DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 26 czerwca 2026 r.

Poz. 2527

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 26.06.2026 12:49:13

UCHWAŁA NR XXII/143/2026
RADY GMINY GODKOWO

z dnia 12 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Godkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XLVI/256/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Godkowo. uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Godkowo, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Godkowo", przyjętego Uchwałą nr XLIII/233/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 28 marca 2023 r.

2. Granice terenów objętych zmianą planu stanowią czternaście rozłącznych obszarów stanowiących fragmenty gminy Godkowo i są zgodne z załącznikami do Uchwały nr XLVI/256/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Godkowo, o powierzchni ok. 68,27 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) Załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, 1n do uchwały zawierające rysunki planu;

2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający informację o danych przestrzennych.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1)

linia zabudowy nieprzekraczalna – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz lica budowli wielopoziomowych (garaże, magazyny). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

a) w kondygnacjach podziemnych ściany całkowicie zagłębione w gruncie,

b) w kondygnacji parteru: termoizolacje, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,

c) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony, termoizolacje i inne podobne elementy bryły budynku;

2) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku symbolem zawierającym:

1) numer terenu;

2) przeznaczenie terenu.

3. Rysunek planu, stanowią załączniki o nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, 1n do uchwały, które zawierają w zależności od potrzeb następujące oznaczenia:

1) granica obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) przeznaczenie terenów:

a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) UT – tereny usług turystki,

c) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

d) RZM – tereny zabudowy zagrodowej,

e) ZN – teren zieleni naturalnej,

f) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

g) L – teren lasu,

h) IKO – tereny oczyszczalni ścieków;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu: lokalny płat ekologiczny;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) stanowisko archeologiczne,

b) szpaler drzew – historyczna aleja drzew do zachowania;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej,

b) granica obszaru Natura 2000 PLH 280032 Specjalny Obszar Ochrony „Uroczysko Markowo”;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: pas techniczny ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15 kV;

9) ustalenia dla systemu komunikacji:

a) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

b) KR – teren drogi wewnętrznej;

10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej i innej:

a) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,

b) przebieg cieków oraz urządzeń melioracji wodnych;

11) oznaczenie nie będące ustaleniami planu: proponowany podział parcelacyjny.

§ 5. Przeznaczenie terenów. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

1) pod zabudowę oznaczonych jako:

a) 01MNW, 02MNW, 03MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 01UT, 02UT, 03UT, 04UT, 05UT, 6UT – tereny usług turystyki;

2) rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonych jako:

a) 01RZM, 02RZM, 03RZM, 04RZM, 05RZM, 06RZM, 07RZM, 08RZM, 09RZM – tereny zabudowy zagrodowej,

b) 01RN, 02RN, 03RN, 04RN, 05RN, 06RN, 07RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,

c) 01ZN, 02ZN– tereny zieleni naturalnej;

3) oznaczonych jako: 01L, 02L, 03L,04L, 05L – lasy;

4) oznaczonych jako: 01WS – wody powierzchniowe śródlądowe;

5) oznaczony jako: 01IKO – teren oczyszczalni ścieków;

6) systemu komunikacji:

a) tereny publicznych ciągów komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu jako: 01KDL – droga klasy L lokalna,

b) oznaczonych jako: 01KR – drogi wewnętrzne.

§ 6. § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje zachowanie zasad ładu przestrzennego, wynikających z tradycji budowlanych Prus Wschodnich i Warmii. Wyklucza się następujące formy zabudowy:

a) kwadratowy rzut budynku (mieszkalnego i gospodarczego),

b) nadmiernie wyniesiona kondygnacja podziemna (piwnica), ponad 0,6 m n.p.t.,

c) nadmierne rozczłonkowanie bryły budynku (np. obiektu mieszkalnego przez stosowanie: wieżyczek, wykuszy, balkonów),

d) w elewacjach frontowych wyklucza się stosowanie kolumnady, które stanowią dominującą formę w elewacji,

e) dachy o niesymetrycznym nachyleniu połaci oraz gdzie główne połacie nie posiadają wspólnej kalenicy oraz dachy o obcej kulturowo formie (np. „góralskie”);

f) wyklucza się stosowanie tworzyw sztucznych na elewacjach, w tym imitujących naturalne materiały (np. drewno, kamień);

g) stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i pełnych.

2. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:

1) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;

3) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:

1) na obszarach oznaczonych w planie, jako ZN – zieleń naturalna, obowiązuje ochrona istniejących drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarach oznaczonych w planie, jako ZN, obowiązuje zakaz zabudowy i zagospodarowanie obszarów zieleni z dopuszczeniem możliwości urządzenia dojazdu, miejsca postojowego i miejsca gromadzenia odpadów bytowych;

3) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych i przywodnych oraz przydrożnych w formie szpaleru drzew w liniach rozgraniczających dróg wskazanych na rysunku planu;

4) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się:

a) usytuowania zadrzewień na terenie parkingu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie w sposób zapewniający ochronę nawierzchni parkingu przed nadmiernym promieniowaniem słonecznym, przy zapewnieniu wskaźnika jedno drzewo na dwa miejsca postojowe,

b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych;

5) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;

6) na poszczególnych działkach budowlanych obowiązuje zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem następujących zasad:

a) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić rozwiązania takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe,

b) na terenie UT przeznaczonym pod usługi turystyki, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, wynikającej z ustaleń szczegółowych, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów.

4. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania: osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki.

5. Ustalenia dotyczące dachów:

1) na całym obszarze wyklucza się dachy czterospadowe bez kalenicy;

2) dla budynków, ich części i obiektów o wysokości do 5 m oraz dla fragmentu dachu przekrywającego część budynku taką jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu;

3) obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej - odcienie koloru ceglasto-brązowego, szarości i grafitu;

4) obowiązuje zakaz stosowania pokryć błyszczących.

6. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem (RZM) i terenów usługowych dopuszcza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych nie wyższych niż wysokość zabudowy wyznaczona w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Część obszaru planu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, dla którego obowiązuje Rozporządzenie nr 137 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 03 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej. Dla terenów w granicach Obszaru Chronionego obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ww. dokumentu.

2. Część obszaru planu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH280032 Specjalnej Obszar Ochrony Siedlisk „Uroczysko Markowo”. Dla terenów w granicach obszaru Natura 2000 obowiązują przepisy odrębne.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności:

1) na terenach oznaczonych w planie, jako:

a) tereny zieleni naturalnej (ZN),

b) tereny w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej,

c) tereny w granicach Obszaru Natura 2000 PLH280032 Specjalnej Obszar Ochrony Siedlisk „Uroczysko Markowo”,

d) oraz na terenach, na których znajdują się cieki i oczka wodne i cenne obszary zadrzewień oznaczone jako płaty ekologiczne;

2) dla zagospodarowania na wymienionych w pkt 1 terenach ustala się cele ochronne:

a) wyklucza się realizację obiektów naruszających ciągłość przestrzenną lokalnych korytarzy ekologicznych, obowiązuje zakaz wprowadzania barier uniemożliwiających migracje organizmów żywych, w tym w szczególności ogrodzeń,

b) ochrona i pielęgnacja istniejących drzew,

c) uzupełnienie nasadzeń,

d) ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,

e) kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, w szczególności obowiązuje ochrona i kształtowanie naturalnej obudowy brzegów oczek wodnych i cieków, w tym zachowanie istniejących drzew i krzewów,

f) wyklucza się zasypywanie, likwidację oczek wodnych i cieków;

3) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

4. W zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:

1) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący spowodować spływ zanieczyszczeń do wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych jako 01WS, oraz innych zbiorników i cieków, w tym poza granicami planu;

2) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;

3) 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, ZN.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;

2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 pkt 3 oraz w ustaleniach dla wyróżnionych w planie terenów;

3) na całym terenie wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim;

6. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:

1) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem RZM – tereny zabudowy zagrodowej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem UT – tereny usług turystyki, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w pomieszczeniach z przeznaczeniem na pobyt ludzi obowiązuje zastosowanie rozwiązań zabezpieczających przed hałasem do poziomu dopuszczonego przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej.

