

UCHWAŁA NR XXI/140/2026
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE

z dnia 30 lipca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 317) oraz art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr III/14/2024 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczewo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie, Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

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

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

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

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

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

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

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów określają:

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

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

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

7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo - literowe identyfikujące teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) PEW – teren produkcji energii – teren elektrowni wiatrowej,
 - b) PEF – teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej,
 - c) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - d) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) L – teren lasu,
 - f) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - g) KDL – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej,
 - h) KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) granica pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej,

- 7) obszar, dla którego dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej lokalizowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem PEW (łopat wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi i wody);
- 8) granica strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie;
- 9) granica strefy ochronnej istniejącej elektrowni wiatrowej (elektrownia zlokalizowana poza granicami planu) związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.

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

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

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

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

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

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

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu

1. W obszarze planu ustala się lokalizację 1 (jednej) elektrowni wiatrowej stanowiącej dominantę wysokościową; należy stosować kolorystykę obiektu w odcieniach bieli, szarości lub jasnego błękitu; dopuszcza się, w części przyziemnej, wprowadzenie koloru zielonego.

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

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

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się docelowo włączenie zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) w przypadku braku dostępu do sieci dopuszcza się tymczasowo (do czasu realizacji sieci) zastosowanie rozwiązań indywidualnych – zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) lub pozyskiwanie wody dowożonej w zbiornikach (z beczkowozu);
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nie przewiduje się lokalizowania obiektów wymagających odprowadzenia ścieków.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi:

- 1) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;
- 2) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

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

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym w celu przesyłu i magazynowania energii oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, w tym na granicy działki, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
- 4) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują pasy techniczne dla lokalizacji elektrowni wiatrowej, w obrębie których nie może znaleźć się jakikolwiek element (w szczególności łopaty turbiny) o szerokości:
 - a) od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (do 45 kV) pas dla linii dwutorowej wynosi 30 m, a dla linii jednotorowej wynosi 25 m (oś symetrii pasa technicznego wyznaczają słupy linii),
 - b) od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (do 1 kV) pas dla linii dwutorowej wynosi 25 m, a dla linii jednotorowej wynosi 20 m (oś symetrii pasa technicznego wyznaczają słupy linii).

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) nie przewiduje się lokalizowania obiektów wymagających zasilania w gaz.

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

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

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

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym realizowane są poprzez istniejącą drogę publiczną powiatową nr 3143G (droga położona poza granicami planu) oraz drogę gminną biegnącą w granicach planu nr 230005G.

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

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PEW, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5KR, 6KR ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii – teren elektrowni wiatrowej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja elektrowni wiatrowej stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru,
 - b) lokalizacja placów związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektu elektrowni wiatrowej,
 - c) lokalizacja magazynów energii,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,2;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 1,0;
- 5) w terenie dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej;

- 6) dopuszcza się lokalizację fundamentu elektrowni wiatrowej bezpośrednio przy granicy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowej – nie więcej niż 225 m;
- 2) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatom – nie więcej niż 150 m;
- 3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu – 200 m;
- 4) dla magazynów energii ustala się:
 - a) maksymalną wysokość – 8 m;
 - b) geometrię dachów – dachy dowolne.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: elektrownia wiatrowa czy maszt do pomiaru wiatru może stanowić przeszkodę lotniczą, ustala się sposób oznakowania przeszkodowego oraz zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

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

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;
- 3) maksymalna powierzchnia terenu wykorzystywanego wyłącznie pod obiekty paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 80% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,1.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

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

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

- 1) tereny położone są w granicach strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

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

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

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

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

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

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

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

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) tereny wód powierzchniowych, kanałów i rowów melioracyjnych, urządzeń melioracji wodnych,
 - b) lokalizacja urządzeń wodnych, mostów, pomostów oraz kładek,
 - c) lokalizacja budowli hydrotechnicznych (np. urządzeń zabezpieczenia przeciwpowodziowego),
 - d) lokalizacja infrastruktury technicznej i drogowej nie zmieniającej przeznaczenia terenu.

