



DOM Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański



PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE UZASADNIENIE

ETAP: UCHWALENIE DOKUMENTU

Zespół autorski:

dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska

uprawnienia do projektowania na podstawie:

*Art. 5 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(uprawnienia urbanistyczne nr 1540)*

mgr Aleksandra Nowicka

uprawnienia do projektowania na podstawie:

Art. 5 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Gdańsk, Starogard Gdański lipiec 2026 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	4
II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	24
III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	40
IV. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA	42
V. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	43

WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr **V/28/2024** Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia **22 sierpnia 2024 roku** w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie.

Projekt planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

1. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.);
2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
3. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916, z późn. zm.).

Z dniem 24 września 2023 r. weszła w życie **ustawa z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** (dalej: *ustawa zmieniająca*), która wprowadziła reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce. Jedną z kluczowych zmian jest rezygnacja z dotychczasowego dokumentu planistycznego jakim było **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** oraz wprowadzenie nowego aktu planistycznego – **planu ogólnego będącego aktem prawa miejscowego**. Zgodnie z ustawą zmieniającą obowiązują przepisy przejściowe, w tym odnoszące się do dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który to dokument zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie dłużej jednak niż do **30 czerwca 2026 r.** Po tej dacie, poza wyjątkami określonymi w ustawie, uchwalanie nowych **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** będzie możliwe wyłącznie w przypadku, gdy w gminie obowiązywać będzie **plan ogólny**. Sytuacja ta dotyczy także możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które po okresie obowiązywania przepisów przejściowych, będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy.

Dokument planu ogólnego sporządza się w oparciu o zapisy **strategii rozwoju gminy** (o ile gmina dysponuje strategią rozwoju) lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej. Dokument strategii, jako tzw. akt kierownictwa wewnętrznego, zawiera politykę przestrzenną gminy (w tym m.in. model funkcjonalno-przestrzenny), a ustalenia planu ogólnego muszą być zbieżne z założeniami tego dokumentu.

Plan ogólny co do zasady obejmuje cały obszar gminy. Zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłącza się z granic opracowania planu ogólnego tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny gminy Mikołajki Pomorskie obejmuje **cały obszar gminy w granicach administracyjnych**. Powierzchnia planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie obejmuje obszar ok. 91,6 km².

I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W ramach sporządzania planu ogólnego, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wraz z późniejszymi zmianami), uwzględniono poniższe uwarunkowania.

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1).

Plan ogólny gminy Mikołajki Pomorskie został sporządzony z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w „Strategii Rozwoju Gminy Mikołajki Pomorskie na lata 2022-2027” (dokument przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/266/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 24 sierpnia 2022 r.). Opracowanie dokumentu Strategii zostało wszczęte przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (data wejścia w życie - 24.09.2023 r.). Strategia została opracowana w 2022 r. zgodnie z zapisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

Strategia gminy Mikołajki Pomorskie została opracowana w oparciu o diagnozę i analizę głównych uwarunkowań w sferach: przestrzennej, społecznej, gospodarczej, infrastrukturalnej, finansowej. Dla planu ogólnego szczególnie istotne są następujące uwarunkowania:

- uwarunkowania przestrzenne:
 - rolniczy charakter gminy;
 - położenie w obrębie obszarowych form ochrony przyrody, z ograniczeniami wynikającymi z ich ustanowienia (Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń, obszar Natura 2000), występowanie jezior oraz stosunkowo niedużego udziału gruntów leśnych; położenie części obszaru gminy w zasięgu subregionalnego korytarza ekologicznego „łącznik dolin Liwy i Dzierzgoń”;
 - dziedzictwo kulturowe obszaru;
 - lokalizacja na obszarze gminy elektrowni wiatrowych, które determinują kierunki rozwoju zainwestowania w poszczególnych częściach gminy;
 - pokrycie planistyczne znacznej części gminy, w tym zwartych miejscowości; duże rozproszenie zabudowy w zachodniej części gminy;
 - niekorzystne położenie komunikacyjne i marginalizacja przestrzenna regionu;
- uwarunkowania społeczne:
 - sytuacja demograficzna gminy - przewidywany systematyczny spadek liczby mieszkańców i ujemne saldo migracji; starzejące się społeczeństwo i odpływ młodych mieszkańców gminy,
- uwarunkowania gospodarcze:
 - gospodarka oparta głównie na rolnictwie – ograniczony potencjał dla dywersyfikacji;

- duży potencjał dla rozwoju odnawialnych źródeł energii (elektrowni słonecznych, elektrowni wiatrowych);
- potrzeba rozwoju lokalnego rynku pracy i rozwoju nowych terenów dla funkcji gospodarczych;
- uwarunkowania infrastrukturalne:
 - potrzeba dalszego rozwoju infrastruktury ścieżek rowerowych i infrastruktury pieszej, modernizacja i rozbudowa dróg;
 - dalszy rozwój infrastruktury w zakresie wyposażenia w sieć wodno-kanalizacyjną.

Cele strategiczne

Zgodnie z założeniami Strategii rozwoju gmina Mikołajki Pomorskie ma charakter rolniczy z rosnącym potencjałem turystyczno-rekreacyjnym i energetycznym. Na podstawie przeprowadzonej diagnozy uwarunkowań, konsultacji społecznych oraz analizy SWOT Strategia dla gminy Mikołajki Pomorskie określa trzy cele strategiczne istotne dla jej rozwoju:

1. Rozwój gminnej przestrzeni publicznej w zgodzie z zasadami ochrony środowiska – cele operacyjne koncentrują się przede wszystkim na porządkowaniu ładu przestrzennego oraz poprawie dostępności komunikacyjnej gminy poprzez rozbudowę i modernizację dróg, chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury towarzyszącej; istotny aspekt stanowi ograniczenie rozpraszania zabudowy, a także rozwój infrastruktury technicznej (wodno-kanalizacyjnej, melioracyjnej, Internetu) oraz rozwój odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych.
2. Wzrost gospodarczy Gminy dzięki rozwiniętej przedsiębiorczości, nowoczesnemu rolnictwu i bogatej ofercie wypoczynkowej – koncentracja działań gminy na wzmacnianiu funkcji gospodarczych m.in. poprzez tworzenie i uzbrojenie terenów inwestycyjnych, rozwoju na terenie gminy działalności o charakterze usługowym, zagospodarowaniu terenów po byłych PGR; cele operacyjne wskazują na wykorzystanie potencjału przyrodniczego gminy dla wzmocnienia funkcji turystyczno-rekreacyjnej, w tym poszukiwania nowych miejsc dla celów turystyki i rekreacji, np. dla rozwoju infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej nad jeziorami.
3. Kompleksowa oferta społeczna gwarantująca wysoką jakość życia mieszkańców – w wymiarze przestrzennym cele operacyjne koncentrują się na rozwoju i modernizacji obiektów użyteczności publicznej oraz poprawie ich dostępności, m.in. na rozbudowie i modernizacji bazy sportowej, zagospodarowaniu przestrzeni wokół Gminnego Centrum Kulturalno-Bibliotecznego.

Przedstawiony w Strategii model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje umocnienie dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w której główną rolę odgrywa miejscowość gminna Mikołajki Pomorskie pełniąca funkcję wielofunkcyjnego ośrodka wiejskiego z koncentracją usług publicznych (edukacji, zdrowia, kultury, administracji), stanowiąca główny węzeł komunikacyjny gminy i pełniąca rolę lokalnego centrum rozwoju i obsługi mieszkańców całej gminy. Pozostałe większe wsie np. Cieszymowo, Krasna Łąka stanowią ośrodki wspierające centrum gminy o funkcji mieszkaniowej i podstawowym dostępie do usług. Miejscowości te stanowią zaplecze dla funkcji rolniczej, a miejscowość Balewo dodatkowo pełni funkcję rekreacyjno-turystyczną. Pozostałe mniejsze miejscowości na obszarze gminy, np. Stążki, Linki, Kołożąb, Nowe Minięta, Dąbrówka Pruska, Dworek pełnią funkcję rolniczą i mieszkaniową. Zaproponowany w Strategii model struktury

funkcjonalno-przestrzennej stanowi kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy, w którym istotne znaczenie ma wzmacnianie centralnych funkcji miejscowości gminnej, ograniczenie rozpraszania zabudowy, wykorzystaniu potencjału poszczególnych części gminy (np. dla rozwoju odnawialnych źródeł energii, rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami). Układ przestrzenny gminy oparty jest na głównych powiązaniach komunikacyjnych, w szczególności drodze wojewódzkiej nr 522, linii kolejowej oraz sieci dróg powiatowych i gminnych.

Założenia i kierunki zawarte w „Strategii Rozwoju Gminy Mikołajki Pomorskie na lata 2022-2027” mają odzwierciedlenie w planie ogólnym gminy:

- nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono w oparciu o istniejące struktury przestrzenne oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tak aby stanowiły ich uzupełnienie i kontynuację – rozwój terenów mieszkalnictwa dotyczy w szczególności miejscowości gminnej,
- wyznaczono nowe tereny inwestycyjne, w szczególności strefy gospodarcze SP w pobliżu istotnych ciągów komunikacyjnych, na terenach niekolidujących z ochroną walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- uwzględniono istniejące tereny usług publicznych oraz ogólnodostępne strefy zieleni i rekreacji oraz zabezpieczono tereny umożliwiające ich rozwój,
- uwzględniono turystyczny potencjał gminy poprzez wyznaczenie stref planistycznych dla usług turystyki, rekreacji, zieleni, zabudowy letniskowej nad jeziorami,
- uwzględniono rolniczy charakter gminy poprzez wyznaczenie na rozległym obszarze gminy stref otwartych SO, a także stref umożliwiających rozwój zabudowy zagrodowej i stref produkcji rolniczej (SR),
- uwzględniono potencjał gminy dla rozwoju odnawialnych źródeł energii poprzez wyznaczenie terenów dedykowanych dla lokalizacji OZE (elektrowni słonecznych, elektrowni wiatrowych), np. wynikających z obowiązujących planów miejscowych lub wydanych decyzji administracyjnych; na znacznym obszarze gminy dopuszczono potencjalną możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii poprzez ustanowienie odpowiednich profili dodatkowych dla stref otwartych (SO),
- uwzględniono istniejącą sieć transportową o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczając strefy komunikacji SK oraz ważniejsze drogi, o charakterze lokalnym wyznaczając strefę infrastrukturalną SI.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).

Plan ogólny gminy Mikołajki Pomorskie sporządzono z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego **Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (PZPWP)**, przyjętego Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 603). Wnioski, zasady zagospodarowania i rekomendacje zawarte w dokumencie, są wiążące przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie, dotyczą zagadnień takich jak (zasady zagospodarowania przestrzennego, które mieszczą się w kompetencjach planu ogólnego):

- kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym Mikołajki Pomorskie i inne miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym;
- pierwszeństwo wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych poprzez regenerację obszarów zdegradowanych, uzupełnianie i kontynuację obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy;
- kształtowanie zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizowanie terenochłonności oraz potrzeb związanych z ich obsługą, domykanie granic zainwestowania (kształtowanie czytelnej krawędzi pomiędzy terenami zainwestowanymi a terenami otwartymi), unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych;
- etapowanie kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegające na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych oraz rozbudową istniejącej infrastruktury;
- zapewnienie odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do: podstawowych usług publicznych, transportu zbiorowego, przestrzeni publicznych, w tym otwartych;
- zapewnienie odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej), warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi;
- efektywne i bezpieczne wykorzystanie zasobów przestrzeni przez gospodarkę – uwzględnienie ograniczeń związanych z położeniem w obszarach ochronnych GZWP, o ich formalnym ustanowieniu;
- harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego – uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska;
- uwzględnienia naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe;
- kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położona na obszarze gminy trasa regionalna nr 119;
- kształtowania struktury ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej województwa w oparciu o korytarze transportowe; hierarchizacja sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych, tj. drogi zbiorcze (Z) – droga wojewódzka nr 522;
- zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który składa się m.in. korytarz subregionalny – łącznik dolin Liwy i Dzierżoń;

- bezwzględne zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne;
- rozmieszczania obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych.

Ponadto w PZPWP wymieniono inwestycje celu publicznego będące zadaniami samorządu województwa, tj. poprawa bezpieczeństwa pieszych w ciągu drogi wojewódzkiej nr 522 w miejscowości Cierpięta oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym niebędące zadaniami samorządu województwa, tj. modernizacja linii kolejowej E 65/C-E 65 na odcinku Warszawa Gdynia (inwestycja zrealizowana) oraz inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami..

Powyższe rekomendacje i zasady zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym gminy Mikołajki Pomorskie, w szczególności wskazano:

- nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono głównie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, tak aby stanowiły kontynuację istniejącej zabudowy i domykały granice istniejących miejscowości ,
- nowe tereny inwestycyjne - strefy gospodarcze SP wyznaczono w obszarach z dogodnym dojazdem komunikacyjnym jako kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwojowych wskazywanych w polityce przestrzennej gminy (studium) oraz w odpowiedzi na zapotrzebowanie potencjalnych inwestorów,
- uwzględniono turystyczny potencjał gminy poprzez wyznaczenie stref planistycznych dla usług turystyki, rekreacji, zieleni urządzonej, zabudowy letniskowej nad jeziorami, w rejonach o wysokich walorach przyrodniczych dla rekreacji,
- wykorzystano potencjał odnawialnych źródeł energii poprzez wyznaczenie terenów dedykowanych dla lokalizacji OZE (elektrowni słonecznych, elektrowni wiatrowych), a także poprzez ustanowienie odpowiednich profili dodatkowych dla stref otwartych (SO) czy stref produkcji rolniczej (SR), przy czym uwzględniono przy ich lokalizacji uwarunkowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w szczególności poprzez zachowanie ciągłości ponadlokalnych korytarzy ekologicznych.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).

