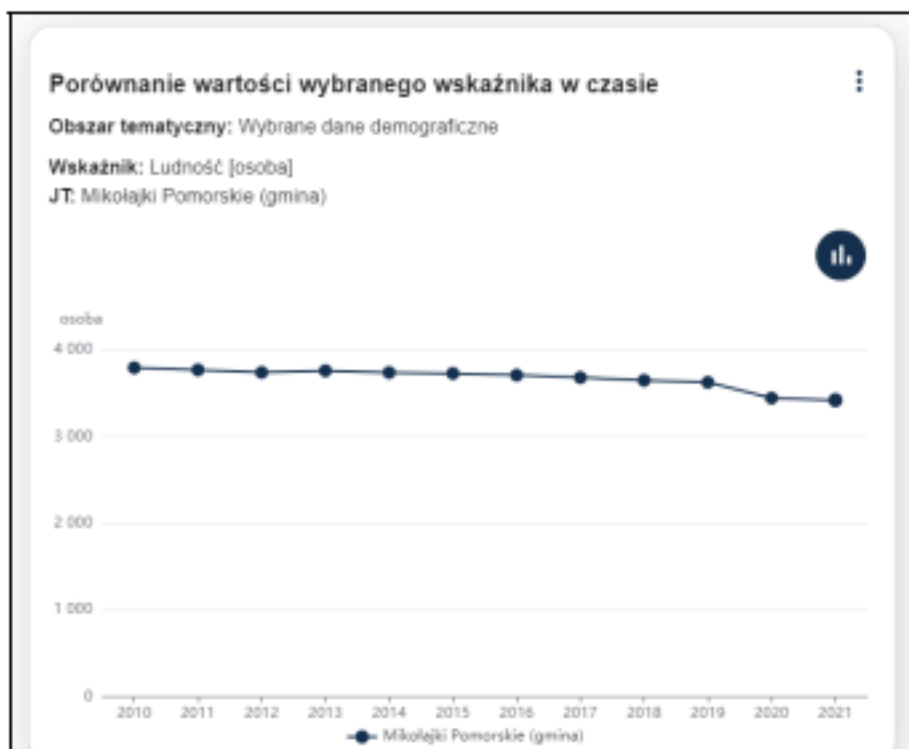
- przebudowa skrzyżowania w Mikołajkach Pomorskich ciągu drogi wojewódzkiej nr 522 (2018),
- modernizacja dróg, wymiana nawierzchni – Cieszymowo, ul. Kwiatowa w Mikołajkach Pomorskich, Krasna Łąka (2018),
- modernizacja drogi łączącej Krastudy-Nowe Minięta-Krasną Łąkę (2019); budowa I etapu Krastudy – Nowe Minięta (2020),
- wymiana nawierzchni drogi w Wilczewie (2019),
- budowa drogi wewnętrznej w Stażkach (2020),
- przebudowa drogi powiatowej nr 3114G,
- modernizacja drogi Sadłuki – Ramzy (2021),
- przebudowa drogi gminnej Pierzchowice – Mirowice;
- inne inwestycje:
  - dofinansowanie remontu zabytku w Cieszymowie (2020),
  - zagospodarowanie plaży w Balewie (2021),
  - realizacja kolejnych etapów projektu współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego dotyczącego zamontowania instalacji OZE na obiektach użyteczności publicznej (2020).

W analizie stanu zagospodarowania przydatne są także **dane statystyczne** obrazujące zmiany jakie zaszły w gminie Mikołajki Pomorskie w aspektach takich jak np. demografia, budżet, mieszkalnictwo, a także porównanie gminy na tle powiatu i wybranych gmin. Dane te stanowią bowiem podstawę do decyzji w zakresie szacowania potrzeb i możliwości gminy i dokonania ewentualnych zmian kierunków struktury przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów. Poniżej przedstawiono wybrane dane statystyczne **za lata 2018-2021** (częściowo także porównanie z rokiem 2017) na podstawie danych GUS (<https://svs.stat.gov.pl/> ; <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>).

### **Demografia**

Nazwa wskaźnika	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba ludności	3682	3649	3627	3445	3422
Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	-7,6	-9,0	-6,0	-50,2	-6,7
Przyrost naturalny	17	1	5	2	-21
Saldo migracji ogółem	-55	-22	-31	-20	-16
Ludność w wieku poprodukcyjnym	558	582	602	625	635

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://svs.stat.gov.pl/> ; <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>



Źródło: <https://svs.stat.gov.pl/>

Porównanie gminy Mikołajki Pomorskie z wybranymi gminami powiatu sztumskiego oraz danymi dla powiatu.

Nazwa wskaźnika	Rok	Jednostka terytorialna				
		Mikołajki Pomorskie	Stary Dzierzgoń	Stary Targ	Dzierzgoń	powiat sztumski
Liczba ludności	2018	3682	3960	6263	9263	41569
	2021	3422	3519	5978	8833	39124
Przyrost naturalny	2018	17	-20	18	-14	-45
	2021	-21	-38	6	-44	-186
Saldo migracji ogółem	2018	-55	-64	-54	-59	-302
	2021	-16	-31	-48	-89	-260
Ludność w wieku poprodukcyjnym	2018	558	710	1035	1591	7460
	2021	635	754	1124	1774	8133

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://svs.stat.gov.pl/> ;

### Mieszkalnictwo

Nazwa wskaźnika	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m <sup>2</sup> ]	80,1	80,4	80,7	80,6	80,8
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]	22,0	22,4	22,8	23,8	24,1
przeciętna liczba osób na 1	3,63	3,58	3,55	3,39	3,35

mieszkanie					
zasoby mieszkaniowe – mieszkania ogółem	1013	1018	1023	1016	1020
pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem; nowe budynki mieszkalne	b/d	6	12	6	4

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>

### **Infrastruktura techniczna**

Nazwa wskaźnika	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
długość czynnej sieci kanalizacyjnej [km]	36,2	36,2	36,2	36,2	36,2
długość czynnej sieci rozdzielczej – wodociągi [km]	62,2	69,5	81,4	81,4	87,4
budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej - w % ogółu budynków mieszkalnych – wodociąg [%]	81,7	81,7	81,8	81,9	81,7
budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej - w % ogółu budynków mieszkalnych - kanalizacja [%]	63,9	64,0	64,0	64,2	63,5
korzystający z instalacji w % ogółu ludności - wodociągi [%]	86,9	86,5	87,9	88,0	88,2
korzystający z instalacji w % ogółu ludności - kanalizacja [%]	67,8	67,8	68,5	68,8	69,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>

### **Budżet gminy**

Nazwa wskaźnika	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
dochody ogółem [zł]	20 864 657,33	20 435 025,84	20 478 619,91	23 269 686,71	25 063 414,06
udział dochodów własnych w dochodach ogółem [%]	37,3	29,5	31,4	32,9	35,4
wydatki ogółem [zł]	18 307 748,4	26 689 100,3	20 437 868,9	21 837 620,3	22 812 747,9
udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%]	11,1	37,2	13,1	14,6	10,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://svs.stat.gov.pl/> ;

Przedstawione powyżej wybrane dane statystyczne wskazują na znaczny ubytek liczby ludności w gminie (przypuszczalnie w związku z pandemią COVID-19), co może w aspekcie przestrzennym wpłynąć na zmiany zapotrzebowania i kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej. Warunki zamieszkiwania w gminie uległy nieznacznej poprawie. Liczba wydanych pozwoleń na

budowę oraz zgłoszeń wskazuje na niewielkie zmiany w strukturze użytkowania gruntów w gminie oraz niewielki ruch budowlany w zakresie budynków mieszkaniowych. W analizowanym okresie rozbudowano sieć wodociągową, co potwierdza wysoki wskaźnik wydatków inwestycyjnych w 2018 r.

### 3. Stan planistyczny oraz ocena aktualności opracowań planistycznych

#### 3.1. Uwagi ogólne, stan prawny

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Główne instrumenty tej polityki to studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz sporządzenia nowych dokumentów dokonuje się na podstawie uchwał Rady Gminy, podejmowanych przez nią z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta gminy. Wnioski o zmianę gminnych dokumentów planistycznych mogą również składać inne podmioty oraz osoby fizyczne, jednak ich wnioski nie mają charakteru wszczynających procedurę legislacyjną, a jedynie przedstawiają intencje autorów i dopiero po ich uwzględnieniu przez Wójta oraz sporządzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego oraz stopnia zgodności planowanych rozwiązań planu z obowiązującym studium mogą być podstawą podjęcia odpowiedniej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu lub jego zmiany.

Wójt gminy zgodnie z art. 31 ustawy prowadzi rejestr planów miejscowych (w tym nieobowiązujących i uchylonych), a także rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

Zmiana w obowiązujących dokumentach może być także uwarunkowana zmianami przepisów prawa – zgodnie z art. 33 ustawy:

**Art. 33.** *Jeżeli w wyniku zmiany ustawy zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności o których mowa w art.11 [dot. studium] i 17 [dot. planów miejscowych] wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.*

**Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** w istotny sposób wpłynie na kształt dokumentów planistycznych gmin. Jedną z prezentowanych zmian dotychczasowej ustawy jest zamiana dokumentu Studium na rzecz obowiązującego na obszarze całej gminy planu ogólnego, stanowiącego akt prawa miejscowego. Określenie kierunków rozwoju gminy powinien określać dokument strategii rozwoju gminy zawierający model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje prowadzenia polityki przestrzennej.

**Termin przyjęcia zmiany ustawy planowano na III kwartał 2022 r. lub początek 2023 r, przy czym do tej pory zmiany nie dokonano (grudzień 2022 r.)<sup>1</sup>.** Według założeń pełne wejście w życie przygotowywanych przepisów miałyby nastąpić na przełomie lat 2025 i 2026. Wprowadzenie nowych narzędzi planistycznych oraz rezygnacja z dokumentu studium wymagać będą kompleksowych działań w zakresie przygotowania nowych dokumentów strategicznych i planistycznych. Wobec braku ostatecznych wiążących decyzji konieczne jest śledzenie procesu legislacyjnego.

---

<sup>1</sup> Wg informacji i zapowiedzi rządowych planowane wejście w życie nowych regulacji ustawowych to koniec I kwartału roku 2023.

Najistotniejsze dla zagospodarowania przepisy prawne stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 503, z późn. zm.),
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2021 poz. 2351, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2021 poz.1973, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2021 poz. 2233, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2022 poz.916, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2021, poz.1326, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2022 poz. 840),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2021 poz.1899, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022, poz. 1693, z późn. zm.),
- Ustawa z dn.03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2022, poz. 1029, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. 2022, poz. 176, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2022, poz. 1072, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 214),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2021, poz. 1990, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 r. poz. 774 ze zm.),
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2021, poz. 485),
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2021, poz. 724).

W poprzedniej edycji Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto omówienie zmienionych przepisów prawa istotnie wpływających na prowadzenie polityki przestrzennej, m.in. ustawy o rewitalizacji, czy tzw. „ustawy krajobrazowej”. Poniżej przedstawiono aktualny stan dokumentów planistycznych w odniesieniu do wybranych przepisów prawa.

**1. ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu:**

- kwestia sytuowania reklam, a także szczegółowych regulacji dotyczących ogrodzeń czy małej architektury nie jest problematycznym zagadnieniem przestrzennym w gminie; w dalszym ciągu Rada Gminy Mikołajki Pomorskie **nie zainicjowała prac** nad sporządzeniem regulacji dotyczących reklam na terenie gminy, nie jest także planowane w najbliższym czasie przystąpienie do takich prac;

- dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego dla woj. pomorskiego (uchwalenie planuje się wg informacji Zarządu Województwa Pomorskiego w 2023 r.), wobec czego obowiązujące Studium nie zawiera ustaleń w tym zakresie. Uchwalenie audytu krajobrazowego stanowić będzie **przesłankę do zmiany dokumentu Studium**, o ile dokument ten nie przestanie obowiązywać na skutek nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2. ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji:**

- ustawa określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji - dotychczas w gminie Mikołajki Pomorskie nie podjęto żadnych prac zmierzających do wyznaczenia obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji oraz nie sporządzono gminnego programu rewitalizacji;
- obowiązek sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany – z uwagi na czas uchwalenia obowiązującego dokumentu Studium gminy Mikołajki Pomorskie opracowanie to nie zawiera wymaganego obecnie bilansu. W przypadku aktualizacji Studium należy sporządzić bilans w oparciu o uaktualnioną prognozę demograficzną oraz inne wymagane ustawą analizy. Dokument określi maksymalne zapotrzebowanie gminy na nowe tereny inwestycyjne przy uwzględnieniu posiadanych rezerw terenowych wynikających z dotychczasowych dokumentów planistycznych.

## **3. zmiana ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne:** w dniu 16 kwietnia 2020 r. przyjęto zmianę ustawy, która skutkowałą zmianami w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisy weszły w życie z dniem 01 listopada 2020 roku. Jednostki samorządowe są zobowiązane do **tworzenia i prowadzenia zbiorów danych przestrzennych aktów planowania przestrzennego (APP)**, dane przestrzenne muszą być odtąd załącznikiem do uchwał planistycznych.

Dokumenty planistyczne muszą być:

- tworzone od początku w postaci numerycznej (GIS),
- publikowane w postaci numerycznej,
- udostępniane online.

Podstawą prawną dla tworzenia zbiorów danych przestrzennych aktów planowania przestrzennego są:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego Dziennik Ustaw 2020 r. poz. 1916.

Nowe plany miejscowe sporządzane w gminie zawierają załączniki w postaci danych przestrzennych, zgodnie z wymogami. Dla wcześniejszych opracowań planistycznych gmina sporządziła zbiory APP dostępne na stronie <https://mikalajkipomorskie.e-map.net/wykazplanow/>

Dla Gminy Mikołajki Pomorskie informacje o stanie zagospodarowania oraz obowiązujących miejscowych planach można znaleźć w Systemie Informacji Przestrzennej na stronie <https://mikalajkipomorskie.e-map.net/>

## **4. ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych** – omówiono szerzej w rozdz. 6.

Ze względu na okres sporządzania obowiązującego Studium gminy Mikołajki Pomorskie oraz znacznej części miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokumenty te nie mogły uwzględnić wymogów zapisanych w powyższych przepisach prawa. W tym zakresie obowiązujące dokumenty planistyczne wymagają aktualizacji/uzupełnienia w zakresie elementów wymaganych nowymi przepisami prawa. Jednakże warto podkreślić, iż w tej sytuacji nie jest to obowiązek dla gminy wynikający z art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 3.2. Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych

Zgodnie z brzmieniem Art. 9, ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualnym na czas sporządzania dokumentu Studium gminy Mikołajki Pomorskie (2014) Wójt „sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem”.

Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju (KPZK 2030 przyjęta przez Radę Ministrów uchwałą nr 239 z dnia 13.12.2011 r.), zgodnie z obecnymi regulacjami nie jest już obligatoryjna do uwzględnienia, a art. 9 ust 2 ma brzmienie: „2.Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając **ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa**, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz **strategii rozwoju gminy**, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.”

#### **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 (2016) -**

Obowiązujące Studium, z uwagi na czas powstawania dokumentu, zawiera ustalenia wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego uchwalonego w 2009 r. Uwarunkowania wynikające z nowego Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego, przyjętego Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Woj. Pom. z dnia 29 grudnia 2016 r. do uwzględnienia przy aktualizacji dokumentu Studium gminy Mikołajki Pomorskie (kolorem szarym wyróżniono zapisy PZPW będące ustaleniami, które są wiążące dla gminy przy sporządzaniu dokumentów planistycznych oraz przez zarząd województwa przy uzgodnieniu projektu dokumentu):

#### **K.2.3. WZMACNIANIE CAŁOROCZNEJ I ATRAKCYJNEJ OFERTY TURYSTYCZNEJ W OPARCIU O ZASOBY I WALORY PRZYRODNICZO-KULTUROWE, KRAJOBRAZOWE I FUNKCJE METROPOLITALNE**

##### **2.3.8. Zasada kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się:**

(...)

##### **3) regionalne:**

**i) nr 119: Gardeja - Prabuty (m.) - Prabuty - Mikołajki Pomorskie - Sztum - Sztum (m.) - Malbork - Malbork (m.) - Nowy Staw - Nowy Dwór Gdański - Nowy Dwór Gdański (m.) - Stegna - Żuławki (gm. Stegna),**

#### **DZIAŁANIA I PRZEDSIĘWZIĘCIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SŁUŻĄCE REALIZACJI KIERUNKU 2.5. (K.2.5. ZWIĘKSZANIE STOPNIA BEZPIECZEŃSTWA ENERGETYCZNEGO I SPRAWNOŚCI SYSTEMÓW PRODUKCJI, PRZESYŁU I DYSTRYBUCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ I CIEPLNEJ, GAZU, ROPY NAFTOWEJ ORAZ PRODUKTÓW ROPOPOCHODNYCH) (...)**

*budowa linii elektroenergetycznej 110 kV Mikołajki Pomorskie – Dzierzgoń*

#### **K.4.4. PRZECIWDZIAŁANIE POSTĘPUJĄCEJ MARGINALIZACJI PRZEZ POPRAWĘ DOSTĘPU DO DOBR I USŁUG I ROZWIJANIE NOWYCH FUNKCJI**

**OBSZAR FUNKCJONALNY „WSCHODNIE POWIŚLE” Specyfika terytorialna:**

- 1) Zasięg przestrzenny OF Wschodnie Powiśle obejmuje gminy miejsko-wiejskie Dzierzgoń i Prabuty oraz gminy wiejskie: Gardeja, Mikołajki Pomorskie, Ryjewo, Stary Dzierzgoń i Stary Targ;
- 2) Powierzchnia obszaru wynosi 1044 km<sup>2</sup>, zamieszkuje go ok. 51,3 tys. mieszkańców;
- 3) Obszar pokrywa się częściowo (gmina Gardeja) z MOF Kwidzyn;
- 4) OF Wschodnie Powiśle ma swą kontynuację na terenie województwa kujawsko-pomorskiego i warmińsko-mazurskiego

### POTENCJAŁY

- wysoka wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- warunki do rozwoju energetyki, opartej na odnawialnych źródłach energii;
- występowanie obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- tradycyjny ośrodek kuracyjny w Prabutach,
- występowanie atrakcji turystycznych: szlaki turystyczne, zabytki, miejsca rekreacji wypoczynku oraz infrastruktura towarzysząca;
- rozwinięta infrastruktura rolnictwa towarowego;
- unikalne na skalę światową dziedzictwo kulturowe Zespołu Zamkowego w Malborku oraz na skalę krajową zamku w Sztumie, w powiązaniu z ofertą turystyczną Żuław i Powiśla.

### BARIERY I ZAGROŻENIA

- peryferyjność obszaru wynikająca z słabej dostępności i spójności transportowej,
- słabe oddziaływanie ośrodków gospodarczych Powiśla na sytuację społeczno-gospodarczą obszaru;
- brak spójnej koncepcji rozwojowej;
- zagrożenia powodziowe, w tym znaczne zaniedbania w zakresie infrastruktury regulującej stosunki wodne;
- niekorzystne trendy demograficzne;
- zły stan infrastruktury transportowej i niedostatecznie funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego, w tym powiązań z subregionalnymi ośrodkami miejskimi Powiśla;
- liczne obszary zdegradowane, zwłaszcza w miejscowościach popegeerowskich.

Wyzwanie rozwojowe:

Wykorzystanie szans rozwojowych wynikających z korzystnych uwarunkowań do rozwoju rolnictwa i turystyki oraz predyspozycji do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

Działania i przedsięwzięcia polityki przestrzennej wynikające z wyzwania rozwojowego:

L.p.	Działania i przedsięwzięcia	Podmioty odpowiedzialne za realizację	Ranga zapisów
1.	Ochrona, modernizacja i rozbudowa urządzeń hydrotechnicznych, zapewniających odpowiednie nawodnienie gleb i przeciwdziałanie skutkom suszy.	samorządy gminne Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych	R
2.	Kształtowanie atrakcyjnego i funkcjonalnego zagospodarowania ogólnodostępnej przestrzeni publicznej i rozwój nowych przestrzeni publicznych, w sposób odpowiadający potrzebom mieszkańców, wzmacniający tożsamość regionu i integrację społeczności lokalnych.	samorządy gminne	R
3.	Wzmacnianie funkcji miastotwórczych Dzierzgonia i Prabut, w tym: 1) rozwój szkolnictwa zawodowego na poziomie zasadniczym, w tym dostosowanie bazy dydaktycznej i oferty kształcenia do potrzeb lokalnego rynku pracy i profilu gospodarki, w tym w zakresie rolnictwa i odnawialnych źródeł energii.	samorządy gminne  JST placówki edukacyjne pracodawcy	R  W„AB”
4.	Rewitalizacja zdegradowanych obszarów w miejscowościach wiejskich.	samorządy gminne	R

5.	Tworzenie warunków do rozwoju kluczowych sektorów lokalnej gospodarki (przemysłu drzewnego, meblarskiego, metalowo-maszynowego, materiałów budowlanych, przemysłu spożywczego i przetwórstwa rolno-spożywczego oraz przetwórstwa rolno-leśnego) przez dobrojenie już istniejących i wyznaczenie nowych stref produkcyjno-składowych.	samorządy gminne podmioty gospodarcze	W„A”
6.	Rozwój obiektów obsługi ruchu turystycznego oraz rozbudowa infrastruktury turystycznej, w szczególności sieci ścieżek rowerowych oraz infrastruktury służącej obsłudze ruchu kajakowego i żeglarstwa.	samorządy gminne	R
7.	Rozwój odnawialnych źródeł energii – mikroźródeł <sup>252</sup> (np. przydomowe elektrownie słoneczne, wiatrowe), jako sposób na ograniczanie emisji, niekolidujący z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu.	mieszkańcy podmioty gospodarcze	R
Poprawa atrakcyjności oferty publicznego transportu zbiorowego: <b>po 2020 roku:</b>			
8.	1) budowa lokalnego węzła integracyjnego transportu zbiorowego w Prabutach.	samorządy gminne	R
<b>do 2020 roku:</b>			
9.	Poprawa dostępności transportowej Wschodniego Powiśla do Trójmiasta oraz do węzłów drogowych na drogach nr A-1 (Gniew) i S-7 (Nowy Dwór Gdański, Pasłęk Północ, Małdyty i Ostróda Północ) przez:		
	1) rozbudowę drogi nr 521 na odcinku Kwidzyn – Prabuty;	ZDW Gdańsk	U
	2) rozbudowę drogi nr 515 na od granicy miasta Malborka do granicy	ZDW Gdańsk	W„B”

**Wyzwanie rozwojowe:**

*Wykorzystanie szans rozwojowych wynikających z korzystnych uwarunkowań do rozwoju rolnictwa i turystyki oraz predyspozycji do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.*

W PZPWP 2030 brak jest innych ustaleń (z wyjątkiem ustalenia odnośnie przebiegu regionalnej trasy rowerowej) odnoszących się wprost do obszaru gminy Mikołajki Pomorskie. Na terenie gminy nie zostały wskazane do realizacji nowe zadania ponadlokalne, które nie byłyby ujęte w dotychczasowym dokumencie planu województwa, a tym samym w obowiązującym dokumencie Studium.

Nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla województwa w nieco inny sposób prezentuje kwestie powiązań przyrodniczych w ramach korytarzy ekologicznych. W PZPWP 2030 przedstawiono korytarze ekologiczne według koncepcji sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego<sup>2</sup>. W granicach gminy Mikołajki Pomorskie wyznaczono korytarz ekologiczny rangi subregionalnej łącznika dolin Liwy i Dzierżoń (typ dolinno-leśny łącznikowy). W przypadku aktualizacji dokumentu Studium należy uwzględnić ustalenia w zakresie powiązań ekologicznych wynikające z planu województwa, w szczególności z uwagi na zapisy dotyczące ochrony ekosystemów leśnych w obrębie korytarzy ekologicznych (ustalenie planu): *Zasada bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.*

Przy aktualizacji Studium (oraz w nowych planach miejscowych) należy także uwzględnić zapisy innych programów tworzonych na szczeblu regionalnym, m.in. aktualne programy ochrony powietrza przyjęte przez Sejmik Woj. Pom., plany gospodarki odpadami, programy ochrony środowiska przed hałasem.

**Strategia rozwoju województwa pomorskiego 2030** – do uwzględnienia przy aktualizacji i sporządzaniu dokumentów planistycznych gminy.

Dokument stanowi załącznik do Uchwały nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r. – nowo przyjęty dokument, powinien być uwzględniony przy ewentualnej aktualizacji Studium; cele strategiczne wynikające ze Strategii ponadlokalnej powinny znaleźć

<sup>2</sup>[https://mapy.pbpr.pomorskie.pl/index.php/view/map/?repository=6&project=KONCEPCJA\\_KORYTARZY\\_EKOLOG](https://mapy.pbpr.pomorskie.pl/index.php/view/map/?repository=6&project=KONCEPCJA_KORYTARZY_EKOLOG)

odzwierciedlenie w nowym dokumencie Strategii gminy Mikołajki Pomorskie; w dokumencie wskazano trzy filary realizacji wizji województwa pomorskiego w 2030 r. – trwałe bezpieczeństwo, otwarta wspólnota regionalna, odporna gospodarka. Narzędzie realizacji Strategii województwa stanowią regionalne programy strategiczne. Na poziomie regionalnym współpraca przy realizacji zamierzeń wynikających z dokumentu polegać będzie na uzgadnianiu i wspólnej realizacji przedsięwzięć rozwojowych o znaczeniu regionalnym i ponadlokalnym w formule instrumentów terytorialnych uzgadnianych i zawieranych pomiędzy samorządem woj. pomorskiego a reprezentacją danego obszaru (m.in. jednostki samorządu terytorialnego, NGO, partnerów społeczno-gospodarczych, instytucji otoczenia biznesu i przedsiębiorców).

Jednym z celów operacyjnych Strategii odnoszącym się w dużym stopniu do gminy Mikołajki Pomorskie jest cel **Bezpieczeństwo energetyczne**, w tym rozwój OZE i tworzenie wysp energetycznych, klastrów energii oraz spółdzielni energetycznych. W ramach przedsięwzięcia strategicznego Pomorski Archipelag Wysp Energetycznych gmina Mikołajki Pomorskie wskazywana jest jako rejon preferowany do lokalizacji klastra energetycznego lub wyspy energetycznej<sup>3</sup>. Powyższe może stanowić przesłankę do aktualizacji dokumentu Studium w zakresie energetyki odnawialnej, w szczególności wobec zmieniających się uwarunkowań prawnych, a także przystąpienia gminy Mikołajki Pomorskie do Klastra Energii Zielone Powiśle (wraz z gminami Dzierzgoń, Stary Dzierzgoń i Stary Targ). Zagadnienia energetyki odnawialnej omówiono szerzej w rozdz. 6.

---

<sup>3</sup> <https://docplayer.pl/48986995-Pomorskie-wyspy-energetyczne-zalozenia-klastry-energii-zalozenia-i-ograniczenia.html>

### **3.3. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych gminy**

#### **Strategia rozwoju Gminy Mikołajki Pomorskie na lata 2022 - 2027**

Obecnie obowiązująca Strategia gminy Mikołajki Pomorskie została przyjęta Uchwałą Nr XXXVII/266/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 24 sierpnia 2022 r. Pomimo iż horyzont czasowy dotychczas obowiązującej Strategii obejmował okres do roku 2026 w 2021 roku przystąpiono do prac nad nową edycją Strategii uwzględniającą wytyczne zawarte w ustawie o samorządzie gminnym oraz w ustawie o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1057 z późn. zm.).

Nowe zasady tworzenia dokumentów strategicznych wynikające z powyższej ustawy obejmują m.in. konieczność sporządzenia diagnozy sytuacji społeczno-gospodarczej i przestrzennej gminy oraz wymóg przeprowadzenia konsultacji społecznych w trakcie prac nad dokumentem.

*„Art.10a.1. Podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje **diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej**, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.”*

*2.Podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju przeprowadza uprzednią ewaluację trafności, przewidywanej skuteczności i efektywności realizacji strategii rozwoju –przed jej przyjęciem.*

Zgodnie z art. 6 ww. ustawy:

*„3.Projekt strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy **podlega konsultacjom** w szczególności z: **sąsiednimi gminami i ich związkami, lokalnymi partnerami społecznymi i gospodarczymi, mieszkańcami gmin** – w przypadku strategii rozwoju ponadlokalnego albo gminy – w przypadku strategii rozwoju gminy, oraz z właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.”*

Nowe dokumenty strategiczne mają za zadanie integrację kierunków polityki w sferze społeczno-gospodarczej i przestrzennej. **Dokumenty te będą stanowiły ramy strategiczne dla aplikowania o środki unijne.**

Zgodnie z nowymi zasadami dokument strategii należy sporządzić w oparciu o aktualną diagnozę stanu gminy oraz model funkcjonalno-przestrzenny gminy. W dokumencie Strategii gminy Mikołajki Pomorskie (2022) znalazły się wymagane ustawą elementy, tj. Diagnoza sytuacji przestrzennej, gospodarczej i społecznej Gminy Mikołajki Pomorskie stanowiąca załącznik do dokumentu Strategii. Dokument z 2022 r. zawiera także odniesienie do dokumentów planistycznych i strategicznych rangi ponadlokalnej, w tym Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030.