2. **Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:** nie dotyczy.
4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie dotyczy.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych,
 - d) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

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

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

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - c) lokalizacja zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej lokalizowanej w terenie oznaczonym w planie symbolem 1PEW (łopat wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi);
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz lokalizacji nadziemnych budowli.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

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

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

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: KDL - teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga lokalna;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja chodników, ścieżek rowerowych,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, rowów odwadniających,
 - c) lokalizacja zieleni,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

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

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

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

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - b) lokalizacja zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej lokalizowanej w terenie oznaczonym w planie symbolem 1PEW – w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KR,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, rowów odwadniających,
 - d) lokalizacja zieleni,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

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

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

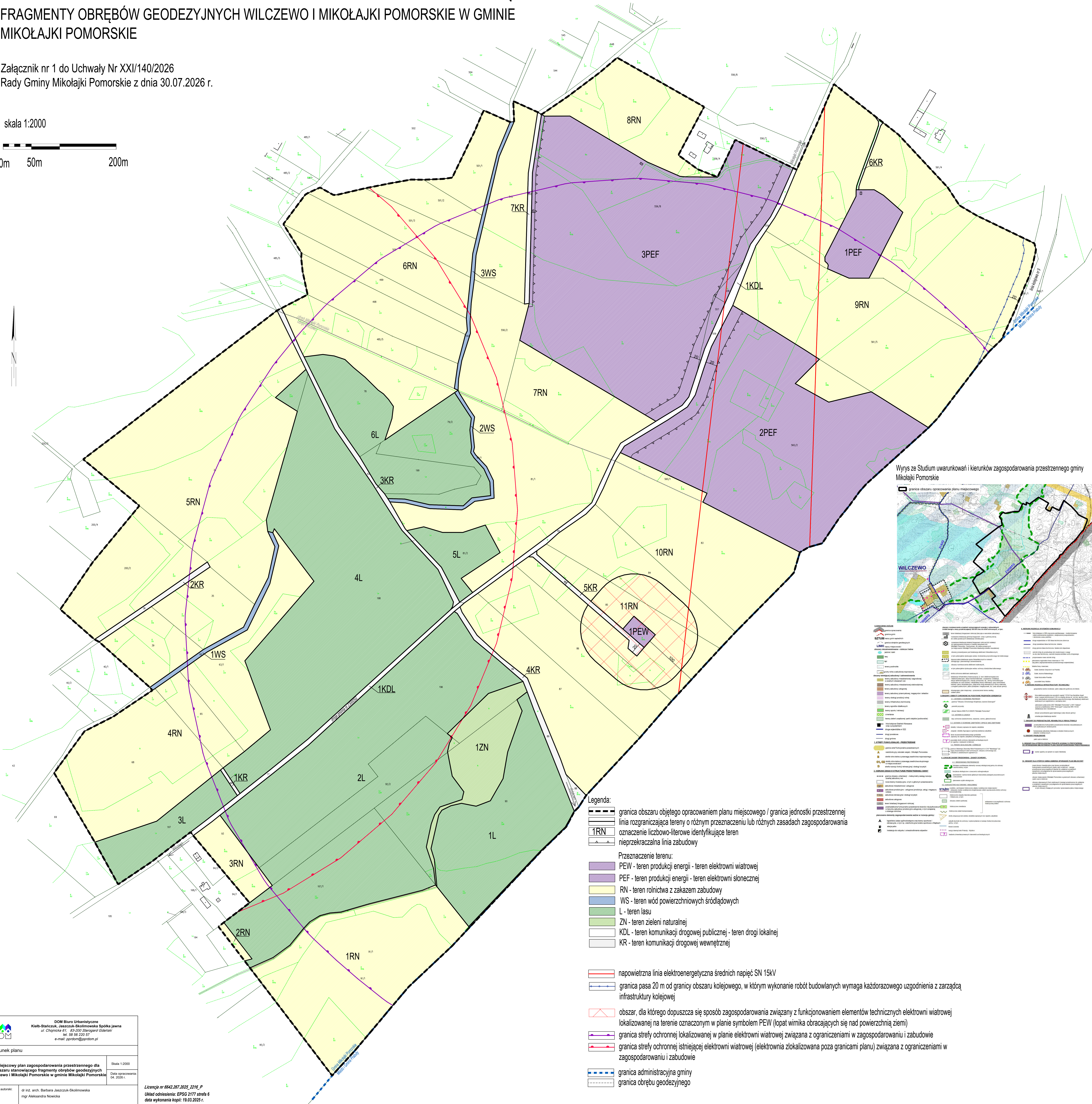
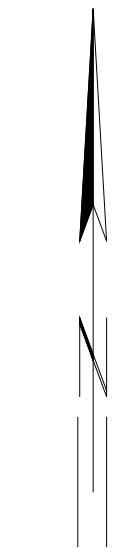
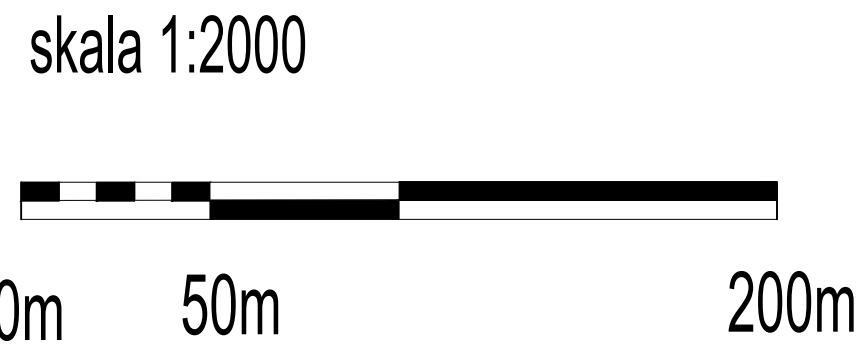
§ 21. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mikołajki Pomorskie.

