

**UCHWAŁA NR VI/32/2015  
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE**

z dnia 20 maja 2015 r.

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Kołoząb w gminie Mikołajki Pomorskie, dla potrzeb realizacji farmy wiatrowej***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t ze zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 j.t.) Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** W wyniku realizacji Uchwały Nr XXII/137/2012r. Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 listopada 2012r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Kołoząb w gminie Mikołajki Pomorskie, dla potrzeb realizacji farmy wiatrowej; po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Kołoząb w gminie Mikołajki Pomorskie, dla potrzeb realizacji farmy wiatrowej, zwany dalej „planem”.

2.Plan obejmuje fragmenty czterech obrębów geodezyjnych: Mikołajki Pomorskie, Krastudy, Kołoząb i Sadłuki.

3.Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.

4.Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **253 ha**

**§2.1.** Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) Przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – §6 niniejszej uchwały;

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013 r., poz. 645, 1318 i z 2014 r. poz. 379, 1072 ,

- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
  - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – §6 niniejszej uchwały;
  - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały
  - 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §8 niniejszej uchwały
  - 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – §9 niniejszej uchwały;
  - 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – §10 niniejszej uchwały;
  - 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – §11 niniejszej uchwały;
  - 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §12 niniejszej uchwały;
  - 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – §13 niniejszej uchwały;
  - 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – §14 niniejszej uchwały;
  - 12) Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §15 niniejszej uchwały
2. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr – Rysunek planu w skali 1:2000, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:
- 1) Granica opracowania planu;
  - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) Granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowych;
  - 5) Oznaczenia (literowo-liczbowe) terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 6) Podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
    - 1) R – tereny rolnicze,
    - 2) R1 tereny rolnicze z zakazem lokalizacji budynków,
    - 3) ZL – tereny leśne,
    - 4) ZL1 – tereny leśne z zakazem lokalizacji budynków,
    - 5) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
    - 6) PE – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni wiatrowych,
    - 7) KDZ – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
    - 8) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
    - 9) KDW – tereny komunikacji wewnętrznej – drogi dla potrzeb obsługi fany wiatrowej
  - 7) historyczna zieleń komponowana – aleja drzew;
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje



**§3.** Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) Elektrownia wiatrowa – posadowiona na fundamencie budowla techniczna wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, stanowiąca techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, umieszczona na wieży;
- 2) Farma wiatrowa – połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe stanowiące, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;
- 3) Strefa ochronna elektrowni wiatrowych – należy przez to rozumieć strefę, w której w okresie eksploatacji instalacji mogą występować negatywne oddziaływania na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją hałasu, promieniowaniem elektromagnetycznym itp., mające wpływ na ustalanie ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zasięg przestrzenny strefy wskazano granicą na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej.

## **Rozdział 2** **Ustalenia planu**

### **§4. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R (5.R, 12.R, 13.R) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze położone w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
    - a) uprawy rolnicze,
    - b) lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu oraz garaży dla potrzeb własnych
    - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
    - d) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
    - e) zakaz zalesienia,
    - f) zakaz tworzenia nowych zbiorników wodnych,
    - g) lokalizacja tymczasowych placów manewrowo-montażowych obiektów budowlanych, w szczególności niezbędnych elektrowniom wiatrowym, wyłącznie na czas budowy, usunięcia awarii i demontażu tych obiektów,
    - h) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych, lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz stacji elektroenergetycznych i stacji telekomunikacyjnych związanych z obsługą farm wiatrowych;
    - i) lokalizacja tymczasowego masztu do pomiaru kierunku i prędkości wiatru, urządzeń pomiarowo-meteorologicznych, zgodnie z §14 niniejszej uchwały,

