

Uzasadnienie

do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek o nr geod.: 229/1, 77/2, położonych w obrębie Dobry, gmina Godkowo, realizowanego na podstawie Uchwały Nr Rady Gminy Godkowo z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek o nr geod.: 229/1, 77/2, położonych w obrębie Dobry, gmina Godkowo.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2026 r. poz. 1192).

Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek o nr geod.: 229/1, 77/2, położonych w obrębie Dobry, gmina Godkowo wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach.

Uzasadnienie będzie podlegało sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Procedura planistyczna zintegrowanego planu inwestycyjnego określona została w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno realizuje elementy procedury obejmujące m.in. negocjacje umowy urbanistycznej, wystąpienie o opinie i uzgodnienia oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie zawarcie umowy urbanistycznej i uchwalenie ZPI.

W Gminie Godkowo obowiązuje Plan ogólny gminy Godkowo uchwalony uchwałą nr XXIII/152/2026 Rady Gminy Godkowo z dnia 16 lipca 2026 r.

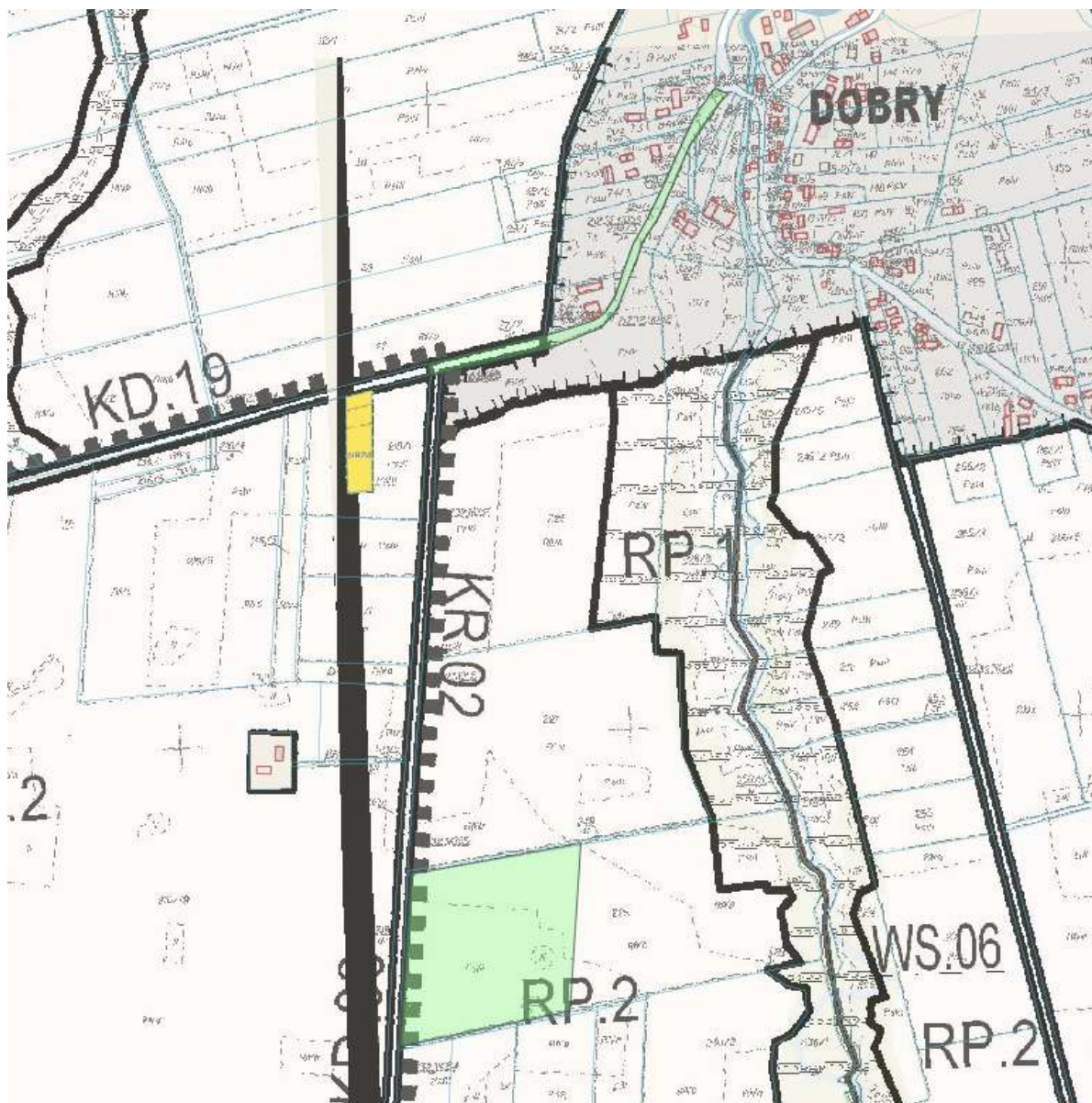
2. Lokalizacja.