Na obszarze opracowania, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody występują (Ryc. 1):

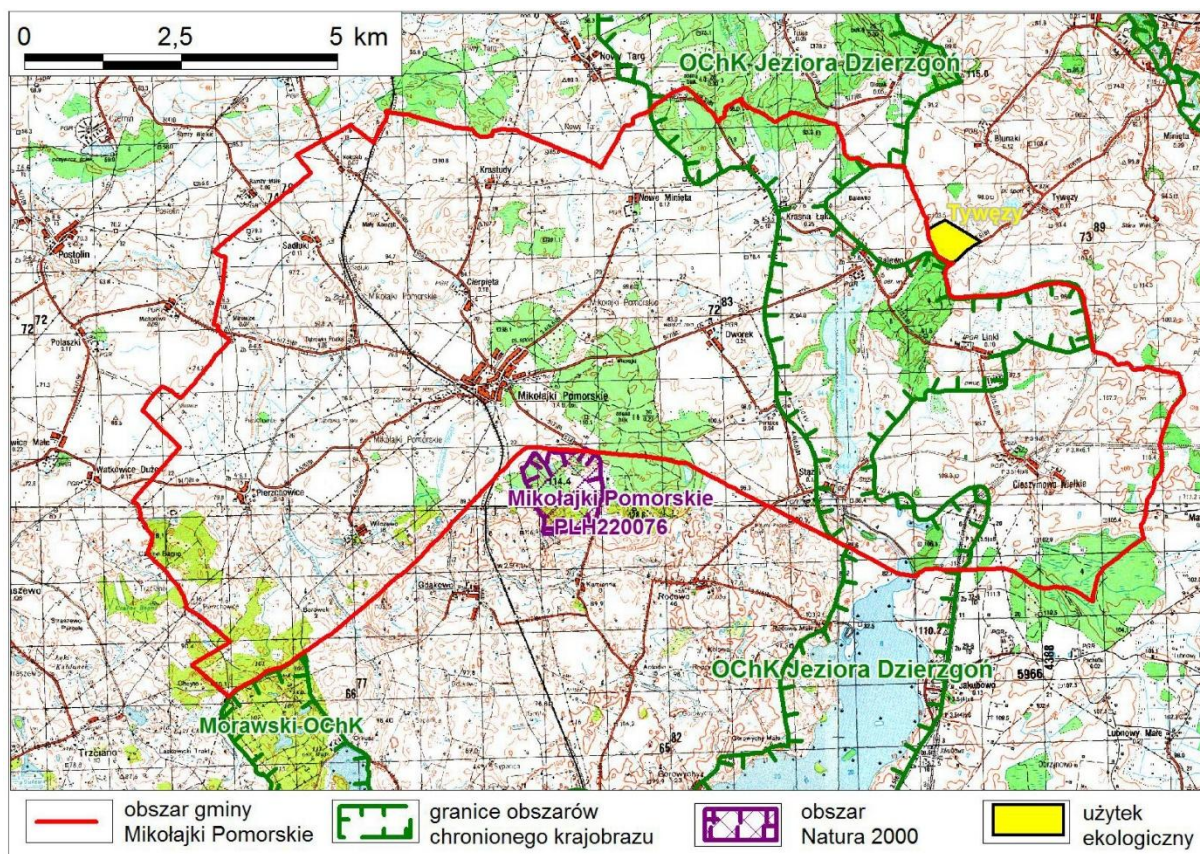
- **obszar Natura 2000** – Obszar Natura 2000 PLH220076 „Mikołajki Pomorskie”, obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, w większości w sąsiedztwie gminy od strony południowej, niewielki, północny fragment obszaru znajduje się w granicach gminy Mikołajki Pomorskie, obr. Mikołajki Pomorskie – dla ww. obszaru dotychczas (marzec 2026 r.) nie ustanowiono planu zadań ochronnych;

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń** – obejmuje niecki jezior rynnowych Dzierzgoń i Balewskiego wraz z ich okolicą w centralno-wschodniej części gminy – zasady zagospodarowania, w tym zakazy w granicach OCHK ustanawiane są we właściwej uchwale Sejmiku Woj. Pomorskiego - aktualnie (marzec 2026 r.) obowiązuje Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 2942);
- **2 pomniki przyrody** – dąb szypułkowy *Quercus robur* w obrębie geodezyjnym Krasna Łąka, w granicach Leśnictwa Waplewo oddz. 50c oraz dąb szypułkowy *Quercus robur* „Dąb Sów” w obr. Stążki, na dz. nr 30/1.

Na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie występują siedliska przyrodnicze wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 z dnia 30 października 2014 r. (Dz. U. 2014 poz. 1713). Siedliska te podlegają ochronie – ich rozmieszczenie przedstawia załącznik nr 2 - Uwarunkowania. W południowo-wschodniej części gminy wg danych udostępnionych przez RDOŚ w Gdańsku znajduje się strefa ochrony bielika *Haliaeetus albicilla*.

Pozostałe, powierzchniowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. 2026, poz. 13, z późn. zm.) nie występują w granicach gminy Mikołajki Pomorskie. W sąsiedztwie granic gminy znajdują się natomiast: **użytek ekologiczny „Tywęzy”** (w sąsiedztwie północno-wschodniej granicy) oraz **Obszar Chronionego Krajobrazu Morawski** (sąsiaduje z gminą od południowego zachodu).

System ochrony przyrody na obszarze stanowi istotne uwarunkowanie dla gospodarowania przestrzenią w sposób uwzględniający konieczność zachowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Uwzględnienie powyższych uwarunkowań przyrodniczych nastąpiło poprzez ograniczenie rozpraszania terenów osadnictwa poza istniejące struktury funkcjonalno-przestrzenne miejscowości i istniejące zespoły zabudowy, przede wszystkim jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy wynikającej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na potencjał turystyczno-rekreacyjny obszaru w centralnej części gminy, w otoczeniu jezior wyznaczono w planie ogólnym tereny dla rozwoju funkcji turystyki i rekreacji, przy czym ich realizacja możliwa będzie wyłącznie po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczących obszarowych form ochrony przyrody. W granicach OCHK Jeziora Dzierzgoń w sposób znaczący ograniczono możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni słonecznych i elektrowni wiatrowych.



Ryc. 1 Położenie gminy Mikołajki Pomorskie na tle istniejących obszarowych form ochrony przyrody w granicach gminy i w otoczeniu

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Mikołajki Pomorskie dla potrzeb sporządzenia planu ogólnego (Platan, Banino 2025)

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b).

Na terenie gminy Mikołajki Pomorskie zgodnie z danymi publikowanymi na Hydroportalu - wody.isok.gov.pl nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

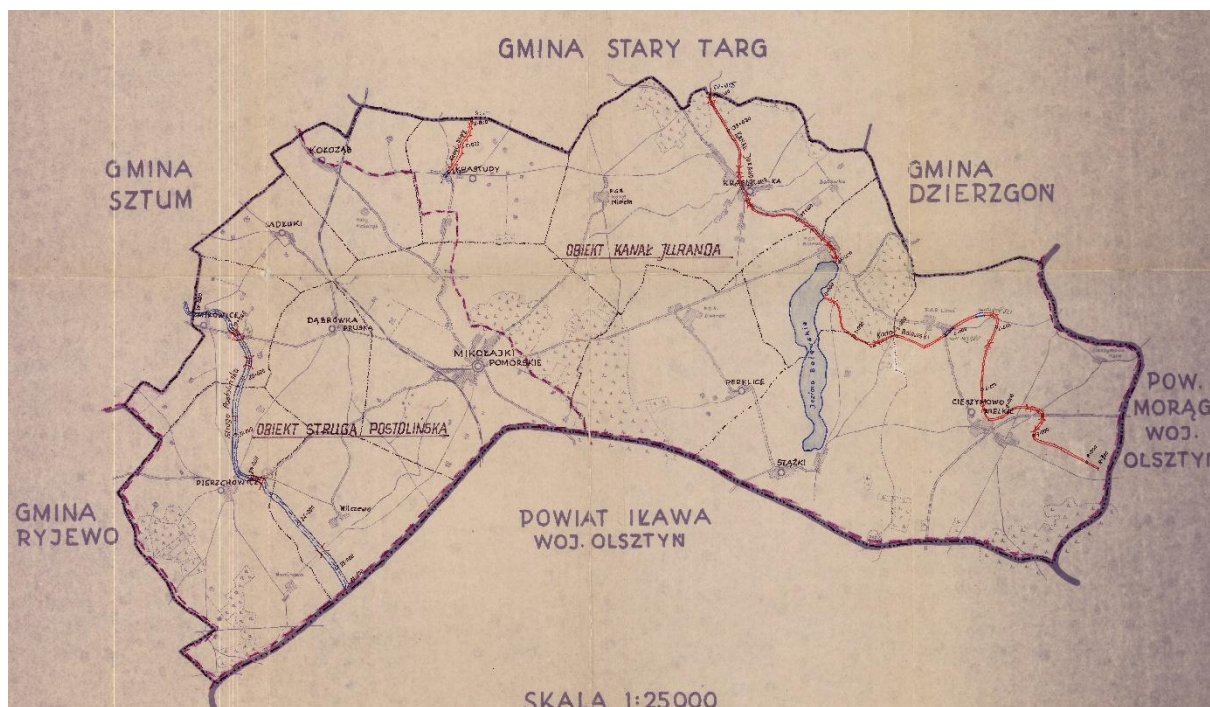
Na terenie gminy Mikołajki Pomorskie okresowo mogą pojawiać się podtopienia w obrębie dolin cieków oraz w podmokłych zagłębieniach terenu powodowane przez intensywne opady atmosferyczne i roztopy śniegu.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).

Zasoby wód powierzchniowych gminy stanowią ciek i jeziora, spośród których najważniejszymi są Kanał Juranda (Malborska Młynówka) i Postolińska Struga oraz Jezioro Balewskie, Jezioro Dzierzgoń. Ponadto występują mniejsze ciek i rowy melioracyjne oraz oczka wodne, tereny podmokłe i bagna.

Dla gminy Mikołajki Pomorskie brak jest informacji na temat zasięgu obszarów zmeliorowanych. W trakcie prac nad planem ogólnym uzyskano szczegółowe informacje o urządzeniach wodnych znajdujących się w gminie. Na Ryc. 2 pokazano lokalizację głównych obiektów związanych z systemem melioracji w gminie, tj. Kanał Juranda, Kanał Balewski, Kanał Nowy, Struga Postolińska. W celu ochrony

istniejących w gminie systemów melioracyjnych na terenach otwartych, rolniczych ograniczono wyznaczanie nowych stref inwestycyjnych dla zabudowy.



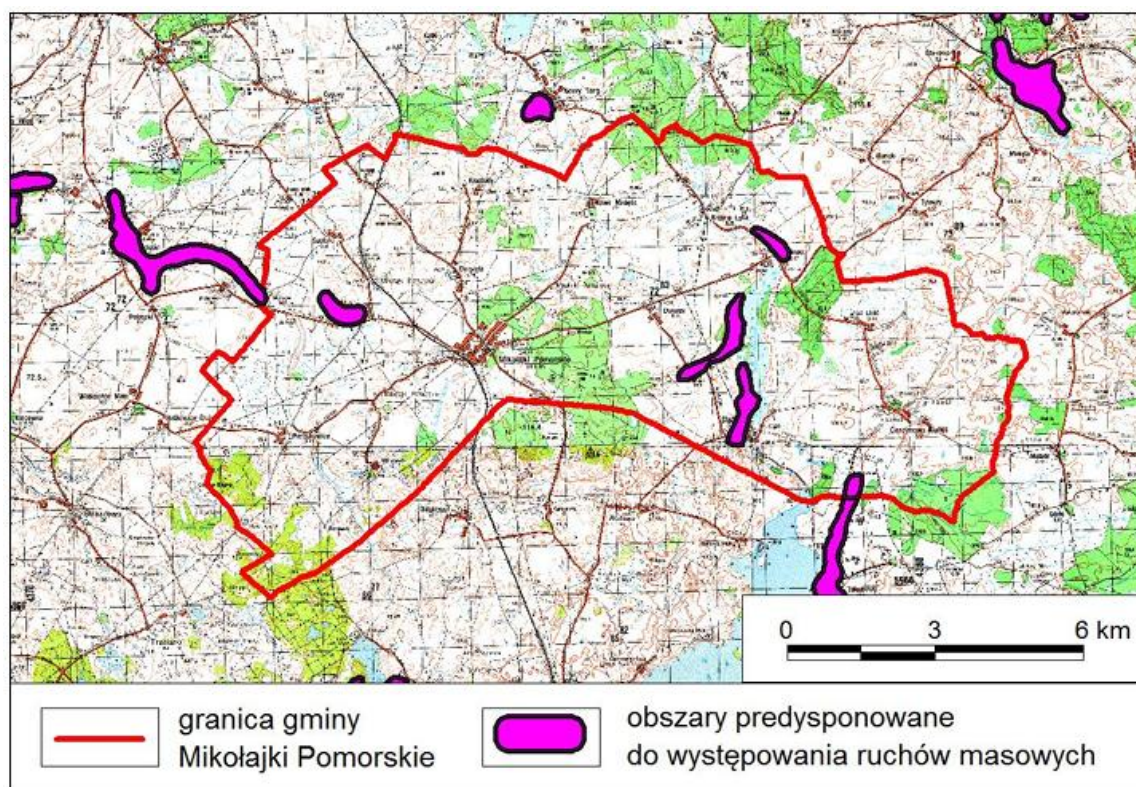
Ryc. 2 Mapa poglądowa przedstawiająca przebieg głównych elementów systemu melioracyjnego w gminie
Źródło: dane Zarządu Zlewni Elbląg

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).

Na terenie gminy Mikołajki Pomorskie w aktualnej bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) prowadzonej przez PIG nie zarejestrowano żadnego osuwiska.