- j) lokalizacja, w przestrzeni nad powierzchnią terenu, urządzeń pomiarowych wiatru instalowanych na maszcie do pomiaru wiatru oraz odciągów mocujących maszt do pomiaru wiatru,
  - k) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
  - l) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z farmą wiatrową, w szczególności zjazdów, skrzyżowań, poszerzeń w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych, zgodnie z §14 niniejszej uchwały,
  - m) lokalizacja dróg w gruntach rolnych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem R1 (6.R1, 15.R1) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze położone w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) uprawy rolnicze,
    - b) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych,
    - c) zakaz zalesienia,
    - d) zakaz tworzenia nowych zbiorników wodnych,
    - e) lokalizacja tymczasowych placów manewrowo-montażowych obiektów budowlanych, w szczególności elektrowni wiatrowych, wyłącznie na czas budowy, usunięcia awarii i demontażu tych obiektów,
    - f) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych, lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz stacji elektroenergetycznych i stacji telekomunikacyjnych związanych z obsługą farm wiatrowych;
    - g) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
    - h) lokalizacja dróg tymczasowych związanych z farmą wiatrową, w szczególności zjazdów, skrzyżowań, poszerzeń w promieniu skrętu dla przewozów ponadgabarytowych, zgodnie z §14 niniejszej uchwały,
    - i) lokalizacja podziemnych części fundamentu elektrowni wiatrowych.
    - j) lokalizacja tymczasowego masztu do pomiaru kierunku i prędkości wiatru, urządzeń pomiarowo-meteorologicznych, zgodnie z §14 niniejszej uchwały,
    - k) lokalizacja, w przestrzeni nad powierzchnią terenu, ruchomych łopat elektrowni wiatrowych, urządzeń pomiarowych wiatru instalowanych na maszcie do pomiaru wiatru oraz odciągów mocujących maszt do pomiaru wiatru,
    - l) lokalizacja dróg w gruntach rolnych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL (8.ZL, 11.ZL) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- 1) Przeznaczenie podstawowe tereny leśne położone w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych;



- 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
  - a) uprawy leśne
  - b) budowa budynków służących produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych,
  - c) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
  - d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farm wiatrowych,
  - e) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
  - f) lokalizacja dróg w gruntach leśnych, w tym dróg tymczasowych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL1 (7.ZL1, 9.ZL1, 10.ZL1) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne położone w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) uprawy leśne,
    - b) zakaz lokalizacji budynków,
    - c) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farm wiatrowych,
    - d) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
    - e) lokalizacja dróg w gruntach leśnych, w tym dróg tymczasowych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
5. Dla terenów oznaczonych symbolem WS (4.WS, 14.WS) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) wody płynące,
    - b) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
    - c) zakaz lokalizacji budynków,
    - d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farm wiatrowych,
    - e) lokalizacja innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
    - f) lokalizacja dróg – przejazdów w gruntach rolnych, w tym dróg tymczasowych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,

6. Dla terenów oznaczonych symbolem PE (1.PE, 2.PE, 3.PE) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni wiatrowych;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i inżynierskimi,
    - b) lokalizacja placów manewrowo-montażowych obiektów budowlanych farmy wiatrowej, w szczególności elektrowni wiatrowych,
    - c) lokalizacja fundamentów, dróg wewnętrznych, poboczy, poszerzeń tymczasowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów budowlanych.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami 01.KDZ, 02.KDD ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:
    - a) KDZ – droga wojewódzka nr 522, klasa techniczna zbiorcza,
    - b) KDD – droga gminna nr 230006G, klasa techniczna dojazdowa;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego,
    - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej,
    - d) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farm wiatrowych,
    - e) lokalizacja drzew zgodnie z zasadami określonymi w §7 ust. 2 niniejszej uchwały,
    - f) lokalizacja zjazdów,
    - g) dla terenu drogi wojewódzkiej dopuszczalne sposoby zagospodarowania wymienione w pkt od a) do e) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.
8. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW (03.KDW, 04.KDW) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, klasa techniczna dojazdowa;
  - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych związanych z obsługą farm wiatrowych,
    - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.



9. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §9 niniejszej Uchwały dla każdego z wydzielonych terenów.
2. Dla elektrowni wiatrowych ustala się:
  - 1) Wymóg zastosowania jednakowej kolorystyki elektrowni wiatrowych;
  - 2) Zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta, inwestora lub właściciela urządzeń, z wykluczeniem możliwości umieszczania urządzeń emitujących światło zmienne.

#### **§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację maksimum 3 elektrowni wiatrowych stanowiących jedną farmę wiatrową.
2. Na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały wskazano granice strefy ochronnej elektrowni wiatrowych, obejmujące obszary oznaczone symbolami R, R1, ZL, ZL1, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej, a obiekty i pomieszczenia przeznaczone do pobytu czasowego ludzi należy wyposażyć w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami, związanymi z oddziaływaniem elektrowni wiatrowych.
3. Na granicy istniejącej zabudowy o funkcji mieszkalnej (poza obszarem opracowania planu), emisja hałasu pochodzącego z elektrowni wiatrowych nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.
4. Za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zieleni wysokiej, za wyjątkiem zieleni stanowiącej wymianę istniejących w dniu uchwalenia planu drzew, w szczególności w alei wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522.
5. W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zbiorników wodnych.
6. Po zakończeniu funkcjonowania farmy wiatrowej, po ostatecznym demontażu elektrowni wiatrowych obowiązuje rekultywacja terenów zajmowanych przez te obiekty budowlane.
7. Lokalizacja inwestycji, w szczególności budowa elektrowni wiatrowych wymaga rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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.
9. 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 istniejący system należy go bezwzględnie zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.

