

**UCHWAŁA NR XVIII/118/2026
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE**

z dnia 12 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie – ETAP 2

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 317) oraz art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XLVIII/335/2023 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie, zmienioną Uchwałą Nr LIV/375/2024 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 marca 2024 r., Uchwałą Nr LIV/375/2024 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 marca 2024 r., Uchwałą Nr X/65/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r., Uchwałą Nr X/66/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r oraz Uchwałą Nr XII/91/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 20 sierpnia 2025 r. Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie – etap 2, zwany dalej „planem”.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie.

3. Plan obejmuje obszar w obrębie jednostki przestrzennej nr 1 – obszar o powierzchni ok. 300,03 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (obszar planu położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 5) minimalnej liczby miejsc do parkowania,

6) standardów ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §4;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu - §5;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §8;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §9;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §10;
- 9) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów określają:

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego – etap 2;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo - literowe identyfikujące teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) PEW – teren produkcji energii – teren elektrowni wiatrowej,
 - b) PEF – teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej,
 - c) CZ – teren cmentarza zamkniętego,

- d) RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem,
 - e) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - f) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) L – teren lasu,
 - h) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej,
 - i) KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) cmentarz ujęty w ewidencji zabytków;
 - 7) luneta widokowa na pałac w Cieszymowie;
 - 8) zieleń komponowana – aleja lub szpaler drzew;
 - 9) granica 100 m wyznaczająca pas od linii brzegu Jeziora Balewskiego, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu;
 - 10) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach);
 - 11) obszar, dla którego dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej lokalizowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem PEW (łopat wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi i wody);
 - 12) granica strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie.

8. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu będące ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych stanowią:

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń;
- 2) pomnik przyrody;
- 3) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Hława”.

9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu

§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, które wymienione są w §6 ust. 1 niniejszej uchwały, zaś zasady ich ochrony zawarte są w §6 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a dla terenów z możliwością zabudowy także maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów.

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

4. Ustalone w planie parametry zagospodarowania: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy.

5. Wskazana w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.

6. Wskazana na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków, budowli rolniczych, magazynów energii i instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., ani podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.

7. W kształtowaniu zabudowy zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów, przez którą należy rozumieć kolor materiałów budowlanych przejawiający, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym, tj. kolorem tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli lub beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obszar planu częściowo położony jest w granicach ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody – w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżoń (granicę pokazano na rysunku planu).

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

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

4. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru; dopuszcza się możliwość realizacji rowów melioracyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nowych obiektów (w tym odwadniających drogi).

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

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

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

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu

1. W obszarze planu ustala się lokalizację 1 elektrowni wiatrowej stanowiącej dominantę wysokościową, dla której obowiązuje stosowanie kolorystyki ujednoczonej z istniejącymi elektrowniami wiatrowymi zlokalizowanymi w najbliższym otoczeniu granic opracowania planu.

2. W granicach planu występują aleje przydrożne i szpalery drzew stanowiące elementy zieleni komponowanej (oznaczone na rysunku planu), dla których w planie ustala się:

- 1) ochronę historycznych drzew o charakterze zieleni komponowanej;
- 2) ochronę drzew niekolidujących z wymogami bezpieczeństwa ruchu oraz realizacją przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie;
- 3) w przypadku usunięcia drzew występujących w pasie drogowym zaleca się ich odtworzenie na zasadach rekompensacji w stosunku 1:1; w nowych nasadzeniach stosować drzewa dopasowane siedliskowo.

3. Dla drzewa pomnikowego wyróżniającego się w krajobrazie, jako zieleni ważnej dla zachowania cech krajobrazu kulturowego gminy, wskazanego na rysunku planu ustala się ochronę zgodnie z §7 ust.5.

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

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

- 1) historyczny cmentarz ujęty w ewidencji zabytków - cmentarz poewangelicki, podworski (nieczynny) z I poł. XIX w. (oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1CZ);
- 2) otwarcie widokowe na zabytkowy pałac w Cieszymowie (obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego, obiekt położony poza granicami opracowania planu miejscowego) w zasięgu wskazanej na rysunku planu lunety widokowej.

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

- 1) dla historycznego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków, wymienionego w ust. 1 pkt 1 ustala się nakaz ochrony historycznej zieleni komponowanej, układu przestrzennego wraz z otoczeniem oraz historycznych elementów zagospodarowania, w tym historycznego ogrodzenia, nagrobków i ich pozostałości oraz krzyży;
- 2) w zasięgu lunety widokowej stanowiącej otwarcie widokowe, o której mowa w ust.1 pkt 2, ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych w celu zachowania niezakłóconego widoku z zabytkowego cmentarza poewangelickiego (teren oznaczony symbolem 1.1CZ) wzdłuż drogi publicznej na zabytkowy obiekt pałacu w Cieszymowie (obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego, obiekt położony poza granicami opracowania planu miejscowego).

