

Stawiguda, dnia 01 lipca 2024 r.

Gmina Stawiguda
ul. Olsztyńska 10
11-034 Stawiguda

Wójt
Michał Kontraktowicz

ODPOWIEDŹ NA WEZWANIE DO UZUPEŁNIENIA WNIOSKU

Szanowny Panie Wójcie,

W odpowiedzi na pismo z dnia 17 czerwca 2024 r. (sygnatura: N.6724.1.4.2024.BA) dotyczące uzupełnienia braków formalnych we wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 208/3, pragnę wskazać, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), moment na definitywne określanie zakresu inwestycji towarzyszącej nie występuje na etapie składania wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 i 2 tej ustawy:

- 1. Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.*
- 2. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniających.*

W kontekście powyższego, inwestycja uzupełniająca zostanie ustanowiona na drodze negocjacji i porozumienia z gminą, zakończonego umową notarialną. W świetle art. 37ec ust. 1 i 2:

- 1. Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.*
- 2. Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno:*
 - 1. prowadzi z inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca,*

- negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego;*
2. *zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną.*

Dodatkowo, zgodnie z art. 37ec ust. 2 i 3:

2. *Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:*

1. *przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;*
 2. *pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;*
 3. *pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3.*
3. *Przez umowę urbanistyczną gmina może:*
1. *zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy;*
 2. *zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

Oznacza to, że zakres inwestycji towarzyszącej, zgodnie z ustawą, nie musi być definitywnie określony na etapie składania wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Szczegóły zostaną uzgodnione podczas określania zakresu negocjacji i zostaną sformalizowane w umowie notarialnej.

Jednakże, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom gminy, proponujemy następujące inwestycje towarzyszące:

1. **Teren zielony z nasadzeniami drzew, ścieżkami pieszymi i małą architekturą:** Planowane jest stworzenie terenu zielonego z nasadzeniami drzew w pasie o szerokości 5 metrów, który będzie stanowił bufor pomiędzy istniejącymi budynkami a planowaną inwestycją mieszkaniową. Teren zielony będzie także wyposażony w ścieżki piesze i elementy małej architektury.
2. **Plac zabaw dla dzieci:** Przeznaczamy minimum 650 m² terenu ZP na plac zabaw. Zakres prac, mała architektura oraz ilość i program funkcjonalny dla placu zabaw będą ustalone i zrealizowane w porozumieniu z Gminą Stawiguda. Plac zabaw będzie dostępny dla wszystkich mieszkańców gminy, z zastrzeżeniem, że bieżącą eksploatację i utrzymanie placu zabaw będzie prowadzić gmina.
3. **Infrastruktura wodno-kanalizacyjna:** Zobowiązujemy się do inwestycji w infrastrukturę mającą na celu doprowadzenie wody i kanalizacji do projektowanej inwestycji zgodnie z warunkami przyłączeniowymi wydanymi

przez gminę Stawiguda, z zastrzeżeniem udostępnienia wody na cele budowlane z ulicy Jakubowej.

4. **Poniesienie kosztu ZPI:** Inwestor w całości pokryje koszty procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, co obejmuje wszystkie wydatki związane z przygotowaniem i uchwaleniem planu, w tym koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3.

Mam nadzieję, że powyższe propozycje spełniają oczekiwania gminy i umożliwią kontynuację procesu sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Liczę na pozytywne rozpatrzenie naszej propozycji i wyrażenie zgody na dalsze kroki formalne.

W załączeniu przesyłam również wygenerowane zgodnie z art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pliki danych przestrzennych (gml, geotiff).

Z poważaniem,

Marcin Stawarczyk
MAS-BUD Stawarczyk Spółka Jawna
ul. Sucharskiego 4 lok. D
10-693 Olsztyn