10. Przy realizacji inwestycji ograniczyć rozmiary terenów budowy do wymaganego minimum.
11. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego uwzględnić przepisy odrębne dotyczące wycinki drzew i krzewów – w maksymalnym stopniu zachować obecny drzewostan, dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie, zaleca się odtworzenie drzew o znaczeniu historycznej zieleni komponowanej usuniętych z alei drzew wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522, po realizacji przedsięwzięcia.
12. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obiekty o wartościach kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.
2. W obszarze planu znajduje się fragment alei drzew wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522 o znaczeniu kulturowym – historyczna zieleń komponowana, dla alei drzew zaznaczonej na rysunku planu, załącznik nr 1 do niniejszej uchwały ustala się:
  - 1) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń alei przydrożnej, jako element współtworzący krajobraz kulturowy;
  - 2) wymóg ochrony drzew niekolidujących z wymogami bezpieczeństwa ruchu oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie,
  - 3) dostosowanie lokalizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej do istniejących drzew;
  - 4) zaleca się odtworzenie drzew usuniętych z alei po realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.

#### **§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w Ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem R (5.R, 12.R, 13.R) obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dla budynków gospodarczych związanych z gospodarką rolną, garaży oraz dla budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych – 20m, licząc od



granicy linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały;

- 2) dla terenów rolnych zabudowanych; związanych z zabudową gospodarczą, garażową oraz związanych z budowlami rolniczymi i urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi; niezbędnymi dla prowadzenia gospodarstwa rolnego obowiązują:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 50%,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
    - c) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;
  - 3) gabaryty zabudowy gospodarczej związanej z gospodarką rolną, garaży oraz budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego:
    - a) wysokość zabudowy max 12m,
    - b) geometria dachu: nie określa się;
  - 4) maksymalna wysokość masztu do pomiaru wiatru 120m ponad poziom terenu;
  - 5) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem farm wiatrowych;
  - 6) miejsca kolizji planowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi elementami zagospodarowania rozwiązać w projekcie budowlanym na podstawie uzyskanych warunków technicznych zarządców poszczególnych obiektów.
2. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem R1 (6.R1, 15.R1) obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych,
  - 2) maksymalna wysokość masztu do pomiaru wiatru 120m ponad poziom terenu;
  - 3) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci kablowych elektroenergetycznych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem farm wiatrowych;
  - 4) miejsca kolizji planowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi elementami zagospodarowania rozwiązać w projekcie budowlanym na podstawie uzyskanych warunków technicznych zarządców poszczególnych obiektów.
3. Dla terenów zieleni leśnej oznaczonych symbolem ZL (8.ZL, 11.ZL) obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) dla terenów leśnych zabudowanych; związanych z zabudową służącą produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych obowiązują:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu związanego z zabudową - 50%,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
    - c) intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: minimum – 0, maksimum – 1,0;
  - 2) gabaryty zabudowy związanej z gospodarką leśną:
    - a) wysokość zabudowy max 12m
    - b) geometria dachu: nie określa się,
  - 3) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem farm wiatrowych;
  - 4) miejsca kolizji planowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi elementami zagospodarowania rozwiązać w projekcie budowlanym na podstawie uzyskanych warunków technicznych zarządców poszczególnych obiektów.
4. Dla terenów zieleni leśnej oznaczonych symbolem ZL1 (7.ZL1, 9.ZL1, 10.ZL1) obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji budynków,
  - 2) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem farm wiatrowych;
  - 3) miejsca kolizji planowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi elementami zagospodarowania rozwiązać w projekcie budowlanym na podstawie uzyskanych warunków technicznych zarządców poszczególnych obiektów.
5. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS (4.WS, 14.WS) obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji budynków,
  - 2) miejsca kolizji planowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi elementami zagospodarowania rozwiązać w projekcie budowlanym na podstawie uzyskanych warunków technicznych zarządców poszczególnych obiektów.
6. Dla terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (elektrowni wiatrowych) oznaczonych symbolem PE (1.PE, 2.PE, 3.PE) obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) w każdym terenie dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej,
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%,
  - 3) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła 205m ponad poziom terenu,