Działania gminy dotyczące sporządzenia nowej edycji strategii rozwoju należy ocenić pozytywnie, przy czym rekomenduje się pogłębienie analiz sytuacji społeczno-gospodarczej i przestrzennej gminy. Kluczowe elementy wspomagające realizację celów strategicznych w zakresie rozwoju gminy stanowić powinien Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzony z uwzględnieniem prognozy demograficznej gminy. Wnioski z tych opracowań pozwoliłyby na przedstawienie pełnej diagnozy stanu w zakresie struktury przestrzennej gminy oraz perspektyw rozwoju wynikających z prognozowanej sytuacji demograficznej.

Nowy dokument Strategii Rozwoju Gminy Mikołajki Pomorskie wraz z pogłębionymi analizami sytuacji demograficznej i bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę mogą stanowić podstawę do zmiany obecnie przyjętej polityki przestrzennej gminy, korektę kierunków rozwoju obecnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy bądź stanowić podstawę dla opracowania nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego zastępującego dotychczasowe Studium (według projektu zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

### **3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem prawa i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych decyzji administracyjnych. Stanowi jednak wykładnię – zapis polityki przestrzennej gminy i zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego w granicach administracyjnych. Studium służyć ma także jako materiał koordynujący w zakresie gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza dla planów miejscowych, sporządzanych dla fragmentów gminy. Jest to dokument sporządzany obligatoryjnie dla każdej gminy w granicach administracyjnych.

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć w jaki sposób najefektywniej wykorzystywać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Zasady polityki przestrzennej określone w studium stanowią deklarację działań władz gminy w poszczególnych dziedzinach.

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie zostało uchwalone uchwałą nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

Z formalnego punktu widzenia dokument Studium gminy Mikołajki Pomorskie wymaga aktualizacji, ze względu na wejście w życie nowych przepisów prawa oraz dokumentów rangi ponadlokalnej, w tym planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii województwa. Aktualizacja formalna dokumentu nie jest jednak obowiązkiem dla gminy wynikającym z przepisów prawa.

Dla obowiązującego Studium (2014) nie został sporządzony **bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**, bowiem obowiązek opracowania dodatkowych analiz wprowadzono do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art.10 ust.1 pkt.7) w związku z ustawą dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bilans należy poprzedzić analizami sytuacji społeczno-demograficznej gminy oraz prognozą demograficzną. Wyniki bilansu stanowiąc mają podstawę do wyznaczenia w dokumencie Studium kierunków rozwoju i nowych terenów inwestycyjnych. **Wobec braku powyższych analiz obowiązujący dokument Studium nie spełnia wymogu wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** W sytuacji całościowej aktualizacji dokumentu Studium bądź jego częściowej zmiany (np. w celu wskazania nowych terenów inwestycyjnych, w szczególności o funkcji mieszkaniowej) konieczne będzie sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wraz z niezbędnymi analizami sytuacji demograficznej i społeczno-gospodarczej.

Ponadto przesłanki do aktualizacji/zmiany dokumentu Studium stanowiąc mogą zagadnienia, które wynikają ze zmienionej treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczą w szczególności:

1. w zakresie uwarunkowań - art.10 ust.1:

- pkt.5: warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem – przy aktualizacji dokumentu Studium ewentualne wprowadzenie zapisów dotyczących zapewnienia dostępności zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego;
- pkt. 7b: prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art.5 pkt. 6a ustawy z dnia 6 grudnia

2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju – do uwzględnienia na potrzeby pogłębionych analiz i opracowania modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy;

2. uwzględnienie rekomendacji i wniosków oraz granic krajobrazów priorytetowych wynikających z audytu krajobrazowego – zagadnienia do uzupełnienia po sporządzeniu audytu krajobrazowego województwa (planowane zakończenie prac nad audytem – 2023 lub nawet 2024<sup>4</sup>);
3. uwzględnienie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa 2030, Strategii rozwoju woj. pomorskiego 2030 i ustaleniami innych programów rangi ponadlokalnej.
4. w zakresie energetyki odnawialnej – zmiana brzmienia art.10 ust.2a (w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego) - na etapie sporządzania dokumentu Studium zapis miał brzmienie „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie”;

Obecnie brzmienie ust.2a jest następujące:

„2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW**, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”

Wejście w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w znaczny sposób zmieniło uwarunkowania lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz zabudowy o funkcji mieszkaniowej w otoczeniu istniejących elektrowni wiatrowych na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie. Ograniczona została nie tylko możliwość lokalizacji nowych inwestycji w energetykę odnawialną, ale ograniczenia dotyczą także rozmieszczenia nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w tym związanej z zabudową zagrodową. Prace parlamentarne nad zmianą tzw. ustawy odległościowej, które pozwoliłyby na zmniejszenie wymaganych odległości prowadzone były w bieżącym roku (2022 r.), jednakże dotychczas nie zakończyły się i w dalszym ciągu nie jest znany szczegółowy harmonogram ani forma ostatecznych zapisów ustawowych.

Również kształt ewentualnych nowych regulacji prawnych odnoszących się do tzw. wielkoskalowych farm fotowoltaicznych nie jest jeszcze określony, wg wstępnych projektów zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tego typu inwestycje, podobnie jak elektrownie wiatrowe, miałyby być sytuowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Regulacje ustawowe będą miały bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych przez gminę decyzji co do ewentualnych zmian w Studium i decyzji o nowych planach miejscowych dedykowanych takim rodzajom inwestycji.

Niezależnie od powyższych przesłanek aktualizacja bądź zmiana dokumentu Studium może nastąpić w związku ze zmianą potrzeb czy możliwości rozwojowych gminy, np. na skutek uwzględnienia złożonych wniosków.

<sup>4</sup> Ze względu na nowe rozporządzenie dotyczące sporządzania audytu krajobrazowego terminy zakończenia prac nad dokumentem dla województwa pomorskiego mogą ulec przesunięciu

## **Docelowa struktura przestrzenna**

W poprzedniej edycji Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (2018) omówiono główne założenia polityki przestrzennej oraz projektowane kierunki rozwoju, które dla zwiększenia czytelności niniejszego opracowania przytoczono poniżej.

W dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- Sformułowano zasady ochrony i kształtowania cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego
- Wytoczono tereny pod nową zabudowę i wskazano kierunek przekształceń nieużytkowanych terenów zainwestowanych;
- Wyznaczono obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, w szczególności obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz ich strefy ochronne;
- Określono obszary problemowe, przeznaczone do specjalistycznych opracowań, analiz przestrzennych;
- Wskazano obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium zostało opracowane z uwzględnieniem ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego z 2009r. i strategii rozwoju województwa 2020, w nawiązaniu do wymogów prawnych stawianych dokumentom studium, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

W obszarze gminy wyodrębniono następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne (w celu ustalenia zasad rozwoju przestrzennego poszczególnych części gminy):

- A – wielofunkcyjny ośrodek wiejski Mikołajki Pomorskie;
- B – strefa rolno-leśna z przewagą osadnictwa rozproszonego;
- C – strefa rolno-leśna z przewagą osadnictwa skupionego w miejscowościach;
  - C1 – obejmuje północno centralną część gminy w rejonie miejscowości Nowe Minięta i Dworek;
  - C2 – obejmuje wschodnią część gminy w rejonie miejscowości Linki i Cieszymowo;
- D – strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej i obsługi turystyki.

W zakresie głównych zmian w strukturze przestrzennej gminy wyznaczono generalne typy obszarów:

1. Obszary urbanizacji, w tym istniejące tereny zabudowane i planowane nowe tereny inwestycyjne oraz obszary przekształceń funkcjonalno-przestrzennych,
2. Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych,
3. Obszary dotychczasowego użytkowania rolniczego i gospodarki leśnej.

Dla poszczególnych obszarów określono w polityce przestrzennej gminy lokalne kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

**Nowe tereny inwestycyjne** to obszary, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium i dla których gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygające między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalające lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

W nowych terenach inwestycyjnych, oznaczenia terenu określają następującą podstawową funkcję terenu:

M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa

U – zabudowa usługowa

P/U – zabudowa produkcyjno – usługowa

UT/ML – zabudowa rekreacyjna i obsługi turystyki

PE – zabudowa urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW – biogazowni.

Wskazane w studium **obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów nieużytkowanych** lub użytkowanych ekstensywnie, to głównie dawne bazy produkcji rolniczej oraz magazynów i składów zlokalizowane w miejscowościach:

- Dworek (powierzchnia ok. 4,17 ha) - docelowe przeznaczenie terenu określone zostało w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Dworek oraz części wsi Krasna Łąka i Krastudy,
- Linki (powierzchnia ok. 2,46 ha)
- Kołoząb Mały (powierzchnia ok 1,94 ha) - teren objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- Balewo (powierzchnia ok. 1,86 ha).

Celem działań jest zmiana funkcji obszarów w kierunku zabudowy usługowo-produkcyjnej, wykorzystanie istniejących budynków i terenów utwardzonych do nowych działalności, dopuszcza się również wykorzystanie pozarolnicze.

W Studium wyznaczono również **elementy zagospodarowania ważne dla rozwoju gminy:**

- planowana stacja paliw w miejscowości Mikołajki Pomorskie (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2019 r.),
- instalacja do odzysku i unieszkodliwiania odpadów w miejscowości Kołoząb Mały (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2019 r.),
- ogólnodostępne kąpielisko i plaża oraz tereny sportowe i rekreacyjne, w tym np. wielofunkcyjne boisko sportowe w miejscowości Stążki (obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących części obrębów Krastudy, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie, Perklice i Stążki w gminie Mikołajki Pomorskie).

Spośród wskazywanych w dokumencie Studium kierunków przekształceń i nowych terenów inwestycyjnych (zestawienie terenów – patrz Tabl.1) od czasu sporządzenia poprzedniej Analizy **miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego** objęto:

- **teren zlokalizowany w rejonie wsi Mikołajki Pomorskie wskazany do realizacji funkcji usługowej** – stacji paliw (inwestycja wskazywana w Studium jako ważna dla rozwoju gminy) – Uchwała Nr IX/49/2019 z dnia 30 lipca 2019 r.;
- **teren zlokalizowany w rejonie miejscowości Kołoząb Mały wskazany w studium jako obszar przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów nieużytkowanych** – obszar dla lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów (inwestycja wskazywana w Studium jako ważna dla rozwoju gminy) – Uchwała Nr IX/50/2019 z dnia 30 lipca 2019 r.

Tabl. 1 Zestawienie terenów rozwoju zabudowy projektowanych w Studium (2014)

Położenie terenu	Przeznaczenie terenu *	Powierzchnia (ha)	Charakterystyka terenu	Uwagi
Mikołajki Pomorskie	M/U	9,24	tereny rezerwowane w dotychczasowych dokumentach planistycznych; stanowią naturalne przedłużenie istniejących terenów przeznaczonych pod taką samą funkcję	
Mikołajki Pomorskie	U	0,30	Teren dogodnie położony przy wjeździe do miejscowości od strony miasta powiatowego, położony bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej	teren objęty planem miejscowym
Mikołajki Pomorskie	P/U	6,93	tereny rezerwowane w dotychczasowych dokumentach planistycznych, położone w sąsiedztwie terenów zainwestowanych pod podobne funkcje, tereny dogodnie położone w stosunku do komunikacji i istniejących terenów zabudowanych we wsi	
Dworek	P/U	4,02	Trzy odrębne tereny (1,68 ha, 0,92 ha, 1,42 ha); atrakcyjnie położone, z dogodnym dojazdem komunikacyjnym w sąsiedztwie terenów zainwestowanych pod podobne funkcje	teren objęty planem miejscowym
Balewo	P/U	8,04	Teren wnioskowany do zabudowy na określoną w studium funkcję przez potencjalnego inwestora; położony z dogodnym dojazdem komunikacyjnym w sąsiedztwie terenów zainwestowanych pod podobne funkcje	
Balewo	UT/M L	8,00	Teren wnioskowany do zabudowy na określoną w studium funkcję przez potencjalnego inwestora; położony z dogodnym dojazdem komunikacyjnym w obrębie obszaru o wysokich walorach rekreacyjnych, w sąsiedztwie terenów zainwestowanych pod podobne funkcje (po przeciwnej stronie jez. Balewskiego)	
Cieszymowo	PE	10,29	tereny rezerwowany według decyzji o warunkach zabudowy pod biogazownię rolniczą, jako część (rozbudowa) istniejącego zakładu rolnego	teren objęty planem miejscowym

Źródło: opracowanie własne

W dokumencie Studium wskazano także **obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW<sup>5</sup>**.

W ramach tych obszarów w Studium wyszczególniono:

- 1) Obszary rozmieszczenia farm wiatrowych** – obszar gdzie przewidywana jest możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz urządzeń technicznych i obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania zespołów elektrowni wiatrowych, w tym wyróżnia się obszary: rozmieszczenia elektrowni wiatrowych, strefy ochronne farm wiatrowych; ponadto na całym obszarze gminy dopuszczono lokalizację infrastruktury towarzyszącej farmom wiatrowym;
- 2) Lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych** - wyznaczono cztery obszary możliwej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi tych urządzeń: część działki ewidencyjnej oznaczonej nr 85 obręb Krasna Łąka (obowiązujący mpzp), działka ewidencyjna oznaczona nr 158 obręb Krasna Łąka (obowiązujący mpzp), część działki ewidencyjnej oznaczonej nr 125/1 obręb Wilczewo (obowiązujący mpzp), działka ewidencyjna 471/2 obręb Mikołajki Pomorskie (inwestycja zrealizowana na części terenu);
- 3) Biogazownia i zgazowywanie biomasy** – rozważane dwa warianty gospodarki energetycznej gminy z lokalnymi systemami zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) budowa lokalnych biogazowni lub instalacji do zgazowywania biomasy w obrębie zwartej zabudowy wsi Mikołajki Pomorskie i Cieszymowo i wykorzystanie biogazu do celów grzewczych dla istniejącej zabudowy tych miejscowości,
  - b) budowa gminnej biogazowni w rejonie miejscowości Mikołajki Pomorskie, produkującej energię elektryczną sprzedawaną do krajowej sieci elektroenergetycznej oraz biogaz tłoczony do gminnej sieci w celu zasilania indywidualnych urządzeń grzewczych i kotłowni lokalnych obejmująca zasięgiem Mikołajki Pomorskie, Dworek, Balewo, Linki i Cieszymowo.

Ze względu na zmianę przepisów prawa w zakresie energetyki odnawialnej, w tym zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwarunkowań wynikających z nowej Strategii Województwa Pomorskiego, realizacji na obszarze gminy nowych inwestycji w zakresie OZE, a także polityki gminy wobec energetyki odnawialnej (powołanie klastra energetyki) wskazana jest aktualizacja dokumentu Studium w tym zakresie. Zmiana Studium wskazana jest w szczególności w przypadku wyznaczenia na obszarze gminy nowych obszarów dla lokalizacji urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, np. na skutek pozytywnego rozpatrzenia składanych wniosków.

