

**Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie  
z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie**

*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, z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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, z późn. zm.)*

*oraz w związku z Uchwałą nr III/14/2024 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie*

**Rada Gminy Mikołajki Pomorskie**

**u c h w a l a c o n a s t ę p u j e :**

**Rozdział 1**

**Przepisy wprowadzające**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie, zwany dalej „planem”.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie – niewymagana jest zgodność z polityką przestrzenną gminy dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 162,50 ha.

**§2.1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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 oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania 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 (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 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) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
    - d) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - e) L – teren lasu,
    - f) ZN – teren zieleni naturalnej,
    - g) KDL – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej,
    - h) KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 6) granica pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej,
  - 7) 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);
  - 8) granica strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie;
  - 9) granica strefy ochronnej istniejącej elektrowni wiatrowej (elektrownia zlokalizowana poza granicami planu) związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie.
8. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne planu**

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

1. W granicach planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
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, z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie .
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: 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, drewno).

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

1. Tereny wyznaczone w planie nie wymagają ustalenia standardów ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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 (jednej) elektrowni wiatrowej stanowiącej dominantę wysokościową; należy stosować kolorystykę obiektu w odcieniach bieli, szarości lub jasnego błękitu; dopuszcza się, w części przyziemnej, wprowadzenie koloru zielonego.

2. Ustala się nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach paneli fotowoltaicznych w całym obszarze planu, tak aby instalacja nie powodowała odbijania światła.

3. Infrastrukturę towarzyszącą urządzeniom wytwarzającym energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazyny energii i stacje transformatorowe realizować w kolorach stonowanych, nie wyróżniających się z otoczenia – zaleca się stosowanie kolorystyki ciemnej zieleni lub odcieni szarości.

## **§6. 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;
- 3) w przypadku braku dostępu do sieci dopuszcza się tymczasowo (do czasu realizacji sieci) zastosowanie rozwiązań indywidualnych – zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) lub pozyskiwanie wody dowożonej w zbiornikach (z beczkowitzu);
- 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) nie przewiduje się lokalizowania obiektów wymagających odprowadzenia ścieków.

### 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. Nie przewiduje się lokalizowania obiektów wymagających zasilania w ciepło.

### 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 istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują pasy techniczne dla lokalizacji elektrowni wiatrowej, w obrębie których nie może znaleźć się jakikolwiek element (w szczególności łopaty turbiny) o szerokości:
  - a) od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (do 45 kV) pas dla linii dwutorowej wynosi 30 m, a dla linii jednotorowej wynosi 25 m (oś symetrii pasa technicznego wyznaczają słupy linii),

- b) od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (do 1 kV) pas dla linii dwutorowej wynosi 25 m, a dla linii jednotorowej wynosi 20 m (oś symetrii pasa technicznego wyznaczają słupy linii).

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) nie przewiduje się lokalizowania obiektów wymagających zasilania w gaz.

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.

## **§7. 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 są poprzez istniejącą drogę publiczną powiatową nr 3143G (droga położona poza granicami planu) oraz drogę gminną biegnącą w granicach planu nr 230005G.

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.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla terenów produkcji energii – elektrowni słonecznej oraz elektrowni wiatrowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla każdego terenu;
- 2) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymagają określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania.

4. Wymagane ustaleniami ust. 3 miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do terenu objętego inwestycją.

## **§8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. W granicach terenów rolniczych (oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowy i symbolem: RN) 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 wiatrowej.

2. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych obiektów tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów elektrowni wiatrowej 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.

### **§9. 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: 1PEW, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5KR, 6KR 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**

#### **§10. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEW:**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii – teren elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) lokalizacja elektrowni wiatrowej stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru,
  - b) lokalizacja placów związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektu elektrowni wiatrowej,
  - 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 terenie 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 225 m;
- 2) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatom – nie więcej niż 150 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:** elektrownia wiatrowa czy maszt do pomiaru wiatru może stanowić przeszkodę lotniczą, ustala się sposób oznakowania przeszkodowego oraz zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§11. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PEF: 1PEF, 2PEF, 3PEF:**

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

- 1) przeznaczenie terenu: 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, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;
- 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) tereny położone są w granicach strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

- 2) przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2PEF i 3PEF przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, dla której obowiązuje pas techniczny – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 5 pkt. 4.

#### **§12. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN:**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ZN - teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) zieleń naturalna i krajobrazowa,
  - b) zadrzewienia, zakrzewienia,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 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: nie dotyczy.**

#### **§13. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L:**

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

- 1) przeznaczenie terenu: 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) zbiorniki wodne i cieki wodne,
  - 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: nie dotyczy.**

#### **§14. Karty terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS: 1WS, 2WS i 3WS:**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) tereny wód powierzchniowych, kanałów i rowów melioracyjnych, urządzeń melioracji wodnych,
  - 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:** nie dotyczy.