Teren objęty w ZPI inwestycją główną jest gruntem niezainwestowanym. Działka o nr geod. 229/1 wykorzystana jest dla celów produkcji rolnej. Teren objęty w ZPI inwestycją uzupełniającą stanowi drogę gminną.



Mapa 1: granice opracowania ZPI.

Na terenie działki ID 280402_2.0005.229/1 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający przedmiotową nieruchomość pod teren użytkowania rolniczego i lasy – oznaczenie RP.2. Na terenie części działki: 280402_2.0005.77/2 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający część przedmiotowej nieruchomości pod drogi publiczne – oznaczenie KD. W/w przeznaczenie terenu zostało wskazane na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminnej przestrzeni rolniczo leśnej wyłączonej z lokalizacji nowej zabudowy w gminie Godkowo – uchwała nr XXIX/142/2005 Rady Gminy w Godkowie z dnia 31 sierpnia 2005 r.



Mapa: fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr XXIX/142/2005 Rady Gminy w Godkowie z dnia 31 sierpnia 2005 r.

ZPI obejmuje działki położone w obrębie Dobry, gmina Godkowo. Teren inwestycji głównej od strony południowej, północnej i wschodniej sąsiaduje z terenami użytkowymi rolniczo i przewidzianymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod cele użytkowania rolniczego i lasów. Od strony zachodniej teren inwestycji głównej sąsiaduje z drogą powiatową Nr 1163N a dalej za drogą występują grunty rolne i przewidziane do rolniczego użytkowania. Najbliższe zabudowania w tym o funkcji zabudowy zagrodowej znajdują się na północy-zachód w odległości ok. 185 m od terenu inwestycji głównej. Kolejne zabudowania znajdują się już w odległości ok. 600 m na północ od terenu inwestycji głównej.

Powierzchnia obszaru objętego ZPI w ramach inwestycji głównej wynosi ok. 3,5 ha. Powierzchnia terenu objętego ZPI, która dotyczy inwestycji uzupełniającej wynosi ok. 0,656 ha. Najbliższa sieć wodociągowa występuje w odległości ok. 130 m na północ od terenu inwestycji głównej (na wysokości działki o nr geod. 213). W sąsiedztwie nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej.

W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor zobowiązuje się do remontu drogi gminnej zlokalizowanej w granicach działki o nr geod. 77/2, w granicach terenu objętego ZPI na zasadach i warunkach określonych w umowie urbanistycznej. Przedmiotowa droga będzie obsługiwała komunikacyjnie tereny inwestycji głównej jak i tereny sąsiednie z istniejącą zabudową.

3. Zgodność zamierzenia inwestycyjnego z planem ogólnym.

Zgodnie z obowiązującym Planem ogólnym gminy Godkowo przyjętym uchwałą Nr XXIII/152/2026 Rady Gminy Godkowo z dnia 16 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Godkowo teren inwestycji głównej znajduje się w granicach wydzielenia 133SR – strefa produkcji rolniczej oraz w granicach wydzielenia 71SO – strefa otwarta.