#### **Inne uwarunkowania mogące stanowić przesłankę do zmiany dokumentu Studium:**

- uwarunkowania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – gmina Mikołajki Pomorskie przystąpiła do sporządzenia aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) oraz Programu opieki nad zabytkami (projekt w trakcie opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – stan na styczeń 2023 r.) - przyjęcie nowych dokumentów stanowić będzie przesłankę do zmiany dokumentu Studium, w szczególności w przypadku wykreślenia części obiektów z GEZ;
- uwarunkowania ochrony przyrody – część obszaru gminy położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń, dla którego obowiązują przepisy odrębne – właściwa uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego; aktualnie dla części obszarów

<sup>5</sup> Moc urządzeń na czas sporządzania dokumentu studium (2014); aktualnie w dokumentach studium wymagane jest określenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

chronionego krajobrazu w województwie pomorskim sporządzane są nowe uchwały, przy czym nie dotyczy to OChK Jeziora Dzierżoń; w przypadku podjęcia przez sejmik województwa nowej uchwały dotyczącej chronionego obszaru stanowić to będzie przesłankę do zmiany dokumentu Studium;

- uwarunkowania wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego –w granicach gminy planowana jest realizacja linii elektroenergetycznej WN 110kV relacji Mikołajki Pomorskie – Dzierżoń; na etapie sporządzania obowiązującego Studium trasa przebiegu infrastruktury nie była znana; w przypadku ustalenia przebiegu sieci i przystąpienia do realizacji inwestycji konieczna będzie zmiana dokumentu Studium; również w przypadku lokalizacji w obrębie gminy nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazana będzie zmiana dokumentu Studium;
- w przypadku udokumentowania złóż kopalin na obszarze gminy konieczne byłoby ujawnienie ich w Studium (to jest umieszczenie ich granic w części graficznej i odpowiedniego zapisu w części tekstowej) – obowiązek wynikający z art. 208 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2022 r., poz. 1072 z późn. zm.): *Obszary złóż kopalin, dla których właściwy organ administracji geologicznej przyjął dokumentację geologiczną bez zastrzeżeń przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i które nie zostały wprowadzone do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie później niż w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przypadku nie dotrzymania terminu 2 lat wojewoda wprowadza udokumentowany obszar kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze. Zarządzenie takie nie wymaga przeprowadzenia procedury planistycznej o jakiej mowa w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie obciąża gminy znaczącymi kosztami.*

Większość terenów wskazywanych jako nowe tereny inwestycyjne została objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, podobnie jak obszary urbanizacji – maksymalnego rozwoju przestrzennego zwartych jednostek osadniczych. **Spośród określonych w Studium terenów inwestycyjnych nieobjęte planami miejscowymi pozostają tereny inwestycyjne wskazywane w miejscowościach Mikołajki Pomorskie, Balewo i Linki, przy czym z uwagi na obecny stan prawny w zakresie elektrowni wiatrowych część inwestycji w ramach terenów nie może być zrealizowana (przedsięwzięcia związane z lokalizacją budynków o funkcji mieszkaniowej lub mieszanej z funkcją mieszkaniową).** Stwierdza się, iż dotychczas przyjęte w Studium kierunki rozwoju były adekwatne do potrzeb gminy.

Z uwagi na stosunkowo odległy czas sporządzenia dokumentu Studium oraz znaczne zmiany w zakresie przepisów prawa kluczowy element do dalszych rozważań dotyczących polityki przestrzennej gminy stanowić powinien **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**, który określi jakie jest zapotrzebowanie gminy na nowe tereny inwestycyjne, w szczególności dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, a także przeanalizuje istniejące rezerwy terenowe wynikające z obowiązujących planów miejscowych. Szczegółowej analizie wymagają także zagadnienia wynikające z uwarunkowań lokalizacji inwestycji w odnawialne źródła energii w kontekście zmienionych/zmieniających się przepisów prawa.

Jak wspomniano wcześniej **z formalnego punktu widzenia Studium wymaga aktualizacji**, przy czym nie zachodzi dla gminy obowiązek wynikający z przepisów prawa, o którym mowa w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązek zmiany dokumentu wynikać mógłby z udokumentowania na obszarze gminy złóż kopalin (zgodnie z zapisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze).

### 3.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w gminie Mikołajki Pomorskie obowiązuje 13 planów miejscowych (stan na XII 2022 r.), w tym 5 planów uchwalonych po 2018 r. - w trakcie trwania obecnej kadencji samorządowej. Zestawienie obowiązujących planów miejscowych przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabl. 2 Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na XII 2022 r.

Lp.*	Tytuł planu	Miejscowość / obręb	Funkcje, przeznaczenie terenów	Powierzchnia terenu objętego planem	Nr uchwały Rady Gminy uchwalającej mpzp	Miejsce publikacji
1	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część wsi Balewo oraz tereny położone wzdłuż brzegu jez. Balewskiego, obręb Perklice, gm. Mikołajki Pomorskie	Fragment obrębu geodezyjnego Perklice	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej, obsługi turystyki i tereny leśne	24,7 ha	Uchwała nr XXXII/179/09 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 16 grudnia 2009 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 31 marca 2010 r. Nr. 46, Poz. 805
2	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej „Zonda”, w gminie Mikołajki Pomorskie	fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo, Pierzchowice, Mikołajki Pomorskie	tereny lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych – elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, tereny zabudowy zagrodowej	631 ha	Uchwała nr III/9/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 17 grudnia 2014 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 3 lutego 2015 r. Poz. 805
3	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Kołożąb w gminie Mikołajki Pomorskie, dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej	fragmenty obrębów Kołożąb, Krastudy, Mikołajki Pomorskie	tereny lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych – elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną	253 ha	Uchwała nr VI/32/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 20 maja 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2 lipca 2015 r. Poz. 2034

4	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie	fragment obrębu geodezyjnego Stążki	tereny lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych – elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, zagrodowej, obsługi produkcji rolnej	1838 ha	Uchwała nr IX/56/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 5 października 2015 r. Poz. 3003
5	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Nowe Minięta oraz część wsi Stążki w gminie Mikołajki Pomorskie	wieś Nowe Minięta, część wsi Stążki	tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, obsługi produkcji rolnej	41 ha	Uchwała nr IX/57/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 5 października 2015 r. Poz. 3011
6	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących części obrębów Krastudy, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie, Perklice i Stążki w gminie Mikołajki Pomorskie	fragmenty obrębów geodezyjnych Krastudy, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie, Perklice i Stążki	tereny lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych – elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, tereny zabudowy zagrodowej, tereny leśne, tereny rolnicze	1757 ha	Uchwała nr X/66/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 października 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 7 grudnia 2015 r. Poz. 3769
7	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Dworek oraz części wsi Krasna Łąka i Krastudy	wieś Dworek, część wsi Krastudy i Krasna Łąka	tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, zagrodowej, obsługi produkcji rolnej, produkcyjno-usługowej	57 ha	Uchwała nr X/67/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 października 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 1 grudnia 2015 r. Poz. 3673

Plany miejscowe uchwalone od czasu sporządzenia poprzedniej Analizy zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym (2018)						
8	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 367/2 i części dz. nr 367/1</p> <p>w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie</p>	<p>część obrębu geodezyjnego Mikołajki</p> <p>Pomorskie – teren przy drodze wojewódzkiej</p>	<p>teren zabudowy usługowej, w tym dla lokalizacji stacji paliw</p>	1,14 ha	<p>Uchwała Nr IX/49/2019 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 30 lipca 2019 r.</p>	<p>Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 18 listopada 2019 r. Poz. 5019</p>
9	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie miejscowości</p> <p>Kołożab Mały w obrębie geodezyjnym Kołożab, gmina Mikołajki Pomorskie</p>	<p>część obrębu Kołożab, rejon miejscowości Kołożab Mały</p>	<p>teren zabudowy usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów, w tym instalacja do odzysku i unieszkodliwiania odpadów</p>	1,40 ha	<p>Uchwała Nr IX/50/2019 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 30 lipca 2019 r.</p>	<p>Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 18 listopada 2019 r. Poz. 5020</p>
10	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołożab, gmina Mikołajki Pomorskie</p>	<p>miejscowość Kołożab</p>	<p>plan dla wsi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz tereny usług</p>	12,20 ha	<p>Uchwała Nr XXIX/204/2021 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 18 października 2021 r.</p>	<p>Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 25 listopada 2021 r. Poz. 4367</p>
11	<p>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 96/36 w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie</p>	<p>tereny w sąsiedztwie wsi Cieszymowo</p>	<p>tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych</p> <p>tereny zabudowy usługowej</p>	4,11 ha	<p>Uchwała Nr XXXIII/229/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 8 lutego 2022 r.</p>	<p>Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 15 marca 2022 r. Poz. 959</p>
12	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadłuki, gmina Mikołajki Pomorskie</p>	<p>miejscowość Sadłuki</p>	<p>plan dla wsi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, teren usługowo-mieszkaniowy</p>	11,90 ha	<p>Uchwała Nr XXXIII/230/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 8 lutego 2022 r.</p>	<p>Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 15 marca 2022 r. Poz. 960</p>
13	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka</p>	<p>plan dla 2 fragmentów: fragment miejscowości Nowe Minięta oraz fragment obrębu Perklice</p>	<p>zmiana obowiązujących mpzp – rezygnacja z funkcji mieszkaniowej w obrębie planu oraz uregulowanie kwestii przebiegu drogi wewnętrznej w</p>	2,90 ha	<p>Uchwała Nr XXXIX/280/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 26 października 2022 r.</p>	<p>Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 5 grudnia 2022 r. Poz. 4622</p>



			obręb Perklisce (dostosowanie do aktualnych podziałów geodezyjnych)			
--	--	--	---	--	--	--

Źródło: opracowanie własne

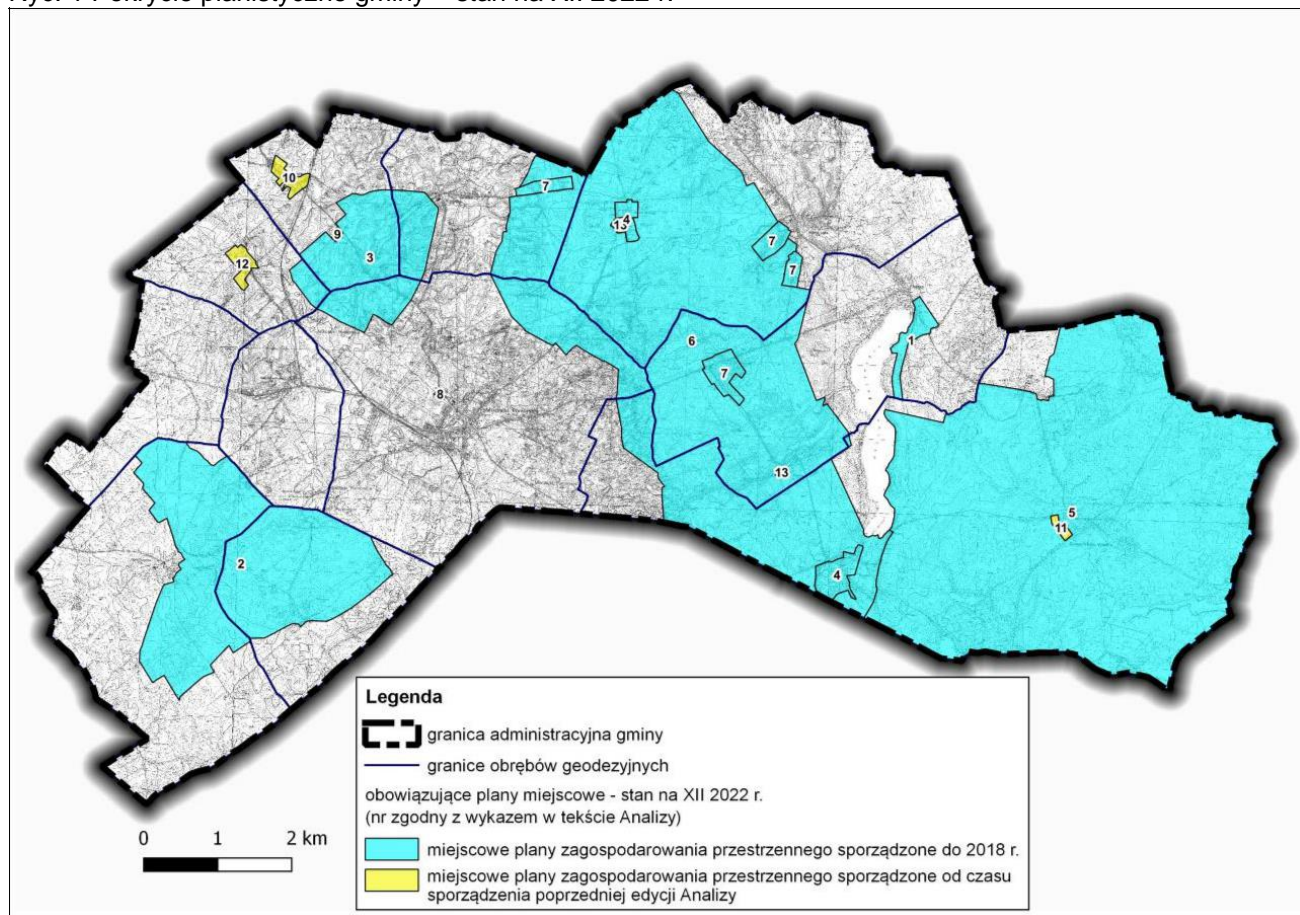
\*numeracja zgodna z oznaczeniem na załączniku graficznym

Na Ryc.1 przedstawiono granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyróżnieniem planów uchwalonych od czasu sporządzenia poprzedniej edycji Analizy.

Wszystkie plany wymienione w Tabl.2 sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemal wszystkie opracowano według zasad wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tylko plan uchwalony w październiku 2022 r., oznaczony w tabeli numerem 13 został sporządzony według nowych wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2021 r., poz. 2404).

W okresie opracowania poprzedniej Analizy pokrycie planistyczne gminy wynosiło ok. 50% powierzchni gminy. Uchwalenie nowych planów miejscowych dla terenów dotychczas nieobjętych planami (mpzp oznaczone w tabeli numerami 8-12) zwiększyło pokrycie planistyczne o kolejne ok. 30,7 ha, co nie zwiększyło jednak znacząco % pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi. Sytuacja planistyczna gminy jest znacznie korzystniejsza niż przeciętna w województwie. Większość miejscowości objętych jest planami miejscowymi. Ma to znaczenie dla utrzymania możliwości inwestowania z uwagi na ograniczenia wynikające z lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębie gminy.

Ryc. 1 Pokrycie planistyczne gminy – stan na XII 2022 r.