2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nr AZP 017-055 – wczesna epoka żelaza XIV-XV w., oznaczone na rysunku planu. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie działki, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala właściwy wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Oznaczona na rysunku planu historyczna zieleń – szpalery drzew w granicach terenów podlegają ochronie i ustala się:

1) utrzymanie starodrzewu, odtworzenie oraz rekonstrukcja historycznego układu kompozycyjnego;

2) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitrany, zagrożenie życia lub zdrowia, a w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem gatunków tożsamych i uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych. W ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje fragmenty terenów oznaczonych jako 04UT, 01L;

2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne. Zwolnienie z zakazów na podstawie decyzji wydanej przez właściwy organ zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe.

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

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) szerokość frontu działki minimum 18 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70º do 110º.

3. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:

1) regulacji własnościowych;

2) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości w celu polepszenia warunków zagospodarowania;

3) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, a także terenów układu komunikacyjnego.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Tereny objęte planem nie znajdują się w granicach krajobrazów priorytetowych wyznaczonych zgodnie z uchwałą nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

2. Przez część obszaru planu przebiegają istniejące linie elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; w sąsiedztwie linii obowiązuje pas techniczny ograniczenia dla zagospodarowania o szerokości 14 m, t.j. po 7 m na każdą stronę od osi słupów. Zagospodarowanie w obrębie ww. pasa zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszelkie budowle projektowane na obszarze objętym planem o wysokości większej niż 100 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do organu właściwego w zakresie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

4. W odniesieniu do obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu obowiązuje zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi zasad bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych, w tym wymagane oznakowanie przeszkód lotniczych.

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

1. Obszar objęty planem obsługiwany jest przez układ dróg, na który składają się:

1) publiczna droga klasy (L) lokalna oznaczona na rysunku planu jako 01KDL stanowiąca fragment drogi powiatowej nr DP1163N;

2) droga wewnętrzna oznaczona jako: 01KR zapewniająca powiązanie z drogą powiatową nr DP1183N;

3) publiczne drogi i drogi wewnętrzne sąsiadujące z terenami objętymi planem położonymi poza jego granicami.

2. Ustalenia dla drogi 01KDL:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy (L) lokalna;

2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;

3) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 2.

3. Ustalenia dla drogi oznaczonej jako 01KR:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających minimalnie 8 m, jak na rysunku zmiany planu;

3) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 2.

4. Ustala się zasady zapewnienia miejsc parkingowych:

1) lokalizacja na terenie własnym inwestora;

2) lokalizację dopuszcza się na terenie lub w garażu;

3) za miejsce parkingowe uznaje się podjazd do garażu;

4) wyklucza się lokalizację więcej niż trzech miejsc parkingowych w garażach podziemnych;

5) minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

   b) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

   c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2 miejsca na jeden budynek,

   d) dla budynków zamieszkania zbiorowego związanych z prowadzeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – 0,5 miejsca na jeden pokój, a dla pozostałych budynków zamieszkania zbiorowego – 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego,

   e) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200 m2 powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego;

6) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40 m2;

7) dla rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymagane jest zaspokojenie potrzeb parkingowych, zgodnie z wskaźnikami miejsc parkingowych ustalonymi w pkt 5, przy zachowaniu warunków pkt 1;

8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–20,

b) dodatkowo kolejne 1 stanowisko na każde następne 20 miejsc parkingowych.

9) dla terenów usługowych należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i innej.