Dla wydzielenia 133SR w planie ogólnym przewidziano:

Profil podstawowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych.

Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

W planie ogólnym gminy Godkowo dla strefy 133SR wskazano nieprzekraczalne wskaźniki:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 15.0 m;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Dla wydzielenia 71SO w planie ogólnym przewidziano:

Profil podstawowy: teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Zgodnie z obowiązującym Planem ogólnym gminy Godkowo teren inwestycji uzupełniającej znajduje się w granicach wydzielenia 24SI – strefa infrastrukturalna.

Profil podstawowy: teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren zieleni urządzonej.

W planie ogólnym gminy Godkowo dla strefy 24SI wskazano nieprzekraczalne wskaźniki: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%. Ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z obowiązującymi przepisami nie obowiązuje dla terenu komunikacji.

Analiza zgodności planu miejscowego z polityką przestrzenną określoną w planie ogólnym wykazała, że ustalone kierunki rozwoju zostały zachowane.

Stwierdzenie, że zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń planu ogólnego jest kompetencją Rady Gminy Godkowo i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.



Mapa: oznaczenia obowiązującego Planu ogólnego gminy Godkowo - uchwała Nr XXIII/152/2026 Rady Gminy Godkowo z dnia 16 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Godkowo.

4. Cele opracowania.

Głównym celem sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zapewnienie warunków formalno – prawnych dla realizacji:

- a) inwestycji głównej w postaci zabudowy związanej z rolnictwem;
- b) inwestycji uzupełniającej określonej w definicji zawartej w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w postaci remontu drogi gminnej w zakresie i na zasadach wskazanych w umowie urbanistycznej inwestora na rzecz gminy.

Zamiarem Wnioskodawcy jest realizacja obiektów związanych z rolnictwem w tym produkcji w gospodarstwach rolnych oraz wielkotowarowej produkcji rolniczej.

5. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy związanej z rolnictwem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu działki. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy dotyczące formy i jakości zabudowy, a także racjonalne proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy w ramach inwestycji głównej a terenami publicznymi, zrealizowane także poprzez właściwe określenie wskaźników zagospodarowania;
- c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ obowiązku zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - ✓ zakazu realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - ✓ ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu, które nie mogą zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- d) ustaleń wskazujących czy na terenie opracowania planu występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia terenów; optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających rozwój zabudowy;
- g) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych; zostaną

one potwierdzone poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia projektu z niezbędnymi organami w zakresie obronności i bezpieczeństwa;

- i) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi oraz umożliwienie budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji - uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny. Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej oraz zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy i przebudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach ZPI. W rejonie objętym projektem występuje sieć wodociągowa, sieć telekomunikacyjna oraz sieć energetyczna.
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Godkowo, biuletynie informacji publicznej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu;
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
- 2) W projekcie planu przewidziano zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom w tym przedsiębiorcom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
 - 3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne.
 - 4) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;

- b) umożliwiono połączenie projektowanej inwestycji z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego;
- c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie dróg.

6. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ustalenia zawarte w zintegrowanym planie inwestycyjnym zgodne są z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności studium i planów miejscowych Gminy Godkowo, przyjętą uchwałą Rady Gminy Godkowo z dnia 28 września 2021 r. nr XXVIII/151/2021 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planów miejscowych w gminie Godkowo.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy i lokalnej społeczności.

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu planu na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- b) Krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania zabudowy rolniczej, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Zintegrowany plan inwestycyjny ustala koszty po stronie inwestora dotyczące wykonania drogi w zakresie i na zasadach ustalonych w umowie urbanistycznej.
- d) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami administracyjnymi prowadzenia procedury formalno – prawnej związanej z opracowaniem ZPI.
- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie planu miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.