#### **§15. Karty terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RN: 1RN, 2RN, 3.RN, 4RN, 5RN, 6.RN, 7RN, 8.RN, 9RN, 10RN:**

**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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
  - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych,
  - 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) przez tereny: 9RN i 10RN przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć 15kV, dla których obowiązuje pas techniczny – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 5 pkt. 4;
- 2) część terenu położona jest w granicach 20 m od obszaru kolejowego, gdzie wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej.

#### **§16. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11RN:**

**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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
  - c) lokalizacja zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej lokalizowanej w terenie oznaczonym w planie symbolem 1PEW (łopat wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi);
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) zakaz lokalizacji nadziemnych budowli.

**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:** przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, dla której obowiązuje pas techniczny – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 5 pkt. 4.

#### **§17. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:**

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

- 1) przeznaczenie terenu: KDL - teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga lokalna;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) lokalizacja chodników, ścieżek rowerowych,
  - 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) lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

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

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, dla której obowiązuje pas techniczny – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 5 pkt. 4.

#### **§18. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KR: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR:**

##### **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 zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej lokalizowanej w terenie oznaczonym w planie symbolem 1PEW – w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KR,
  - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, rowów odwadniających,
  - d) lokalizacja zieleni,
  - 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 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:** nie dotyczy.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy końcowe**

**§19.** W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej "Zonda", w gminie Mikołajki Pomorskie (Uchwała Nr III/9/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 17 grudnia 2014 r., opublikowany w Dz.U. Woj. Pom. z 3 lutego 2015 r., poz. 805).

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

**§21.** 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**

**ZAŁĄCZNIKI**

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**

do Uchwały Nr .....

**Rady Gminy Mikołajki Pomorskie**

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie**

**RYSUNEK PLANU- w skali 1:2000**

**(odrębna plansza)**

## **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

do Uchwały Nr .....

**Rady Gminy Mikołajki Pomorskie**

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie**

### **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 2026 r. poz. 538) 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, z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. 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

## **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

do Uchwały Nr .....

**Rady Gminy Mikołajki Pomorskie**

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie**

### **Dane przestrzenne**

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku poz. 583)*

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

# **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Powierzchnia opracowania planu miejscowego w granicach określonych w ww. uchwale wynosi ok. 162,50 ha.

Celem opracowania planu miejscowego jest wskazanie nowych terenów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrowni wiatrowych wraz z ich strefami ochronnymi; planowana jest lokalizacja jednej elektrowni wiatrowej. Przewiduje się także lokalizację elektrowni słonecznych, w szczególności w miejscach, gdzie zostały wydane warunki zabudowy dla takiego przedsięwzięcia.

Część obszaru objętego opracowaniem położona jest w granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących obszar dla potrzeb lokalizacji farmy wiatrowej "Zonda", w gminie Mikołajki Pomorskie (Uchwała Nr III/9/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 17 grudnia 2014 r., opublikowany w Dz.U. Woj. Pom. z 3 lutego 2015 r., poz. 805). Obszar obowiązującego planu miejscowego, na fragmencie, który będzie zmieniony poprzez sporządzany plan miejscowy obejmuje głównie tereny rolne i leśne, nie następuje zatem obawa o obniżenie wartości nieruchomości na skutek wprowadzanych zmian planu miejscowego.

W związku z wejściem w życie zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 07.07.2023 r. - Dz.U. z 2023 poz. 1688, z późn. zm., przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023 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 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 §10 do §18 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.

Plan zawiera ustalenia minimalizujące negatywny wpływ planowanych inwestycji na krajobraz, w tym dla elektrowni wiatrowych zalecenia dotyczące kolorystyki obiektu elektrowni wiatrowej czy infrastruktury towarzyszącej instalacjom OZE, a także wymogu stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach paneli fotowoltaicznych. W granicach planu nie występują chronione ustaleniami planu obiekty o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych.

Plan miejscowy nie zawiera ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego dla województwa pomorskiego, gdyż nie występują na jego obszarze krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **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.

Znaczna część obszaru w granicach planu znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej lokalizowanej 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. Część obszaru w granicach planu znajduje się także znajduje się w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych zespołu Farmy Wiatrowej „Zonda” znajdującego się w sąsiedztwie. Obie strefy wskazano w na rysunku planu.

Plan dopuszcza rozbudowę, przebudowę i modernizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Inwestycje planowane ustaleniami planu nie wymagają zaopatrzenia w wodę ani odprowadzania ścieków – nie przewiduje się stałego bądź czasowego pobytu ludzi, jednak gdyby zaistniała taka potrzeba to rozbudowa infrastruktury jest możliwa. 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 planowanej elektrowni wiatrowej 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.

Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ani gruntów rolnych gleb chronionych (klas bonitacyjnych I-III) na cele nierolnicze.

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**

W obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, ani obszary zabytkowe, dziedzictwa kulturowego chronione przepisami prawa, nie występują chronione ustaleniami planu obiekty o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych ani nie występują chronione dobra kultury współczesnej. Nie wskazano tu także krajobrazów priorytetowych w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego.

#### **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 lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej oraz dla istniejących elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie 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 - elektrowni wiatrowej 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.