1. Na całym terenie objętym planem budowę infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się na następujących zasadach:

1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych oraz wewnętrznych;

3) na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako RN – tereny rolnicze z zakazem zabudowy, ZN – tereny zieleni naturalnej, L – tereny lasów, WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, wyłącznie w zakresie infrastruktury podziemnej lub nadziemnej, przy zachowaniu dotychczasowego użytkowania terenu;

4) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dla całego obszaru objętego planem dopuszcza się zaopatrywanie w wodę z wodociągu gminnego;

2) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł wyłącznie dla terenów bez dostępu do sieci i wyłącznie do czasu wybudowania sieci.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) dla całego obszaru objętego planem dopuszcza odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) dla terenów położonych poza dostępem do sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia;

4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych ustala się:

1) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;

2) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach;

3) wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych.

5. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracji wodnych:

1) urządzenia melioracji wodnych, w szczególności rowy melioracyjne i urządzenia drenarskie wymagają zachowania i właściwego utrzymania, zgodnie z ich przeznaczeniem i funkcją w systemie melioracji,

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu,

3) dopuszcza się budowę, przebudowę stawów i zbiorników wodnych, w zakresie uwzględniającym warunki utrzymania prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracji wodnych.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla sieci gazowych obowiązują strefy ograniczenia zainwestowania, dla których wymagania określają przepisy odrębne.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się budowę sieci kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wyznaczonych dojazdów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (warunki terenowe, wody otwarte, warunki ekonomiczne itp.) dopuszcza się budowę linii napowietrznych;

3) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu,

4) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym słupowych, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich. Wyklucza się budowę kubaturowych stacji transformatorowych w granicach pasa drogowego i poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się lokalizację stacji bezpośrednio przy granicy działki.

9. Dopuszcza się w granicach planu realizacje inwestycji telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

11. Na terenach RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę sieci i istniejących urządzeń infrastruktury towarzyszącej terenom produkcji energii, elektrowniom wiatrowym i słonecznym, w tym linii elektroenergetycznych, kabli elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz sterowania i automatyki, dopuszcza się wyłącznie w zakresie infrastruktury podziemnej i nadziemnej, przy zachowaniu dotychczasowego użytkowania terenu.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów. Nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

§ 16. Stawka procentowa. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MNW, 02MNW, 03MNW

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo rekreacji indywidualnej;

3) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m²,

b) dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, gdy podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu.

3. Ustalenia wskaźników zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalny 0,15;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalny 0,5;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;

2) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

3) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolnie z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 i 3;

4) kształt dachu:

a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 35–45°,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren: z dróg publicznych poza granicami planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13 ust. 4.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01UT, 02UT, 03UT

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren usług turystyki:

2) dopuszcza się teren:

a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) usług sportu i rekreacji,

c) usług kultury i rozrywki,

d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo rekreacji indywidualnej;

3) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 4000 m².

3. Ustalenia wskaźników zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalny 0,05,

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalny 0,7;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;

2) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

3) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolnie z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 i 3;

4) kształt dachu:

a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 35–45°,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren: z drogi publicznej poza granicami planu oraz poprzez drogę wewnętrzną 01KR;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13 ust. 4.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów 04UT

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren usług turystyki;

2) dopuszcza się teren:

a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) usług sportu i rekreacji,

c) usług kultury i rozrywki,

d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo rekreacji indywidualnej;

3) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m².

3. Ustalenia wskaźników zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalny udział 0,1,

b) maksymalna powierzchnia jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo rekreacji indywidualnej: 100 m²,

c) maksymalna powierzchnia budynków usługowych: 300 m², przy czym dopuszcza się maksymalnie dwa budynki;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalny 0,7;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,2.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;

2) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

3) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolnie z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 i 3;

4) kształt dachu:

a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy o nachyleniu głównych połaci 35–45°,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren: z drogi publicznej poza granicami planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13 ust. 4.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 05UT, 06UT

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren usług turystyki;

2) dopuszcza się teren:

a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) usług sportu i rekreacji,

c) usług kultury i rozrywki,

d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo rekreacji indywidualnej;

3) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m².