- 5) elektrownie wiatrowe stanowią przeszkody lotnicze, ustala się wymóg oznakowania przeszkodowego oraz właściwego zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ustala się wykonanie zabezpieczeń konstrukcji wieży przed porażeniem prądem;
  - 7) dopuszcza się oświetlenie ochronne oraz ogrodzenie terenu;
  - 8) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć.
7. Dla terenów komunikacyjnych – dróg publicznych oznaczonych symbolami 01.KDZ, 02.KDD obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość pasa drogowego według istniejących wydzieleni działek ewidencyjnych lub jak na rysunku planu – załączniki nr 1 do niniejszej uchwały
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) lokalizacja zjazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym przy lokalizowaniu zjazdów z drogi wojewódzkiej (01.KDZ) uwzględnić istniejące drzewa w alei stanowiącej historyczną zieleń komponowaną (zaznaczoną na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały), zgodnie z zasadami określonymi w §7 ust. 2 niniejszej uchwały;
  - 4) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. Dla terenów komunikacyjnych – dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW (03.KDW, 04.KDW) obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość drogi jak na rysunku planu – załączniki nr 1 do niniejszej uchwały
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcą sieci.

**§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r. nr 121, poz 1266, z późniejszymi zmianami) zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 2,2720 ha za zgodą Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi Decyzja nr GZ.tr.057 – 602 – 449/14 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 lipca 2014r.

**§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Zakaz podziału terenów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg lokalizowanych w terenach rolniczych.
2. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej, normy obszarowej ani zasad dopuszczalnych podziałów nie określa się.
3. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych w związku z lokalizacją w obszarze planu obiektów budowlanych farmy wiatrowej, w tym na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha; zasad dopuszczalnych podziałów nie określa się.

#### **§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę: nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń wodociągowych w związku z lokalizacją obiektów budowlanych w obszarze planu.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi: nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń kanalizacyjnych w związku z lokalizacją obiektów budowlanych w obszarze planu.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - 1) Wody deszczowe z dachów, powierzchni nieutwardzonych lub utwardzonych tymczasowo odprowadzić powierzchniowo do gruntu,
  - 2) Wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. W zakresie elektroenergetyki:
  - 1) Teren farmy wiatrowej wymaga uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, zaopatrzenie w energię z istniejącej sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej, sieci realizować jako podziemne;
  - 2) Dla potrzeb przesyłu wytworzonej przez elektrownie wiatrowe energii elektrycznej wybudować odpowiednie sieci kablowe SN, stacje elektroenergetyczne i inne niezbędne urządzenia techniczne;
  - 3) Odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe liniami kablowymi SN do stacji transformatorowej określonej przez zarządcę sieci elektroenergetycznej w warunkach technicznych przyłączenia;
  - 4) Włączenie farmy elektrowni wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci (poza obszarem opracowania planu).
5. W zakresie zasilania w ciepło: nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń gospodarki cieplnej w związku z lokalizacją obiektów budowlanych w obszarze planu.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz: nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń gazownictwa w związku z lokalizacją obiektów budowlanych w obszarze planu.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) Teren farmy wiatrowej wymaga uzbrojenia w sieć telekomunikacyjną; sieci niezbędne dla obsługi farmy realizować jako podziemne, ,



- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych ogólnodostępnych, a także obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.
8. W zakresie gospodarki odpadami dla obiektów farmy wiatrowej ustala się wymóg okresowego usuwania i wywozu oleju transformatorowego oraz z przekładni elektrowni wiatrowych i ich utylizację zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.
9. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej, również tej niezwiązanej z budową i funkcjonowaniem farm wiatrowych na całym obszarze planu, zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów w §4 niniejszej uchwały.

### **§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu od strony dróg publicznych: drogi wojewódzkiej nr 522 (teren 01.KDZ), drogi gminnej nr 230006G (teren 02.KDD) oraz dróg wewnętrznych (03.KDW, 04.KDW) wydzielonych w obszarze planu.
2. W okresie budowy obiektów budowlanych ustalonych niniejszym planem dopuszcza się budowę dróg tymczasowych niezbędnych dla realizacji inwestycji.
3. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających według istniejących wydzieleni działek ewidencyjnych lub jak na rysunku planu – załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Szerokość dróg wewnętrznych związanych z obsługą farmy wiatrowej min 6m w liniach rozgraniczających.
5. Przy modernizacji, rozbudowie i przebudowie drogi wojewódzkiej nr 522 (teren 01.KDZ) w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa w alei stanowiącej historyczną zieleń komponowaną (zaznaczoną na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały); zgodnie z zasadami określonymi w §7 ust. 2 niniejszej uchwały.
6. Nie określa się minimalnych, wymaganych w urządzeniu terenu, wskaźników parkowania.