Źródło: opracowanie własne

Aktualnie w gminie **nie są prowadzone** procedury sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

**Obowiązujące plany miejscowe obejmują swym zasięgiem znaczny obszar gminy, w tym większość zwartych jednostek osadniczych, a także część nowych terenów inwestycyjnych, tereny dopuszczalnej w Studium lokalizacji elektrowni wiatrowych, a także wszystkie elementy wskazywane w Studium jako ważne dla rozwoju gminy.**

## 4 Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Po utracie ważności planu miejscowego tzw. ogólnego (sporządzonego i uchwalonego wg ustawy a dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 z późn. zm.) dla obszaru gminy występowała sytuacja tzw. „braku planu”, gdzie inwestowanie odbywa się na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Decyzje takie wydaje Wójt Gminy w oparciu o projekty decyzji sporządzane przez uprawnionych urbanistów i architektów.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano **wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie od 2018 r. do IX 2022 r** (zestawienie ilościowe decyzji – Tabl. 3). W stosunku do wyników poprzedniej Analizy ogólna liczba wydanych decyzji wzrosła ponad dwukrotnie i wyniosła w badanym okresie łącznie **159 decyzji** (w tym 2 decyzje odmowne i 1 umorzenie). Znacząco wzrosła liczba decyzji wz dla inwestycji mieszkaniowych – wzrost o ok. 37%. Najwięcej decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydano w 2019 r. (blisko połowa ogólnej liczby) oraz w 2018 r., co przypuszczalnie ma związek z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. W przepisach ww. ustawy wprowadzono ograniczenia dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej, przy czym do 15 lipca 2019 r. postępowania w przedmiocie wydania decyzji WZ dotyczące budynków mieszkaniowych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa prowadzono na zasadach dotychczasowych.

Łączna liczba decyzji wydanych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniosła 52, przy czym nie obrazuje to potencjalnej skali rozwoju nowej zabudowy, bowiem w badanym okresie **znaczny udział miały decyzje wydawane dla kilku budynków (blisko 20%)**. Częściowo decyzje dotyczyły wydzielenia zespołów zabudowy mieszkaniowej z większej działki. Liczba nowych budynków, które mogłyby powstać w wyniku realizacji decyzji wynosi 75 budynków.

W ogólnej liczbie decyzji wz wydanych w analizowanym okresie znaczący udział miały także inwestycje z zakresu energetyki odnawialnej – fotowoltaiki – wzrost w stosunku do okresu badanego w poprzedniej analizie aż o ok. 80%. Związane jest to z dużą swobodą lokalizacji takich inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych i niewielką możliwością kontrolowania tych procesów przez samorządy.

Tabl. 3 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2018 – IX 2022 r.

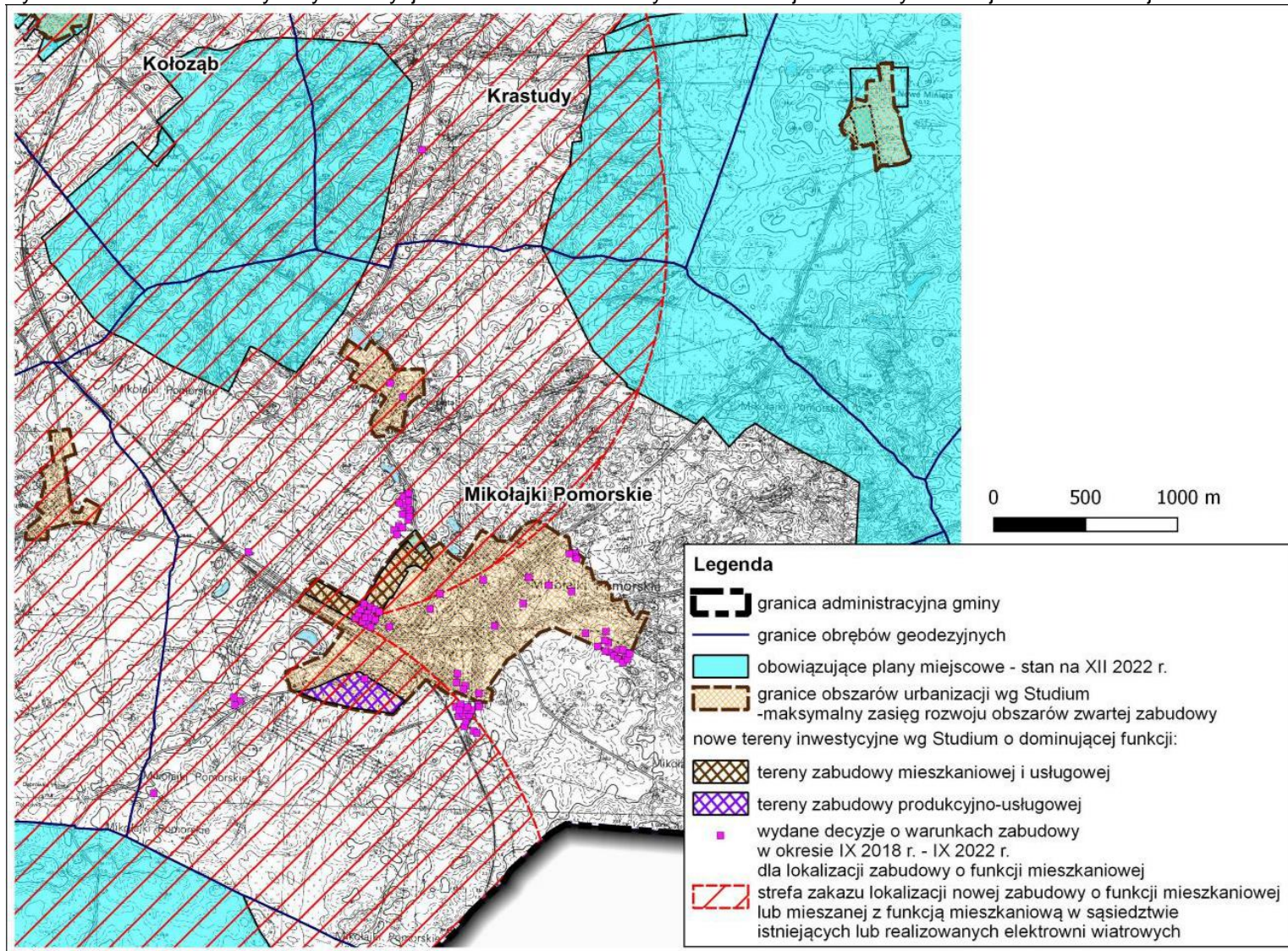
Rok	Rodzaj inwestycji												Razem (2-12)	Odmowy wydania decyzji i umorzenie	Zmiany wydanych decyzji	Razem
	Zabudowa mieszkalna w ogrodzie	Zabudowa mieszkalna w zabudowie wielorodzinnej	Zabudowa usługowa	Zabudowa usługowa	Zabudowa mieszkalna w zabudowie zagrodowej	Zabudowa gospodarcza (m. in. garaże, magazyny, warsztaty)	Zabudowa gospodarcza (garaże, magazyny)	Zabudowa produkcyjna, magazynowa, składowa	Energia woda, ciepła, zimna	Inne	Rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiany sposobu użytkowania					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
2018	11	1	-	1	-	3	-	-	1	4	3	25	2	-	26	
2019	27	-	2	-	5	2	2	-	10		5	53	-	3	56	
2020	6	-	1		-	1	1	-	8		5	23	-	7	29	
2021	3	-	-	-	-	3	-	1	20	1	5	33	1	3	37	
09. 2022	5	-	-	-	-	-	1	1	5	1	-	13	-	-	13	
<b>razem</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>145</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>159</b>	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Mikołajkach Pomorskich

Rozmieszczenie wydanych decyzji wz przedstawiono na Ryc.2 – blisko 100% decyzji związanych z lokalizacją nowych budynków o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dotyczy obrębu Mikołajki Pomorskie. Ma to związek z pokryciem planistycznym obszaru gminy. Spośród większych, zwartych jednostek osadniczych jedynie miejscowość gminna pozostaje bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto część obrębu Mikołajki Pomorskie znajduje się w odległości od elektrowni wiatrowych - istniejących i planowanych (elektrownie z wydanymi pozwoleniami na budowę) mniejszej niż dopuszczona ustawą<sup>6</sup> odległości dla lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych (Ryc.2). Spowodowało to w 2019 r. (15 lipca 2019r. upłynął ustawowy termin możliwości uzyskiwania decyzji administracyjnej na dotychczasowych zasadach) wzmożony ruch inwestorów i wzrost wydanej liczby decyzji o warunkach zabudowy w stosunku do poprzednich lat, w tym wydawano też decyzje dla kilku budynków wraz z podziałem gruntów.

<sup>6</sup> ustawa z dnia 20 maja 2016 r. inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Ryc. 2 Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej



Źródło: opracowanie własne

Część decyzji wydanych dla inwestycji umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych jest poza wyznaczonym w Studium obszarem urbanizacji, który wskazuje maksymalny zasięg rozwoju obszarów zwartej zabudowy wsi (Ryc.2). Rejony koncentracji decyzji, w tym wydanych dla kilku budynków wraz z podziałem działki, wskazują na potencjalny nowy kierunek rozwoju wsi Mikołajki Pomorskie. Sytuacja ta może stanowić przesłankę do weryfikacji dotychczasowych założeń dokumentu Studium i jego aktualizacji.

Większość decyzji o warunkach zabudowy dla przedsięwzięć w zakresie fotowoltaiki dotyczyła obrębów Dąbrówka Pruska, Pierzchowice, Mikołajki Pomorskie, Wilczewo i Krastudy. Na pozostałym obszarze gminy z uwagi na obowiązujące w plany miejscowe o dużych powierzchniach inwestowanie odbywa się na podstawie ustaleń tych planów.

W latach objętych niniejszą analizą wydano 27 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (Tabl. 4), co jest liczbą porównywalną do okresu badanego w poprzedniej edycji analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabl. 4 Zestawienie ilościowe wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2018 – IX 2022 r.

Rok	2018	2019	2020	2021	IX 2022	Razem
Liczba decyzji	4	8	6	2	7	27

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Mikołajkach Pomorskich

W większości przypadków decyzje wydane w latach 2018 r. - IX 2022 r. dotyczyły realizacji infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowy sieci wodociągowej, budowy sieci gazowej, budowy sieci elektroenergetycznych), infrastruktury drogowej, ale także inwestycji takich jak budowa windy zewnętrznej w budynku użyteczności publicznej, budowa domu dla samotnych matek i ojców z dziećmi oraz kobiet we wsi Kołoząb oraz modernizacja boiska sportowego.

## 5 Analiza złożonych wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. Program sporządzania planów miejscowych.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano wnioski złożone w Urzędzie Gminy w Mikołajkach Pomorskich od czasu sporządzenia poprzedniej edycji Analizy, tj. od września 2018 r. do stycznia 2023 r. – 16 wniosków. Zestawienie złożonych wniosków wraz z rekomendacją dotyczącą dalszego procedowania wniosków zawiera tabela nr 5. Rozmieszczenie wniosków pokazano na Ryc. 3.

Tabl. 5 Zestawienie wniosków złożonych w okresie 09.2018 r. – 01.2023 r. dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych

Lp.	Data wpływu	Wnioskodawca	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Uwagi/rekomendacje
1	05.11.2019 r.	osoba fizyczna	miejsowość Kołoząb	<b>Sporządzenie MPZP</b> Wniosek o sporządzenie planu miejscowego dla miejscowości Kołoząb	<b>Wniosek zrealizowany</b> Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr XXIX/204/2021 z dnia 18 października 2021 r.
2	19.11.2019 r.	osoba fizyczna	dz. nr 137 obr. Sadłuki	<b>Sporządzenie MPZP</b> Wniosek o sporządzenie planu miejscowego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>Wniosek zrealizowany</b> Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr XXXIII/230/2022 z dnia 8 lutego 2022 r.
3	04.02.2020 r.	Fortune Sp. z o.o. Szczepanki 3 86-320 Łasin	dz. 96/36 obr. Stażki	<b>Sporządzenie zmiany MPZP</b> Wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego w zakresie zmiany parametrów zabudowy (w tym maksymalnej wysokości) w celu realizacji inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania i rozwoju przedsiębiorstwa.	<b>Wniosek zrealizowany</b> Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXXIII/229/2022 z dnia 8 lutego 2022 r.
4	21.05.2020 r.	Earth Energy Krzysztof Krukowski ul. Plac Wolności 1 99-300 Kutno (adres do korespondencji)	dz. nr 84/1, 141/1, 143, 144/1 obr. Krasna Łąka dz. 156, 159, 160 obr. Wilczewo	<b>Sporządzenie zmiany MPZP/ sporządzenie MPZP</b> Wniosek o sporządzenie/zmianę planu miejscowego z przeznaczeniem dla budowy obiektów infrastruktury technicznej w postaci elektrowni słonecznych/farm	<b>Dla działek w obrębie Krasna Łąka:</b> <b>Rekomenduje się odrzucić wniosek</b> z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze, w tym częściowo położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jez. Dzierzgoń, a także uwarunkowania konserwatorskie wynikające z położenia działek częściowo w granicach strefy ochrony