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

1. Obszar objęty opracowaniem planu częściowo położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżoń (pokazano na rysunku planu), dla którego obowiązują przepisy odrębne właściwej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego¹⁾, z której wynikają zasady gospodarowania, w tym zakaz sytuowania obiektów budowlanych w pasie 100 m od brzegu Jeziora Balewskiego. Granicę 100 m od linii brzegu Jez. Balewskiego wyznaczającą obszar, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, wskazano na rysunku planu.

2. Obszar planu częściowo znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława”, dla którego sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, zatwierdzoną decyzją Ministra OŚZNiL nr GKkdh/BJ/489-6031/98 z dnia 28.06.1998 r., w której ustalono granice planowanych obszarów ochronnych zbiornika oraz obszarów o zastrzonych rygorach. Obszary te nie zostały dotychczas zatwierdzone przez właściwe organy.

3. W granicach opracowania planu wskazuje się granicę strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej wynoszącą nie mniej niż 700 m od planowanej elektrowni wiatrowej, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, tj. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej (w rozumieniu przepisów odrębnych²⁾).

4. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie chronionych gruntów rolnych (klas II-III) na cele nierolnicze o powierzchni 0,0089 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.385.2024 z dnia 21.01.2025 r. (zgoda uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

5. W granicach opracowania znajduje się pomnik przyrody „Dąb Sów” – dąb szypułkowy (*Quercus robur*) ustanowiony Uchwałą Nr XI/76/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 25 czerwca 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2025 r., poz. 2694) w sprawie ustanowienia pomnika przyrody. Pomnik przyrody oznaczony jest na rysunku planu w granicach terenu o symbolu 1.1RN. Zasady ochrony określone są w uchwale ustanawiającej.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się docelowo włączenie zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;

¹⁾ Aktualnie obowiązuje Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz.U. z 2016 r. poz. 2942 z dnia 16 sierpnia 2016 r.).

²⁾ Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 317).

3) w przypadku braku dostępu do sieci dopuszcza się tymczasowo (do czasu realizacji sieci) zastosowanie rozwiązań indywidualnych – zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni);

4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) docelowo ścieki odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);

3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych w indywidualny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi:

1) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;

2) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;

3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

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

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym w celu przesyłu i magazynowania energii oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;

3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, w tym na granicy działki, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

4) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć WN 110 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach) – pokazano na rysunku planu;

5) dopuszcza się likwidację lub skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej pas ochrony funkcyjnej wskazany na rysunku planu, nie obowiązuje; w przypadku skablowania istniejącej linii wysokiego napięcia WN 110 kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii kablowej).

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

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

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

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

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym realizowane poprzez istniejącą drogę publiczną biegnącą w granicach planu - drogę gminną nr 230007G oraz drogę publiczną poza granicami planu - drogę powiatową nr 3116G.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, a na terenach rolniczych także za pośrednictwem dróg w gruntach rolnych.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. W granicach terenów rolniczych (oznaczonych na rysunku planu symbolami: RN, RZ) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu;
- 2) użytkowanie jako teren komunikacyjny – droga technologiczna;
- 3) użytkowanie jako teren komunikacyjny – place związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych obiektów tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót budowlanych określonych w decyzjach administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Czasowe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1PEF, 1.1PEW, 1.2KR ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

2. Dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 12. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PEW: 1.1PEW o pow. ok. 1,40 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: PEW - teren produkcji energii – teren elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja elektrowni wiatrowych stanowiących instalacje odnawialnego źródła energii, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru,

- b) lokalizacja placów związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych,
- c) lokalizacja magazynów energii,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
- f) lokalizacja dojazdów i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,2;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 1,0;
- 5) w każdym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację fundamentu elektrowni wiatrowej bezpośrednio przy granicy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowej – nie więcej niż 240 m;
- 2) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatom – nie więcej niż 200 m;
- 3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu – 200 m;
- 4) dla magazynów energii ustala się:
 - a) maksymalną wysokość – 8 m;
 - b) geometrię dachów – dachy dowolne.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: elektrownie wiatrowe mogą stanowić przeszkody lotnicze, ustala się sposób oznakowania przeszkodowego oraz zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PEF: 1.1PEF o pow. ok. 10,16 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: PEF - teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, w postaci paneli fotowoltaicznych,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizacja zieleni towarzyszącej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1;

- 3) maksymalna powierzchnia terenu wykorzystywanego wyłącznie pod obiekty paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 80% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,1.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość obiektów paneli fotowoltaicznych – 6 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym magazynów energii, stacji transformatorowych – 8 m;
- 3) geometria dachów – dachy dowolne.