### **§14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze planu**

1. W terenach oznaczonych w planie symbolami R i R1 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
  - 1) lokalizację masztu do pomiaru wiatru, urządzeń pomiarowo-meteorologicznych;
  - 2) użytkowanie jako teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, w szczególności zjazdu i skrzyżowania w promieniu skrzyżowania dla przewozów ponadgabarytowych, przy czym, przy lokalizowaniu zjazdów z drogi wojewódzkiej (01.KDZ) uwzględnić istniejące drzewa w alei stanowiącej historyczną zieleń komponowaną (zaznaczoną na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały); zgodnie z zasadami określonymi w §7 ust. 2 niniejszej uchwały
  - 3) użytkowanie jako teren komunikacyjny – place manewrowo-montażowe związane z budową lub demontażem obiektów farmy wiatrowej.

2. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych obiektów tymczasowych związanych z budową lub demontażem farmy wiatrowej lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót budowlanych określonych w decyzjach administracyjnych dla farmy wiatrowej wydanych na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się dodatkowo terminy tymczasowego zagospodarowania terenu w przypadku wystąpienia np. awarii farmy wiatrowej.
3. Czasowe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15.** Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem PE oraz KDW;
- 2) dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (oznaczonych symbolami: R, R1, ZL, ZL1, WS, KDZ, KDD) nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki - plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia tych terenów lub faktycznego sposobu użytkowania terenu.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

**§16.1.** Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

**§18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy**  
*Zuzanna Smoter*  
**Zuzanna Smoter**



## UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała stanowi realizację Uchwały Nr XXII/137/2012r. Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 listopada 2012r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Kołoząb w gminie Mikołajki Pomorskie, dla potrzeb realizacji farmy wiatrowej.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania, w szczególności związanych z lokalizacją planowanych elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Plan wyznacza nowe tereny inwestycyjne związane z funkcją wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW - dla 3 elektrowni wiatrowych usytuowanych w gruntach, użytkowanych dotychczas, rolniczo. Pozostałe obszary rolnicze i leśne pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu, z ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy, w szczególności zabudowy o funkcji mieszkaniowej, ze względu na wyznaczoną strefę ochronną planowanych elektrowni wiatrowych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

Do projektu planu sporządzono wymagane przepisami prawa prognozy: skutków finansowych uchwalenia planu oraz wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Plan miejscowy został poddany procedurze planistycznej zgodnie z art. 17 pkt. 1-14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w tym procedurze uzgodnień i opiniowania oraz uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze. Następnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.09.2014 r. do 10.10.2014r. a w dniu 02 października 2014r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi w obszarze opracowania planu. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.02.2015 r. do dnia 20.03.2015 r. a w dniu 12.03.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi w obszarze opracowania planu. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Plan miejscowy został poddany także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z Działem IV ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).

Wobec powyższego uznaje się zasadnym podjęcie niniejszej Uchwały.

załącznik nr 2 do  
UCHWAŁY NR VI/32/2015r.  
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE  
z dnia 20 maja 2015r.

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów położonych w rejonie miejscowości Kołoząb w gminie Mikołajki  
Pomorskie, dla potrzeb realizacji farmy wiatrowej***

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu**

*Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003  
r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.)*

**Rada Gminy Mikołajki Pomorskie ustala, co następuje:**

Do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy**  
*Zuzanna Smoter*  
**Zuzanna Smoter**



załącznik nr 3 do  
UCHWAŁY NR VI/32/2015r.  
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE  
z dnia 20 maja 2015 r.

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Kołoząb w gminie  
Mikołajki Pomorskie, dla potrzeb realizacji farmy wiatrowej***

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich  
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca  
1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) art.216 ust 2 pkt  
1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 ze zm.)*

**Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych  
w rejonie miejscowości Kołoząb w gminie Mikołajki Pomorskie, dla potrzeb realizacji farmy  
wiatrowej nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej należących do zadań własnych gminy.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy**  
*Zuzanna Smoter*  
**Zuzanna Smoter**