3. Ustalenia wskaźników zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: maksymalny 0,1;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,7;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,3.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;

2) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

3) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolnie z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 i 3;

4) kształt dachu:

a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 35–45°,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren: z drogi publicznej poza granicami planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13 ust. 4.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01RZM, 02RZM, 03RZM, 04RZM, 05RZM, 06RZM, 07RZM, 08RZM, 09RZM

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

3) dopuszcza się budynki inwentarskie, gospodarcze, garaże oraz inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym, obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;

4) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m².

3. Ustalenia wskaźników zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy maksymalny 0,3;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalny 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;

2) dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

3) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolnie z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 i 3;

4) kształt dachu:

a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 35–45°,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren: 07RZM i 08RZM z drogi 01KDL, pozostałe z dróg publicznych poza granicami planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 13 ust. 4.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01IKO

1. Przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków:

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: dowolne.

3. Ustalenia wskaźników zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy maksymalny 0,1;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalny 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,3.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 5 m;

2) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolnie z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 i 3;

3) kształt dachu: dowolny;

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren: z drogi publicznej poza granicami planu;

2) zapewnienie miejsc do parkowania: nie dotyczy.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01RN, 02RN, 03RN, 04RN, 05RN, 06RN, 07RN

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy – lokalizacji budynków.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren: z dróg poza granicami planu.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01ZN, 02ZN

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy – lokalizacji budynków.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na tereny: z dróg poza granicami planu.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01L, 02L, 03L, 04L, 05L

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy – lokalizacji budynków.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren: z dróg poza granicami planu.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01WS

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy – lokalizacji budynków.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 27. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) na cele nierolne przeznacza się 0,5107 ha gruntów rolnych PsIII będących własnością gminy Godkowo na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.30.2025 z dnia 21.05.2025 r.

§ 28. Dla obszaru objętego planem tracą moc przepisy planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIX/142/2005 Rady Gminy Godkowo z dnia 31 sierpnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2005 r. nr 138, poz. 1640) w sprawie dla obszaru gminnej przestrzeni rolniczo leśnej wyłączonej z lokalizacji nowej zabudowy w gminie Godkowo.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Godkowo

Mariusz Dziki

Załącznik nr do Uchwały dnia 12 czerwca 2026 r.

Zalacznik.gml

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/256/2023 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. 68,27 ha.
Granice terenu objętego planem stanowią osiem niezależnych obszarów w obrębach geodezyjnych Dobry, Godkowo, Grużajny, Łępno, Osiek, Plany, Skowrony, Szymbory, Ząbrowiec, Bielica, Gwiździny.

3. Cel sporządzenia planu

Dla obszarów objętych planem większość terenów ma obowiązujący plan miejscowy. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia na terenach rolnych, gdzie dopuszcza się zabudowę zagrodową, a na wybranych działka zabudowę mieszkaniową jednorodzinna wolnostojąca. Na jednym z terenów dopuszczona ma być dopuszczona lokalizacja oczyszczalni ścieków

4. Plany obowiązujące

Dla przeważającej części terenów objętych planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminnej przestrzeni rolniczo leśnej wyłączonej z lokalizacji nowej zabudowy w gminie Godkowo przyjęty Uchwałą Nr XXIX/142/2005 Rady Gminy Godkowo z dnia 31 sierpnia 2005 roku. Jeden teren 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 rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usług turystyki i rozwoju infrastruktury gminnej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar projektu planu miejscowego stanowi osiem rozdzielnych terenów na terenie gminy Godkowo w obrębach geodezyjnych Dobry, Godkowo, Grużajny, Łępno, Osiek, Plany, Skowrony, Szymbory, Ząbrowiec, Bielica, Gwiździny. Są to grunty rolne i leśne. Tereny stanowią własność prywatną.