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

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1PEF położony jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława” - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1PEF położony jest częściowo w granicach strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3.

§ 14. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem CZ: 1.1CZ o pow. ok. 0,33 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: CZ - teren cmentarza zamkniętego;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja historycznego cmentarza,
 - b) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,9;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy.

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

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

- 1) teren stanowi zabytkowy cmentarz ujęty w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §6 ust. 2 pkt 1;
- 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiektów podziemnych, z wyjątkiem oświetlenia terenu;
- 3) zakaz pochówku – cmentarz nieczynny;
- 4) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława” - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2.

§ 15. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RZ: 1.1RZ o pow. ok. 5,76 ha, 1.2RZ o pow. ok. 1,62 ha, 1.3RZ o pow. ok. 91,68 ha, 1.4RZ o pow. ok. 35,23 ha, 1.5RZ o pow. ok. 16,70 ha, 1.6RZ o pow. ok. 112,50 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk,
 - c) lokalizacja zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem, w tym budynków inwentarskich, budynków lub urządzeń służących produkcji rolniczej, lub przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - d) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym szklarni i tuneli ogrodowych itp.,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - f) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - g) lokalizacja zieleni towarzyszącej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,02;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 0,04.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków oraz wiat:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m,
 - b) geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 2) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, szklarni, tuneli ogrodowych itp. obiektów służących prowadzeniu gospodarki rolnej:
 - a) maksymalna wysokość – 20 m;
 - b) geometria dachu – nie dotyczy.

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

- 1) w przypadku lokalizowania budynków, wiat i budowli rolniczych w odległości mniejszej niż 200 m od elektrowni wiatrowej planowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem 1.1PEW ogranicza się maksymalną wysokość obiektów do 10 m;
- 2) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.5RZ dopuszcza się lokalizację pomostów nad Jez. Balewskim;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.3RZ, 1.4RZ, 1.5RZ i 1.6RZ położone są częściowo w granicach strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.3RZ, 1.4RZ i 1.6RZ położone są częściowo, a teren oznaczony symbolem 1.5RZ położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 1;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.4RZ, 1.5RZ i 1.6RZ położone są częściowo w pasie 100 m od linii brzegu Jez. Balewskiego (granice pasa pokazano na rysunku planu), w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.6RZ przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 5 pkt 4-5;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1RZ, 1.3RZ i 1.6RZ położone są częściowo, a teren oznaczony symbolem 1.2RZ położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława” - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 8) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.4RZ i 1.5RZ znajduje się zieleń komponowana – pojedyncze drzewa stanowiące pozostałości alei lub szpalerów drzew – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §5 ust. 3;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.2RZ i 1.3RZ częściowo znajdują się w zasięgu lunety widokowej na pałac w Cieszymowie (obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego, obiekt położony poza granicami opracowania planu miejscowego) – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2 pkt 2.

§ 16. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L: 1.1L o pow. ok. 3,77 ha, 1.2L o pow. ok. 1,56 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: L - teren lasu;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) lokalizacja obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - d) lokalizacja zbiorników wodnych i cieków,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (niewymagających zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne);
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

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

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

- 1) tereny położone są częściowo w granicach strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1L położony jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżgoń – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 1;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.2L położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława” - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2.

§ 17. Karty terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS: 1.1WS o pow. ok. 0,39 ha, 1.2WS o pow. ok. 2,99 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) tereny wód powierzchniowych, kanałów i rowów melioracyjnych, urządzeń melioracji wodnych, jezior,
- b) lokalizacja urządzeń wodnych, mostów, pomostów oraz kładek,
- c) lokalizacja budowli hydrotechnicznych (np. urządzeń zabezpieczenia przeciwpowodziowego),
- d) lokalizacja infrastruktury technicznej i drogowej nie zmieniającej przeznaczenia terenu.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

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

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

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.2WS położony jest częściowo w granicach strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1WS położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława” - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.2WS położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżgoń – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 1.