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIG) w granicach gminy Mikołajki Pomorskie znajdują się natomiast obszary predysponowane do występowania ruchów masowych, których największe zgrupowanie występuje w otoczeniu jeziora Balewskiego (Ryc.3).

Do obszarów o niekorzystnych warunkach dla budownictwa zalicza się również tereny o spadkach powyżej 10%. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan ogólny, w tym wielofunkcyjność stref planistycznych, szczegółowa analiza poszczególnych terenów pod kątem ich rzeźby oraz wynikających z tego ewentualnych ograniczeń nastąpi na kolejnym etapie planistycznym/inwestycyjnym, w szczególności przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Ryc. 3 Gmina Mikołajki Pomorskie na tle obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych
 Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Mikołajki Pomorskie dla potrzeb sporządzenia planu ogólnego (Platan, Banino 2025)

7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e).

Na terenie gminy Mikołajki Pomorskie eksploatowane są 4 ujęcia wód podziemnych zlokalizowane w Mikołajkach Pomorskich, Cieszymowie, Krasnej Łące i Wilczewie, które obsługują większość miejscowości w gminie. Dla powyższych ujęć nie wyznaczono stref ochrony pośredniej, obowiązują strefy ochrony bezpośredniej. Dla ujęć wody podziemnej, dla których ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodno-prawnych. W związku z wygrodzeniem terenów stref ochrony bezpośredniej, zostały one jednocześnie wyłączone z bezpośredniego oddziaływania niezwiązanego z ujmowaniem wód zgodnie z Ustawą Prawo wodne.

W planie ogólnym tereny stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zostały wyodrębnione jako strefa infrastrukturalna (SI) lub złączone do innych stref planistycznych (teren infrastruktury technicznej do 5000 m² dopuszczony jest jako profil podstawowy każdej ze stref planistycznych).

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f).

Obszary ochronne to obszary wyznaczone wokół zbiorników wód śródlądowych, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód. Celem jest ochrona zasobów tych wód przed degradacją. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznacza wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych nie występują na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie.

Południowo-wschodnia części gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 210 „Iława”. Dla GZWP nr 210 wykonano dokumentację hydrogeologiczną, zatwierdzoną decyzją

Ministra OŚZNiL nr GK-kdh/BJ/489-6031/98 z dnia 28.06.1998 r. W dokumentacji tej wydzielono m.in. proponowane strefy ochronne, tj. obszar ochronny oraz obszar o zaostrzonych rygorach, dla których zaproponowano nakazy i zakazy, jednakże dotychczas nie zostały one ustanowione.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).

Na terenie gminy Mikołajki Pomorskie nie występują tereny i obszary górnicze. W planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych SG – stref górnictwa.

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h).

Zgodnie z aktualnymi danymi Państwowego Instytutu Geologicznego (baza MIDAS) oraz wg „Bilansu zasobu kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31.12.2024 r.” (2025) na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Aktualnie obszar gminy nie jest objęty także żadną z wydanych koncesji na poszukiwanie i wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego oraz gazu łupkowego.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).

W granicach gminy Mikołajki Pomorskie nie występują obszary uzdrowisk, ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j).

Formami ochrony prawnej zabytków są zgodnie z **ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, linii kolejowej, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i w zakresie lotniska użytku publicznego. Zabytki stanowią także obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na terenie gminy Mikołajki Pomorskie znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: dwór w Ciepłych (ustalona strefa planistyczna – SW), pałac w Cieszymowie (ustalona strefa planistyczna – SU), parki w Cieszymowie (ustalone strefy planistyczne – SN), uprzążalnia – spichlerz, ob. kaplica p.w. Matki Boskiej Gromnicznej (ustalona strefa – SU), park podworski na południe od drogi do Balewa (ustalona strefa – SN), kościół parafialny p.w. św. Anny w Krasnej Łące wraz z cmentarzem przykościelnym (ustalona strefa – SC z profilem dodatkowym – teren usług kultu religijnego), kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Antoniego Padewskiego w Mikołajkach Pomorskich wraz z aleją przykościelną i kapliczką z figurą Matki Boskiej (ustalona strefa – SU), park podworski w Nowych Miniętach (ustalona strefa – SN), dwór w Stążkach (ustalona strefa – SU), park w Stążkach (ustalona strefa – SN). Rejestr zabytków, w tym zabytków nieruchomych

wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego prowadzi Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku.

Na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie znajduje się zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego – grodzisko średniowieczne na terenie parku w Stążkach (ustalona strefa – SN).

Dodatkowo cenny zasób zabytków w gminie stanowią obiekty i obszary ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – aktualnie w gminnej ewidencji zabytków ujętych jest 212 kart zabytków (w tym zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków) oraz 46 kart zabytków archeologicznych (w tym stanowisko wpisane do rejestru zabytków). Gminna ewidencja zabytków została przyjęta stosownym zarządzeniem Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie.

Zasady konstrukcyjne oraz zakres treściowy planu ogólnego wymusiły konieczność uogólnienia jego ustaleń, w szczególności w zakresie ustalonych standardów urbanistycznych. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym określają jedynie zakres możliwych wartości brzegowych - maksymalnych/minimalnych. Szczegółowe parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej, czy też innych obiektów i obszarów o cechach zabytków będą (lub są) sprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany podlegają każdorazowo uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy, w szczególności strefy z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) mają charakter wielofunkcyjny, a parametry urbanistyczne w planie ogólnym muszą uwzględniać także inne funkcje niż wyłącznie zabudowa o funkcji mieszkalnej (np. usługi, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej, itp.). Stąd niektóre wskaźniki, jak np. wysokość zabudowy czy intensywność zabudowy są wyższe niż zazwyczaj określone w planach miejscowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Należy ponadto pamiętać, iż położenie w danej strefie planistycznej nie gwarantuje możliwości zabudowy, gdyż kwestie zagospodarowania poszczególnych działek ewidencyjnych zostaną rozstrzygnięte na kolejnym etapie planistycznym – przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ewentualnie przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (na obszarach położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, w przypadku braku planu miejscowego).

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k).

Na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie nie ustanowiono pomnika zagłady, ani nie wyznaczono stref ochronnych z nim związanych.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l).

Na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie znajdują się tereny zamknięte ustalone decyzją Ministra Infrastruktury obejmujące tereny kolejowe. Nie ustalono stref ochronnych terenów zamkniętych.

Plan ogólny co do zasady wyznacza dla tych terenów strefę komunikacyjną (SK) lub tereny towarzyszące linii kolejowej będące we władaniu zarządcy sieci kolejowej.

15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).

Na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych ustawy Prawo ochrony środowiska.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n).

Na obszarze gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o).

Nie występują na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p).

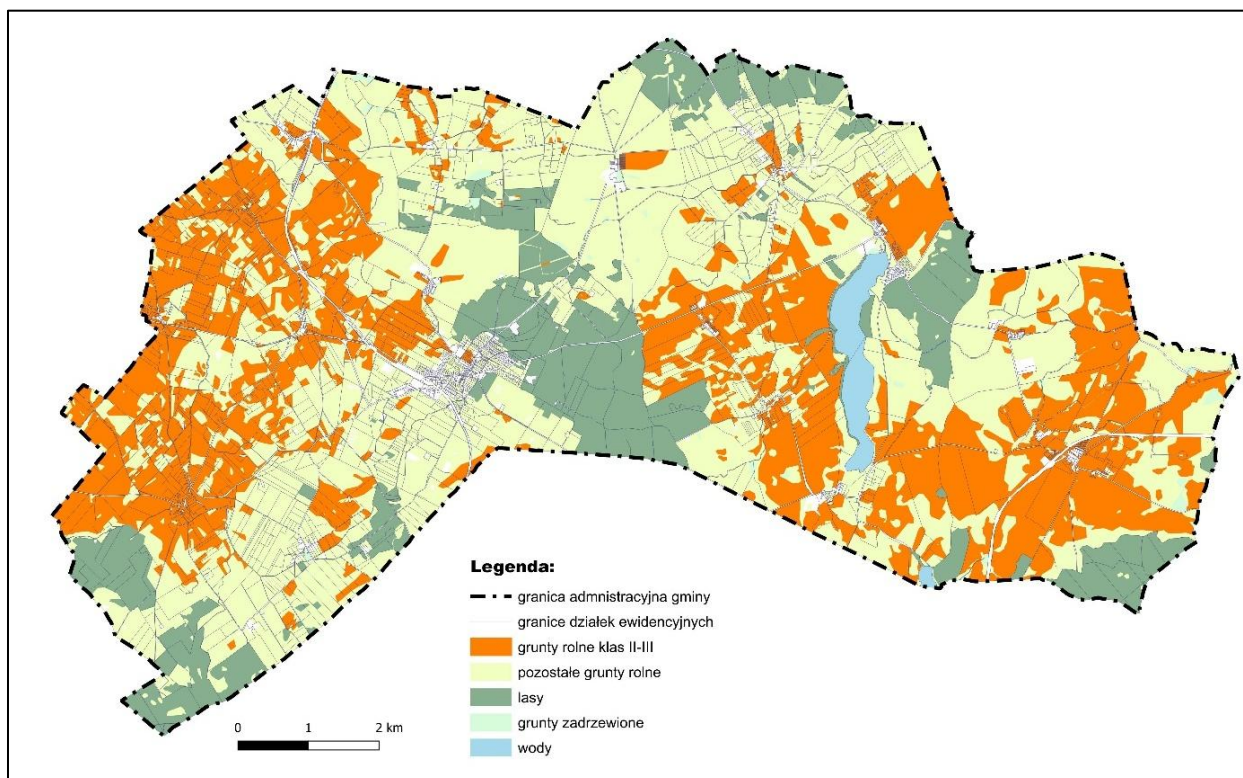
Nie występują na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q).

Grunty rolne klas II-III stanowią ok. 30,1% powierzchni całej gminy i nieco ponad 37% powierzchni wszystkich gruntów rolnych w gminie. Tereny rolnicze klas II-III zostały w znacznej mierze objęte strefą otwartą (SO) lub stanowią grunty rolne zabudowane. Z uwagi na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, częściowo na obszarach występowania gruntów klas chronionych wyznaczone zostały strefy inwestycyjne, w tym m.in. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefa gospodarcza (SP), strefa zieleni i rekreacji (SN), są to jednak sytuacje wyjątkowe i dotyczą obszarów położonych najczęściej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Zmiana przeznaczenia tych terenów na funkcje nierolnicze będzie następowała na podstawie ustaleń planu miejscowego wskazującego nierolnicze przeznaczenie terenów, za zgodą właściwego Ministra lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji położonych w zasięgu wyznaczonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy.

Grunty leśne zajmują ok. 14% obszaru gminy Mikołajki Pomorskie. Lasy na terenie gminy występują nierównomiernie w postaci kilku zwartych kompleksów, głównie w południowo-centralnej części obszaru (w okolicach wsi gminnej Mikołajki Pomorskie), na północny-wschód od Jeziora Balewskiego oraz na północnych, południowo-zachodnich i południowo-wschodnich krańcach gminy. Administracyjnie lasy w granicach gminy Mikołajki Pomorskie należą w całości do Nadleśnictwa Kwidzyn, RDLP w Gdańsku. Część lasów w gminie Mikołajki Pomorskie, posiada status lasów ochronnych. Plan ogólny na terenach leśnych ustala przeważnie strefę otwartą SO. Dla innych stref planistycznych (także inwestycyjnych), na fragmentach których występują użytki leśne, z uwagi na wielofunkcyjny charakter stref, plan ogólny wskazuje tereny leśne jako profil dodatkowy. Objęcie tych użytków strefami inwestycyjnymi nie jest jednoznaczne ze wskazaniem dla nich zmiany

dotychczasowego leśnego charakteru. Dla gruntów rolnych, nieprzydatnych dla gospodarki rolnej dopuszcza się możliwość ich zalesienia.



Ryc. 4 Lokalizacja gruntów rolnych klas II-III oraz gruntów leśnych i wód na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie
Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB, stan na 11.2024 r.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r).

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady, w których znajdują się substancje niebezpieczne w ilościach przekraczających określone progowe wartości, co stwarza zagrożenie dla ludzi i środowiska w razie awarii.

W granicach gminy Mikołajki Pomorskie nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s).

Zagadnienie nie dotyczy obszaru gminy Mikołajki Pomorskie.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).

22.1 Infrastruktura społeczna

Obszar gminy Mikołajki Pomorskie charakteryzuje się umiarkowanym stopniem wyposażenia zarówno w usługi o charakterze publicznym, jak i usługi komercyjne. Funkcja usługowa koncentruje się w obrębie miejscowości gminnej, a wiele miejscowości na obszarze gminy nie jest wyposażonych w podstawowe usługi. We wsi Mikołajki Pomorskie zlokalizowane są m.in. usługi administracji, edukacji (szkoła podstawowa i przedszkole), opieki zdrowotnej, kultury i usług społecznych (Gminne Centrum Kulturalno-Biblioteczne, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej), ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji, usługi sakralne – kościoły (w tym Kościół Ewangelicko-Augsburski) oraz cmentarz, poczta, apteka, bank. Miejscowość posiada także zróżnicowaną ofertę usług o charakterze komercyjnym, w tym usługi handlu, gastronomii, inne usługi nieuciążliwe. W pozostałych miejscowościach znajdują się pojedyncze obiekty usługowe, głównie z zakresu handlu. Do innych, ważniejsze obiektów usługowych zlokalizowanych na obszarze gminy należą: kościół w Krasnej Łące, Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Kołozębju, świetlice wiejskie w Dąbrówce Pruskiej, Sadłukach, Pierzchowicach, Wilczewie, Nowych Miniętach, Krasnej Łące, Dworku i Cieszymowie. Większość miejscowości wyposażonych jest w ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji. Ogólnodostępne plaże znajdują się nad Jez. Balewskim w rejonie wsi Stążki i Balewo. Aktualna baza noclegowa na obszarze gminy jest skromna i obejmuje głównie kwatery agroturystyczne.

Dla terenów usług publicznych plan ogólny ustala przeważnie strefy usługowe (SU), a dla ogólnodostępnych terenów sportowych i rekreacyjnych strefy zieleni i rekreacji (SN), w tym z dopuszczeniem usług jako profil dodatkowy. Część mniejszych terenów usługowych, w szczególności w zwartych strukturach przestrzennych miejscowości, została włączona do stref wielofunkcyjnych z zabudową o funkcji mieszkalnej (SZ, SJ, SW). Dotyczy to także budynków, w których znajdują się świetlice wiejskie z uwagi na znajdujące się tam lokale mieszkalne. Dla kościołów w Mikołajkach Pomorskich plan ogólny ustala strefę usługową (SU), a dla kościoła z towarzyszącym terenem cmentarza w Krasnej Łące w planie ogólnym wskazano strefę cmentarza (SC) z profilem dodatkowym – teren usług kultu religijnego.

22.2 Infrastruktura transportowa

Układ drogowy gminy Mikołajki Pomorskie tworzą droga wojewódzka nr 522 oraz drogi powiatowe, sieć dróg gminnych i wewnętrznych. Dla drogi wojewódzkiej w planie ogólnym wyznaczono strefę komunikacyjną (SK), a dla części dróg powiatowych wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną (SI). Pozostałe drogi o charakterze lokalnym, w tym drogi gminne, włączone zostały do innych stref planistycznych, gdzie tereny komunikacji stanowią jeden z podstawowych profili funkcjonalnych każdej ze stref.

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym – linia nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, odcinek Prabuty-Malbork, stanowiąca teren zamknięty. Dla linii kolejowej wyznaczono strefę komunikacyjną (SK).

22.3 Infrastruktura techniczna, odnawialne źródła energii

Poziom wyposażenia mieszkańców gminy w obiekty infrastruktury technicznej jest stosunkowo dobry:

- 1) źródła wody dla zbiorowego zaopatrzenia gminy stanowią gminne ujęcia wód podziemnych – 4 ujęcia wód; wg danych GUS 89% mieszkańców korzysta z sieci wodociągowej, ponad 83% budynków mieszkalnych w gminie podłączonych jest do sieci wodociągowej;

Ujęcia wody, w zależności od uwarunkowań lokalnych, zostały zaliczone do stref SI lub do innych stref planistycznych.

- 2) na terenie gminy Mikołajki Pomorskie systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej objętych jest 71,5% mieszkańców (64% budynków mieszkalnych włączonych jest do zbiorczego systemu kanalizacji); funkcjonują 3 oczyszczalnie ścieków – w Mikołajkach Pomorskich, Cieszymowie i Balewie, dla których wyznaczono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne (SI). W przypadku Mikołajek Pomorskich strefą infrastrukturalną objęto obecny teren oczyszczalni wraz z terenami przyległymi, co przyszłościowo daje możliwość rozbudowy.
- 3) na terenie gminy nie ma systemu zorganizowanego odprowadzania wód opadowych - w niektórych wsiach istnieją fragmentaryczne odcinki kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice; na terenie gminy nie ma zorganizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło, ani dystrybucyjnej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 4) przez obszar gminy przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna o znaczeniu ponadlokalnym – linia wysokiego napięcia WN 110kV; mieszkańcy gminy posiadają dostęp do sieci elektroenergetycznej – sieci średniego i niskiego napięcia, a jej stan jest oceniany jako dobry i jest na bieżąco przebudowywany/modernizowany oraz posiada możliwości rozbudowy;
- 5) gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa powszechnego i przepisami lokalnymi; odpady wywożone są z terenu gminy i zagospodarowywane w Zakładzie Utylizacji Odpadów Sp. z o.o. Gliwa Mała w Kwidzynie. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) znajduje się w miejscowości Mikołajki Pomorskie, na terenie oczyszczalni ścieków;
- 6) na terenie gminy Mikołajki Pomorskie zlokalizowane są 4 stacje bazowe telefonii (3 w Mikołajkach Pomorskich i 1 w Balewie) -są to elementy konstrukcyjne lokalizowane zarówno na odrębnych działkach, jak i urządzenia montowane na budynkach i obiektach; z uwagi na nieznaczny obszar, który te urządzenia zajmują nie zachodzi konieczność wydzielenia odrębnych stref infrastrukturalnych - urządzenia, jak i obiekty telekomunikacyjne mogą być realizowane w każdej strefie planistycznej;

Na terenie gminy wyznaczono rezerwy dla rozwoju funkcji związanych z infrastrukturą techniczną, w sąsiedztwie istniejących obiektów w Mikołajkach Pomorskich oraz w Krasnej Łące. Ponadto obiekty i urządzenia o powierzchni nie większej niż 5000 m² mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej (teren infrastruktury technicznej stanowi profil podstawowy we wszystkich strefach planistycznych).

Przez obszar gminy przebiegają ponadlokalne sieci elektroenergetyczne wysokich napięć 110kV stanowiące inwestycje celu publicznego, a w miejscowości Mikołajki Pomorskie zlokalizowany jest Główny Punkt Zasilający 110/15 kV. W związku z planowaną poprawą bezpieczeństwa energetycznego regionu planowana jest budowa nowej stacji rozdzielczej 110/15kV (GPZ „Dzierżgoń” – poza granicami gminy Mikołajki Pomorskie), która będzie powiązana nową linią napowietrzną wysokich napięć 110kV przebiegającą przez obszar gminy Mikołajki Pomorskie, łączącą się ze stacją rozdzielczą 110/15 kV GPZ „Mikołajki Pomorskie”. Dokładny przebieg nowej trasy zostanie ustalony po opracowaniu niezbędnych założeń programowych. Wzdłuż istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych występują pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w których mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie

i zagospodarowaniu terenów w zależności od rodzaju sieci i napięcia linii oraz w zależności od rodzaju zabudowy czy zagospodarowania terenu lokalizowanego w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznych.

Odnawialne Źródła Energii

Spośród instalacji odnawialnych źródeł energii na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie największe znaczenie mają elektrownie wiatrowe oraz elektrownie słoneczne, choć potencjał ich rozwoju jest różny w różnych częściach gminy. Na części obszaru gminy występują ograniczenia dla lokalizacji OZE uwarunkowane przede wszystkim aktualnym stanem prawnym, występującymi uwarunkowaniami przyrodniczymi, krajobrazowymi i konserwatorskimi (m.in. położeniem gminy w granicach OCHK Jeziora Dzierżgoń, dużym udziałem gruntów rolnych klas chronionych), a także istniejącym stanem zagospodarowania gminy (stosunkowo duży stopień rozproszenia zabudowy w zachodniej części gminy). Ograniczenia dotyczą w szczególności lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz w mniejszym stopniu elektrowni słonecznych.

Aktualnie (marzec 2026 r.) na terenie gminy eksploatowane są 3 farmy wiatrowe – Farma Wiatrowa „Zonda” w obrębach Pierzchowice i Wilczewo (5 elektrowni wiatrowych), Farma Wiatrowa „JASNA” – w gminie Mikołajki Pomorskie dotyczy obrębu Stążki (7 elektrowni wiatrowych), Farma wiatrowa w obrębie Kołoząb (3 elektrownie wiatrowe). Planowana jest realizacja kolejnej farmy wiatrowej – 6 elektrowni wiatrowych w obrębach Krasna Łąka, Perklice i Stążki. Ponadto zgodnie z zapisami obowiązujących mpzp na obszarze gminy wyznaczone są tereny dla elektrowni wiatrowych, które z uwagi na przepisy odległościowe wynikające z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych nie mogą być obecnie zrealizowane.

Na terenie gminy funkcjonuje kilka elektrowni słonecznych zrealizowanych na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (w obrębach geodezyjnych Mikołajki Pomorskie, Dąbrówka Pruska oraz Wilczewo). Dla tego typu inwestycji wydano szereg decyzji wz, które koncentrują się w zachodniej części gminy. Ponadto możliwość realizacji elektrowni słonecznych wynika także z obowiązujących planów miejscowych, w których wyznaczone są tereny dla realizacji tego typu inwestycji.

Na obszarze gminy, we wsi Cieszymowo wyznaczony jest ponadto teren dla lokalizacji biogazowni rolniczej.

W planie ogólnym tereny lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii potencjalnie mogą być lokalizowane w ramach stref posiadających profil podstawowy lub dodatkowy – tereny produkcji, choć na terenach objętych już obecnie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których nie ujęto funkcji OZE wymagałoby to zmiany zapisów planu miejscowego. W planie ogólnym gminy Mikołajki Pomorskie możliwości lokalizacji terenów produkcji energii stwarzają wyznaczone strefy gospodarcze (SP) oraz strefy z odpowiednim profilem dodatkowym, tj. strefy infrastrukturalne (SI) posiadające w profilu dodatkowym „tereny produkcji”, strefa usługowa (SU) w Mikołajkach Pomorskich oraz strefy produkcji rolniczej (SR) posiadające profil dodatkowy „teren elektrowni słonecznej” (potencjalna możliwość przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy części terenu dla lokalizacji terenów produkcji energii). Ponadto dopuszcza się lokalizację biogazowni wskazanych w profilu dodatkowym dla części stref produkcji rolniczych (SR) oraz wielofunkcyjnych stref z zabudową zagrodową (SZ).

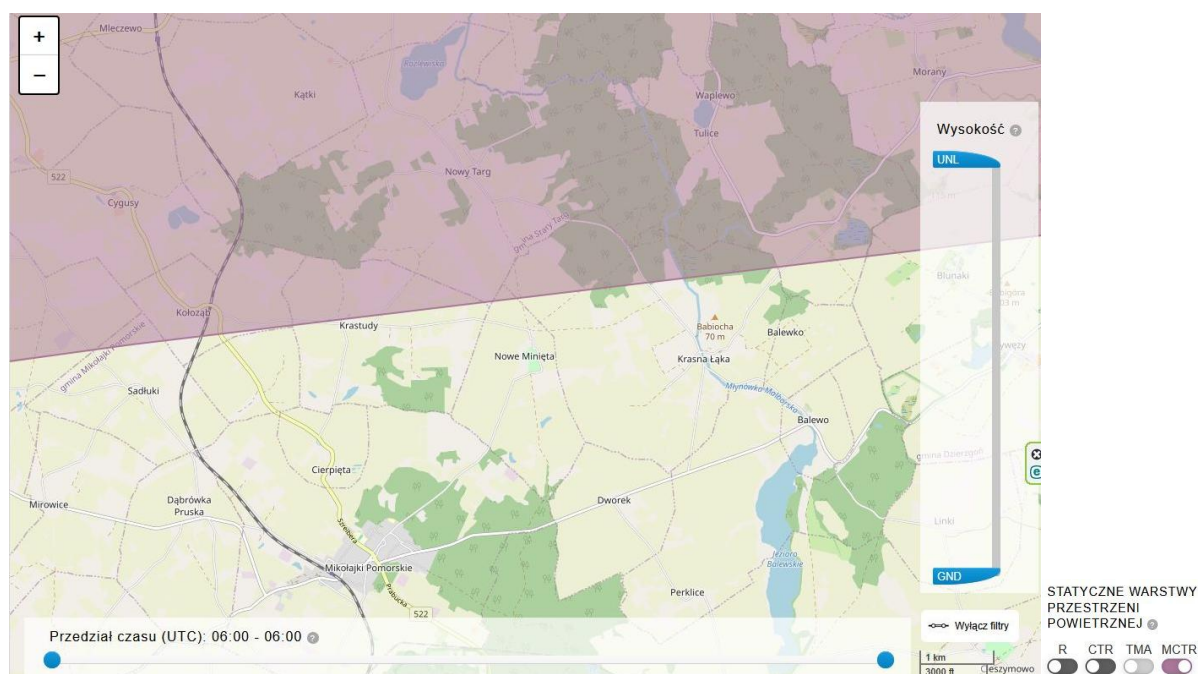
Potencjalną możliwość lokalizacji OZE posiada część stref otwartych (SO), dla których w profilu dodatkowym dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych. Szczegółowe lokalizacje będą natomiast rozpatrywane na kolejnym etapie planistycznym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszarów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację farm fotowoltaicznych lub elektrowni wiatrowych oraz istniejących elektrowni słonecznych przyjęto strefę gospodarczą (SP).

Rozmieszczenie dopuszczalnych rodzajów odnawialnych źródeł energii na obszarze gminy przedstawia schemat: Odnawialne źródła energii dopuszczone w planie ogólnym – Ryc. 6.

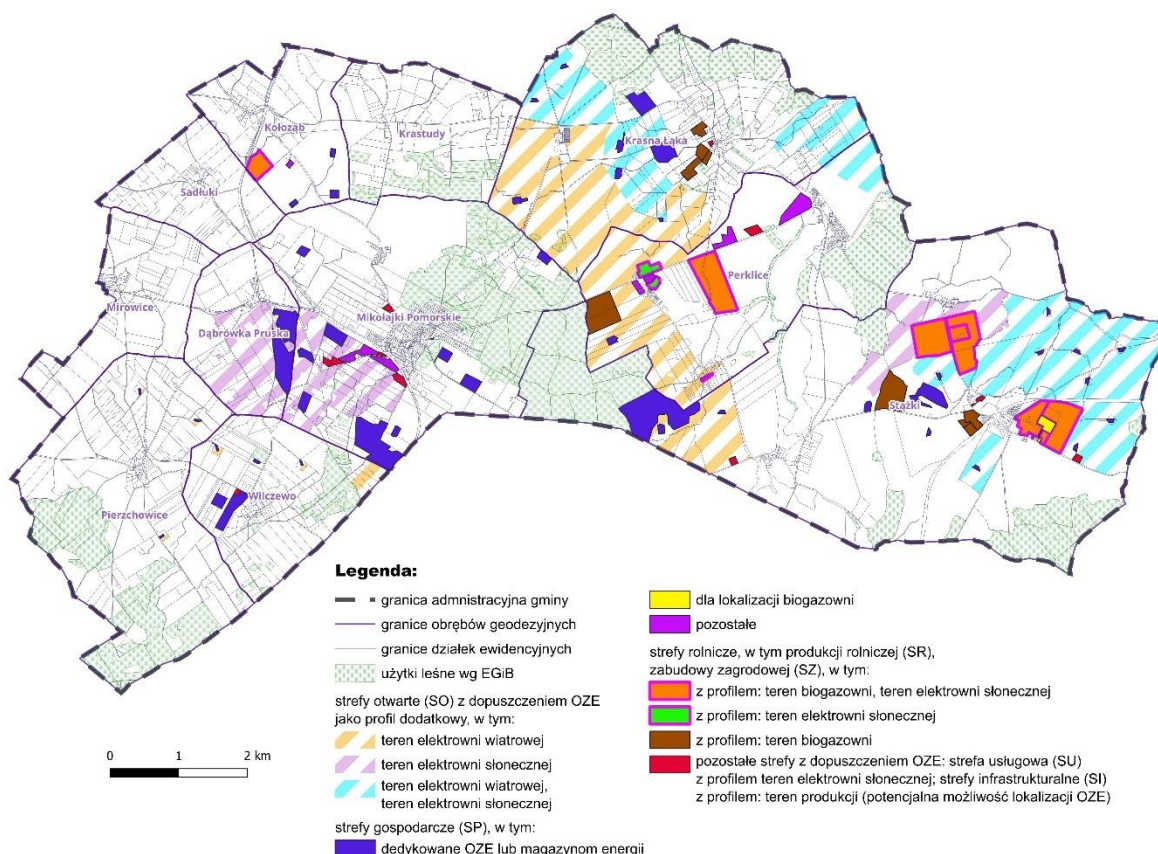
Na części obszaru gminy mogą wystąpić ograniczenia dla wysokości obiektów elektrowni wiatrowych w związku z położeniem części obszaru gminy (północna część) w zasięgu stref wykorzystywanych przez lotnictwo wojskowe, tj. stref MCTR lotniska wojskowego Malbork – 22 Bay Lotnictwa Taktycznego w Królewie Malborskim (MCTR – Military Control Zone – Strefa Kontrolowana Lotniska Wojskowego) – zasięg strefy wskazano na poniższym schemacie (Ryc.5). W przypadku lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 70m n. p. m. należy liczyć się z negatywnym stanowiskiem Władzy Lotnictwa Wojskowego. Dla pojedynczych obiektów wysokościowych wymagane jest dziennie-nocne oznakowanie przeszkodowe.

Ponadto dla farm fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych) powierzchnia paneli powinna być pokryta powłoką antyrefleksyjną tak, aby odbijane światło nie stanowiło zagrożenia bezpieczeństwa dla ruchu lotniczego statków powietrznych.



Ryc. 5 Zasięg stref MCTR lotniska wojskowego Malbork

Źródło: <https://airspace.pansa.pl/>



Ryc. 6 Odnawialne źródła energii dopuszczone w planie ogólnym

Źródło: opracowanie własne

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).

W Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego (dokument przyjęty Uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r.), w granicach gminy Mikołajki Pomorskie nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

W obrębie gminy w Audycie zidentyfikowano typy krajobrazów osadnicze, wiejskie, leśne, w tym na obszarach objętych formami ochrony przyrody. Dla obszaru objętego formami ochrony przyrody (OCHK) dokument podkreśla m.in. zachowanie ciągłości i integralności powierzchni leśnej w obrębie korytarzy ekologicznych, potrzebę ochrony terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy, unikanie zainwestowania przeciwnych brzegów jezior, ograniczenie lokalizowania farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, nielocalizowanie farm wiatrowych. Plan ogólny gminy Mikołajki Pomorskie poprzez swoje ustalenia uwzględnia powyższe rekomendacje.

24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie zrealizowano jako opracowanie ekofizjograficzne podstawowe zgodnie z unormowaniami prawnymi zapisanymi w:

- Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie dokonano analizy stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz dokonano jego waloryzacji, a także zidentyfikowano istniejące oraz potencjalne ograniczenia rozwoju i zagrożenia zarówno naturalne, jak i związane z działalnością człowieka. W dokumencie szczegółowo odniesiono się do obszarów cennych przyrodniczo, w szczególności objętych ochroną prawną.

Przeprowadzone analizy umożliwiły identyfikację predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych części gminy z punktu widzenia uwarunkowań ekofizjograficznych oraz sformułowanie wniosków i rekomendacji dla kształtowania i kierunków rewaloryzacji środowiska w odniesieniu m.in. do terenów zainwestowanych jednostek osadniczych oraz terenów gospodarczych, środowiska przyrodniczego osnowy ekologicznej, terenów rolniczych, terenów turystyczno-rekreacyjnych.

Plan ogólny uwzględnia wymienione w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowania i ograniczenia w celu zapewnienia harmonijnego rozwoju gminy, z poszanowaniem wartości przyrodniczych, kulturowo-krajobrazowych, społecznych i przestrzennych.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7).

Według § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **wyraża się w liczbie mieszkańców**. W przypadku szacowania zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego. Horyzontem czasowym przyjętym dla sporządzania bilansu jest okres 20-letni od daty najnowszych udostępnianych danych, czyli rok 2043. Zakłada się, że będzie to czas, kiedy możliwe będzie zweryfikowanie przyjętych do planu ogólnego założeń oraz ich aktualności.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Przed dokonaniem obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dokonano porównania wskaźnika prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyliczonego dla gminy Mikołajki Pomorskie zgodnie z wytycznymi do jego obliczenia określonymi w przepisach wykonawczych do Ustawy (Rozporządzenia). Według przepisów prawa wskaźnik oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;

Dane do obliczeń są następujące:

$$P_0 - 25,0 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} - 21,0 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} - 20,7 \text{ m}^2$$

Korzystając z obu wzorów otrzymujemy wartości:

$$P_{20} = 33 \text{ m}^2 \quad \text{albo} \quad P_{20} = 29,3 \text{ m}^2$$

Według § 3 ust 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.):

„W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.”

Według ostatnich dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), na czas sporządzania bilansu terenów mieszkaniowych, na terenie gminy Mikołajki Pomorskie w końcu 2023 r. zamieszkiwało 3341 osób, zaś prognozowana liczba ludności w 2043 r. wynosić ma 2449 osób.

Zatem na potrzeby niniejszego opracowania dane do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową są następujące:

$$M_{20} - 2449 \text{ (prognozowana liczba ludności w 2043 r.)} \times 5 \% = 2571 \text{ osób}$$

$$PUM_0 - 83\,555 \text{ m}^2$$

$$P_{20} - 40 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{ZAP}} = 482 \text{ osoby}$$

Do dalszego projektowania przeliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na wielkość powierzchni użytkowej mieszkań:

ZAP = 482 mieszkańców

x 40 m² prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

ZAP = 19 280 m²

Zgodnie z § 3 ust 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.):

„W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

(...)

2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;

(...)”

Zgodnie z powyższym dla gminy Mikołajki Pomorskie przyjęto wielkość:

ZAP = 500 mieszkańców.

II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

Zawartość planu ogólnego została określona w art. 13a ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o stanie istniejącym, uwarunkowania oraz kierunki przekształceń zagospodarowania, które wcześniej były częścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pełnią obecnie jedynie rolę danych wyjściowych dla ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ma obowiązek określenia standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych zawierającego profil funkcjonalny poszczególnych stref. Podstawę do opracowania tego katalogu stanowi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.).

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono m.in.:

- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (na czas sporządzania projektu dokumentu w wersji kierowanej do uzgodnień i opiniowania); w obszarze gminy Mikołajki Pomorskie obowiązuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obrębie których występują tereny niezabudowane, stanowiące rezerwy dla nowych inwestycji przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy zagrodowej), które zostały uwzględnione w wyliczeniach chłonności terenów niezabudowanych);
- aktualny stan zagospodarowania wg przeprowadzonych wizji terenowych, w szczególności pod kątem rozpoznania trendów rozwojowych w obrębie poszczególnych miejscowości, w tym rozpoznania charakteru zabudowy mieszkaniowej w danej miejscowości/zespolu zabudowy (w celu późniejszego rozgraniczenia w planie ogólnym terenów o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i o funkcji zabudowy zagrodowej);
- złożone wnioski do projektu planu ogólnego, w tym wnioski własne samorządu,
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia,
- zasięg obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy, wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,
- dostęp do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, rozmieszczenie istniejących i planowanych inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii, zwłaszcza elektrowni wiatrowych, co ma istotne znaczenie w szczególności dla terenów z funkcją mieszkalną,
- plany rozwojowe gminy Mikołajki Pomorskie, w tym politykę przestrzenną gminy wyrażoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych gminy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego),
- zasady polityki przestrzennej i cele określone w „Strategii Rozwoju Gminy Mikołajki Pomorskie na lata 2022-2027” (dokument przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/266/2022 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 24 sierpnia 2022 r.) omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia.

W toku prac planistycznych przeanalizowano wnioski złożone przez osoby fizyczne i podmioty prawne (w tym wnioski złożone poza procedurą, np. wnioski archiwalne oraz wnioski złożone po formalnym okresie składania wniosków do planu ogólnego) w zakresie ustawowych delegacji, takich jak: profile funkcjonalne stref (podstawowe i dodatkowe), maksymalna intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny oraz określone parametry zabudowy (takie jak intensywność, wysokość, powierzchnia zabudowy czy udział powierzchni biologicznie czynnej) dla poszczególnych stref planistycznych w planie ogólnym wyznaczają jedynie ogólne ramy zagospodarowania terenu.

W katalogu stref planistycznych każdy profil funkcjonalny — podstawowy i dodatkowy — określa zestaw możliwych przeznaczeń w obrębie danej strefy, które będą uszczegóławiane podczas sporządzania/zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Nie oznacza to jednak, że każde z tych przeznaczeń będzie mogło lub będzie musiało zostać zrealizowane na każdej konkretnej działce objętej daną strefą. Parametry urbanistyczne mają charakter ogólny - wyznaczają ramy/granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość, minimalny udział powierzchni

biologicznie czynnej); nie oznacza to, że w każdym miejscu strefy będzie mogła zaistnieć zabudowa w maksymalnych parametrach dopuszczonych dla danej strefy.

Ostateczne ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy — w tym jej funkcji i konkretnych parametrów — będą dokonywane na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy (WZ), z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, analizowanych w szczegółowej skali podkładu geodezyjnego, na poziomie konkretnej działki inwestycyjnej. Muszą one jednak mieścić się w granicach wyznaczonych przez plan ogólny. Co istotne, pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego i ujęcie go w wyznaczonej strefie planistycznej nie oznacza obowiązku sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, by odwzorować te ustalenia. Ujęcie poszczególnych działek w danej strefie planistycznej nie gwarantuje możliwości realizacji na danym terenie każdej z funkcji dopuszczonej w profilu podstawowym lub dodatkowym strefy planistycznej, w granicach której dany teren jest zlokalizowany (możliwość realizacji danej funkcji zależy od lokalnych uwarunkowań, w szczególności ograniczeń prawnych, oraz polityki gminy wobec konkretnego terenu/rejonu gminy).

Zgodność przyszłych planów miejscowych sporządzanych w gminie z planem ogólnym będzie następowała w poniższym zakresie, tj.:

- zgodności przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, z wyjątkami określonymi w przepisach prawa,
- ustalenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Ustalone w planie ogólnym gminy strefy planistyczne i gminne standardy planistyczne stanowią podstawę prawną dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym, aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy teren musi być także położony w zasięgu wyznaczonego w planie ogólnym Obszaru Uzupelnienia Zabudowy (patrz część III uzasadnienia).

Należy pamiętać jednak, że zgodnie z Art. 13e nie każda z wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym musi posiadać wszystkie parametry urbanistyczne, w szczególności dla części stref nie jest obowiązkowe wyznaczanie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dotyczy stref: strefa infrastrukturalna – SI, strefa zieleni i rekreacji – SN, strefa cmentarzy – SC, strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK; zaś wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie trzeba określać dla stref: strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK.

Ogółem wskazano w gminie **487 stref planistycznych** w jedenastu rodzajach stref wskazanych w przepisach prawa (w gminie Mikołajki Pomorskie nie wyznaczono stref górnictwa SG, ani stref handlu wielkopowierzchniowego SH). Najwięcej stref planistycznych wyznaczono w kategorii SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (ok. 29,4% wszystkich stref), przy czym znaczący jest także udział stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkalną nierolniczą (strefy SJ i SW) – ok. 20,9% wszystkich stref.

W planie ogólnym gminy Mikołajki Pomorskie **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy** – uzasadnienie i szczegółową charakterystykę tych obszarów oraz zasady ich rozszerzenia omówiono w rozdziale III uzasadnienia.

W planie ogólnym gminy Mikołajki Pomorskie **nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej** (plan ogólny dotyczy obszaru gminy wiejskiej), ani **gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, których wyznaczanie w planie ogólnym jest fakultatywne, a nie obowiązkowe i dotyczy raczej obszarów miast, a nie gmin wiejskich, które charakteryzują się innym układem przestrzennym i funkcjonalnym oraz mniejszą intensywnością zabudowy niż tereny miast.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną lub zagrodową.

Według § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2024r., poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyraża się w liczbie mieszkańców. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, na których zgodnie z planem ogólnym wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Zgodnie z wytycznymi rozporządzeń wykonawczych przeanalizowano chłonność terenów niezabudowanych w gminie w zależności od położenia danego obszaru, tj.:

- w granicach obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- na obszarach nieobjętych planami miejscowymi oszacowano wielkość luk w istniejącej zabudowie (w ramach wyznaczonych Obszarów Uzupełnienia Zabudowy), które mogłyby zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi zbliżonymi do zabudowy występującej w sąsiedztwie (tj. mogłyby potencjalnie uzyskać decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego).

2.1. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych

Obecnie dla obszaru gminy (etap opiniowania i uzgodnień) obowiązuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają zróżnicowaną specyfikę. Znaczna część dokumentów dotyczy obszarów przewidzianych dla lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych wraz z wymaganą strefą wyłączoną spod zabudowy o funkcji mieszkalnej. Część miejscowości w gminie posiada obowiązujące plany miejscowe, w tym Kołoząb, Sadłuki, Wilczewo, Stążki, Dworek, Nowe Minięta, Cieszymowo oraz część Krasnej Łąki i Balewa (na obszarach rozwoju usług turystyki i rekreacji oraz zabudowy rekreacji indywidualnej). Na pozostałym obszarze gminy występuje sytuacja braku planu miejscowego, a inwestowanie odbywa się na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – niewykorzystane dotychczas rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej szacowano przyjmując następujące założenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - szacunek oparto o sumę liczby działek ewidencyjnych, na których mogą pojawić się domy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, tj.:
 - liczba działek według istniejących podziałów,
 - na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom – powierzchnię podzielono na liczbę nowych działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki (zgodnie z ustaleniami planu) oraz lokalnych uwarunkowań, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia dojazdów do nieruchomości;
- 2) na terenach przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy zagrodowej – na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom oszacowano liczbę nowych siedlisk rolniczych przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni działki rolnej oraz lokalnych uwarunkowań;
- 3) na terenach o funkcji mieszanej - mieszkaniowo-usługowych – dla części obowiązujących planów miejscowych przyjęto liczbę nowych działek ewidencyjnych zgodnie z istniejącymi podziałami, a na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom, podobnie jak w przypadku terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dokonano szacunku liczby nowych działek ewidencyjnych z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki (zgodnie z ustaleniami planu) oraz lokalnych uwarunkowań. Z uwagi na wielofunkcyjny charakter terenów mieszkaniowo-usługowych z wszystkich oszacowanych działek do obliczeń chłonności przyjęto 90% wszystkich działek, dla których przyjęto założenie, iż będą realizowane tam domy mieszkalne jednorodzinne zgodnie z ustaleniami dokumentów (czyli działki dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy); dla pozostałych oszacowanych działek przyjęto, iż będzie tam realizowana zabudowa o funkcji wyłącznie usługowej. Biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotowych terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym oraz ustalenia szczegółowe dokumentów planistycznych, takie założenie jest zasadne i w sposób realny odzwierciedla potencjał rozwojowy terenów i poszczególnych miejscowości;
- 4) w szacunkach rezerw terenów w obowiązujących planach miejscowych pominięto tereny o przeznaczeniu dla zabudowy letniskowej/rekreacji indywidualnej, które stanowią specyficzny rodzaj zabudowy; tereny, w obrębie których występują potencjalne luki dla nowej zabudowy dotyczą wyznaczonych w planach typowych zespołów letniskowych, w sąsiedztwie obszarów atrakcyjnych przyrodniczo, jezior i lasów; zabudowa lokowana w obrębie tego typu zespołów różni się od typowych osiedli mieszkaniowych zarówno pod względem przeznaczenia, jak i wymagań technicznych, infrastrukturalnych i planistycznych. Zabudowa rekreacyjna nie spełnia tych samych standardów co zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zazwyczaj nie jest przewidziana do całorocznego użytkowania. Przekształcenie budynków rekreacji indywidualnej w funkcję mieszkaniową wiąże się z koniecznością spełnienia nowych wymagań, co wymaga uzyskania stosownych decyzji administracyjnych (na obszarach nieobjętych planami miejscowymi), zmian w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego oraz adaptacji infrastruktury, a zmiany takie nie są korzystne z punktu widzenia gminy – jej funkcjonowania i finansów;
- 5) dla każdej nowo wydzielonej działki przyjęto możliwość wybudowania jednego domu (o powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej – ok. 120 m²) dla jednego gospodarstwa

domowego o prognozowanej liczbie osób 2,91 (biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie domowym i prognozowaną przeciętną powierzchnię uż/os).

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – rezerw w planie miejscowym przedstawia poniższa tabela.

Tab. 1 Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Funkcja	Liczba działek przyjęta do obliczeń	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona powierzchnią użytkową mieszkań* [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców [w zaokrągleniu]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7	840	20
Tereny zabudowy zagrodowej	30	2880	87
Tereny zabudowy mieszanej - mieszkaniowo-usługowej	24	2880	70
Razem	61	7320	177

* przyjęta powierzchnię użytkowa 1 domu na działce – 120 m²

Chłonność terenów niezabudowanych na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przeznaczonych dla zabudowy o funkcji mieszkalnej (rezerwy terenowe wynikające z dokumentów planistycznych) wynosi **177 osób**.

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie

Na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oszacowano wielkość luk w istniejącej zabudowie, które mogłyby zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi zbliżonymi do zabudowy występującej w sąsiedztwie (tj. mogłyby uzyskać potencjalnie decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego w obrębie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy). Obszar Uzupełnienia Zabudowy wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) bez dokonywania na obecnym etapie korekty jego granic.

Metodologia szacowania wielkości luk jest podobna jak przy obliczeniach chłonności w obszarach objętych planami miejscowymi - oszacowano liczbę działek ewidencyjnych możliwych do zabudowy budynkami o funkcji mieszkalnej w parametrach zbliżonych do zabudowy występującej w sąsiedztwie. Z analizy wyłączono obszary, które nie posiadają predyspozycji do lokalizacji zabudowy lub z uwagi na specyfikę powinny mieć nadane przeznaczenie terenu inne niż mieszkaniowe. Wielkości działek przyjmowano z uwzględnieniem sąsiedztwa, w dopasowaniu powierzchniowym do otoczenia oraz z pominięciem obszarów, które mogłyby stanowić poszerzenia sąsiednich nieruchomości lub uwarunkowania nie pozwalające na lokalizację zabudowy.

Do obliczeń przyjęto następujący przelicznik: na każdej działce 1 mieszkanie/jedno gospodarstwo domowe o prognozowanej wielkości 2,91 osób w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie zagrodowej. W wyznaczonych Obszarach Uzupełnienia Zabudowy nie znajduje się

rezerwa/możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przyjęcie liczby działek jako danej wyjściowej do obliczenia chłonności wynika z faktu, że generalnie tereny stanowiące luki w istniejącej zabudowie to obszary z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi w obrębie istniejących zwartych struktur przestrzennych miejscowości.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie przedstawia poniższa tabela.

Tab. 2 Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie (z pominięciem obszarów objętych planami miejscowymi)

Liczba działek w gminie przyjęta do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]	Powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej [m ²]
51	148	6 120

* przyjęta powierzchnia użytkowa 1 domu na działce – 120 m²

Chłonność terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie wynosi **148 osób**.

2.3. Chłonność demograficzna gminy w stanie istniejącym – podsumowanie

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy w stanie istniejącym zawarto w poniższej tabeli.

Tab. 3 Chłonność demograficzna gminy Mikołajki Pomorskie w stanie istniejącym

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej [m ²]
Tereny wskazywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	177	7 320
Luki w istniejącej zabudowie	148	6 120
łącznie	325	13 440

* przyjęta powierzchnia użytkowa 1 domu na działce – 120 m², wielkość gosp. domowego 2,91 os.

2.4. Wyznaczone w planie ogólnym nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie

Zgodnie z ustaleniami zapotrzebowania gminy Mikołajki Pomorskie na nową zabudowę mieszkaniową szczegółowo opisanego w pkt. 25 I części Uzasadnienia, wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane, w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) nie mogą być zaprojektowane:

- dla mniejszej liczby mieszkańców niż **350 osób** (70% z 500 mieszkańców)
- nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby **650 osób** (130% z 500 mieszkańców).

Obecna chłonność terenów niezabudowanych w gminie wynosi **325 osób**, czyli jest na poziomie **50% maksymalnego (130%) zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową**. Istnieje zatem potrzeba i uzasadnienie dla wskazania w planie ogólnym nowych terenów inwestycyjnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Biorąc powyższe pod uwagę w planie ogólnym wskazano dalsze tereny, które będą mogły podlegać zabudowie, w tym z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej, które jako nowe tereny inwestycyjne, przeznaczone dla rozwoju gminy włączono do następujących stref planistycznych:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową – SZ.

Nie przewiduje się wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przy wytyczaniu nowych terenów inwestycyjnych kierowano się licznymi uwarunkowaniami, w tym omówionymi szczegółowo w rozdziale I niniejszego Uzasadnienia, zasadą domykania istniejących lub kształtujących się struktur i zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępem do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Nowe tereny inwestycyjne stanowią domknięcie istniejących struktur mieszkaniowych w obrębie zwartych jednostek osadniczych o najlepszym dostępie do infrastruktury, z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub nowego siedliska rolniczego w ramach wydzielonych, wielofunkcyjnych stref planistycznych.

Dla wyznaczonych nowych terenów inwestycyjnych w strefach SJ i SZ wyliczono możliwość realizacji łącznie **104 nowych działek ewidencyjnych**), przy czym biorąc pod uwagę wielofunkcyjny charakter stref planistycznych przyjęto założenie, że na 95% wszystkich prognozowanych do wydzielenia działek budowlanych będzie lokalizowana zabudowa mieszkaniowa, zaś na pozostałych działkach taka zabudowa nie wystąpi - stanowiąc będą tereny o innej funkcji, np. wyłącznie usługowej. Przyjmując takie kryteria w nowych strukturach mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym będą mogły zamieszkać **288 osób**.

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy, wynikającej z projektu planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie zawarto w poniższej tabeli.

Tab. 4 Chłonność demograficzna gminy Mikołajki Pomorskie w planie ogólnym

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej [m ²]
Tereny wskazywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	177	7 320
Luki w istniejącej zabudowie	148	6 120
Nowe tereny inwestycyjne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wskazane w strefach: SJ i SZ	288	11 880

łącznie	613	25 320
----------------	------------	---------------

** przyjęta powierzchnia użytkowa 1 domu na działce – 120 m², wielkość gosp. domowego 2,91 os.*

Wyliczona dla gminy Mikołajki Pomorskie całkowita chłonność terenów z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wynosi **613 osób** i stanowi **94,3% maksymalnego, powiększonego zapotrzebowania (130% ZAP)**.

3. Charakterystyka wyodrębnionych grup stref planistycznych oraz ustalone w nich gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych

3.1. Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych

Standardy urbanistyczne w gminnym katalogu stref planistycznych zostały ustalone biorąc pod uwagę:

- wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.) w zakresie określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej [%] w poszczególnych rodzajach stref planistycznych oraz profili funkcjonalnych (profilu podstawowego, a dla części stref także profilu dodatkowego);
- ustalenia parametrów i wskaźników urbanistycznych określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- stan zagospodarowania terenów - intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych;
- wytyczne dla obszarów chronionych przyrodniczo, a także inne uwarunkowania określone w art. 13b ustawy omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia.

Dla stref inwestycyjnych określono wymagane wskaźniki urbanistyczne, tj. maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla części stref nie jest obowiązkowe wyznaczanie niektórych wskaźników (choć dopuszcza się ich ustalenie w zależności od potrzeb), tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dotyczy to stref: strefy infrastrukturalnej – SI, strefy zieleni i rekreacji – SN, strefy cmentarzy – SC, strefy górnictwa – SG, strefy otwartej – SO, strefy komunikacyjnej – SK. Ponadto nie ma obowiązku ustalenia wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref: strefy górnictwa – SG, strefy otwartej – SO, strefy komunikacyjnej – SK.

Tab. 5 Parametry i wskaźniki ustalone dla poszczególnych stref planistycznych

Strefa planistyczna		Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	od 30% do 50% (inna – w zależności od lokalnych uwarunkowań)	od 10 m do 14 m	od 0,2 do 2,0 (w zależności od lokalizacji i uwarunkowań)	30% (inna - w zależności od lokalnych uwarunkowań)
	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	od 30% do 40% (inna – w zależności od lokalnych uwarunkowań)	10 m	od 0,6 do 0,8 (inna – w zależności od lokalnych uwarunkowań)	30% (inna - w zależności od lokalnych uwarunkowań)
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – tereny zabudowy lotniskowej	od 20% do 25%	8 m	0,4	70%
	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	od 30% do 50%	od 12 m do 20 m	1,0 (inna – w zależności od lokalnych uwarunkowań)	30% (inna – z uwagi na zapisy obowiązujących mpzp)
SU	Strefa usługowa	od 40% do 50% (inna – w zależności od specyfiki terenu i lokalnych uwarunkowań)	od 10 m do 12 m (inna – w zależności od specyfiki terenu, lokalnych uwarunkowań i zapisów obowiązujących mpzp)	od 0,2 do 1,5 w zależności od specyfiki terenu i lokalnych uwarunkowań	30% (inna – w zależności od specyfiki terenu, lokalnych uwarunkowań i zapisów obowiązujących mpzp)
SP	Strefa gospodarcza	od 50% do 60%	15m	od 1,5 do 1,8	od 10% do 20% (w zależności od uwarunkowań wynikających z obowiązujących mpzp)
	Strefa gospodarcza – tereny dla OZE (w tym wynikające z obowiązujących mpzp)	od 80% do 100%	od 8m do 20m (dla terenów elektrowni słonecznych lub biogazowni) 300m (dla terenów elektrowni wiatrowych)	od 0,8 do 1,2	od 0% do 20% (w zależności od uwarunkowań wynikających z obowiązujących mpzp)
SR	strefa produkcji rolniczej		od 12 m do 40 m	od 0,6 do 1,5	od 10% do 30%

		od 30% do 50%	(w zależności od specyfiki terenu i zapisów obowiązujących mpzp)	(w zależności od specyfiki terenu i lokalnych uwarunkowań i zapisów obowiązujących mpzp)	(w zależności od uwarunkowań wynikających z obowiązujących mpzp)
SN*	Strefa zieleni i rekreacji	od 10% do 25%	od 6 m do 8 m	od 0,2 do 0,5	od 50% do 90% (wyższy wskaźnik dotyczy historycznych założeń parkowych)
SC	Strefa cmentarzy	-	-	-	30% albo 80% lub 90% (wyższy wskaźnik dotyczy historycznych cmentarzy)
SI	Strefa infrastrukturalna	60% (parametr nieobowiązkowy, ustalony jedynie dla kilku terenów, z uwagi na specyfikę)	15 m (parametr nieobowiązkowy, ustalony jedynie dla kilku terenów, z uwagi na specyfikę)	1,8 (parametr nieobowiązkowy, ustalony jedynie dla kilku terenów, z uwagi na specyfikę)	od 0% do 50% (w zależności od uwarunkowań wynikających z obowiązujących mpzp)

**dla części terenów ustalono tylko wymagany wskaźnik, tj. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej*

Z uwagi na wielofunkcyjny charakter stref planistycznych parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w planie ogólnym mają charakter ogólny, ramowy (wartości maksymalne lub minimalne), co oznacza, że mogą być doprecyzowane na kolejnych etapach planistycznych w zależności od funkcji danego terenu, stanu zagospodarowania działki, lokalnych uwarunkowań. Nie ma obowiązku stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy parametrów maksymalnych (np. w zakresie udziału powierzchni zabudowy, czy wysokości). Ustalone wskaźniki nie obligują do zmian parametrów ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na obszarach z istniejącą zabudową o takiej funkcji, w tym na terenach wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym nie przewiduje się terenów dla lokalizacji nowych inwestycji z zakresu zabudowy wielorodzinnej. Lokalizacja wyznaczonych stref SW w obrębie gminy dotyczy większości miejscowości, tj. Kołoząb, Sadłuki, Nowe Minięta, Krasna Łąka, Balewo, Cieszymowo, Stążki, Dworek, Mikołajki Pomorskie, Cierpięta, Pierzchowice, Wilczewo. Zabudowa w obrębie stref planistycznych SW jest zróżnicowana i obejmuje zarówno zespoły zabudowy blokowej, zabudowę typu czworaki, jak i mniejsze budynki, w których według stanu istniejącego wyodrębnionych jest więcej niż dwa lokale mieszkalne. W całej gminie wyszczególniono **26 stref** wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), dla których jako profil dodatkowy umożliwiono także lokalizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcję zieleni naturalnej.

3.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto:

- istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z usługami podstawowymi oraz zielenią urządzoną (wielofunkcyjny charakter stref planistycznych),
- niezabudowane obszary w ramach istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych oraz tereny stanowiące dopełnienie istniejących zespołów zabudowy, w tym będące odpowiedzią na składane wnioski do projektu planu ogólnego, w tym wnioski własne samorządu,
- tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- wybrane tereny rolnicze z istniejącą zabudową, głównie położone w zwartej strukturze miejscowości, które na podstawie inwentaryzacji terenowej oraz konsultacji z samorządem gminnym - zakwalifikowano do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (choć nadal znajdują się na terenie stanowiącym grunt rolny zabudowany -użytek Br),
- zespoły zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w rejonie wsi Balewo wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z nowo projektowanym terenem.

W całej gminie wyszczególniono **76 stref** wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Dla większości stref w ramach profilu dodatkowego dopuszczono tereny zieleni naturalnej, a dla części terenów także funkcję zabudowy rekreacji indywidualnej lub zabudowy letniskowej. Z uwagi na specyfikę dokumentu jakim jest plan ogólny, w którym na etapie podziału gminy na strefy planistyczne następuje generalizacja, dla części stref ustalono jako profil dodatkowy także funkcje takie jak teren lasu lub teren wód (w zależności od lokalnych uwarunkowań), co m.in. pozwala na utrzymanie leśnego przeznaczenia fragmentów stref planistycznych. Objęcie użytków leśnych granicami strefy SJ nie jest jednoznaczne ze wskazaniem tych użytków do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Strefami SJ objęto także fragmenty gruntów przeznaczonych w dotychczasowych planach miejscowych na cele rolnicze, dla których plan ogólny wskazuje potencjalną możliwość zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych w kierunku terenów inwestycyjnych.

W sposób odrębny potraktowano w gminie zespoły zabudowy letniskowej, które również wyznaczone są w planie ogólnym w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) – zgodnie z wymogiem wynikającym z rozporządzenia ws. planu ogólnego. Ustawodawca nie ustalił odrębnych stref dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej stąd wynika konieczność zakwalifikowania obu typów zabudowy do jednego typu strefy planistycznej, przy czym dla zespołów zabudowy letniskowej, które wynikają z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rejon Balewa) oraz nowo projektowanego terenu w rejonie miejscowości Balewo ustalono mniej intensywne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Jednocześnie zgodnie z założeniami przyjętymi w planie ogólnym gminy Mikołajki Pomorskie ewentualne rezerwy w obrębie wyznaczonych stref planistycznych SJ, które dedykowane są funkcji letniskowej, nie zostały ujęte przy liczeniu chłonności terenów w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Tereny rekreacji indywidualnej z racji swojego charakteru nie powinny być traktowane w sposób tożsamy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szczególnie w aspekcie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, gdyż najczęściej zabudowa ta użytkowana jest przez osoby przyjezdne, spoza obszaru gminy Mikołajki Pomorskie. W związku z powyższym, pomimo

zakwalifikowania obu typów zabudowy do jednego rodzaju strefy planistycznej różnią się one znacząco, co uzasadnia inne potraktowanie tych terenów w planie ogólnym. W celu uporządkowania kwestii zasad inwestowania w ramach planowanego nowego zespołu rekreacji indywidualnej w rejonie wsi Balewo, zrezygnowano z wyznaczania w jego obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Oznacza to, iż konieczne będzie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym docelowo zakłada się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej bądź innych funkcji ustalonych w ramach profili funkcjonalnych, jednakże co do zasady z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3.4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Gmina Mikołajki Pomorskie ma charakter rolniczy - znaczna część mieszkańców gminy utrzymuje się z działalności rolniczej w ramach indywidualnych gospodarstw rolnych, związanych z zabudową zagrodową. W obszarze całej gminy wydzielono liczne strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zarówno w zabudowie rozproszonej, jak i w obszarach zwartej zabudowy miejscowości. Strefy SZ wyznaczono w miejscach istniejącej zabudowy zagrodowej oraz na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalnej o funkcji rolniczej. W celu zabezpieczenia potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych nie ograniczono się do wskazania obszaru strefy wyłącznie w zasięgu użytku gruntowego „Br”, lecz dla wielu terenów (w szczególności w obrębie zagród rolniczych w zabudowie rozproszonej) zwiększano zasięg terenów objętych strefą SZ ponad istniejący teren zabudowy, zabezpieczając dzięki temu ewentualne rezerwy pod budowę niezbędnych budynków dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego. Intencją planu ogólnego w tym aspekcie jest umożliwienie rozwoju już istniejących gospodarstw, a nie ich dalszy podział czy wydzielenie nowych, odrębnych jednostek zabudowy.

W obszarze stref planistycznych SZ w profilu dodatkowym co do zasady dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni naturalnej, czasem też teren usług (głównie w rejonie zwartych jednostek osadniczych), teren wielkotowarowej produkcji rolnej (pojedyncze przypadki), teren biogazowni (pojedyncze przypadki) lub teren lasów czy wód. Docelowo, na etapie planu miejscowego zasięgi poszczególnych funkcji zostaną doprecyzowane i dostosowane do aktualnych potrzeb działalności rolniczej lub funkcji lokalizowanych w sąsiedztwie. W całej gminie wyszczególniono **143 strefy** wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

3.5. Strefy produkcji rolniczej

Obszar gminy Mikołajki Pomorskie z racji swojego rolniczego charakteru oraz stosunkowo zwartej zabudowy (na części obszaru gminy) jest potencjalnie atrakcyjny dla lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolniczej. Wyznaczone w planie ogólnym strefy produkcji rolniczej (SR) wynikają z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź zostały wskazane na skutek uwzględnienia wniosków złożonych do planu ogólnego. Nowo projektowane strefy produkcji rolniczej zlokalizowane są w obrębach Kołoząb, Perklice i Stążki, w tym strefy: 8SR (na wniosek złożony do planu ogólnego) i część 2SR (jako poszerzenie terenu istniejącego gospodarstwa) – w obrębie Perklice (rejon miejscowości Dworek), 18SR w rejonie miejscowości Kołoząb (na wniosek złożony do planu ogólnego), 17SR w rejonie miejscowości Linki (jako poszerzenie terenu istniejącego zakładu, na wniosek złożony do planu ogólnego) i 14SR w rejonie miejscowości (jako poszerzenie terenu istniejącego zakładu, na wniosek złożony do planu ogólnego). Dodatkowe strefy produkcji rolniczej

wprowadzono także jako wynik konsultacji społecznych, zarówno na zasadzie powiększenia wcześniej już wyznaczonych stref, jak i wskazania nowych stref (19SR-23SR).

Strefy planistyczne SR umożliwiają rozwój w zakresie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, lecz bez funkcji mieszkalnej, a w związku z ustalonymi profilami dodatkowymi mogą pozostać także (w całości lub w części) w dalszym ciągu jako grunty rolne niezabudowane. W ramach profili dodatkowych w strefach planistycznych SR ustalono, w zależności od położenia i specyfiki terenu także funkcje z zakresu odnawialnych źródeł energii – biogazownie, elektrownie słoneczne, a także funkcje nieinwestycyjne, np. teren zieleni naturalnej. Na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie wyznaczono **23 strefy** planistyczne dla produkcji rolniczej.

3.6. Strefy usługowe

Ze względu na specyfikę gminy i nierównomierny rozkład usług na jej obszarze nie we wszystkich częściach gminy wyodrębniono strefy usługowe. Generalnie w planie ogólnym strefami usługowymi objęto tereny usług publicznych oraz częściowo także tereny usługowe o charakterze komercyjnym, w szczególności w obrębie wsi gminnej. Mniejsze tereny usług, w tym część terenów, na których zlokalizowane są świetlice wiejskie, w budynkach których znajdują się lokale mieszkalne, włączono do wielofunkcyjnych stref z zabudową o funkcji mieszkalnej (SW, SJ, SZ), które jako profil podstawowy lub dodatkowy posiadają tereny usług.

W związku z potencjałem turystyczno-rekreacyjnym gminy, w sąsiedztwie jezior wyznaczono tereny związane z usługami z zakresu turystyki lub sportu i rekreacji, w tym wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rejon Jez. Balewskiego). Oprócz funkcji usług turystyki nowo projektowane strefy usługowe zlokalizowane są w obrębach Kołoząb (część strefy 7SU), Wilczewo (strefa 4SU) i Mikołajki Pomorskie (15SU) na podstawie złożonych wniosków do planu ogólnego i zgłaszanych potrzeb właścicieli gruntów lub wydania wcześniej decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji usługowych. Wszystkie wyznaczone w planie ogólnym strefy usługowe jako profil dodatkowy posiadają tereny zieleni naturalnej, a dla części stref dopuszczono także profil związany z lokalizacją funkcji magazynów i składów lub elektrowni słonecznych.

Na obszarze gminy wyznaczono **20 stref** usługowych. Nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH), ponieważ tego typu obiekty nie występują w gminie, a przeprowadzona analiza nie wykazała zapotrzebowania na tego rodzaju inwestycje.

3.7. Strefy gospodarcze

W zakresie stref gospodarczych w gminie Mikołajki Pomorskie wyodrębniono stosunkowo dużo terenów, tj. **54 strefy** planistyczne, przy czym wynika to ze specyfiki tych obszarów i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Większość terenów dotyczy funkcji związanych z lokalizacją odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych – istniejących i planowanych (zasięgi stref zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów ustalonymi w planach miejscowych), elektrowni słonecznych (tereny wynikające z mpzp, istniejące farmy fotowoltaiczne lub tereny wyznaczone na podstawie wniosków złożonych do planu ogólnego), biogazowni (teren wynikający z obowiązującego planu miejscowego). W obrębie Dąbrówka Pruska, na skutek uwzględnienia wniosku, wyznaczono strefy planistyczne, w szczególności dla lokalizacji magazynów energii i elektrowni słonecznych wraz z niezbędną infrastrukturą (51SP, 53SP). Szczegóły,

możliwości i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowych stref zostaną ustalone na kolejnym etapie planistycznym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w granicach gminy wyznaczone zostały strefy gospodarcze stanowiące ofertę inwestycyjną gminy (z dopuszczeniem jako profil dodatkowy także terenu usług), tj. w miejscowości Dworek (wynikające z obowiązującego planu miejscowego) – 10SP, w rejonie wsi Balewo (jako kontynuacja dotychczasowej polityki przestrzennej gminy) – 46SP oraz strefy związane z funkcjonującymi farmami fotowoltaicznymi z możliwością rozbudowy tych przedsięwzięć w rejonie miejscowości Mikołajki Pomorskie – 11SP, 52SP.

Plan ogólny uwzględnia także istniejące tereny o funkcji gospodarczej znajdujące się w miejscowości Mikołajki Pomorskie i w obrębie geodezyjnym Kołoząb.

Dla nowo projektowanych stref planistycznych plan ogólny nie gwarantuje możliwości zainwestowania 100% powierzchni stref planistycznych dla funkcji gospodarczych czy usługowych, gdyż z uwagi na lokalne uwarunkowania mogą wystąpić ograniczenia lub wyłączenia spod zainwestowania. Szczegółowy zakres i zasięg poszczególnych funkcji oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania/zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do potrzeb oraz lokalnych uwarunkowań. Dla części stref gospodarczych dopuszczono w ramach profilu dodatkowego również realizację usług lub tereny zieleni naturalnej.

W granicach wszystkich stref gospodarczych można potencjalnie lokalizować przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii. Stanowią one jedną z kategorii terenów produkcji, zgodnie z Rozporządzeniem dotyczącym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Możliwe jest to także na terenach produkcyjnych dotychczas nieprzeznaczonych na takie cele w planach miejscowych. Wymagałoby to jednak zmiany obowiązujących planów oraz uzyskania stosownych uzgodnień. Ze względu na uwarunkowania gminy może to być niewykonalne, zwłaszcza w przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3.8. Strefy zieleni i rekreacji, cmentarze.

Strefami zieleni i rekreacji na obszarze gminy Mikołajki Pomorskie objęto: ogólnodostępne tereny rekreacyjne i sportowe w obrębie jednostek osadniczych, tereny plaż nad jeziorami, tereny ogródków działkowych, tereny historycznej zieleni parkowej, a w miejscowości gminnej także tereny dotychczas niezabudowane, na których nie jest planowany rozwój zabudowy o funkcji mieszkalnej. Dla części stref zieleni i rekreacji dopuszczono jako profil dodatkowy także realizację usług (zarówno o charakterze publicznym, jak i komercyjnym), które potencjalnie mogą być zrealizowane na w ramach tych stref.

Z uwagi na występowanie w gminie jezior posiadających potencjał turystyczno-rekreacyjny wyznaczono strefy planistyczne związane z realizacją funkcji sportowo-rekreacyjnych, w tym w rejonie już funkcjonujących w gminie ogólnodostępnych plaż, a także w sąsiedztwie planowanego zespołu zabudowy lotniskowej nad jez. Balewskim – strefy 19SN i 32SN. Należy jednak pamiętać, że na terenach objętych obszarowymi formami ochrony przyrody obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu. W miejscowości Dworek wyznaczono teren zieleni i rekreacji (2SN) z usługami sportu, jako ważny obiekt dla jakości życia mieszkańców (teren w miejscu istniejącego zadrzewienia). W miejscowości Mikołajki Pomorskie strefą zieleni i rekreacji objęto wnętrza pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako obszary codziennej rekreacji mieszkańców, także z dopuszczeniem usług (22SN, 24SN). Wyznaczone strefy SN posiadają profil funkcjonalny rozszerzony o dodatkowe funkcje terenu – teren usług sportu i rekreacji, przy czym każdorazowo o możliwościach zagospodarowania tych terenów

zadecyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględniający uwarunkowania dla danego terenu. W planie ogólnym wyznaczono **32 strefy** zieleni i rekreacji (SN).

W gminie Mikołajki Pomorskie wyznaczono **11 stref** cmentarzy (SC) obejmujących czynne cmentarze w Mikołajkach Pomorskich i Krasnej Łące, cmentarz przykościelny w Krasnej Łące oraz tereny nieczynnych cmentarzy historycznych.

3.9. Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne.

W granicach gminy Mikołajki Pomorskie wydzielono **3 strefy** komunikacyjne związane z terenami drogowymi i kolejowymi.

Główną oś układu drogowego gminy stanowi droga wojewódzka nr 522, dla której w planie ogólnym wyznaczono 2 strefy komunikacyjne (SK) oraz drogi powiatowe, dla których w planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI). Pozostałe drogi gminne i wewnętrzne włączone zostały do innych stref planistycznych, gdzie tereny komunikacji stanowią jeden z podstawowych profili funkcjonalnych każdej ze stref. W związku z powyższym na kolejnych etapach planistycznych zostaną wyznaczone zasięgi terenów dla poszczególnych dróg.

Drugi rodzaj terenów ujętych jako strefa komunikacyjna związany jest z przebiegiem przez obszar gminy linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, odcinek Prabuty-Malbork, dla której zgodnie z wnioskiem zarządcy linii ustanowiono strefę komunikacji SK.

Wydzielone w granicach gminy strefy infrastrukturalne SI (łącznie **24 strefy**) wyznaczono dla części dróg oraz innych terenów komunikacyjnych, dla terenów infrastruktury technicznej, w tym dla części terenów istniejących ujęć wód, oczyszczalni ścieków, stacji elektroenergetycznej, planowanych dla farm wiatrowych stacji GPO, a także dla rezerw terenowych, m.in. na funkcje infrastruktury technicznej w Mikołajkach Pomorskich i Krasnej Łące, jedna strefa, w miejscowości Balewo, dedykowana jest magazynom energii. Dla części stref ustalono profile dodatkowe, tj. tereny usług, tereny produkcji lub tereny zieleni naturalnej i urządzonej.

Mniejsze obszarowo urządzenia infrastrukturalne będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy tych stref – „teren infrastruktury technicznej”, przy czym powierzchnia terenu infrastruktury technicznej wyodrębnianego w ramach innych stref planistycznych nie może być większa niż 5000 m².

3.10. Strefy otwarte

W całej gminie Mikołajki Pomorskie wyszczególniono **75 stref** otwartych, którymi objęto zarówno tereny lasów, tereny rolnicze oraz tereny wód powierzchniowych, w tym jeziora. Co do zasady są to tereny z zakazem zabudowy. Strefy otwarte obejmują również tereny dróg niewydzielone strefą komunikacyjną (SK), ani strefą infrastrukturalną (SI) bowiem w ramach strefy otwartej mogą być realizowane tereny infrastrukturalne, w tym komunikacyjne - zarówno komunikacja, jak i infrastruktura techniczna mieszczą się w podstawowym profilu funkcjonalnym strefy otwartej (SO).

Co do zasady strefy otwarte powinny być chronione przed zabudową kubaturową, stanowiąc przede wszystkim rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną gminy. Mogą się jednak w obrębie tych stref pojawić docelowo tereny zabudowane, takie jak zabudowa w postaci obiektów budowlanych związanych z podstawową funkcją terenu, np. obiekty dopuszczalne do realizacji w lasach, niezmieniające leśnego

przeznaczenia terenu czy budowle wodne. Mogą się także w obrębie tych stref pojawić urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) jako ustalony profil dodatkowy – elektrownie słoneczne lub elektrownie wiatrowe, zgodnie z profilem dodatkowym ustalonym dla konkretnej strefy planistycznej. Do projektu planu ogólnego wpłynęły wnioski dotyczące lokalizacji odnawialnych źródeł energii na obszarze gminy, zwłaszcza elektrowni słonecznych. Dla wielu nieruchomości wydane zostały ponadto prawomocne decyzje o warunkach zabudowy dla realizacji farm fotowoltaicznych (dotychczas niezrealizowane). Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych przedsięwzięć z zakresu produkcji energii z odnawialnych źródeł zostanie określony na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii jako profil dodatkowy nie gwarantuje i nie przesądza o ich lokalizacji, bowiem dla niektórych obszarów mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z wymogów konserwatorskich, przyrodniczych czy sąsiedztwa zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub innych uwarunkowań wykluczających możliwość realizacji danego przedsięwzięcia.

III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z Art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe tylko wtedy, gdy teren jest położony, w wyznaczonym w planie ogólnym, **obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej OUZ)**. Proces wyznaczenia OUZ wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). OUZ w gminie Mikołajki Pomorskie wyznaczono ściśle z uwzględnieniem wytycznych zawartych w ww. rozporządzeniu.

Generalnie wyznaczenie OUZ umożliwia racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i ogranicza rozpraszanie się zabudowy na nowe, niezagospodarowane dotychczas obszary. Pozwala to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i usługowych w granicach obszarów już zurbanizowanych, wspierając efektywny i zrównoważony rozwój.

Choć ustalenie OUZ nie jest obowiązkowe, zdecydowano się na jego wyznaczenie w celu realizacji polityki przestrzennej i kontynuacji racjonalnego rozwoju zabudowy oraz w sytuacji, gdy część obszaru gminy nie posiada obowiązujących planów miejscowych. Dzięki temu możliwe będzie wydawanie decyzji WZ w jasno określonych lokalizacjach, w tzw. sytuacji braku planu.

Co do zasady, obszarami OUZ objęte są zwarte struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, a także część terenów istniejącej zabudowy usługowej lub produkcyjnej przylegające do tych struktur, zlokalizowane w granicach miejscowości i skupisk zabudowy, tam gdzie możliwe było wyznaczenie OUZ. Zgodnie z przyjętą polityką gminy projektowany teren dla lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w rejonie Balewa (poza granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) wyłączono z OUZ, co pozwoli gminie na racjonalny i kontrolowany rozwój w ramach tej strefy planistycznej. Z obszarów uzupełnienia zabudowy co do zasady wyłączono strefy otwarte (SO).

Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowany w sposób omówiony w pierwszej części niniejszego rozdziału został skorygowany w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki przestrzennej gminy zgodnie z §1 ust. 4, 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Generalnie przyjęto zasadę, że na terenach, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego OUZ nie podlegał korekcie, z wyjątkiem poszerzenia obszarów na tereny dotychczas nieinwestycyjne wg ustaleń planów miejscowych, a włączone w strefy mieszkaniowe na podstawie ustaleń planu ogólnego. W związku z powyższym zasięg OUZ wyjściowego, wygenerowanego przez wtyczkę APP-2, skorygowano i poszerzono na terenach, które nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami prawa dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia (OUZ podstawowy),

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia (OUZ wynikowy, automatycznie wygenerowany).

Zgodnie z wyżej wskazanym wzorem, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w POG gminy (P_p):

$$P_p = 25\% \text{ z } (2\,471\,087,43 \text{ m}^2 - 1\,127\,648,68 \text{ m}^2) = 335\,859,69 \text{ m}^2$$

Możliwa wielkość rozszerzenia OUZ to 33,59 ha

Powierzchnia całego wyznaczonego w planie ogólnym gminy obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi: 139,24 ha. Łącznie w całej gminie wyznaczono 58 odrębnych Obszarów Uzupełnienia Zabudowy.

Automatycznie wygenerowany OUZ **rozszerzono o wielkość ok. 33,52 ha**, co stanowi **ok. 99,8% maksymalnej, dopuszczalnej wielkości tego rozszerzenia**.

IV. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA

Procesowi sporządzania projektu planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie towarzyszyły działania z zakresu partycypacji społecznej, rozpoczęte na podstawie Uchwały Nr **V/28/2024** Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia **22 sierpnia 2024 roku** w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Mikołajki Pomorskie, podjętej zgodnie z art. 13i ust. 1–2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 1–2, opublikowano Ogłoszenie/Obwieszczenie Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 06.12.2024 o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego. Zawierało ono informacje o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków. Ogłoszenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w BIP, a także opublikowane w lokalnej prasie, a zawiadomienie o wszczęciu procedury planistycznej zostało rozesłane do instytucji uzgadniających i opiniujących (zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5).

Termin składania wniosków do planu ogólnego ustalono na okres do 07.01.2025 r. Do projektu planu ogólnego wpłynęły wnioski indywidualne osób fizycznych i prawnych, które zostały rozpatrzone zgodnie z procedurą sporządzania planu ogólnego. Przy wyznaczaniu stref planistycznych w miarę możliwości uwzględniono złożone wnioski o ile były zgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy, pozwoliło na to wyliczone w bilansie terenów zapotrzebowanie, uwzględnienie nie powodowało niepotrzebnego rozpraszania zabudowy i uwzględniało uwarunkowania, w tym w szczególności uwarunkowania wynikające z ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

Projekt planu ogólnego (IPOG) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym w terminie: od dnia 22 maja 2026 r. do dnia 19 czerwca 2026 r. (zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 7-9). W trakcie konsultacji społecznych zorganizowano dwa dyżury projektantów oraz spotkanie otwarte. Przez cały okres konsultacji społecznych zbierane były uwagi, których złożono 10 sztuk, przy czym niektóre z uwag dotyczyło wielu nieruchomości. Pani Wójt Gminy rozstrzygnęła złożone uwagi i postanowiła część z nich uwzględnić, a części nie uwzględniać w projekcie planu ogólnego. Zmiany projektu planu ogólnego dotyczyły w szczególności:

- znacznego zmniejszenia zakresu możliwej lokalizacji farm fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych), jako profil dodatkowy w strefach otwartych,
- wprowadzenia nowych stref produkcji rolniczej, zarówno na zasadzie powiększenia istniejących stref, jak i wyznaczenie nowych terenów,
- wprowadzenia nowej strefy gospodarczej,
- wprowadzenia strefy infrastrukturalnej dedykowanej, w szczególności lokalizacji magazynów energii,
- korekty rodzaju i zasięgu stref w nawiązaniu do faktycznego lub planowanego sposobu wykorzystania nieruchomości, w sąsiedztwie już zainwestowanych terenów,
- korekty zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Z uwagi na fakt, iż część uwag uwzględnionych powodowało wprowadzenie nowych stref planistycznych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierżgoń wymagało to ponowienia uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku.

V. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowią załączniki prezentujące dane przestrzenne, o których mowa w art. 13h ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaprezentowane na rysunkach w skali 1:10 000, zawierających:

- dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego,
- granice działek ewidencyjnych,
- uwarunkowania.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Sztumie z dnia 26.11.2024 r.

Część graficzną uzasadnienia przedstawiono na dwóch załącznikach graficznych:

- Załącznik nr 1 ***Prezentacja danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego*** w skali 1:10 000
- Załącznik nr 2 ***Uwarunkowania*** w skali 1:10 000