				<p>fotowoltaicznych (dz. nr 84/1, 141/1, 143, cz. dz. 144/1 w obr. Krasna Łąka objęte są mpzp - Uchwała Nr X/66/2015 z dnia 13 października 2015 r.)</p>	<p>konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Krasna Łąka, a także strefy ochrony widoku i ekspozycji obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego.</p> <p><b><u>Dla działek w obrębie Wilczewo:</u></b></p> <p><b>Rekomenduje się częściowo uwzględnić wniosek</b> w przypadku przystąpienia do zmiany dokumentu Studium. Należy uwzględnić lokalne uwarunkowania przyrodnicze – rekomenduje się wyłączenie z lokalizacji farm fotowoltaicznych terenów łąk, które stanowią część większego kompleksu łąk o charakterze lokalnego korytarza ekologicznego.</p> <p>Decyzję o ewentualnym rozpoczęciu procedury sporządzenia zmiany Studium, a następnie planu należy podjąć w dostosowaniu do harmonogramu i możliwości finansowych w budżecie, a w przypadku planu miejscowego także po uprzedniej analizie zasadności przystąpienia do planu miejscowego.</p>
5	05.08.2020 r.	<p>Gospodarstwo Linki Sp. z o.o. ul. Dworcowa 40a 86-320 Łasin</p>	<p>dz. nr 80, 82/4, 93/5, 71/5, 15/1, 15/2, 15/3 obr. Stążki</p>	<p><b>Sporządzenie zmiany MPZP/ sporządzenie MPZP (wymagana zmiana Studium)</b></p> <p>Wniosek o sporządzenie planu miejscowego dla realizacji energetyki odnawialnej – fotowoltaiki, z wyłączeniem gruntów rolnych klas chronionych.</p> <p>(sporządzenie mpzp dla dz. 71/5 – pozostałe działki objęte są obowiązującymi planami miejscowymi – Uchwała Nr IX/56/2015 z dnia 31 sierpnia 2015 r. ( dz. 80, 82/4, 93/5) oraz Uchwała Nr X/66/2015 z dnia 13 października 2015 r. (dz. 15/1, 15/2, 15/3)</p>	<p><b><u>Dla działek o nr 80, 82/4, 71/5 w obr. Stążki:</u></b></p> <p><b>Rekomenduje się odrzucić wniosek</b> z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze - położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jez. Dzierzgoń.</p> <p><b><u>Dla dz. nr 93/5 w obr. Stążki:</u></b></p> <p><b>Rekomenduje się częściowo uwzględnić wniosek</b> w przypadku przystąpienia do zmiany dokumentu Studium, a następnie zmiany obowiązującego planu miejscowego. Należy uwzględnić lokalne uwarunkowania przyrodnicze, w tym wykluczyć lokalizację farm fotowoltaicznych w obrębie korytarza ekologicznego rangi subregionalnej o nazwie „łącznik dolin Liwy i Dzierzgoń” wg koncepcji sieci ekologicznej woj. pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego - <a href="https://mapy.pbpr.pomorskie.pl/index.php/view/map/?repository=6&amp;project=KONCEPCJA_KORYTARZY_EKOL OG">https://mapy.pbpr.pomorskie.pl/index.php/view/map/?repository=6&amp;project=KONCEPCJA_KORYTARZY_EKOL OG</a></p> <p><b><u>Dla dz. nr 15/1, 15/2, 15/3 w obr. Stążki:</u></b></p> <p><b>Rekomenduje się uwzględnić wniosek</b> w przypadku przystąpienia</p>

					do zmiany dokumentu Studium, a następnie zmiany obowiązującego planu miejscowego. Decyzję o ewentualnym rozpoczęciu procedury sporządzenia zmiany Studium, a następnie planu należy podjąć w dostosowaniu do harmonogramu i możliwości finansowych w budżecie, a w przypadku planu miejscowego także po uprzedniej analizie zasadności przystąpienia do planu miejscowego lub jego zmiany.
6	05.08.2020 r.	Terra Sp. z o.o. Balewo 1 82-433 Mikołajki Pomorskie	dz. nr 113/98 obr. Perklice dz. nr 338, 337, 336, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 291, 289, 300, 302/2, 298, 325, 324/2, 324/1 obr. Krasna Łąka	<b>Sporządzenie MPZP (wymagana zmiana Studium)</b> Wniosek o sporządzenie planu miejscowego dla realizacji energetyki odnawialnej – fotowoltaiki, z wyłączeniem gruntów rolnych klas chronionych	<b><u>Dla działek objętych wnioskiem:</u></b> <b>Rekomenduje się częściowo uwzględnić wniosek</b> w przypadku przystąpienia do zmiany dokumentu Studium, a następnie sporządzenia planu miejscowego. Rekomenduje się wyłączenie z możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych obszarów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jez. Dzierżoń. Decyzję o ewentualnym rozpoczęciu procedury sporządzenia zmiany Studium, a następnie planu należy podjąć w dostosowaniu do harmonogramu i możliwości finansowych w budżecie, a w przypadku planu miejscowego także po uprzedniej analizie zasadności przystąpienia do planu miejscowego lub jego zmiany.
7	05.08.2020 r.	Fortune Sp. z o.o. Cieszymowo 3 82-433 Mikołajki Pomorskie	dz. nr 78/19, 78/17, 83 obr. Stażki	<b>Sporządzenie zmiany MPZP (wymagana zmiana Studium)</b> Wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego dla realizacji energetyki odnawialnej – fotowoltaiki, z wyłączeniem gruntów rolnych klas chronionych (Obszar objęty jest planem miejscowym – Uchwała Nr XXXVII/248/2014 z dnia 6 marca 2014 r.)	<b><u>Dla działek objętych wnioskiem:</u></b> <b>Rekomenduje się częściowo uwzględnić wniosek</b> w przypadku przystąpienia do zmiany dokumentu Studium, a następnie sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego. Należy uwzględnić lokalne uwarunkowania przyrodnicze – rekomenduje się wyłączenie z lokalizacji farm fotowoltaicznych terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jez. Dzierżoń oraz terenów wokół cieku, które wraz z nim mają charakter lokalnego korytarza ekologicznego. Z uwagi na uwarunkowania konserwatorskie rekomenduje się także wyłączenie z lokalizacji farm fotowoltaicznych części działki nr 83 w strefie ochrony widoku i ekspozycji obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego (obiekty zabytkowe zlokalizowane we

					<p>wsł Cieszymowo Wielkie).</p> <p>Decyzję o ewentualnym rozpoczęciu procedury sporządzenia zmiany Studium, a następnie planu należy podjąć w dostosowaniu do harmonogramu i możliwości finansowych w budżecie, a w przypadku planu miejscowego także po uprzedniej analizie zasadności przystąpienia do planu miejscowego lub jego zmiany.</p>
8	07.09.2020 r.	<p>Fortune Sp. z o.o. Cieszymowo 3 82-433 Mikołajki Pomorskie</p>	<p>dz. nr 146/3 obr. Stażki</p>	<p><b>Sporządzenie zmiany MPZP (wymagana zmiana Studium)</b></p> <p>Wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego dla realizacji energetyki odnawialnej – fotowoltaiki, z wyłączeniem gruntów rolnych klas chronionych</p>	<p><b>Rekomenduje się wykonanie szczegółowych analiz konserwatorskich i widokowych, określających przed ewentualnym uwzględnieniem wniosku z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego.</b></p> <p>Biorąc pod uwagę istniejące już przedsięwzięcia w zakresie fotowoltaiki nie zachodzi pilna potrzeba rezerwy kolejnych terenów dla tych przedsięwzięć, w szczególności w lokalizacjach potencjalnie kolidujących z ochroną wartości dziedzictwa kulturowego czy krajobrazu.</p>
9	18.06.2021 r.	<p>Fortune Sp. z o.o. Cieszymowo 3 82-433 Mikołajki Pomorskie</p>	<p>dz. 78/15 dz. 78/19 obr. Stażki</p>	<p><b>Sporządzenie zmiany MPZP</b></p> <p>Wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego w zakresie zmiany parametrów zabudowy (w tym maksymalnej wysokości) w celu realizacji inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania i rozwoju przedsiębiorstwa.</p>	<p><b>Wniosek nieaktualny – rezygnacja wnioskodawcy</b></p> <p>Gmina rozpatrzyła wniosek pozytywnie – przystąpiono do sporządzenia zmiany obowiązującego mpzp (Uchwała nr XXVII/189/2021 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 9 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 78/15 oraz części działki nr 78/19 w obrębie Stażki, gmina Mikołajki Pomorskie).</p> <p>Prace nad planem miejscowym zostały zawieszona na etapie opiniowania i uzgodnień – odstąpiono od dalszego procedowania przedmiotowego planu.</p>
10	15.10.2021 r.	<p>Terra Sp. z o.o. Balewo 1 82-433 Mikołajki Pomorskie</p>	<p>dz. nr 123/5 obr. Perklice</p>	<p><b>Sporządzenie mpzp (wymagana zmiana Studium)</b></p> <p>Przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę rekreacji indywidualnej, obsługi turystycznej, zabudowę usługową,</p>	<p><b>Rekomenduje się częściowo uwzględnić wniosek</b> - na części działki w granicach obszaru urbanizacji, w obrębie której obowiązujące Studium dopuszcza inwestycyjny kierunek rozwoju. Wnioskowana funkcja terenu – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymaga zmiany</p>

				tereny leśne.	<p>dokumentu Studium. Obecnie polityka gminy wobec tego obszaru wskazuje na rozwój funkcji rekreacyjnej i związanej z obsługą turystyki.</p> <p>Dla przedmiotowego terenu na etapie ewentualnego sporządzenia planu miejscowego istotne będą uwarunkowania przyrodnicze ze względu na położenie działki objętej wnioskiem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jez. Dzierżoń i w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora (obowiązują przepisy odrębne – Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.).</p> <p>Decyzję o ewentualnym rozpoczęciu procedury sporządzenia zmiany Studium, a następnie planu należy podjąć w dostosowaniu do harmonogramu i możliwości finansowych w budżecie, a w przypadku planu miejscowego także po uprzedniej analizie zasadności przystąpienia do planu miejscowego lub jego zmiany.</p>
11	31.12.2021 r.	osoba fizyczna	dz. nr 51/4 obr. Mikołajki Pomorskie	<p><b>Sporządzenie mpzp (wymagana zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne)</b></p> <p>Sporządzenie planu miejscowego z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.</p>	<p><b>Rekomenduje się odrzucić wniosek</b> – działka stanowi grunt leśny będący częścią większego kompleksu leśnego. Uwzględnienie wniosku wymagałoby zmiany Studium. Z uwagi na skalę opracowania Studium i poziom szczegółowości należy przyjąć, iż przedmiotowa działka znajduje się poza granicami obszaru urbanizacji.</p>
12	25.08.2022 r.	Fortune Sp. z o.o. Cieszymowo 3 82-433 Mikołajki Pomorskie	dz. nr 142 obr. Stażki	<p><b>Sporządzenie zmiany MPZP (wymagana zmiana Studium)</b></p> <p>Wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego dla realizacji energetyki odnawialnej – fotowoltaiki, z wyłączeniem gruntów rolnych klas chronionych</p>	<p><b>Rekomenduje się uwzględnić wniosek</b> w przypadku przystąpienia do zmiany dokumentu Studium, a następnie zmiany obowiązującego planu miejscowego.</p> <p>Decyzję o ewentualnym rozpoczęciu procedury sporządzenia zmiany Studium, a następnie planu należy podjąć w dostosowaniu do harmonogramu i możliwości finansowych w budżecie, a w przypadku planu miejscowego także po uprzedniej analizie zasadności przystąpienia do planu miejscowego lub jego zmiany.</p>
13	04.10.2022 r.	Fortune Sp. z o.o. Cieszymowo 3 82-433 Mikołajki Pomorskie	dz. nr 129/34-129/38, 142 obr. Stażki	<p><b>Sporządzenie zmiany Studium i mpzp</b></p> <p>Wniosek o sporządzenie zmiany Studium oraz planu miejscowego dla realizacji energetyki</p>	<p><b>Rekomenduje się uwzględnić wniosek</b> w przypadku przystąpienia do zmiany dokumentu Studium, a następnie zmiany obowiązującego planu miejscowego.</p> <p>Decyzję o ewentualnym rozpoczęciu</p>

				odnawialnej – fotowoltaiki, z wyłączeniem gruntów rolnych klas chronionych – na działkach nr 129/34-129/38 realizacja instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków.	procedury sporządzenia zmiany Studium, a następnie planu należy podjąć w dostosowaniu do harmonogramu i możliwości finansowych w budżecie, a w przypadku planu miejscowego także po uprzedniej analizie zasadności przystąpienia do planu miejscowego lub jego zmiany.
14	12.01.2022 r.	Sevion Windpark 4 Sp.z o.o. ul. Wojska Polskiego 24-26 75-712 Koszalin	9/12, 9/14 obręb Krasna Łąka 84,85,87,93,95 obręb Perklice	<b>Sporządzenie zmiany mpzp</b> Wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego w zakresie rezygnacji z lokalizacji funkcji mieszkaniowej na przedmiotowych działkach, co umożliwiłoby realizację elektrowni wiatrowych wynikających z obowiązującego planu (w przypadku zmiany ustawy o inwestycjach w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych). Dla przedmiotowych działek uzyskano oświadczenia właścicieli o rezygnacji z potencjalnej lokalizacji funkcji mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej.	<b>Wniosek zrealizowany</b> Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXXIX/280/2022 z dnia 26 października 2022 r.
15	20.01.2022 r.	Sevion Windpark 4 Sp.z o.o. ul. Wojska Polskiego 24-26 75-712 Koszalin	96 obręb Perklice	<b>Sporządzenie zmiany mpzp</b> Wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego w zakresie rezygnacji z lokalizacji funkcji mieszkaniowej na przedmiotowych działkach, co umożliwiłoby realizację elektrowni wiatrowych wynikających z obowiązującego planu (w przypadku zmiany ustawy o inwestycjach w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych). Dla przedmiotowych działek uzyskano oświadczenia właścicieli o rezygnacji z potencjalnej lokalizacji funkcji mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej.	<b>Wniosek zrealizowany</b> Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXXIX/280/2022 z dnia 26 października 2022 r.
16	01.01.2023 r.	osoba fizyczna	tereny o symbolach 10.PE,	<b>Sporządzenie zmiany</b>	<b>Rekomenduje się odrzucić</b>

