

UZASADNIENIE

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Godkowo

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały nr XLVI/257/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Godkowo.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 84,51 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią osiem niezależnych obszarów w obrębach geodezyjnych Skowrony, Osiek, Lesiska.

3. Cel sporządzenia planu

Dla obszaru objętego planem większość terenów ma obowiązujący plan miejscowy. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia na terenach rolnych, gdzie dopuszcza się lokalizację farm elektrowni słonecznych.

4. Plany obowiązujące

Dla przeważającej części terenów objętych planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminnej przestrzeni rolniczo leśnej wyłączony z lokalizacji nowej zabudowy w gminie Godkowo przyjęty Uchwałą Nr XXIX/142/2005 Rady Gminy Godkowo z dnia 31 sierpnia 2005 roku. Jedynie niewielki teren w obrębie Lesiska nie jest objęty żadnym planem miejscowym. Podjęcie prac nad planem wiąże się z wnioskami złożonymi w odniesieniu do poszczególnych terenów i ma na celu dopuszczenie lokalizacji farm fotowoltaicznych oraz lokalizacji biogazowni, a także dopuszczenie rozwoju zabudowy zagrodowej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar projektu planu miejscowego stanowi osiem rozdzielnych terenów na terenie gminy Godkowo w obrębach geodezyjnych Skowrony, Osiek, Lesiska. Są to grunty rolne i leśne. Tereny stanowią własność prywatną.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Godkowa

(uchwała Nr XLIII/233/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 28 marca 2023 r.)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Godkowo przyjęte Uchwałą nr XLIII/233/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 28 marca 2023 dla obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu określa kierunki zagospodarowania przestrzennego, jako obszary: urządzeń i obiektów wytwarzających energię elektryczną z wykorzystaniem energii słonecznej oraz pozostałe grunty rolne. Planowane we wnioskach zagospodarowanie terenu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium. Podjęcie uchwały o planie miejscowym uznać należy za zasadne.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ zabudowy dla dopuszczalnej zabudowy zagrodowej. Wprowadzono ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki dachów. Zaleca się utrzymanie zadrzewień w formie szpaleru drzew wskazanych w planie wzdłuż istniejących dróg.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Niewielka część obszar planu znajduje się w granicach Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązuje Rozporządzenie nr 107 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 03 listopada 2008 r. w sprawie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z ww. rozporządzeniem.

Zgodnie z ustaleniami plan wprowadzone zostały różne formy ochrony istniejącej zieleni. Ustala się nakaz stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący spowodować spływ zanieczyszczeń do kanałów oznaczonych istniejących oczek wodnych i innych zbiorników poza granicami planu;
- zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
-
- zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach oznaczonych jako RN.

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach planu głównie występują grunty rolne i leśne. Większość gruntów rolnych pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Część gruntów rolnych została przeznaczona pod możliwość lokalizacji instalacji fotowoltaicznych. Wszystkie grunty rolne klas III pozostały w dotychczasowym użytkowaniu identycznie jak wszystkie lasy w granicach opracowania.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują obiekty i obszary zabytkowe, nie występują również krajobrazy kulturowe podlegające ochronie oraz dobra kultury współczesnej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Natomiast na granicy terenów tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie terenów elektrowni słonecznej. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne mogą wpłynąć na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej na obszarze planu i tym samym przyczynią się do wzrostu podatków i miejsc pracy.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Plan nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Większość obszaru planu stanowią grunty własności prywatnej. Zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się przeznaczenia gruntów prywatnych pod funkcje związane z celami publicznymi, poza przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

W planie przeważająca większość terenów stanowi własność prywatną. Z tego powodu nie ma w planie poza istniejącymi drogami terenów o funkcji publicznej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Zgodnie z ustaleniami planu umożliwia się realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Godkowo zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Wójt Gminy Godkowo ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Godkowie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni i w tym czasie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Ogłoszenie o wyłożeniu i terminie składania uwag do projektu planu ukazały się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na gminnej stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenia i możliwe zagospodarowanie terenów w planie Wójt Gminy Godkowo wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzenia planu miejscowego było przeznaczenie terenów pod funkcje terenów elektrowni słonecznych na gruntach rolnych gorszych klas. Stanowi to realizację oczekiwań właścicieli wybranych nieruchomości i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Tereny objęte planem w obszarach istniejącej zabudowy mają wykształcony układ transportowy w oparciu o istniejące drogi. Plan nie ma bezpośredniego wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym. Ustalenia planu w tej sytuacji mają ograniczony wpływ na możliwość minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego i wpływ na intensyfikowanie wykorzystania transportu publicznego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

W granicach planu nie ma praktycznie żadnych dróg publicznych. Są to głównie tereny położone poza zwartą zabudową miejscowości gminy Godkowo. Plan nie wpływa zatem w żaden sposób na przemieszczanie się zarówno pieszych jak i rowerzystów

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Obszar objęty granicami planu to poza nielicznymi terenami gdzie dopuszczona jest zabudowa zagrodowa stanowi grunty rolne poza zwartą zabudową miejscowości gminy Godkowo.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Godkowo zostało uchwalone zgodnie z uchwałą Nr XLIII/233/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 28 marca 2023 r. Jest aktualne.

Projekt planu jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków finansowych wynikających z art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy.

Dla całego obszaru planu poza terenami układu komunikacyjnego i istniejących terenów infrastrukturalnych i zieleni przewiduje się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %. W wyniku uchwalenia planu ustala się przeznaczenie terenów, wskutek czego może wystąpić zmiana wartości nieruchomości.

Prognozowany jest wzrost wpływów z podatków od nieruchomości. Może on wystąpić na terenach w oznaczone w planie jako: 01PEF, 02PEF, 03PEF, 04PEF, 05PEF, 06PEF, 07PEF, 08PEF tereny elektrowni słonecznych, po ich zainwestowaniu zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w planie. Wielkość wpływów uzależniona jest od tempa zainwestowania, a także stawek podatków od nieruchomości na dany rok.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Wójt Gminy Godkowo ogłosił, zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Gminy Godkowo uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego projektu planu.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 12.09.2025 r. do 03.10.2025 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie Urzędu Gminy Godkowo w dniu: 03.10.2025 r. od godz. 14.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 17.10.2025 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

W wyniku pisma nr PN.40.82.2026 z dnia 25.02.26 r Wojewody Warmińsko-Mazurskiego na podstawie ar. 88 w zw. z art. 91 ustawy o samorządzie gminnym w związku z nadzorem sprawowanym nad działalnością uchwalodawczą gminy wskazane zostały uchybienia, które Wojewoda uznał za istotne naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego. Wojewoda zwrócił się do Wójta o zajęcie stanowiska w przedmiocie możliwości dostosowania uchwały do stanu zgodności z obowiązującymi przepisami. Wójt podjął decyzję o wprowadzeniu korekt do uchwały zgodnie z pismem Wojewody i skierował poprawiony projekt planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Gminy.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 130 z późn. zm) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404).