§ 18. Karty terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RN: 1.1RN o pow. ok. 3,94 ha, 1.2RN o pow. ok. 1,27 ha, 1.3RN o pow. ok. 4,83 ha:

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

- 1) przeznaczenie terenu: RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) lokalizacja zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowych lokalizowanych na terenach oznaczonych w planie symbolami PEW (łopat wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi) – dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem 1.1RN,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - d) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

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

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.2RN i 1.3RN położony są w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława” - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1RN znajduje się pomnik przyrody – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §5 ust. 4 i §7 ust. 5;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.2RN częściowo znajduje się w zasięgu lunety widokowej na pałac w Cieszymowie (obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego, obiekt położony poza granicami opracowania planu miejscowego) – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2 pkt 2.

§ 19. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD: 1.1KDD:

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

- 1) przeznaczenie terenu: KDD - teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga dojazdowa;

3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) lokalizacja wiat przystankowych,
- b) lokalizacja chodników, ścieżek rowerowych,
- c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, rowów odwadniających,
- d) lokalizacja zieleni, w tym drzew przydrożnych, stanowiących pozostałości alei i szpalerów drzew,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych – 4 m.

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

- 1) teren położony jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżoń (zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 1), w tym w granicach pasa 100 m od linii brzegu Jez. Balewskiego (granice pasa pokazano na rysunku planu), w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Hawa” - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2;
- 3) w granicach terenu znajduje się zieleń komponowana - pojedyncze drzewa stanowiące pozostałości alei lub szpalerów drzew – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §5 ust. 3;
- 4) teren znajduje się częściowo w zasięgu lunety widokowej na pałac w Cieszymowie (obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego, obiekt położony poza granicami opracowania planu miejscowego) – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2 pkt 2.

§ 20. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KR: 1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, rowów odwadniających,
 - c) lokalizacja zieleni,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych;
- 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

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

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.3KR i 1.4KR położone są częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń (zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 1), w tym w granicach pasa 100 m od linii brzegu Jez. Balewskiego (granice pasa pokazano na rysunku planu), w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu – zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.4KR znajduje się zieleń komponowana - pojedyncze drzewa stanowiące pozostałości alei lub szpalerów drzew – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §5 ust. 3;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1KR położony jest częściowo, a teren oznaczony symbolem 1.2KR położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Hawa” - zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z §7 ust. 2;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1KR znajduje się częściowo w zasięgu lunety widokowej na pałac w Cieszymowie (obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego, obiekt położony poza granicami opracowania planu miejscowego) – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2 pkt 2.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farny Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie uchwalony Uchwałą Nr IX/56/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r.

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mikołajki Pomorskie.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/118/2026
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie
z dnia 12 marca 2026 r.

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

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stażki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie – ETAP 2** rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obejmującego Etap 1 i Etap 2) tj. w dniach od 16.12.2024 r. do 29.01.2025 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 07.03.2025 r. do projektu planu nie zgłoszono uwag.

2. Udokumentowano, że w czasie drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obejmującego Etap 2, tj. w dniach od 24.11.2025 r. do 7.01.2026 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 17.02.2026 r. do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/118/2026
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie
z dnia 12 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 ze zm.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ani nowych dróg publicznych należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/118/2026

Rady Gminy Mikołajki Pomorskie

z dnia 12 marca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie – ETAP 2.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XLVIII/335/2023 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie, zmienionej Uchwałą Nr LIV/375/2024 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 marca 2024 r. o zmianie Uchwały Nr XLVIII/335/2023 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie. Zmiana granic opracowania polegała na wyłączeniu fragmentu obszaru - działek ewidencyjnych nr 311 i 312 obr. Krasna Łąka. Zmiana nie wpłynęła na możliwość realizacji celu sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie skutkowało koniecznością ponowienia etapów procedury planistycznej. Uchwałą Nr X/65/2025. Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały inicjującej prace nad planem miejscowym wyłączono z obszaru opracowania planu fragment jednostki przestrzennej nr 3 w związku z odmowną decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Łączna powierzchnia opracowania planu miejscowego w granicach określonych w ww. uchwale (z 28 marca 2025 r.) wynosiła ok. 1697,99 ha.

Na skutek braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów klas II-III w pełnym zakresie (zgoda uzyskana tylko dla części wnioskowanych gruntów), nie było możliwe wskazanie nierolniczego przeznaczenia terenu w miejscu części z planowanych inwestycji. W związku z tym zmieniono zakres przestrzenny opracowania planu, dopuszczając sporządzenie planu miejscowego w podziale na dwa etapy – Uchwałą Nr X/66/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r. o zmianie Uchwały Nr XLVIII/335/2023 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie, zmienionej Uchwałami: Nr LIV/375/2024 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 marca 2024 r. oraz Nr X/65/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r. Rada Gminy jako organ odpowiedzialny za uchwalanie prawa miejscowego, posiadając w granicach prawa samodzielność oraz swobodę decydowania o losach wszczętej procedury planistycznej, uznając decyzję Wójta o podziale prac planistycznych na etapy, zaakceptowała zmiany co do obszaru objętego planem.