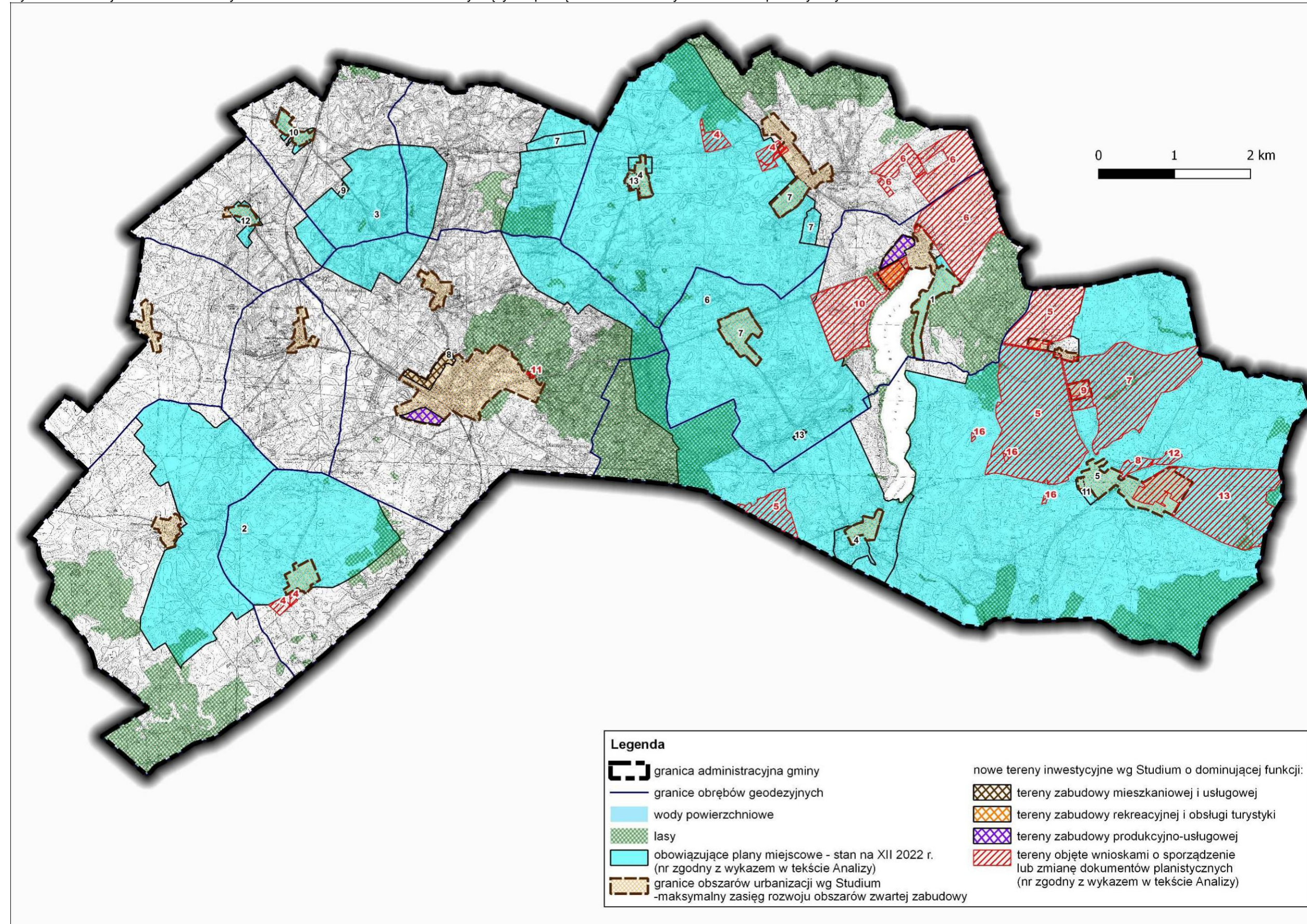
			11.PE, 9.PE w mpzp dotyczącym Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”	<b>mpzp</b> Wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego w zakresie rezygnacji z lokalizacji dotychczas niezrealizowanych turbin wiatrowych w Cieszymowie.	<b>wniosek</b> Rezygnacja z terenów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym naraża gminę na potencjalne koszty wynikające z art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w aspekcie procedowanej w kraju zmiany Ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (2016), w której złagodzenie istniejących obostrzeń tzw. odległościowych może spowodować ponowne otwarcie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych, które dotychczas nie uzyskały pozwolenia na budowę.
--	--	--	--	--	--

*Zródło: opracowanie własne*

Znaczna część wniosków omówionych w powyższym zestawieniu dotyczy lokalizacji farm fotowoltaicznych. Częściowo wnioskowane tereny zlokalizowane są w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przewadze na terenach rolniczych. Uwzględnienie kierunku rozwoju w zakresie energetyki odnawialnej wymaga zmiany dokumentu Studium. Ze względu na duże zainteresowanie inwestorów, a na obszarach nieobjętych planami miejscowymi znaczną liczbę wydawanych decyzji dla lokalizacji farm fotowoltaicznych rekomenduje się ponowną analizę możliwości rozwoju farm fotowoltaicznych na obszarze gminy. Rekomenduje się przy rozpatrywaniu poszczególnych wniosków kierować się interesem gminy, czyli również interesem społecznym. Uwzględnić należy w szczególności możliwość odprowadzenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej wytworzonej energii ze źródeł odnawialnych, a także uwarunkowania przyrodnicze (w szczególności zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych), uwarunkowania konserwatorskie i krajobrazowe.

W odniesieniu do wniosków dotyczących przeznaczenia terenów na inne funkcje, w szczególności związane z rozwojem funkcji mieszkaniowej, należy przeanalizować zasadność uwzględnienia danego wniosku, ponieważ to gmina ponosi największe koszty skutków uchwalenia planu miejscowego (np. zobowiązania dot. infrastruktury komunalnej, społecznej). Nie ma zatem obowiązku pozytywnego rozstrzygnięcia życzeń czy żądań prywatnych właścicieli terenów czy inwestorów, o ile nie jest to korzystne dla gminy, z punktu widzenia jej celów działania. Zmiana w kierunku inwestycyjnym kolejnych gruntów nie jest konieczna. Sporządzenie nowych planów miejscowych musi uwzględniać możliwości finansowe gminy zarówno na etapie prowadzenia procedur planistycznych, jak i potencjalne koszty związane z wykonywaniem zadań własnych gminy wynikające z wdrożenia zapisów planu miejscowego.

Ryc. 3 Lokalizacja wniosków złożonych w okresie IX 2018 r. – I 2023 r. dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych



Źródło: opracowanie własne

## 6 Lokalizacja urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych a dokumenty planistyczne gminy i obowiązujące przepisy prawa

Lokalizacja przedsięwzięć z zakresu energetyki odnawialnej w gminie Mikołajki Pomorskie ma szczególne znaczenie ze względu na jej duży potencjał w tym zakresie, funkcjonujące oraz planowane inwestycje dotyczące zarówno energetyki wiatrowej, jak i farm fotowoltaicznych. W 2021 r. Gmina Mikołajki Pomorskie wraz z sąsiednimi gminami Dzierzgoń, Stary Targ, Stary Dzierzgoń oraz Spółką Klastry Energii zawarła porozumienie o ustanowieniu Klastra energii, pn. Zielone Powiśle, którego głównym celem jest poprawa środowiska naturalnego i bezpieczeństwa energetycznego gmin członkowskich, w szczególności poprzez inwestycje w odnawialne źródła energii. Potwierdza to dotychczasową politykę gminy wobec energetyki odnawialnej oraz wskazuje na dążenie do dalszego rozwoju inwestycji energetycznych na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie. Jednocześnie obowiązujące przepisy prawa w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii znacząco zmieniły prawne uwarunkowania i możliwości rozwoju tego typu inwestycji.

### Inwestycje w zakresie elektrowni wiatrowych

Na etapie sporządzania Studium ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazywała na wyznaczenie obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych. Podstawę wyznaczenia w obowiązującym dokumencie terenów dopuszczonej lokalizacji elektrowni wiatrowych stanowiły m.in. wyniki monitoringów przyrodniczych przeprowadzone jeszcze przed rozpoczęciem prac nad Studium. Przepisy prawa wprowadzone **ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych** (t.j. Dz. U. z 2021., poz. 742) diametralnie zmieniły uwarunkowania dla lokalizacji tego typu przedsięwzięć.

Ustawa dotyczy określenia warunków, zasad i trybu lokalizacji oraz realizacji elektrowni wiatrowych; a także warunków lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych; wprowadzenia obowiązku uzyskania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wprowadzenia obowiązku uzyskania decyzji zezwalającej na eksploatację, objęcia elektrowni wiatrowych dozorem technicznym. Kluczowym elementem w/w ustawy jest zapis dotyczący minimalnej odległości, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe od budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz odwrotnie.

Zagadnienie lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w stosunku do istniejących elektrowni wiatrowych lub elektrowni wiatrowych posiadających pozwolenie na budowę ma istotne znaczenie dla gminy Mikołajki Pomorskie. Ustalona w ustawie odległość ma być równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, przy czym odległość tę mierzy się od skrajnego punktu elektrowni wiatrowej, należy zatem do określonej odległości doliczyć jeszcze maksymalny zasięg obracających się łopat wiatraka - promień śmigła elektrowni wiatrowej.

Na terenie gminy Mikołajki Pomorskie aktualnie (XII 2022 r.) eksploatowane są następujące elektrownie wiatrowe:

1. **Farma Wiatrowa „Zonda”** w obrębach Pierzchowice i Wilczewo – **5 elektrowni wiatrowych**; zasięg strefy zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa wynosi **ok. 1900 m**.
2. **Farma Wiatrowa „JASNA”** w gminie Dzierzgoń, Stary Dzierzgoń i Mikołajki Pomorskie (obręb Stażki) - wybudowano dotychczas **7 z zaplanowanych 12 elektrowni wiatrowych**

na terenie gminy Mikołajki Pomorskie; maksymalny zasięg strefy zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa wynosi **ok. 2063 m.**

- 3. Farma wiatrowa w obrębie Kołożąb** – 3 elektrownie wiatrowe – w trakcie realizacji; maksymalny zasięg strefy zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej (na podstawie ustaleń mpzp), w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa wynosi **ok. 2070 m.**

Na obszarze gminy zaplanowana jest ponadto farma wiatrowa wynikająca z obowiązującego planu miejscowego uchwalonego Uchwałą nr X/66/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących części obrębów geodezyjnych Krastudy, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie, Perklice i Stażki w gminie Mikołajki Pomorskie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 07.12.2015 r. poz. 3769). Planowane elektrownie wiatrowe (17 sztuk) nie uzyskały pozwoleń na budowę przed dniem wejścia w życie przepisów Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Wobec obowiązujących przepisów prawa z uwagi na istniejącą lub planowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej na razie nie ma możliwości realizacji zaplanowanych elektrowni wiatrowych.

Według zapisów ustawy w ciągu 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (do 15 lipca 2019 r.) postępowania w przedmiocie wydania decyzji WZ, dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa prowadzone były na zasadach dotychczasowych. Ponadto w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (do 15 lipca 2022 r.) dopuszczone było uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa na podstawie przepisów dotychczasowych.

W gminie Mikołajki Pomorskie zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa objęte są tereny w otoczeniu farmy wiatrowej „Zonda” i „JASNA” oraz będącej w trakcie realizacji farmy w obrębie Kołożąb co dotyczy miejscowości (w całości lub w części): Pierzchowice, Mirowice, Dąbrówka Pruska, Mikołajki Pomorskie, Cierpięta, Krastudy, Linki natomiast obszar wsi Wilczewo, Sadłuki, Kołożąb oraz Cieszymowo Wielkie i grunty rolne części obrębów geodezyjnych Wilczewo, Pierzchowice oraz obrębu Stażki posiadają plan miejscowy, określający możliwość realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z ustawą na terenach nie posiadających planów miejscowych dopuszczalne będą jedynie przebudowy, nadbudowy, rozbudowa, remont, montaż lub odbudowa istniejących budynków mieszkalnych lub z funkcją mieszkalną.

Obecne przepisy ustawy o inwestycjach w elektrownie wiatrowe mocno hamują rozwój energetyki wiatrowej w Polsce, często ze szkodą dla samorządów i inwestorów. Sprawiają również, że budowa nowych obiektów mieszkalnych w wielu gminach jest niemożliwa, nawet w sytuacji, kiedy w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się już budynki mieszkalne; stwarza to sytuację poczucia nierównego traktowania właścicieli gruntów. Sytuacja ta jest bowiem całkowicie nielogiczna z punktu widzenia uwarunkowań środowiskowych czy funkcjonalnych – mechanicznie wskazana w przepisie prawa odległość budynku z funkcją mieszkaniową od elektrowni wiatrowej (10-cioкратно jest wysokości) skazuje niektórych właścicieli gruntów na brak możliwości realizacji swojego zamiaru mieszkaniowego.

**Planowane są zmiany przepisów, przy czym nie jest znana data kiedy nastąpi przyjęcie zmiany ustawy lub wejście w życie nowych przepisów w tym zakresie.**

Według proponowanych dotychczas zmian zapisów mówi się o możliwości rezygnacji z ustawowego wymogu 10xH decyzją rady gminy, która głosować będzie w tej sprawie dwukrotnie – pierwszy raz na etapie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a drugi raz na etapie uchwały uchwalającej ten plan. Przewiduje się także rozszerzone konsultacje społeczne, między innymi z udziałem przedstawicieli organów ochrony środowiska (Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska). Dystans pomiędzy

elektrownią a zabudową mieszkaniową będzie mógł być zmniejszony, ustalony planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko.

Proponowany jest zapis: „Jeżeli budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, jest lokalizowany na podstawie planu miejscowego, **plan ten może ustanowić odległość tego budynku od elektrowni wiatrowej większą niż zasięg oddziaływań elektrowni wiatrowej wynikający z prognozy oraz nie mniejszą niż wynikająca z oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej dla elektrowni wiatrowej – jeżeli taka prognoza lub ocena została przeprowadzona – jednak nie mniejszą niż 500 metrów**”.

Według poprawki sejmowej ze stycznia 2023 r. do projektu zmieniającego ustawę rozważana jest odległość nie mniejsza niż **700 metrów**. Nie jest to jednak ostateczny, przyjęty kształt zapisów, lecz wciąż dyskutowane są ich szczegóły.

Po ostatecznym ukształtowaniu się regulacji ustawowych (zmiana tzw. ustawy odległościowej dot. lokalizacji elektrowni wiatrowych) ponownie otworzy się możliwość realizacji zaplanowanej farmy wiatrowej Mikołajki Pomorskie (plan miejscowy obejmujący obręby Krastudy, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie, Perklice i Stażki) oraz części elektrowni wiatrowych z rejonie miejscowości Cieszymowo, które nie uzyskały dotychczas pozwolenia na budowę. W 2022 r. gmina uchwaliła zmianę obowiązującego planu miejscowego w rejonie zaplanowanej farmy wiatrowej Mikołajki Pomorskie, tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Perklice i Krasna Łąka przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/280/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 26 października 2022 r., który ma umożliwić, w sytuacji spodziewanej zmiany przepisów prawa, realizację zaplanowanych wcześniej elektrowni wiatrowych.

### **Inwestycje w zakresie farm fotowoltaicznych**

Nieco inaczej niż w przypadku elektrowni wiatrowych przedstawia się kwestia lokalizacji farm fotowoltaicznych. Zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera obecnie bardziej liberalne zapisy (w zakresie mocy urządzeń) odnoszące się do lokalizacji wolnostojących farm fotowoltaicznych:

*„2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:*

*1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;*

*2) urządzeń innych niż wolnostojące.”*

Zapisy te umożliwiają większą swobodę w dokonywaniu zwłaszcza zmian planów miejscowych dla najpopularniejszych przedsięwzięć z zakresu fotowoltaiki, tj. do 1MW, gdyż zmiany te (lokalizowane na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) nie wymagają wskazania w dokumentach polityki przestrzennej gminy.

Przy jednoczesnej zmianie przepisów w zakresie decyzji o warunkach zabudowy, która umożliwia lokalizowanie przedsięwzięć instalacji odnawialnego źródła energii bez analizowania sąsiedztwa oraz bez dostępu do drogi publicznej spowodowało znaczący wzrost zainteresowania tymi inwestycjami w gminie, lokalizowanymi na podstawie decyzji o warunkach zabudowy:

*„3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.”*

Sytuacja ta daje zdecydowanie większą swobodę inwestorom, a jednocześnie znacząco ogranicza możliwość gminy jeśli chodzi o kontrolowanie rozwoju inwestycji w farmy fotowoltaiczne.

Praktycznie żadnej kontroli w tym względzie nie ma obecnie na obszarach nieobjętych dotychczas planami miejscowymi.