Przewodniczący Rady Gminy

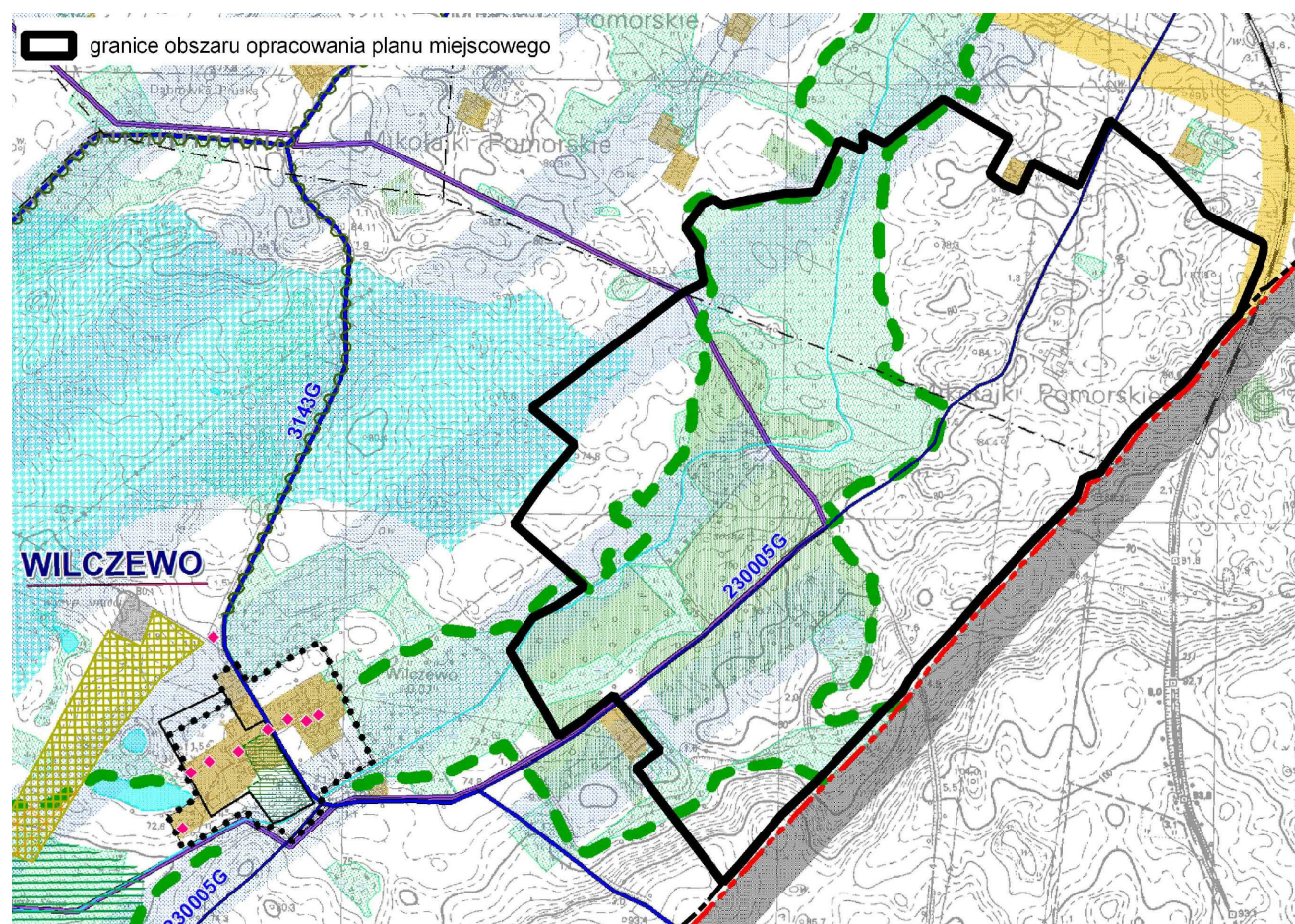
Elżbieta Zamojska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU STANOWIĄCEGO
FRAGMENTY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH WILCZEWO I MIKOŁAJKI POMORSKIE W GMINIE
MIKOŁAJKI POMORSKIE