Etap 1 planu o łącznej powierzchni ok. 1098,61 został zakończony podjętą Uchwałą Nr X/67/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie – ETAP 1.

Etap 2 planu zgodnie z Uchwałą Nr X/66/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r. obejmował dwa rozłączne obszary stanowiące jednostki przestrzenne planu: jednostkę przestrzenną nr 1 o powierzchni ok. 412,18 ha oraz jednostkę przestrzenną nr 4 o powierzchni ok. 187,20 ha. W związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia części z wnioskowanych gruntów rolnych klas chronionych na cele nierolnicze, która umożliwiłyby realizację całości z zaplanowanych pierwotnie przedsięwzięć polegających na lokalizacji elektrowni wiatrowych w gminie Mikołajki Pomorskie, nastąpiła konieczność przeprojektowania wcześniejszych założeń. Zmieniły się ponadto uwarunkowania dla jednostki przestrzennej nr 4 wynikające z rezygnacji z realizacji przedsięwzięcia polegającego na lokalizacji elektrowni wiatrowej w gminie sąsiedniej (Miasto i Gmina Dzierżgoń), a tym samym brakiem konieczności uchwalenia w gminie Mikołajki Pomorskie planu miejscowego wskazującego na znacznych obszarach zakaz realizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej.

W związku z powyższym Rada Gminy, uznając za zasadną decyzję Wójta o kolejnej zmianie granic opracowania planu miejscowego, podjęła Uchwałą Nr XII/91/2025 z dnia 20 sierpnia 2025 r. o zmianie

Uchwały Nr XLVIII/335/2023 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów geodezyjnych Stążki, Perklice, Krasna Łąka, Mikołajki Pomorskie i Krastudy w gminie Mikołajki Pomorskie, zmienionej Uchwałami: Nr LIV/375/2024 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 marca 2024 r., Nr X/65/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r. oraz Nr X/66/2025 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 marca 2025 r. Uchwała ta wyłączyła z granic opracowania część jednostki przestrzennej nr 1 oraz całość obszaru jednostki przestrzennej nr 4.

Ostatecznie obszar planu w Etapie 2 obejmuje obszar stanowiący jednostkę przestrzenną nr 1 o powierzchni ok. 300,03 ha przedstawiony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Teren objęty opracowaniem stanowi część obrębu geodezyjnego Stążki. Obszar dotychczas w większości był objęty planem miejscowym - Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Stążki, obszar dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej „Cieszymowo”, gmina Mikołajki Pomorskie uchwalonym Uchwałą Nr IX/56/2015 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 31 sierpnia 2015 r.

Tereny znajdujące się w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego stanowią grunty rolne niezabudowane oraz tereny leśne i tereny komunikacyjne.

Celem opracowania planu miejscowego jest wskazanie na obszarze gminy terenów dla lokalizacji inwestycji w instalacje odnawialnych źródeł energii – elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych. Plan miejscowy uwzględnia wymagane strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją źródeł wytwórczych OZE, a także utrzymuje możliwości inwestycyjne na terenach przewidzianych w dotychczasowych planach miejscowych dla zabudowy związanej z rolnictwem.

Na terenach planowanych dotychczas elektrowni wiatrowych, które z uwagi na zmianę przepisów prawa nie mogły zostać wykorzystane oraz na drogach dojazdowych do nich, przywrócono rolnicze przeznaczenie terenów. W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego planowana była realizacja zespołu elektrowni wiatrowych – Farma Wiatrowa „Cieszymowo” (przedsięwzięcie częściowo zrealizowane). Z uwagi na zmianę przepisów prawa i wprowadzenie ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych ograniczeń dla lokalizacji elektrowni wiatrowych zmieniły się możliwości dotyczące zaplanowanych wcześniej inwestycji. Zmiana ww. ustawy (zmiana z 2023 r., poz. 553, wejście w życie dnia 23.04.2023 r.) stworzyła możliwość kontynuacji przygotowania projektowego przedsięwzięcia w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych na przedmiotowym obszarze przy zachowaniu jednak nowych zasad ich rozmieszczenia, tj. ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnej odległości 700 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy o funkcji mieszanej. W granicach opracowania niniejszego planu miejscowego (Etap 2) wyznaczono jeden teren dla lokalizacji elektrowni wiatrowej.