#### **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 ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, jednak w obszarze tym taka zabudowa nie występuje, ani nie była dotychczas przewidywana. Skutki lokalizacji planowanych przedsięwzięć z zakresu produkcji energii z odnawialnych źródeł energii wraz z niezbędnymi terenami towarzyszącymi i infrastrukturą towarzyszącą 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 uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

#### **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Realizacja ustaleń planu umożliwi ponadto posadowienie 1 elektrowni wiatrowej, 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 § 6 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 spotkaniu otwartym oraz dyżurze projektanta podczas konsultacji społecznych, a także możliwości składania uwag do dokumentu planu miejscowego.

Dnia 07.06.2024 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; osoby fizyczne i podmioty prawne nie zgłosiły wniosków.

Wójt gminy Mikołajki Pomorskie przekazał informację o ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego do gminy pobliskiej, o której mowa w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, tj. do Miasta i Gminy Prabuty. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się: w Mieście i Gminie Prabuty dnia 20.06.2024 r.

W dniu 25.06.2024 r. Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie zorganizował dwie dyskusje publiczne, o których mowa w art. 6e ust. 1 pkt.1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, tj. o godz. 15.00 w formie spotkania bezpośredniego oraz o godz. 16.00 w formie prowadzonej za pomocą środków porozumiewania się na odległość. W spotkaniach nie uczestniczyły zainteresowane osoby.

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 gminie pobliskiej (miasto i gmina Prabuty) nie ogłoszono o planowanym przedstawieniu opinii o projekcie planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym (zgodnie z Art. 6e ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) od dnia 04.05.2026 r po uprzednim ogłoszeniu o ich rozpoczęciu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

W ogłoszeniu zostały wyznaczone następujące formy konsultacji społecznych:

1. Zbieranie uwag do dnia 7 lipca 2026 r.;
2. Dwa spotkania otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego:

- dnia 10 czerwca 2026 r. o godzinie 16:00 w formie prowadzonej za pomocą środków porozumiewania się na odległość, umożliwiających zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.
  - dnia 10 czerwca 2026 r. o godzinie 16:30 w formie spotkania bezpośredniego.
3. Dyżur projektanta planu miejscowego, które odbędzie się w dniu 10 czerwca 2026 r. od godz. 15.10.

Informacja o terminie rozpoczęcia konsultacji społecznych projektu planu oraz o planowanych terminach spotkań otwartych, dyżurze projektanta i terminie składania uwag zgodnie z Art. 6e ust.1 pkt. 4 została przekazana do gminy pobliskiej. W gminie pobliskiej ogłoszono w lokalnej prasie, w obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędów oraz na stronach internetowych BIP Urzędu Miasta i Gminy Prabuty o planowanym terminie rozpoczęcia konsultacji społecznych, terminie spotkań otwartych, terminie dyżuru projektanta 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/ wniesiono następujące uwagi .....

Raport z konsultacji społecznych został zamieszczony na stronie internetowej gminy.

## **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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski inwestora, którzy zamierza realizować inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii (wnioski składany przed przystąpieniem do procedury planu miejscowego), a także wydane decyzje o warunkach zabudowy związane z planowaną lokalizacją elektrowni słonecznych – farm fotowoltaicznych.

Przy formułowaniu ustaleń planu pod uwagę wzięto sąsiedztwo istniejących elektrowni wiatrowych i występowanie dla znaczącej części obszaru strefy ochronnej od tych obiektów, ograniczającej możliwość realizacji funkcji mieszkalnej. Niniejszy plan miejscowy nie wpływa na pogorszenie warunków inwestowania na gruntach objętych granicami opracowania.

W zapisach planu uwzględniono potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. 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, w tym związanych z realizacją przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii, została w maksymalnym stopniu ograniczona do niezbędnych terenów dla lokalizacji tych obiektów.

Plan nie wyznacza terenów zabudowy zagrodowej, terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych ani 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 §10 do §18 niniejszej uchwały.

Plan miejscowy wprowadza możliwość realizacji inwestycji z zakresu elektrowni wiatrowych na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie – budowę nowej 1 elektrowni wiatrowej oraz zespołów elektrowni słonecznych – farm fotowoltaicznych. Plan miejscowy nie pogarsza możliwości inwestycyjnych na terenach objętych dotychczas planem miejscowym.

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**

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,
- może skutkować możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,

- może wiązać się z możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- nie będzie skutkowało 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,
- może skutkować koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wycen nieruchomości.

Prognozuje się znaczące dochody gminy w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego przy jednoczesnych prognozowanych niewielkich wydatkach. Gmina, w związku z realizacją ustaleń planu, nie poniesie kosztów, wynikających z zadań własnych gminy (infrastruktury technicznej i dróg publicznych), 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 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 o terminie rozpoczęcia konsultacji społecznych oraz o jego formach
- przeprowadził konsultacje społeczne, w tym zorganizował spotkania otwarte, dyżur projektanta oraz zbierał uwagi
- dokonał rozpatrzenia uwag oraz sporządził raport z konsultacji społecznych,
- przeprowadził procedurą 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.

.....  
Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie