



PLAN OGÓLNY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE (1POG)

**konsultacje społeczne
22.05.2026 r. – 19.06.2026 r.**



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



Wszczęcie procedury planistycznej

1. Uchwała Nr V/28/2024 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 22 sierpnia 2024 r.

Opracowanie obejmuje cały obszar gminy w granicach administracyjnych, wskazany na załączniku graficznym do uchwały.

Plan ogólny – nowe narzędzie planistyczne w miejsce dotychczasowego Studium – inna forma i zakres – zapis jako dane przestrzenne.

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Uwarunkowania

Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej

na podstawie art. 10a ust. 1 ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Strategia rozwoju gminy

Warstwa stricte kierunkowa, w tym:

- bardzo ogólna struktura funkcjonalno-przestrzenna – model
- większość pozostałych ustaleń studium przeniesiona do strategii jako ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

Formułowanie polityki przestrzennej

Plan ogólny gminy

Warstwa normatywna, w tym:

- strefy planistyczne
- parametry zabudowy i zagospodarowania
- obszar uzupełnienia zabudowy
- standardy dostępnościowe
- obszar zabudowy śródmiejskiej

Realizacja polityki przestrzennej

Źródło: materiały Ministerstwa Rozwoju i Technologii – "Plan ogólny gminy krok po kroku"



Plan ogólny gminy – nowe narzędzie planistyczne

Dokument planu ogólnego stanowi akt prawa miejscowego, sporządzany na podstawie:

- przepisów nowelizacji **ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.)
- 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. 2023 poz. 2758, ze zm.)
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729)

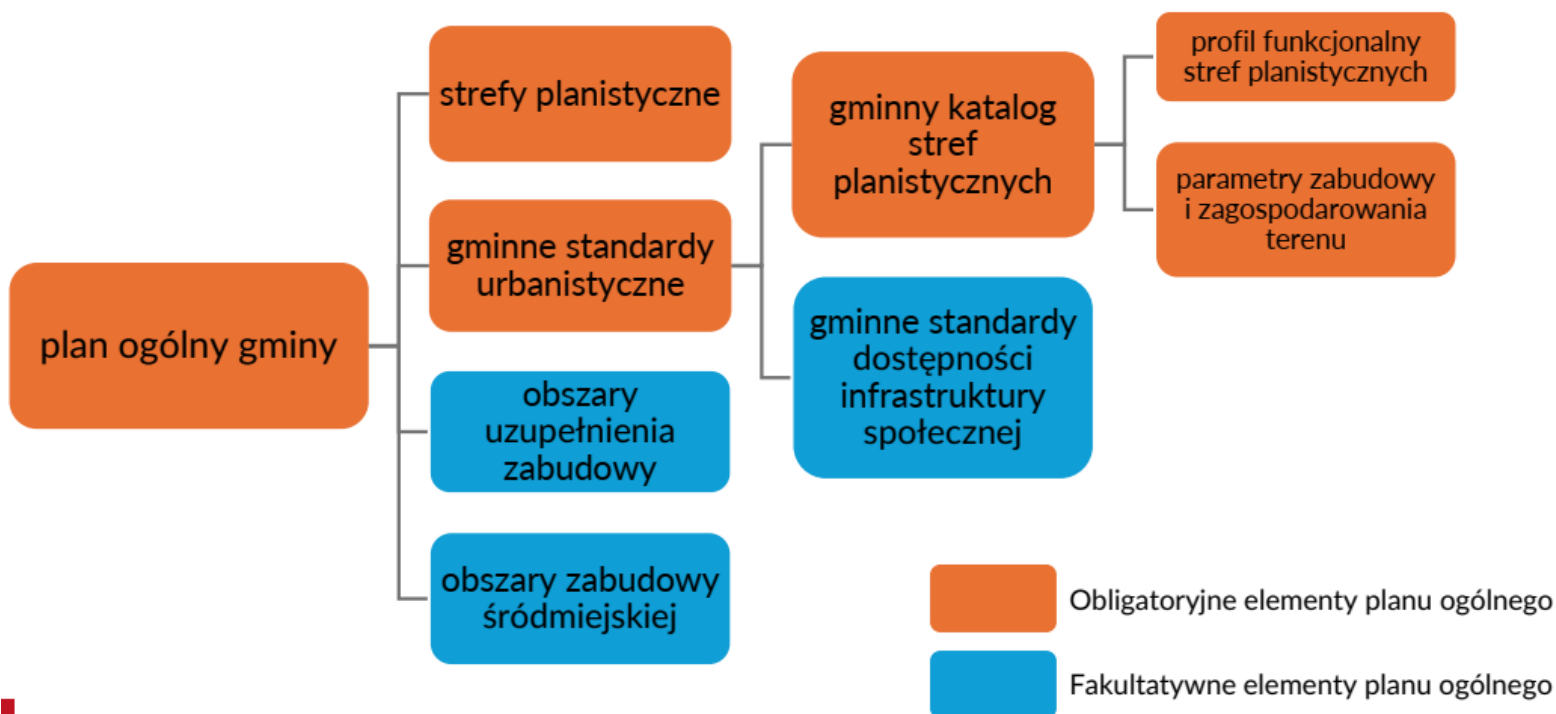
WAŻNE – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc

DECYZJE WZ - zachowują moc, są jednak bez wpływu bezpośredniego na plan ogólny



Plan ogólny gminy – nowe narzędzie planistyczne - zawartość POG

Zawartość planu ogólnego gminy



■
Źródło: materiały Ministerstwa Rozwoju i Technologii – "Plan ogólny gminy krok po kroku"



Plan ogólny gminy – nowe narzędzie planistyczne

Część normatywna

Ta część, która stanowi prawo miejscowe, jest podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych i przygotowywaniu planu miejscowego

Uchwała ws. planu ogólnego wraz z załącznikiem (dane przestrzenne)

Część informacyjna

Uzasadnienie planu ogólnego opisujące wszystkie ustalenia opisane w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań.

Uzasadnienie zawierać będzie klasyczny rysunek z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz uwarunkowaniami.

Nie posiada mocy prawnej, nie jest przedmiotem uzgodnień.

Źródło: materiały Ministerstwa Rozwoju i Technologii

Najistotniejsze elementy występujące w gm. Mikołajki Pomorskie:

❑ Plan ogólny składa się z:

- stref planistycznych
- gminnych standardów urbanistycznych
- obszarów uzupełnienia zabudowy (opcjonalnie, dla fragmentów gminy)

Wszelkie uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy, w tym formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zabytki prezentowane są wyłącznie w uzasadnieniu, które stanowi część informacyjną dokumentacji towarzyszącej planowi ogólnemu gminy.



I etap prac – analizy i uwarunkowania

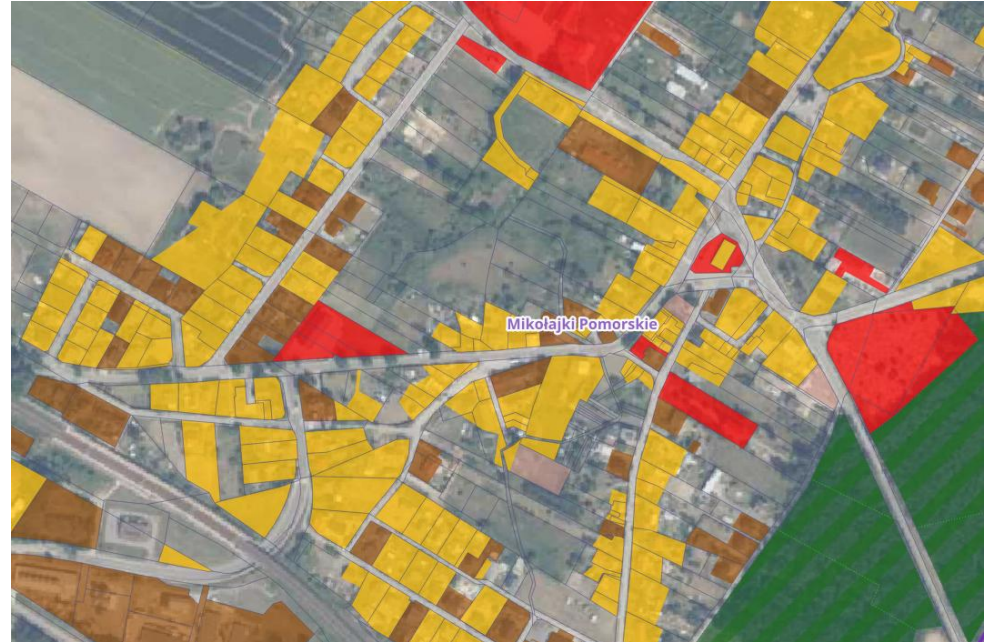
- Wykonanie niezbędnych analiz funkcjonalno-przestrzennych, m.in.:
 - Analiza istniejącego stanu zagospodarowania i zainwestowania gminy;
 - Analiza stanu planistycznego – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wydane decyzje o warunkach zabudowy;
 - Analiza dokumentów ponadlokalnych i Strategii Rozwoju Gminy Mikołajki Pomorskie na lata 2022-2027;
 - Analiza gminy pod kątem uwarunkowań zawartych w art. 13b ustawy;
- Sporządzenie prognozy demograficznej gminy;
- Wykonanie bilansu terenów dla zabudowy mieszkaniowej – obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów w istniejących strukturach przestrzennych oraz rezerw wynikających z mpzp;
- Analiza **wniosków** złożonych w procedurze sporządzania POG;
- Wykonanie opracowania ekofizjograficznego



Analiza terenów istniejącego użytkowania i zagospodarowania

(na podstawie danych EGiB, ortofotomapy, BDOT, inwentaryzacji)

- Wykorzystanie danych z ewidencji gruntów i budynków – podstawowe źródło danych;
- Zasięgi terenów zainwestowanych wg stanu faktycznego – istotne szczególnie dla zabudowy zagrodowej;
- Istniejąca zabudowa - uzupełniona o dane z BDOT



- **Mieszana struktura użytkowania gruntów w miejscowościach** – w POG konieczność decyzji o docelowej funkcji terenów mieszkaniowych – brak możliwości łączenia funkcji mieszkaniowej rolniczej z nierolniczą

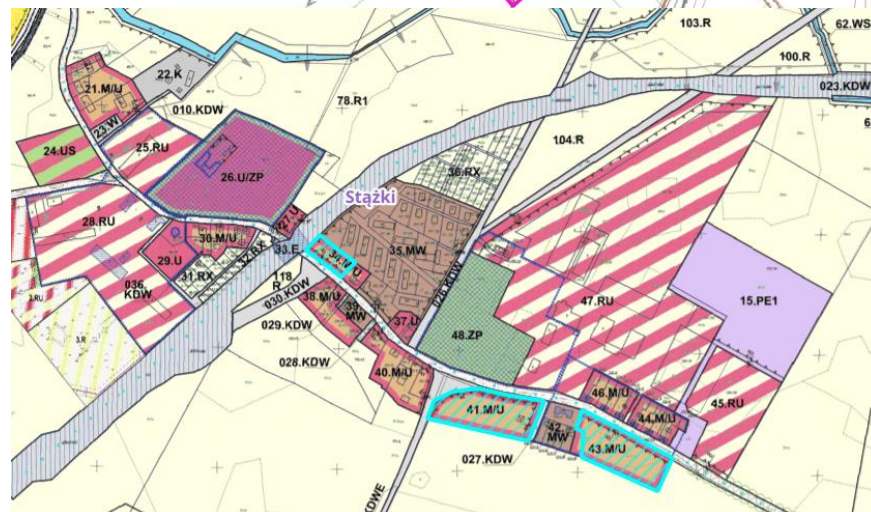
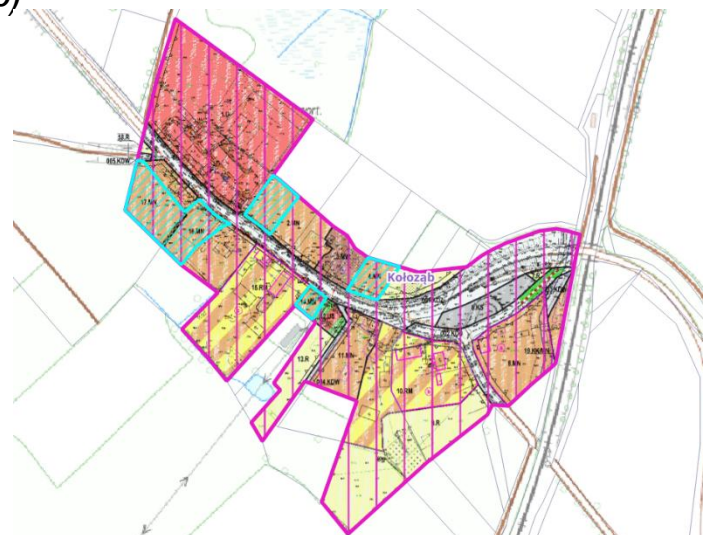
Analiza sytuacji planistycznej gminy

(Tereny rezerw dla zainwestowania na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego)

- Analiza rezerw terenowych dla poszczególnych funkcji wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych w celu obliczenia **chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** – wskazanie luk w zabudowie;

- **Stan zainwestowania** terenów wyznaczonych w planach miejscowych pod inwestycje i zabudowę – rezerwy terenowe dla poszczególnych funkcji z uwzględnieniem terenów istniejącego zainwestowania;

- Obliczenie **liczby nowych działek budowlanych** z uwzględnieniem już istniejących podziałów ewidencyjnych, a na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom – z uwzględnieniem parametrów dla nowo wydzielonej działki zgodnie z ustaleniami planu.

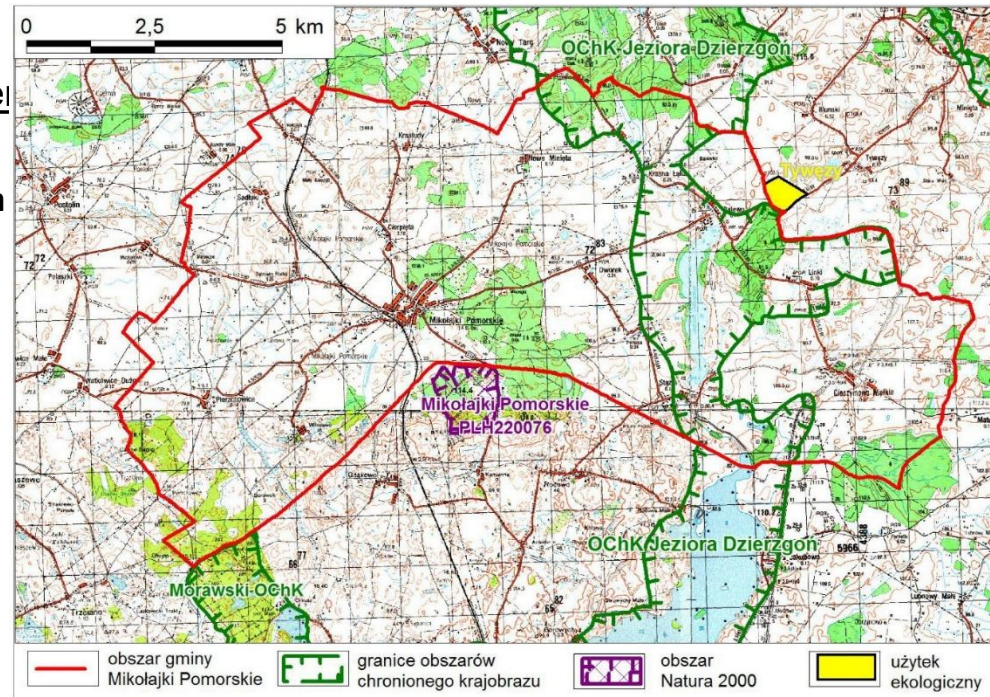


Uwarunkowania gminy istotne dla POG

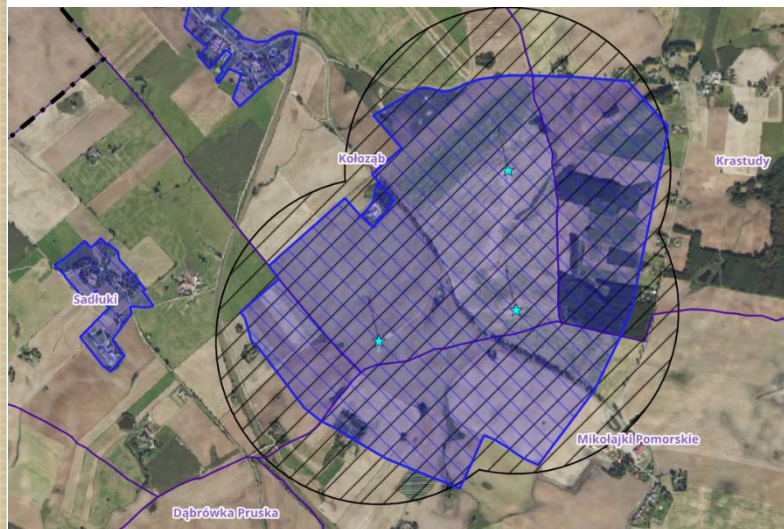
■ Uwarunkowania przyrodnicze - systemy ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Dzierzgoń
- Pomniki przyrody
- Obszar Natura 2000
- Stanowiska gatunków chronionych
- Korytarze ekologiczne

■ Ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych – w szczególności zakaz zabudowy w pasie 100 m od wód



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Mikołajki Pomorskie



■ Uwarunkowania kulturowo-krajobrazowe

■ Uwarunkowania wynikające z istniejących na obszarze gminy instalacji odnawialnych źródeł energii – w szczególności elektrowni wiatrowych



Bilans terenów zabudowy mieszkaniowej

- Obowiązek bilansowania **terenów o funkcji mieszkaniowej**, tj. w obrębie wyznaczanych w planie ogólnym **stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) / zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) / zabudową zagrodową (SZ)**.
- Konieczność oszacowania **zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)** oraz **chłonności terenów niezabudowanych** – zgodnie z wytycznymi wskazanymi w *Rozporządzeniu 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 2024 r. poz. 2758, ze zm.).



Obliczenie zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową

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

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

ZAP gmina Mikołajki Pomorskie

= 482 osoby



Obliczenie zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową

Według § 3 ust 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy:

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

- 1) (...);*
- 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;*
- 3) (...).”*

**zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
wyrażona w liczbie mieszkańców można przyjąć w wielkości
500 mieszkańców**

ZAP = 500 mieszkańców



Chłonność demograficzna

Chłonność demograficzna **wyrażona w liczbie mieszkańców** terenów niezabudowanych i luk w zabudowie, rozumiana jako „maksymalna liczba ludności, jaka może zamieszkać na danym obszarze na stałe w warunkach życia odpowiadającym aktualnym, uznawanym standardom cywilizacyjnym i mieszkaniowym”.

ANALIZA NA POTRZEBY BILANSU

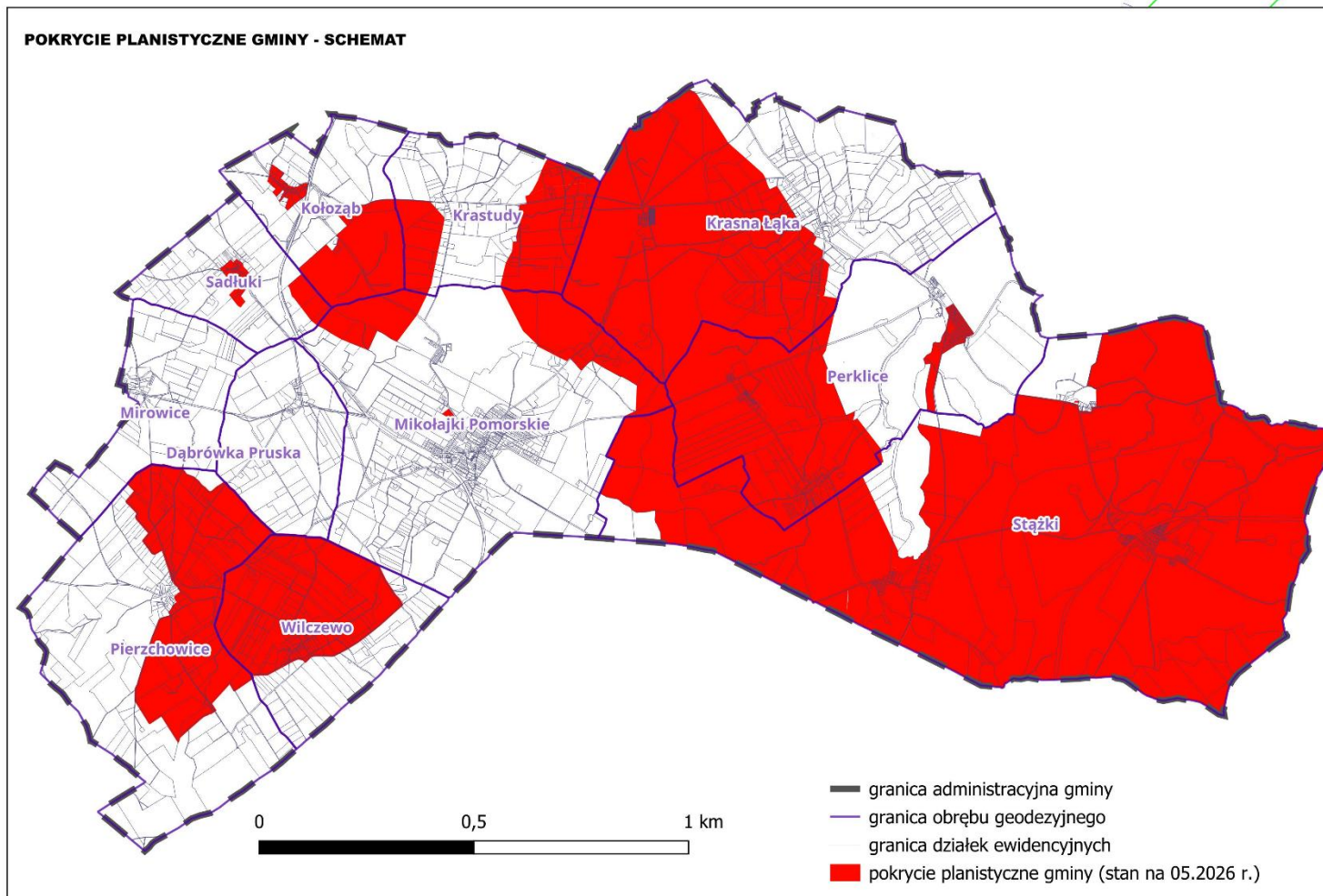
Chłonność terenów
niezabudowanych
w planach miejscowych

Chłonność terenów
niezabudowanych - luk
w istniejącej zabudowie

Określenie czy poza istniejącymi rezerwami jest potrzeba wyznaczenia nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania



Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych - rezerwy



Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych

Zestawienie niezabudowanych terenów mieszkaniowych w planach miejscowych

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

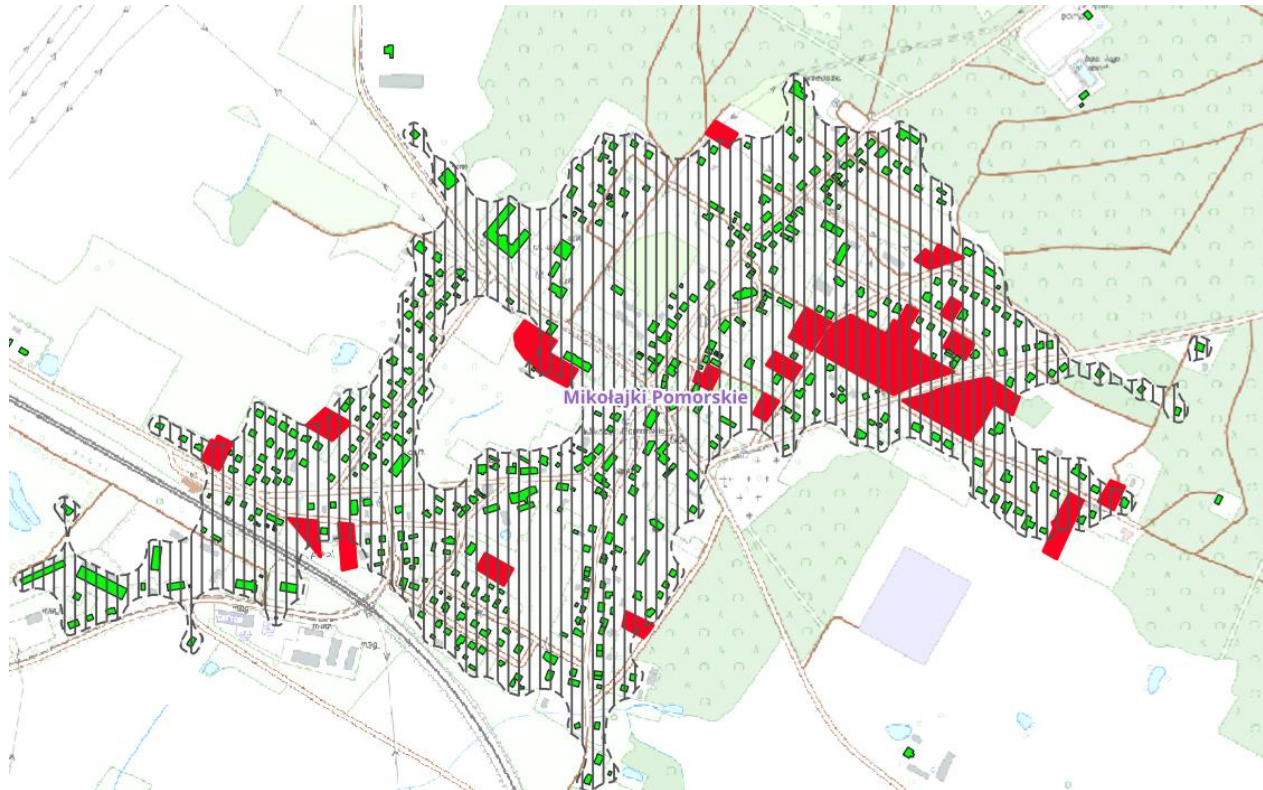
* przyjęta powierzchnia użytkowa 1 domu na działce – 120 m²

Liczba osób przypadająca na 1 gospodarstwo domowe – 2,91 os.



Chłonność terenów niezabudowanych - luk w istniejącej zabudowie

- Selekcja budynków stanowiących podstawę wyznaczenia OUZ (zgodnie z Rozporządzeniem) – jako podstawa budynki EGiB, uzupełnione budynkami BDOT
- **Wyznaczenie OUZ** przy pomocy oficjalnej wtyczki do QGIS – APP2



Chłonność terenów niezabudowanych - podsumowanie

	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

ZAP minimalne - 70% z 500 mieszkańców = 350 osób

ZAP maksymalne – 130% z 500 mieszkańców = 650 osób

Do projektu planu ogólnego można przyjąć wielkość zawierającą się w powyższych widełkach.

Pozostaje niewielka rezerwa na nowe tereny z funkcją mieszkaniową.

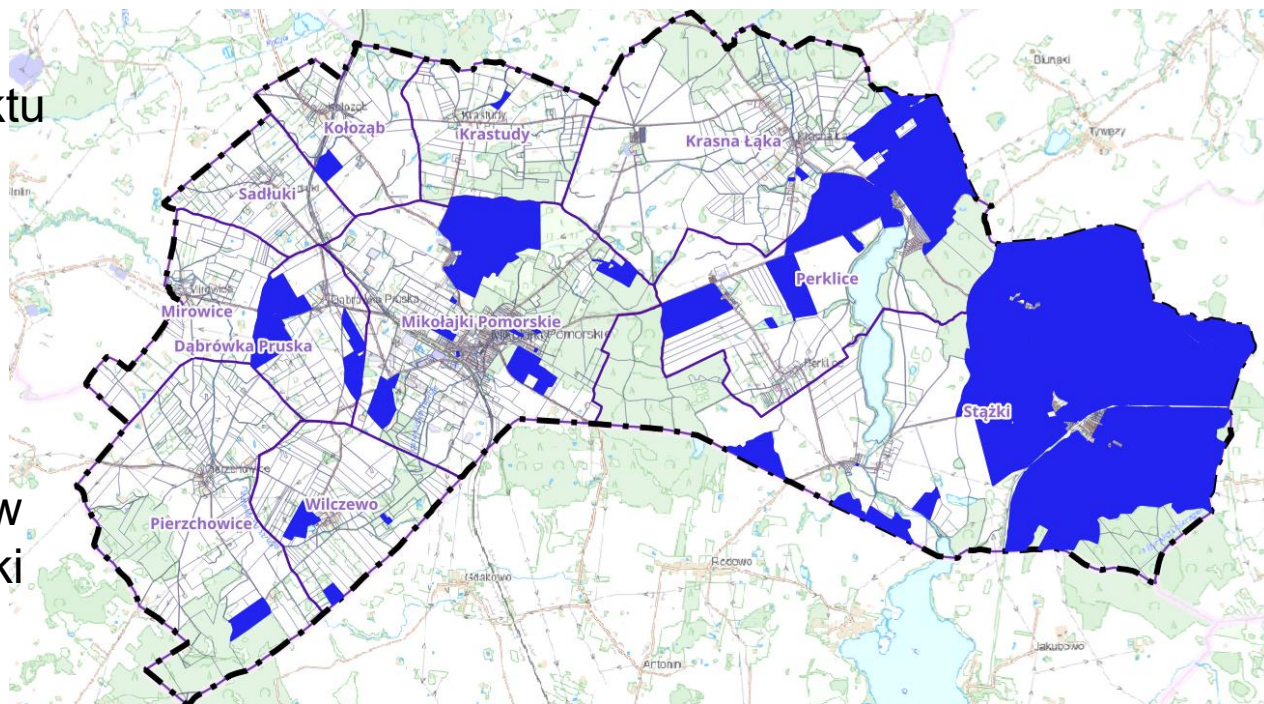


Wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu

Złożono **27 wniosków** przez osoby fizyczne i podmioty prawne oraz 11 wniosków organów i instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Wykaz złożonych wniosków wraz z uzasadnieniem rozpatrzenia umieszczony jest w BIP gminy Mikołajki Pomorskie.

**Większość wniosków dotyczyła lokalizacji inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz magazynów energii, terenów produkcji rolniczej.
Pojedyncze wnioski dotyczyły lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej.**



Nowe tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej wyznaczone w POG

	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	285	11 760
łącznie	610	25 200

-  SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
-  SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Całkowita chłonność terenów z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wynosi **610 osób** i stanowi **blisko 94% maksymalnego, powiększonego zapotrzebowania (130% ZAP)**.



Projekt POG gm. Mikołajki Pomorskie – podział na strefy planistyczne

Oznaczenia stref planistycznych:

	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
	SU - strefa usługowa
	SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego
	SP - strefa gospodarcza
	SR - strefa produkcji rolniczej
	SI - strefa infrastrukturalna
	SN - strefa zieleni i rekreacji
	SC - strefa cmentarzy
	SG - strefa górnictwa
	SO - strefa otwarta
	SK - strefa komunikacyjna
	Obszar Uzupełnienia Zabudowy

Nie wyznaczono w POG gm. Mikołajki Pomorskie: obszarów zabudowy śródmiejskiej, ani gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej – elementy fakultatywne POG.



Profile funkcjonalne stref planistycznych

Podstawowy - obligatoryjnie zgodny z Rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowaniem prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów – **brak możliwości modyfikacji przy sporządzaniu POG**

Profil dodatkowy - do wyboru przez gminę z podanego zakresu

Strefy planistyczne oznaczane są symbolem liczbowo-literowym – unikalnym w ramach POG. Dla stref planistycznych określono wymagane do ustalenia parametry i wskaźniki – Rozporządzenie narzuca wielkość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dla większości stref **min. 30% lub 20% (dot. Stref SP, SI), dla strefy SN – min. 50%.**

Położenie w danej strefie planistycznej, o określonych profilach **nie gwarantuje** dla każdej działki ewidencyjnej możliwości realizacji każdej z funkcji wynikającej z profilu strefy planistycznej – **każdorazowo zadecyduje o tym plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy** – po szczegółowej analizie uwarunkowań konkretnej działki – **w szczególności w odniesieniu do przepisów odrębnych.**

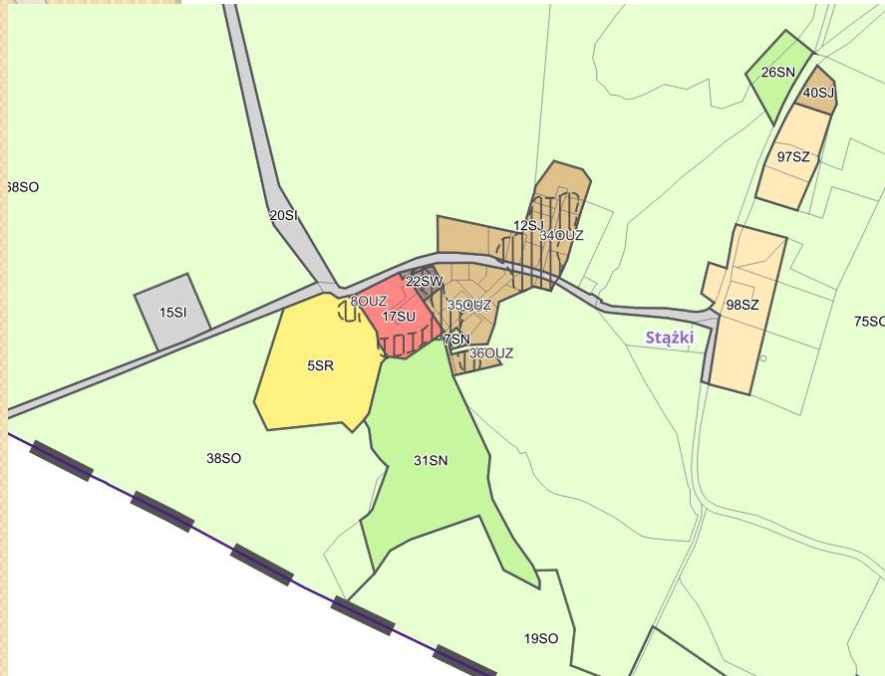
Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
		podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775)

Przykład - fragment tabeli



Projekt POG – podział na strefy planistyczne - przykłady



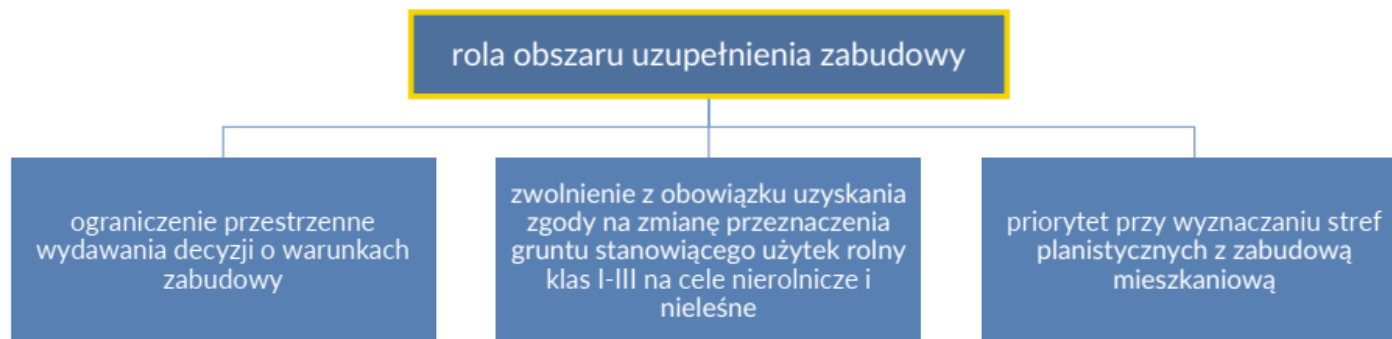
Stążki



Krasna Łąka



Obszar uzupełnienia zabudowy



Sposób wyznaczenia OUZ – **ściśle określony** - wg rozporządzenia MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy - Dz.U. Dz.U.2024.729 z dnia 2024.05.15

Po uchwaleniu POG decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane w sytuacji braku planu miejscowego wyłącznie na wyznaczonych w POG obszarach uzupełnienia zabudowy (z wyjątkami określonymi w ustawie).



Obszar uzupełnienia zabudowy

Ponieważ przepisy prawa dopuszczają rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, **skorzystano z tej możliwości.**

§1. 5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, 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 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

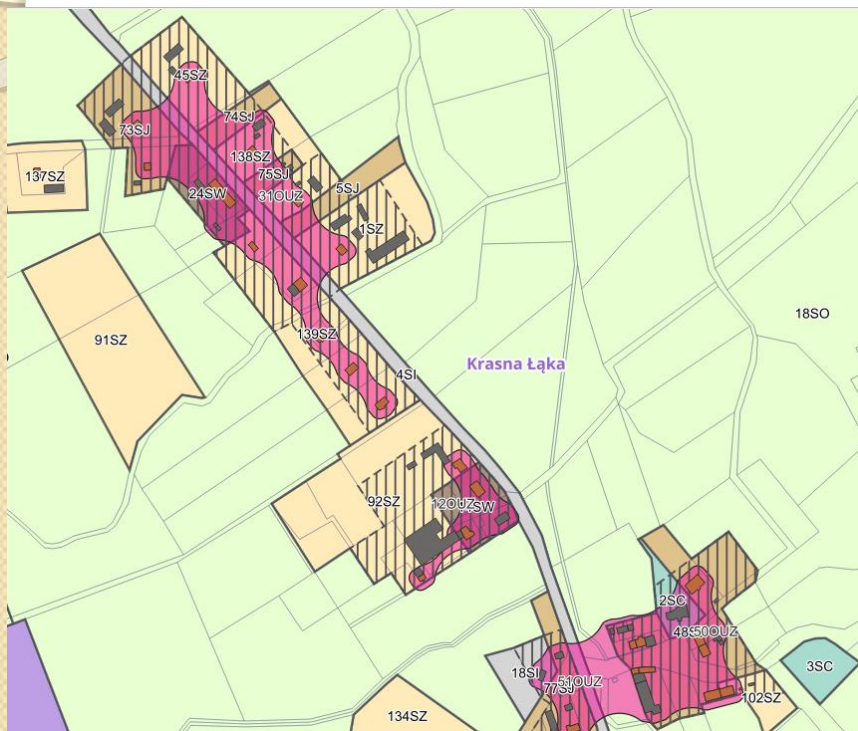
W związku z powyższym w przypadku gminy Mikołajki Pomorskie możliwe jest rozszerzenie wygenerowanego OUZ wyjściowego o ok. 33,59 ha.

W projekcie POG gm. Mikołajki Pomorskie automatycznie wygenerowany OUZ **rozszerzono o wielkość ok. 32,52 ha**, co stanowi **ok. 96,8% maksymalnej, dopuszczalnej wielkości tego rozszerzenia.**

Ograniczenia powiększenia OUZ na użytkach rolnych klas I–III (odległość od drogi publicznej 50 m oraz rozszerzenie o 40 m od granicy wyznaczonego OUZ)



Obszar uzupełnienia zabudowy po rozszerzeniu - przykłady



Krasna Łąka



Pierzchowice

Projekt – etap: przekazany do konsultacji społecznych



Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne

Parametry urbanistyczne mają charakter ogólny - wyznaczają ramy/granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej); **nie oznacza to, że w każdym miejscu strefy będzie mogła zaistnieć zabudowa w parametrach dopuszczonych dla danej strefy. W szczególności dotyczy to obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.**

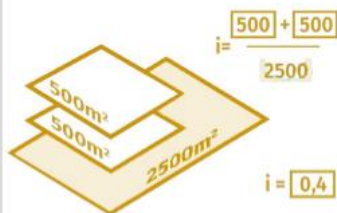
Ostateczne ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy — w tym jej funkcji i konkretnych parametrów — będą dokonywane na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiany) lub w decyzji o warunkach zabudowy (WZ), z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, analizowanych w szczegółowej skali podkładu geodezyjnego, na poziomie konkretnej nieruchomości inwestycyjnej. **Muszą one jednak mieścić się w granicach wyznaczonych przez plan ogólny.**



Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne

W strefach **SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR** wyznacza się obowiązkowo:

maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



maksymalną wysokość zabudowy



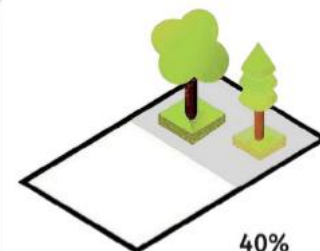
maksymalny udział powierzchni zabudowy



GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

W strefach **SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC** wyznacza się obowiązkowo:

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



Źródło: CKK Architekci z Gdyni, Plan ogólny gminy Luzino, 11.2025 r.

Parametry ustalone w POG a mpzp i dec wz

Zakres związania parametrami określonymi w planie ogólnym gminy



Źródło: materiały Ministerstwa
Rozwoju i Technologii – "Plan
ogólny gminy krok po kroku"

Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne

Atrybuty SP, nazwa warstwy: StrefaPlanistyczna_1

Akcje

nazwa*	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	?
symbol*	SZ	?
oznaczenie*	34SZ	?
profil podstawowy*	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach roln...	?
profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni natu...	?
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy*	1	?
maksymalna wysokość zabudowy*	15	?
maksymalny udział powierzchni zabudowy*	40	?
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej*	30	?
status*	w opracowaniu	?
obowiązuje od*	2026-05-21	?
obowiązuje do	NULL	?
charakter ustalenia*	ogólnie wiążące	?
nazwa alternatywna	np. osiedle Jantar	?
przestrzeń nazw*	PL.ZIPPZP.11257/221602-POG	?
identyfikator lokalny*	1POG-34SZ	?
identyfikator wersji*	20260521T073216	?
początek wersji obiektu*	2026-05-21T07:32:16Z	?
koniec wersji obiektu	NULL	?

*pole obligatoryjne oznaczono * oraz dodatkowo czerwonym obramowaniem pola*

Zapisz Anuluj



większenie 100% Obrót 0,0 ° Renderuj EPSG:21

Projekt POG – przeglądarka danych planistycznych

Wyświetl i sprawdź dane planistyczne

❗ * Pole jest obowiązkowe

Gdy dodasz plik aktu planowania przestrzennego (APP), możesz wyświetlić i sprawdzić dane planistyczne, które dotyczą:

- planu zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW),
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- miejscowego planu rewitalizacji (MPR),
- miejscowego planu odbudowy (MPO),
- planu ogólnego gminy (POG).

Jeśli dane w pliku są zgodne ze schematem aplikacyjnym, możesz zobaczyć zawartość pliku na podglądzie mapowym, pobrać podgląd w pliku PDF i raport poprawności w pliku TXT. Jeśli plik jest niezgodny ze schematem aplikacyjnym, możesz pobrać tylko raport o błędach w pliku TXT.

Obsługiwane są pliki, które zawierają:

- pojedynczy akt planowania przestrzennego,
- zbiór aktów planowania przestrzennego,
- metadane opisujące zbiór danych aktu planowania przestrzennego.

Dodaj plik, który chcesz sprawdzić lub podejrzyc. Możesz dodać niepodpisane pliki GML, XML oraz podpisane XML. *

Przeciągnij i upuść plik na to pole albo załaduj z dysku

DODAJ PLIK

Należy dodać plik gml z projektem POG

Dopuszczalne formaty pliku: .gml, .xml

Maksymalny rozmiar: 100,00 MB

Maksymalna liczba plików: 1

Przeglądarka plików .gml

https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/#/



Projekt POG – przeglądarka danych planistycznych

Podgląd zaawansowany aktów planowania przestrzennego

Ustawienia widoku Wybór kolorystyki - domyślna Wybór podkładu - ortofotomapa z dz Wybór usługi WMS

Wpisz identyfikator działki

Plan ogólny gminy Mikołajki Pomorskie
PL.ZIPPZP.11257/221602-POG/1POG/20240822T000000
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (34SZ)
Obszary uzupełnienia zabudowy (2OUZ)

200 m

© Leaflet

Przeglądarka plików .gml

https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/#/



Projekt POG – przeglądarka danych planistycznych

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (34 z 142)

Identyfikator: **PL.ZIPPZP.11257/221602-POG/1POG-34SZ/20260521T073216** 

Symbol: **SZ**

Oznaczenie: **34SZ**

Nazwa: **STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ** 

Profil funkcjonalny: **TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ , TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH , TEREN AKWAKULTURY I
OBSŁUGI RYBACTWA , TEREN KOMUNIKACJI , TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ , TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH ,
TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY , TEREN USŁUG , TEREN ZIELENI NATURALNEJ**

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **1**

Maksymalna wysokość zabudowy: **15.0 m**

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: **40%**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **30%**

Dane formalne:

Status: **W OPRACOWANIU**

Wersja obowiązuje od: **21.05.2026**



Projekt POG – system informacji przestrzennej gminy Mikołajki Pomorskie

<https://mikalajkipomorskie.e-mapa.net/>

Urząd Gminy Mikołajki Pomorskie
System Informacji Przestrzennej

Serwis prowadzony przez Urząd Gminy Mikołajki Pomorskie

e-mapa

Szukaj...

Warstwy

- ☐ Dokumenty środowiskowe
- ☐ Decyzje
- ☒ Adresy i ulice
- ☒ Inwestycje
- ☐ Rejestr Mienia Komunalnego
- ☒ **Zagospodarowanie przestrzenne**
 - ☐ Obszary przystąpięć
 - ☐ Plany miejscowe
 - ☐ Studium
 - ☒ **Plan Ogólny Gminy - PROJEKT**
 - ☐ Plan Ogólny Gminy - PROJEKT - warstwy dodatkowe
- ☒ Powiat sztumski
- ☐ Hydrografia
- ☐ Osnovy, siatki i układy współrzędnych
- ☐ Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
- ☐ Bank Danych o Lasach

+WMS +WFS (beta) +PLIK Podgląd Wsparcie

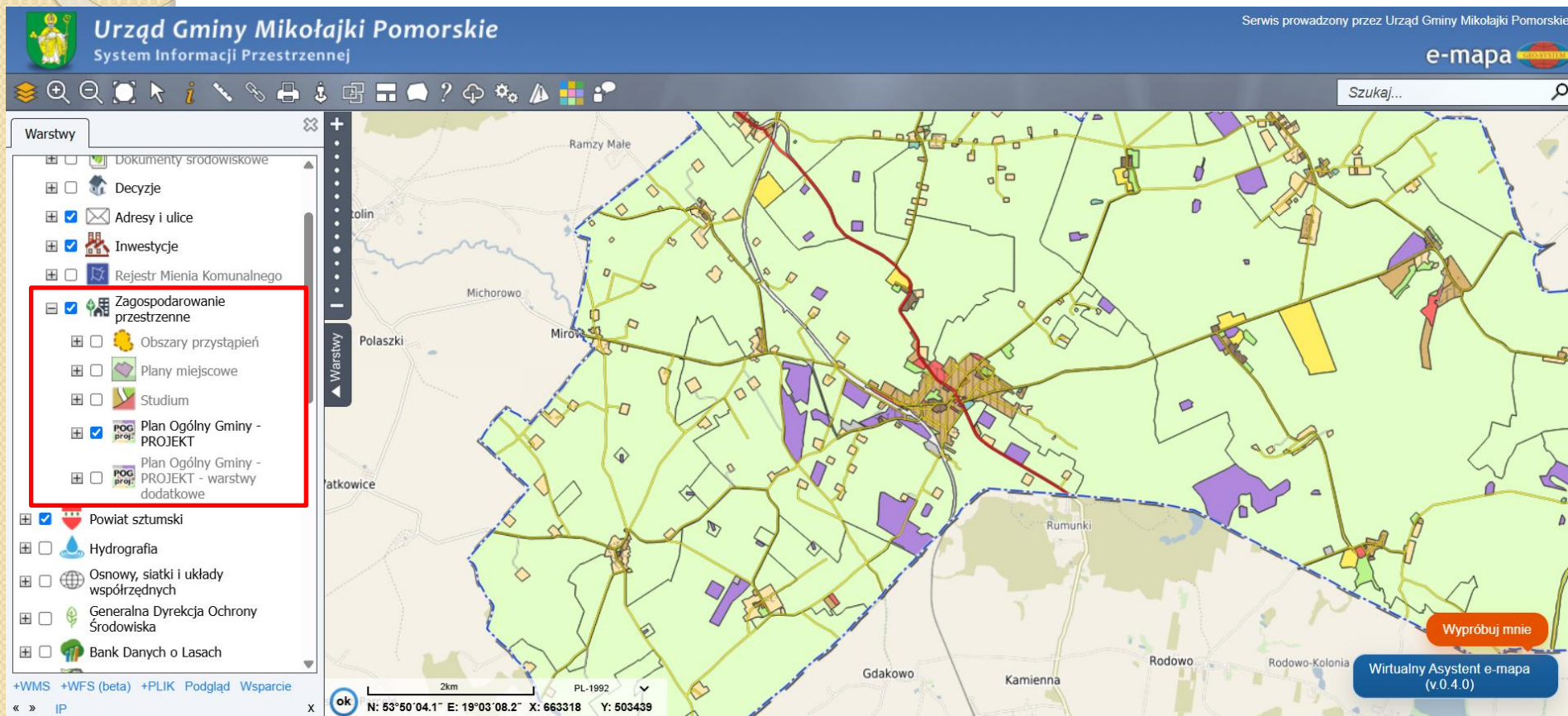
« » IP

2km PL-1992

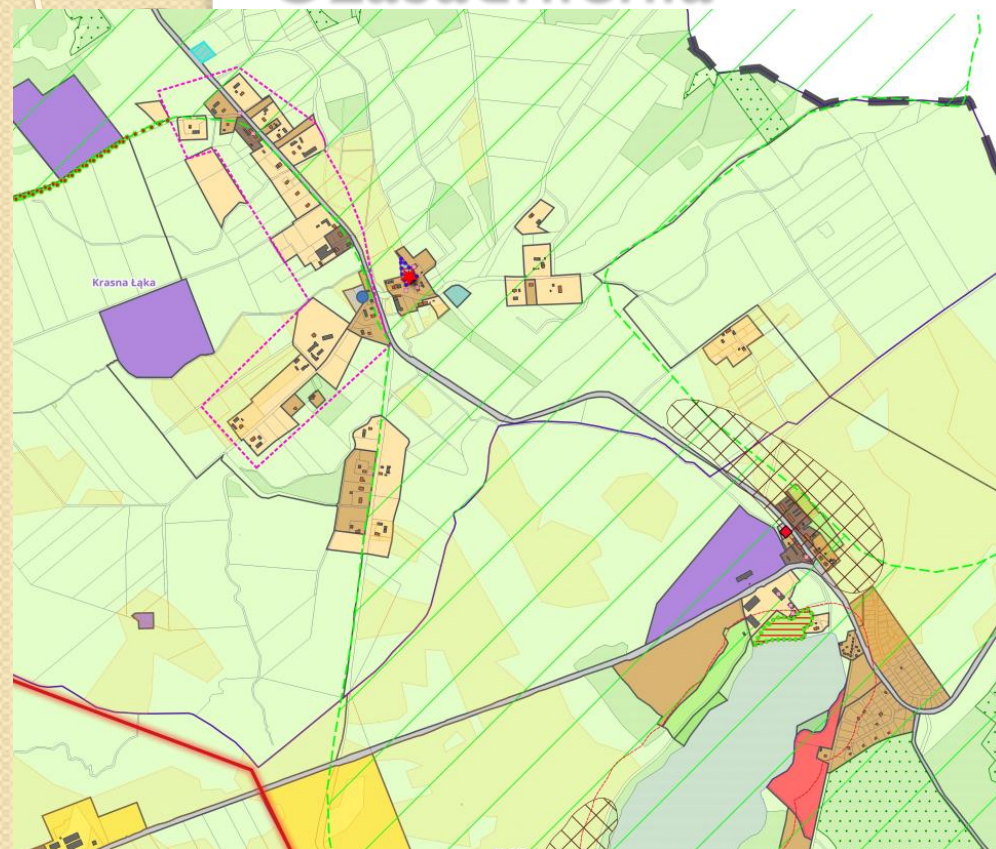
N: 53°50'04.1" E: 19°03'08.2" X: 663318 Y: 503439

Wypróbuj mnie

Wirtualny Asystent e-mapa (v.0.4.0)



Projekt POG - Uwarunkowania – Zał. 2 do Uzasadnienia



- chronione siedliska przyrodnicze
- grunty rolne klas bonitacyjnych II-III
- lasy wg Ewidencji Gruntów i Budynków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- aleje drzew wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- cmentarz wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- park wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)
- historyczne cmentarze ujęte w GEZ
- parki ujęte w GEZ
- układy i zespoły zabudowy ujęte w GEZ
- pozostałe obszary ujęte w GEZ
- tereny zamknięte
- linia kolejowa
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110kV
- stacja elektroenergetyczna
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 210 "Iława"
- ujęcia wód podziemnych
- oczyszczalnie ścieków

Pozostałe uwarunkowania i informacje:

- jeziora
- granica pasa 100 m od jezior, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z przepisów odrębnych
- obszary predysponowane do występowania ruchów masowych

Uwarunkowania:

(zgodnie z art. 13b pkt.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

- Obszary Chronionego Krajobrazu: OCHK "Jeziora Dzierżgoń" i OCHK "Morawski" (poza granicami gminy)
- Obszar Natura 2000 "Mikołajki Pomorskie"
- pomniki przyrody
- użytk ekologiczny "Tywęży" (poza granicami gminy)



Projekt POG - Prognoza Oddziaływania na środowisko



l a t a n BIURO PROJEKTOWE

mgr Wojciech Kielb tel. 501-063-491 platan.wk@gmail.com ul. Sosnowa 9, 80-297 Banino

Opracowanie:

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA PROJEKTU
PLANU OGÓLNEGO GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE**

Egz. nr **1**

Autor:

mgr Wojciech Kielb

Do wglądu w BIP oraz w Urzędzie Gminy,
można wносить uwagi do Prognozy w okresie konsultacji społecznych



Podsumowanie, aktualny stan prac

- Zakończony proces projektowy
- Projekt POG został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu z właściwymi organami i instytucjami w okresie od kwietnia 2026 r. do maja 2026 r. – **konieczne wprowadzenie korekt do projektu i ponowienie fazy uzgodnień na skutek uwag organów.**
- Uzyskano uzgodnienie projektu: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, Dyrektor RZGW Wód Polskich w Gdańsku (umorzenie postępowania)
- Uwagi w opiniach organów: Wojewódzki Konserwator Zabytków, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Zarząd Województwa Pomorskiego, PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie, Zarząd Dróg Wojewódzkich, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Sztumie, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Energa Operator, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Nadleśnictwo Kwidzyn
- Dokonano poprawek/zmian/korekt projektu w odniesieniu do uwag zawartych w opiniach
- Rozpoczęcie konsultacji społecznych: 22 maja 2026 r., zakończenie 19 czerwca 2026 r.
- W ramach konsultacji zaplanowano: spotkanie otwarte dnia 9 czerwca 2026 r. oraz dwa dyżury projektanta POG dnia 09 i 10 czerwca 2026 r., zbieranie uwag do ostatniego dnia konsultacji - uwagi składane na formularzu dostępnym w BIP.
- Uchwalenie planu ogólnego planowane – czerwiec 2026 r.





*Dziękuję za uwagę
zapraszam do dyskusji*

Aleksandra Nowicka