Tereny produkcji energii – tereny elektrowni słonecznych wskazane w planie stanowią realizację polityki przestrzennej gminy w zakresie dywersyfikacji źródeł wytwórczych energii pochodzącej z instalacji odnawialnych źródeł energii. W planie wskazuje się nowo projektowane tereny dla realizacji inwestycji w postaci niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych na podstawie złożonych wniosków, przy czym w związku z rosnącym oporem społecznym wobec lokalizacji dużych powierzchniowo terenów dla farm fotowoltaicznych w gminie, w ostatecznym projekcie planu (w Etapie 2) wskazano jeden z projektowanych wcześniej trzech terenów, zachowując tym samym rolnicze przeznaczenie terenów, w tym zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżoń.

W związku z wejściem w życie zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 07.07.2023 r. - Dz.U. z 2023 r., poz. 1688, przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023 r., ze zmianą z 2025 r.) zmienił się status dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla gminy Mikołajki Pomorskie aktualnie obowiązuje dokument zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r. Dokument ten zachowuje moc, ale obowiązuje obecnie w okresie przejściowym tylko do momentu uchwalenia przez gminę planu ogólnego, lecz nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r. Zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w ustawie zmieniającej w art. 67 ust.3 pkt 2 wyłącza się z obowiązku stwierdzenia przez radę gminy faktu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Stwierdza się, że z wyjątkiem lokalizacji urządzeń

wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych, plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie.

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

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zasad zrównoważonego rozwoju

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do §20 niniejszej uchwały.

Określone zasady wraz z pozostałymi ustaleniami planu pozwolą na zachowanie zrównoważonego rozwoju, przez który rozumie się taki rozwój społeczno- gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a w § 5 także zasady kształtowania krajobrazu. Ponadto w § 6 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Plan zawiera ustalenia minimalizujące negatywny wpływ planowanych inwestycji na krajobraz, w tym dla elektrowni wiatrowych zalecenia dotyczące kolorystyki. Ponadto w planie utrzymano tereny leśne oraz elementy zieleni komponowanej w postaci alei lub szpalerów drzew, a także uwzględniono drzewo pomnikowe objęte ochroną prawną, wyróżniające się w krajobrazie.

W granicach planu występują chronione ustaleniami planu obiekty o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych, w tym zabytkowy cmentarz wraz z zielenią.

Przy ustaleniu zasad zabudowy i zagospodarowania na terenach, dla których plan dopuszcza realizację zabudowy uwzględniono zapisy wynikające z dotychczasowych planów miejscowych. Pod uwagę wzięto ponadto uwarunkowania konserwatorskie wynikające z występowania w otoczeniu obszaru opracowania obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską, w tym wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został uchwalony Uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. (wejście w życie z dniem 1 października 2025 r.), w którym określono granice krajobrazów priorytetowych. Obszar opracowania planu znajduje się poza granicami obszarów stanowiących krajobrazy priorytetowe. Plan uwzględnia rekomendacje i zalecenia zawarte w audycie krajobrazowym. W celu ochrony krajobrazu większość terenów objętych planem pozostawiono w przeznaczeniu rolno-leśnym, a na części terenów ustalono zakaz zabudowy.

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

Plan miejscowy w § 4 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w poszczególnych kartach terenów znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach, których ten parametr dotyczy.

Część obszaru objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jez. Dzierżgoń, dla którego obowiązują przepisy odrębne właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego. W granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Znaczna część obszaru w granicach planu znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych lokalizowanych w niniejszym planie. Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 317) strefa ta wynosi nie mniej niż 700 m od planowanych elektrowni wiatrowych, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia §8, ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę terenów istniejącego zainwestowania oraz planowanych do zabudowy z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja zapisów planu stwarza warunki do zapewnienia ochrony środowiska wodnego i gruntowo - wodnego. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustalenia planu przewidują odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek.

Plan miejscowy na znaczącym obszarze utrzymuje dotychczasowe rolnicze przeznaczenie terenów. Nowo projektowane tereny o nierolniczym przeznaczeniu związane są z lokalizacją terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, tj. terenów dla planowanych elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi dojazdami oraz terenami dla potrzeb realizacji inwestycji, a także terenów lokalizacji elektrowni słonecznych – instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych. Dodatkowo w związku z rezygnacją z terenów dotychczas przeznaczonych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w obowiązującym planie miejscowym oraz (częściowo) z prowadzących do nich projektowanych wówczas dróg, na terenach tych przywrócono rolnicze przeznaczenie terenów.

Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - uzyskano zgodę Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II-III o powierzchni 0,0089 ha - decyzja nr DNI.tr.602.385.2024. Pozostałe grunty, które uzyskały zgodę Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze położone są poza granicami opracowania planu w etapie 2.

Kompleksowa ocena wpływu ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko jest przedmiotem Prognozy oddziaływania na środowisko.

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

Plan miejscowy w § 6 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie zawarto ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i ochrony odnoszące się do obiektów ujętych w ewidencji zabytków, tj. historycznego cmentarza. W celu ochrony otoczenia i ekspozycji na obiekty zabytkowe, w tym wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego zlokalizowane poza granicami opracowania, w planie wprowadzono zapisy gwarantujące zachowanie otwarcia widokowego na te zabytki. Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego przyczyni się do ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego, objętych ochroną konserwatorską.

Uzyskano uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków dla przedstawionych zapisów planu.

Na obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

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

Dla lokalizowanych w planie elektrowni wiatrowych plan uwzględnia wymaganą w przepisach prawa minimalną odległość 700 m od zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub zabudowy o funkcji mieszanej.

2.6.Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na realizację inwestycji z zakresu instalacji odnawialnych źródeł energii - zespołu elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych. Realizacja inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii wpisuje się w politykę państwa oraz Unii Europejskiej dotyczącą zapewnienia alternatywnych źródeł energii. Ponadto lokalizacja planowanych przedsięwzięć w gminie Mikołajki Pomorskie będzie miała pozytywny wpływ na

budżet gminy. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7.Prawo własności

Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. W związku z lokalizowaniem w planie elektrowni wiatrowej na znacznym obszarze ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, przy czym ograniczenia te wynikają także z obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skutki lokalizacji planowanych przedsięwzięć z zakresu produkcji energii wraz z niezbędnymi terenami towarzyszącymi (dojazdami, placami składowymi) na gruntach prywatnych są przedmiotem indywidualnych umów inwestorów z właścicielami gruntów.

2.8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

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

2.9.Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego. Realizacja ustaleń planu umożliwi posadowienie 1 elektrowni wiatrowej na terenie gminy, a także umożliwi realizację terenów produkcji energii z elektrowni słonecznych. Przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii wpłyną na zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego gminy, a poprzez wpływy finansowe do budżetu na skutek realizacji tych inwestycji na terenie gminy, pośrednio służyć będą zaspokojeniu także innych potrzeb mieszkańców. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

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

Dnia 14.07.2023 r. Wójt gminy Mikołajki Pomorskie ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, terminie składania wniosków do planu miejscowego oraz o terminie dyskusji publicznej w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia, tj. do dnia 04.08.2023 r.

Wójt gminy Mikołajki Pomorskie przekazał informację o ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego do gmin pobliskich, o których mowa w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, tj. do Miasta i Gminy Prabuty, Miasta i Gminy Dzierżgoń, Gminy Stary Dzierżgoń i Gminy Stary Targ.

W dniu 27.07.2023 r. Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie zorganizował dyskusję publiczną, o której mowa w art. 6e ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

W gminach pobliskich ogłoszono w lokalnej prasie, w obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędów oraz na stronach internetowych BIP Urzędów Gmin o planowanym przedstawieniu opinii o projekcie planu miejscowego.

Ponadto projekt planu miejscowego (obejmujący Etap 1 i Etap 2) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu / poddany konsultacjom społecznym (zgodnie z Art. 6e ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) w dniach od 16.12.2024 r. do 29.01.2025 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, terminy dyskusji publicznych / spotkań otwartych dnia 09.01.2025 r. (dyskusja publiczna / spotkanie otwarte w formie spotkania bezpośredniego oraz w formie on-line) , termin dyżuru projektanta dnia 16.01.2025 r. oraz termin składania uwag – do dnia -07.03.2025 r.

Informacja o terminie wyłożenia do publicznego wglądu/rozpoczęcia konsultacji społecznych projektu planu oraz o planowanych terminach dyskusji publicznych/spotkań otwartych, dyżurze projektanta i terminie składania uwag zgodnie z Art. 6e ust.1 pkt. 4 została przekazana do gmin pobliskich. W gminach pobliskich ogłoszono w lokalnej prasie, w obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędów oraz na stronach internetowych BIP Urzędów o planowanym terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (terminie rozpoczęcia konsultacji społecznych), terminie dyskusji publicznych oraz terminie składania uwag.