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

(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: zabudowy zagrodowej, uzupełnień zabudowy wielofunkcyjnej, rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej, tereny rozwoju zabudowy usług turystycznych pozostałe grunty rolne, teren planowanej oczyszczalni ścieków. Planowane we wnioskach zagospodarowanie terenu nie narusza ustaleń obowiązujące 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 ładu 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 mieszkaniowej i 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 Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, dla którego obowiązuje Rozporządzenie nr 137 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 03 listopada 2008 r. w

sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej, gdzie obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z ww. rozporządzeniem.
Część obszaru planu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH280032 Specjalnej Strefy Obszaru Ochrony „Uroczysko Markowe". Dla terenów w granicach obszaru Natura 2000 obowiązują przepisy odrębne.
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: 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 głownie występują grunty rolne i leśne. Większość gruntów rolnych pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

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.
W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nr AZP 017-055 – wczesne epoka żelaza XIV-XV w., oznaczone na rysunku planu.

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 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i usługi turystyki. 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. Na jednym terenów wskazanych w planie zgodnie z kierunkami przyjętymi w Studium przewiduje się lokalizację infrastruktury gminnej – oczyszczalni ścieków.

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 składnia 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 sporządzania planu miejscowego było przeznaczenie terenów pod funkcje związane z zabudowa mieszkaniową jednorodzinna i zagrodową zgodnie ze złożonymi wnioskami. Ponadto w rejonie zabytkowego młyna wodnego w Klekotkach wyznaczone zostały tereny usług turystyki. 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 transportochłoności 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 głownie tereny położone poza zwartą zabudową miejscowości gminy Godkowo. Ustalenia planu nie maja odniesienia w żaden sposób na sposób przemieszczania 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 i mieszkaniowa jednorodzinna stanowi grunty rolne poza zwartą zabudowa 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 uchwała 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 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: 01MNW, 02.MNW, 03MNW, 04MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 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 zmiany 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. w godz. 13.00.
W wyznaczonym terminie, tj. do 17.10.2025 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.
W wyniku pisma nr PN.40.81.2026 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 uchwałodawczą 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.
Projekt planu wraz z uzasadnieniem był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 03.04.2026 r. do 24.04.2026 r.
Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie Urzędu Gminy Godkowo w dniu: 10.04.2026 r. w godz. 14.00.
W wyznaczonym terminie, tj. do 08.05.2026 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.
Wójt 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. 538) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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).

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXII/143/2026 Rady Gminy Godkowo z dnia 12 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLVI/256/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Godkowo.

Zawiadomienia o konsultacjach społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazały się:
a) w lokalnej prasie,
b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Godkowo,
c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Godkowo

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2025 r. do 03 października 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy. W dniu 03 października 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Projekt planu wraz z uzasadnieniem był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 03 kwietnia 2026 r. do 24 kwietnia 2026 r.
W dniu: 10.04.2026 r. odbyła się dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2026, poz. 538) oraz w nawiązaniu do art. 67 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 17 października 2025 r oraz do dnia 08 maja 2026 r. po powtórnym wyłożeniu.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 17 października 2025 r. nie wpłynęły uwagi do projektu. Uwagi nie wpłynęły również po ponownym wyłożeniu tj. do dnia 08 maja 2026 r.

Na podstawie art. 17 pkt. 14, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do art. 67 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Wójt przedstawia Radzie Gminy uchwałę w sprawie planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Do projektu planu nie było uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXII/143/2026 Rady Gminy Godkowo z dnia 12 czerwca 2026 r.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren oznaczony w palnie jako 1IKO stanowi obszar istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Grużajny

Załącznik nr 4 do uchwały Nr XXII/143/2026 Rady Gminy Godkowo z dnia 12 czerwca 2026 r.

Informacja o danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 poz. 538) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Godkowo zostaje utworzony zbiór danych, opisany meta danymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.