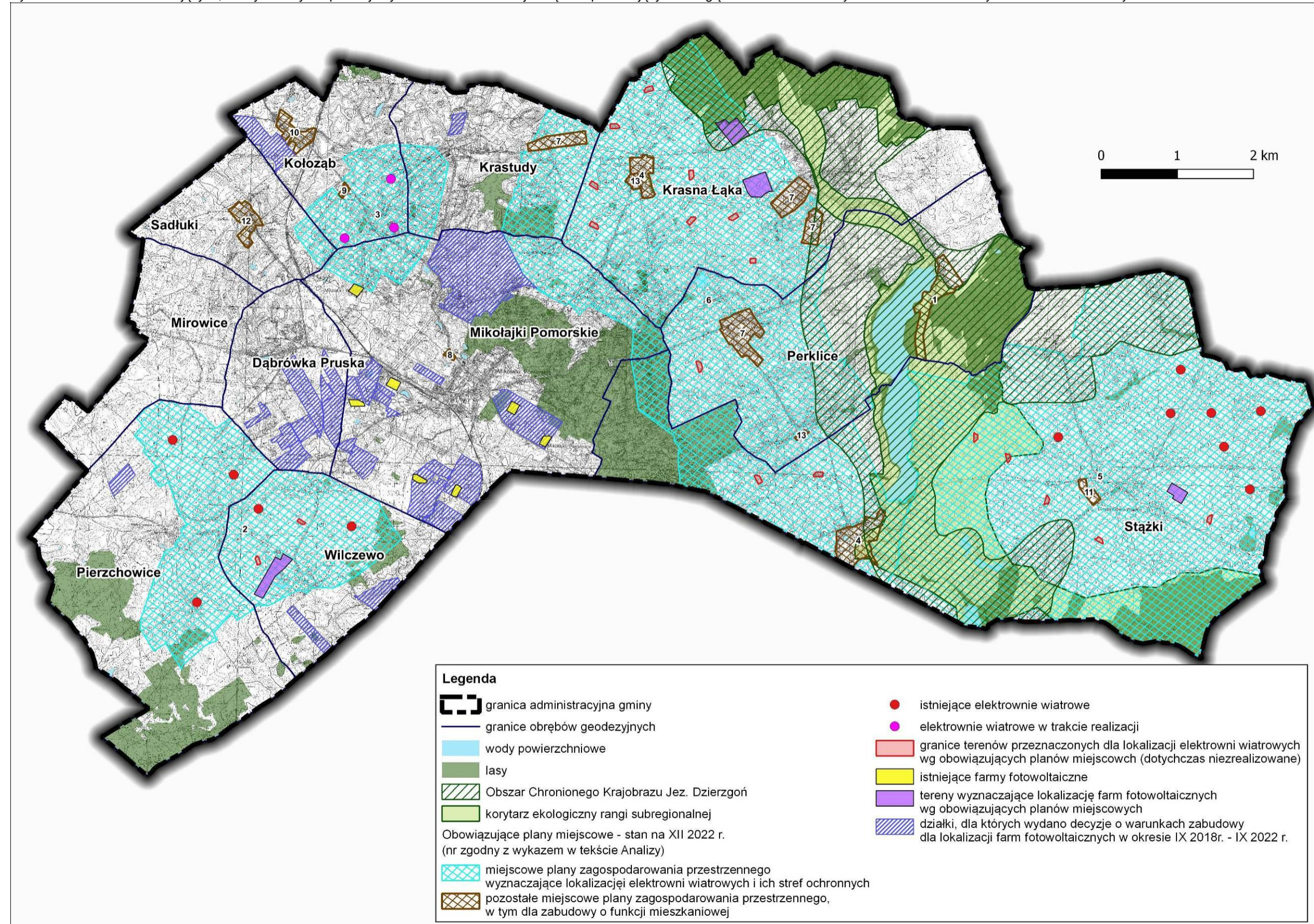
W obowiązujących planach miejscowych wskazanych jest kilka terenów przewidzianych dla lokalizacji farm fotowoltaicznych, w większości w związku z wydanymi wcześniej decyzjami o warunkach zabudowy lub składanymi wnioskami w tym zakresie, przy czym funkcjonujące obecnie farmy fotowoltaiczne (w obrębie Mikołajki Pomorskie) powstały jako realizacja decyzji o warunkach zabudowy, a nie ustaleń planów miejscowych.

Na terenie gminy w analizowanym okresie od 2018 r. – IX 2022 r. wydano łącznie 44 decyzje o warunkach zabudowy dla lokalizacji farm fotowoltaicznych w obrębach Dąbrówka Pruska, Pierzchowice, Mikołajki Pomorskie, Wilczewo i Krastudy (najwięcej w 2021 r. – 20 decyzji). Na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie są to głównie inwestycje do 1MW, przy czym część decyzji dotyczyła lokalizacji kilku elektrowni w ramach jednej decyzji, w tym o łącznej mocy do 3MW, 8MW, 9MW oraz 10MW. Najwięcej decyzji wydano dla obrębu Mikołajki Pomorskie (30 decyzji), a następnie dla obrębu Dąbrówka Pruska (8), Wilczewo (2), Pierzchowice (2), Krastudy (1), Kołoząb (1). Niejednokrotnie kilka decyzji dotyczyło jednej działki rolnej o dużej powierzchni. Działki objęte decyzjami o warunkach zabudowy dla lokalizacji farm fotowoltaicznych pokazano na Ryc. 4.

Planowane zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogą wymusić nowe spojrzenie na lokalizację farm fotowoltaicznych. Najprawdopodobniej, tak jak dla elektrowni wiatrowych, lokalizacja wielkoskalowych farm fotowoltaicznych wymagać będzie obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacje ustawowe będą miały bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych przez gminę decyzji co do ewentualnych zmian w Studium lub ewentualnych decyzji o nowych planach miejscowych dedykowanych takim rodzajom inwestycji.

Ponadto z uwagi na licznie składane wnioski dotyczące zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych (Studium, planów miejscowych) w celu umożliwienia realizacji farm fotowoltaicznych stanowią przesłankę do ponownej analizy obszaru gminy pod kątem uwarunkowań dla lokalizacji tego typu przedsięwzięć. Rekomenduje się ponowną analizę obszaru gminy pod kątem obszarów najbardziej i najmniej predysponowanych do rozwoju tego typu przedsięwzięć, np. wykluczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych w obrębie korytarzy ekologicznych, innych obszarów chronionych ze względów przyrodniczych, krajobrazowych lub konserwatorskich, czy wykluczenia lokalizacji tego typu inwestycji na gruntach o największym potencjale agroekologicznym.

Ryc. 4 Rozmieszczenie istniejących, zdecydowanych i potencjalnych obszarów lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych – elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych



Źródło: opracowanie własne

## 7 Wnioski i rekomendacje z przeprowadzonych analiz

Wnioski z przeprowadzonych analiz w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie są następujące:

1. Obowiązujące **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie** (przyjęte Uchwałą nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.) z formalnego punktu widzenia wymaga aktualizacji, ze względu na wejście w życie nowych przepisów prawa oraz dokumentów rangi ponadlokalnej, w tym planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii województwa, przy czym aktualizacja formalna dokumentu nie jest obowiązkiem dla gminy wynikającym z przepisów prawa – nie zachodzi przypadek, o którym mowa w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W generalnej ocenie politykę przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie Studium można uznać za aktualną w zakresie polityki przestrzennej, przy czym niektóre zagadnienia wymagają zmian bądź aktualizacji, w szczególności dotyczy to zagadnień lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych.
3. Dla dokumentu Studium nie sporządzono Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę – rekomenduje się opracowanie bilansu poprzedzonego wymaganymi analizami, zwłaszcza dotyczącymi prognozy rozwoju demograficznego gminy (niezależnie od decyzji o zmianie dokumentu Studium). Rekomenduje się także sporządzenie dodatkowej analizy wyników i wniosków z bilansu w odniesieniu do uwarunkowań wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
4. Ewentualne prace związane ze sporządzeniem zmian w Studium mogą dotyczyć wybranych zagadnień bądź wybranych fragmentów obszaru gminy w zależności od potrzeb lub w związku z pozytywnym rozpatrzeniem składanych wniosków. Każdorazowo, zgodnie z przepisami ustawy wymagane jest sporządzenie wersji ujednoliconej dokumentu Studium oraz przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z art. 11 ustawy.
5. Rekomenduje się decyzję dotyczącą całościowej aktualizacji dokumentu Studium uzależnić od ostatecznego brzmienia nowych regulacji ustawowych oraz ustalonych tymi regulacjami dat określonych w przepisach przejściowych. W przypadku wejścia w życie nowych regulacji (zgodnie z zapowiedziami rządowymi do końca I kwartału 2023 r.) być może sporządzenie zmiany całego dokumentu Studium okaże się nieuzasadnione ekonomicznie wobec krótkiego okresu wskazywanego na sporządzenie dokumentu zastępującego studium – planu ogólnego gminy.
6. Obowiązujące na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące główne jednostki osadnicze uznaje się za nadal aktualne, nie wymagające pilnych zmian. Rekomenduje się w ramach wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych opracowanie planu miejscowego dla miejscowości gminnej – Mikołajki Pomorskie, w obrębie której prowadzonych jest najwięcej w skali gminy procesów inwestycyjnych dotyczących lokalizacji nowej zabudowy. Pod uwagę należy wziąć jednak uwarunkowania wynikające z funkcjonowania elektrowni wiatrowych i ograniczeń z tym związanych. Wobec powyższego jednym z wariantów jest objęcie planem miejscowym wsi Mikołajki Pomorskie dwuetapowo – w pierwszej kolejności obszaru położonego poza strefą wynikającą z ustawy o lokalizacji inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz w kolejnym etapie pozostałej części wsi (w przypadku zmiany ww. ustawy).
7. Gmina nie ma obowiązku prawnego pilnego sporządzania zmian w swoich dokumentach planistycznych na skutek kolejnych nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyjątek mogą stanowić jednak zapowiadane nowe przepisy regulacyjne usuwające dokument studium z obiegu prawnego i wprowadzające nowy dokument - plan

- ogólny gminy). Zmiany w obowiązujących planach miejscowych, zwłaszcza punktowe, można wprowadzać sukcesywnie, w miarę pojawiających się potrzeb, w tym uwzględnienia składanych wniosków dotyczących sporządzenia bądź zmiany planu miejscowego.
8. Blisko 100% decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie związanych z lokalizacją nowych budynków o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dotyczyła obrębu Mikołajki Pomorskie. Na pozostałym obszarze w większości funkcjonują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego bądź obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją istniejących elektrowni wiatrowych. W ostatnich latach zauważalna jest zwiększona aktywność inwestorów dotycząca lokalizacji farm fotowoltaicznych przede wszystkim w obrębach Mikołajki Pomorskie i Dąbrówka Pruska, które nie posiadają planów miejscowych co wynika m.in. pokrycia planistycznego znacznych obszarów gminy (plany o dużych powierzchniach uchwalane dla lokalizacji elektrowni wiatrowych).
  9. Część wydanych w latach 2019 - 2022 decyzji o warunkach zabudowy znajduje się poza wyznaczonym w Studium obszarem urbanizacji wyznaczającym obszar możliwego docelowego zwartej zabudowy wsi lub poza obszarami wskazującymi możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Koncentracja decyzji w tych rejonach może wskazywać na potencjalny nowy kierunek rozwoju gminny wynikający z potrzeb inwestorów, co mogłoby stanowić przesłankę do weryfikacji dotychczasowej polityki przestrzennej w tych miejscach.
  10. Od czasu sporządzenia poprzedniej edycji analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło kilkanaście wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. Część wniosków została uwzględniona – uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Znaczna część wniosków dotyczyła kwestii lokalizacji farm fotowoltaicznych, w tym na obszarach objętych obecnie obowiązującymi planami miejscowymi. Uwzględnienie wniosków wiązałoby się z koniecznością wyprzedzającej zmiany dokumentu Studium.
  11. Rekomenduje się sporządzenie dla gminy Mikołajki Pomorskie opracowania zawierającego analizy w zakresie lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych, w szczególności farm fotowoltaicznych. Analiza mogłaby objąć zagadnienia takie jak określenie możliwości i ograniczeń dla lokalizacji wielkoskalowych farm fotowoltaicznych, np. wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, rozmieszczenia inwestycji istniejących oraz planowanych na podstawie decyzji administracyjnych i planów miejscowych, a także możliwości wyprowadzenia produkowanej energii do sieci elektroenergetycznej. Wnioski z takiego opracowania mogłyby posłużyć do wskazania potencjalnych rejonów gminy dla rozwoju funkcji energetycznych, w tym wskazać obszary do zmiany dokumentu Studium (bądź do uwzględnienia w nowym dokumencie zastępującym dotychczasowe studium) oraz planów miejscowych.

## 8 Spisy tabel i rycin

### Spis tabel:

Tabl. 1 Zestawienie terenów rozwoju zabudowy projektowanych w Studium (2014).....	21
Tabl. 2 Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na XII 2022 r. ....	24
Tabl. 3 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2018 – IX 2022 r. ....	30
Tabl. 4 Zestawienie ilościowe wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2018 – IX 2022 r. ....	32
Tabl. 5 Zestawienie wniosków złożonych w okresie 09.2018 r. – 01.2023 r. dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych .....	33

### Spis rycin:

Ryc. 1 Pokrycie planistyczne gminy – stan na XII 2022 r. ....	28
Ryc. 2 Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej .....	31
Ryc. 3 Lokalizacja wniosków złożonych w okresie IX 2018 r. – I 2023 r. dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych .....	40
Ryc. 4 Rozmieszczenie istniejących, zdecydowanych i potencjalnych obszarów lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych – elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych .....	45

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych, Wójt Gminy dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie 2019-2022” wykonanym w styczniu 2023 r., dokonano analizy:

1) stanu zagospodarowania gminy wraz z prezentacją danych statystycznych obrazujących sytuację społeczno-gospodarczą gminy;

2) obowiązującego Studium pod kątem zgodności z przepisami prawa, analizę postępujących procesów inwestycyjnych w odniesieniu do polityki przestrzennej i kierunków rozwoju wynikających ze Studium;

3) obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania;

4) wydanych decyzji o warunkach zabudowy pod względem ilościowym, przedmiotowym i lokalizacyjnym;

5) złożonych wniosków dotyczących zmiany lub sporządzenia dokumentów planistycznych;

6) możliwości rozwoju odnawialnych źródeł energii w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa oraz dokumentów planistycznych gminy;

oraz zawarto rekomendacje i wnioski do aktualizacji oraz sporządzenia dokumentów planistycznych.

Wykonana „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie 2019-2022” została zaopiniowana dnia 8 lutego 2022 r. przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Kwidzynie.

Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę wynikającego z art. 32 ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.