W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko (w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko), mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w postaci papierowej lub elektronicznej.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

W związku ze zmianą granic opracowania Etapu 2 oraz koniecznością przeprojektowania założeń przyjętych w projekcie planu miejscowego Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie ponowił etap procedury związany z opiniowaniem i uzgodnieniami projektu planu miejscowego. Ponowiono także czynności wynikające z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych nakładające obowiązki dla gmin pobliskich.

Projekt planu miejscowego (Etap 2) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu / poddany konsultacjom społecznym (zgodnie z Art. 6e ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) w dniach od 24.11.2025 r do 7.01.2026 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, terminy dyskusji publicznych / spotkań otwartych dnia 10 grudnia 2025 r. (dyskusja publiczna / spotkanie otwarte w formie spotkania bezpośredniego oraz w formie on-line) , termin dyżuru projektanta dnia 10.12.2025 r. oraz termin składania uwag – do dnia – 17.02.2025 r.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

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

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

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

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

Przy określaniu przeznaczenia terenów i ustalaniu zasad zagospodarowania terenów w przedmiotowym planie miejscowym zostały uwzględnione ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski inwestorów, którzy zamierzają realizować inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenie gminy (wnioski składane przed przystąpieniem do procedury planu miejscowego, w trakcie trwania procedury (wnioski złożone po terminie) oraz wnioski archiwalne, składane do Urzędu Gminy, w tym dotyczące zmiany zapisów dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb przedsięwzięć OZE). Przy formułowaniu ustaleń planu pod uwagę wzięto, iż dla znaczącej części obszaru obowiązujące dotychczas plany miejscowe wskazywały już tereny dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Wyznaczona była także strefa ochronna od tych terenów ograniczająca możliwość realizacji funkcji mieszkalnej. Niniejszy plan miejscowy nie zwiększa liczby planowanych elektrowni wiatrowych, a redukuje dotychczasową liczbę elektrowni z dwóch do jednej.

Jednocześnie w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego, ustalenia przedmiotowego planu nie wpłyną na pogorszenie warunków inwestowania na gruntach objętych granicami opracowania.

W zapisach planu uwzględniono potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz elementów dziedzictwa kulturowego zlokalizowanych w obrębie planu miejscowego oraz w jego otoczeniu. Należy uznać, iż ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach obszaru objętego planem, ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Biorąc pod uwagę specyfikę obszaru oraz ustalone przeznaczenie terenów nie zachodzi konieczność wprowadzenia zapisów planu w tym zakresie.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy na znacznym obszarze pozostawia dotychczasowe, rolnicze przeznaczenie terenu. Zmiana przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze dla realizacji przedsięwzięć nierolniczych związanych z realizacją przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii, została w maksymalnym stopniu ograniczona.

Plan nie wyznacza terenów dla wielkotowarowej produkcji rolnej.

2.16. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do §20 niniejszej uchwały.

Plan miejscowy utrzymuje możliwość realizacji inwestycji z zakresu elektrowni wiatrowych na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie, przy czym wskazana została nowa lokalizacja inwestycji uwzględniająca zmienione uwarunkowania prawne. Plan miejscowy nie pogarsza możliwości inwestycyjnych na terenach objętych planem. Utrzymane są dotychczasowe parametry dla nowej zabudowy oraz ograniczenia dotyczące lokalizacji funkcji mieszkalnej. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi realizację planowanych przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii, co jest zgodne z polityką gminy, kraju oraz wytycznymi Unii Europejskiej dotyczącymi dywersyfikacji źródeł energii.

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

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie podjęła Uchwałę Nr XLIV/314/2023 z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Załącznik do ww. uchwały stanowiło opracowanie pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie 2019-2022”. Realizacja ustaleń niniejszego planu miejscowego jest zgodna z wynikami powyższej analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej ani koniecznością urządzenia dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wykupu gruntów na cele publiczne,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,

·nie będzie wiązała się z możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,

·nie będzie skutkowała możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej,

·może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,

·nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów podziałów geodezyjnych,

·nie będzie skutkowała koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wycen nieruchomości.

Prognozuje się znaczące dochody gminy w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego przy jednoczesnym prognozowanym braku wydatków, w tym wynikających z zadań własnych gminy, obciążających budżet gminy.

5.Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

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

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

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

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

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

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

-uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

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

-wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do projektu planu i dokonał ich rozpatrzenia,

-ponownie uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

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

-po raz drugi wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do projektu planu i dokonał ich rozpatrzenia,

-przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-wykonał dodatkowe czynności w toku procedury planistycznej, wynikające ze specyfiki planowanych inwestycji – elektrowni wiatrowych (tj. działania określone w Ustawie z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych).

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