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/140/2026
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 30.07.2026 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie



LEGENDA	SYMBOLY	OPIS
1RN	1RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
1KR	1KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
1PEW	1PEW	teren produkcji energii - teren elektrowni wiatrowej
1PEF	1PEF	teren produkcji energii - teren elektrowni słonecznej
1KDL	1KDL	teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej
2RN	2RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
2KR	2KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
2L	2L	teren lasu
2WS	2WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
3RN	3RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
3KR	3KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
3L	3L	teren lasu
3WS	3WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
4RN	4RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
4KR	4KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
4L	4L	teren lasu
5RN	5RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
5KR	5KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
5L	5L	teren lasu
6RN	6RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
6KR	6KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
6L	6L	teren lasu
7RN	7RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
7KR	7KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
8RN	8RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
9RN	9RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
10RN	10RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
11RN	11RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy

Legenda:

granicz obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego / granicą jednostki przestrzennej

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

oznaczenie liczbowo-literowe identyfikujące teren

nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenu:

- PEW - teren produkcji energii - teren elektrowni wiatrowej
- PEF - teren produkcji energii - teren elektrowni słonecznej
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- KDL - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV
- granicz pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej
- obszar, dla którego dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej lokalizowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem PEW (łopat wirnika obracających się nad powierzchnią ziemi)
- granicz strefy ochronnej lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie
- granicz strefy ochronnej istniejącej elektrowni wiatrowej (elektrownia zlokalizowana poza granicami planu) związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie
- granicz administracyjną gminy
- granicz obrębów geodezyjnych



DOM Biuro Urbanistyczne
Kielb-Starczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chłopska 41, 85-203 Stargard Gdański
tel. 58 56 220 57
e-mail: jprdom@jprdom.pl

Rysunek planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów geodezyjnych Wilczevo i Mikołajki Pomorskie w gminie Mikołajki Pomorskie

Skala 1:2000

Zespół autorski

dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska
mgr Aleksandra Nowicka

Licencja nr 6642.267.2022.2216_P
Układ odniesienia: EPSG 2177 strefa 6
data wykonania kopii: 19.03.2025 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/140/2026

Rady Gminy Mikołajki Pomorskie

z dnia 30 lipca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1483, ze zm.)

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:

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

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/140/2026

Rady Gminy Mikołajki Pomorskie

z dnia 30 lipca 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Wstęp

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

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

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

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

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

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

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

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §10 do §18 niniejszej uchwały.

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

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

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

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

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

Znaczna część obszaru w granicach planu znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej lokalizowanej w niniejszym planie. Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 317) strefa ta wynosi nie mniej niż 700 m od planowanych elektrowni wiatrowych, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej. Część obszaru w granicach planu znajduje się także znajduje się w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych zespołu Farmy Wiatrowej „Zonda” znajdującego się w sąsiedztwie. Obie strefy wskazano w na rysunku planu.

Plan dopuszcza rozbudowę, przebudowę i modernizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Inwestycje planowane ustaleniami planu nie wymagają zaopatrzenia w wodę ani odprowadzania ścieków – nie przewiduje się stałego bądź czasowego pobytu ludzi, jednak gdyby zaistniała taka potrzeba to rozbudowa infrastruktury jest możliwa. Realizacja zapisów planu stwarza warunki do zapewnienia ochrony środowiska wodnego i gruntowo - wodnego. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustalenia planu przewidują odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek.

Plan miejscowy na znaczącym obszarze utrzymuje dotychczasowe rolnicze przeznaczenie terenów. Nowo projektowane tereny o nierolniczym przeznaczeniu związane są z lokalizacją terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, tj. terenów dla planowanej elektrowni wiatrowej wraz z niezbędnymi dojazdami oraz terenami dla potrzeb realizacji inwestycji, a także terenów lokalizacji elektrowni słonecznych – instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych.

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

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

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

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

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

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

Dla lokalizowanej w planie elektrowni wiatrowej oraz dla istniejących elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie plan uwzględnia wymaganą w przepisach prawa minimalną odległość 700 m od zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub zabudowy o funkcji mieszanej.

2.6.Walory ekonomiczne przestrzeni

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

2.7.Prawo własności

Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. W związku z lokalizowaniem w planie elektrowni wiatrowej ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, jednak w obszarze tym taka zabudowa nie występuje, ani nie była dotychczas przewidywana. Skutki lokalizacji planowanych przedsięwzięć z zakresu produkcji energii z odnawialnych źródeł energii wraz z niezbędnymi terenami towarzyszącymi i infrastrukturą towarzyszącą na gruntach prywatnych są przedmiotem indywidualnych umów inwestorów z właścicielami gruntów.

2.8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

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

2.9.Potrzeby interesu publicznego

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

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestniczenia w spotkaniu otwartym oraz dyżurze projektanta podczas konsultacji społecznych, a także możliwości składania uwag do dokumentu planu miejscowego.

Dnia 07.06.2024 r. Wójt gminy Mikołajki Pomorskie ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, terminie składania wniosków do planu miejscowego oraz o terminie dyskusji publicznej w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia; osoby fizyczne i podmioty prawne nie zgłosiły wniosków.

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

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

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

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

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

W ogłoszeniu zostały wyznaczone następujące formy konsultacji społecznych:

1. Zbieranie uwag do dnia 7 lipca 2026 r.;

2. Dwa spotkania otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego:

- dnia 10 czerwca 2026 r. o godzinie 16:00 w formie prowadzonej za pomocą środków porozumiewania się na odległość, umożliwiających zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

- dnia 10 czerwca 2026 r. o godzinie 16:30 w formie spotkania bezpośredniego.

3. Dyżur projektanta planu miejscowego, które odbył się w dniu 10 czerwca 2026 r. od godz. 15.10.

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

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

W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Raport z konsultacji społecznych został zamieszczony na stronie internetowej gminy.

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

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

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

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

Przy określaniu przeznaczenia terenów i ustalaniu zasad zagospodarowania terenów w przedmiotowym planie miejscowym zostały uwzględnione ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski inwestora, którzy zamierza realizować inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii (wnioski składany przed przystąpieniem do procedury planu miejscowego), a także wydane decyzje o warunkach zabudowy związane z planowaną lokalizacją elektrowni słonecznych – farm fotowoltaicznych.

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

W zapisach planu uwzględniono potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Należy uznać, iż ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych

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

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

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

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

Plan nie wyznacza terenów zabudowy zagrodowej, terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych ani terenów dla wielkotowarowej produkcji rolnej.

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

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §10 do §18 niniejszej uchwały.

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

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi realizację planowanych przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii, co jest zgodne z polityką gminy, kraju oraz wytycznymi Unii Europejskiej dotyczącymi dywersyfikacji źródeł energii.

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

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

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu:

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

- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów podziałów geodezyjnych,
- może skutkować koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wycen nieruchomości.

Prognozuje się znaczące dochody gminy w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego przy jednoczesnych prognozowanych niewielkich wydatkach. Gmina, w związku z realizacją ustaleń planu, nie poniesie kosztów, wynikających z zadań własnych gminy (infrastruktury technicznej i dróg publicznych), obciążających budżet gminy.

5.Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

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

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

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

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

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

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

- ogłosił o terminie rozpoczęcia konsultacji społecznych oraz o jego formach,

- przeprowadził konsultacje społeczne, w tym zorganizował spotkania otwarte, dyżur projektanta oraz zbierał uwagi,

- dokonał rozpatrzenia uwag oraz sporządził raport z konsultacji społecznych,

- przeprowadził procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

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

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