

UZASADNIENIE

Uzasadnienie dotyczące opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych na północny - zachód od ul. Zachodniej, obręb Jaroty, gmina Stawiguda sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na wniosek inwestora Inwest-Serwis Sp. z o.o. ul. Polna 29, 10-086, wójt gminy Stawiguda po sprawdzeniu kompletności wniosku przekazał pod obrady Rady Gminy Stawiguda zintegrowany plan inwestycyjny. Rada Gminy Stawiguda podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do opracowania Zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych na północny - zachód od ul. Zachodniej, obręb Jaroty, gmina Stawiguda.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje niezabudowany teren położony w zachodniej części obrębu Jaroty, w sąsiedztwie ul. Zachodniej. Planowane przedłużenie tej ulicy przebiegać będzie wzdłuż południowej granicy obszaru, poprawiając dostępność komunikacyjną.

Wprowadzone zapisy mają na celu optymalizację i racjonalizację zagospodarowania terenu, umożliwiając jego wykorzystanie zgodnie z aktualnymi potrzebami gminy i mieszkańców. Uwzględniają one zasady ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz dbałość o infrastrukturę techniczną i tereny publiczne.

Ustalenia planu są zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda. Przewidziane rozwiązania wspierają rozwój przestrzenny i gospodarczy obszaru, zwiększając jego atrakcyjność inwestycyjną.

Plan uwzględnia również aspekty środowiskowe i techniczne, zapewniając harmonijną integrację nowych inwestycji z istniejącą strukturą urbanistyczną. W efekcie stanowi on narzędzie wspierające zrównoważony rozwój gminy.

Ustalenia planu pozostają w zgodzie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniając kompleksowe podejście do kształtowania przestrzeni. Obejmują one m.in. określenie zasad ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wskazanie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu, a także określenie wymagań w zakresie ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przepisy planu mają na celu zachowanie walorów architektonicznych i przyrodniczych terenu, przy jednoczesnym umożliwieniu jego zrównoważonego rozwoju.

Plan uwzględnia nie tylko wymogi przestrzenne, ale także aspekty ekonomiczne zagospodarowania terenu, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. Istotnym elementem było zapewnienie szerokiego udziału społeczeństwa w procesie planistycznym, który odbywał się zarówno w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, jak i przy wykorzystaniu nowoczesnych środków komunikacji elektronicznej. Otwarta forma konsultacji umożliwiła mieszkańcom i zainteresowanym podmiotom aktywne wyrażanie opinii i zgłaszanie postulatów, co wpłynęło na ostateczny kształt planu.

Wójt Gminy Stawiguda, jako organ odpowiedzialny za opracowanie projektu planu, przeprowadził wszechstronną analizę obejmującą zarówno interes publiczny, jak i zgłaszane interesy prywatne. W procesie decyzyjnym uwzględniono wnioski i uwagi dotyczące ochrony istniejącego zagospodarowania terenu oraz propozycje zmian, a także dokonano kompleksowej oceny uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Sposób kształtowania struktury przestrzennej i nowej zabudowy opiera się na zasadach ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania zasobami przestrzeni oraz optymalnego wykorzystania terenów inwestycyjnych. Dodatkowo, plan wspiera rozwój lokalnej gospodarki oraz podnosi atrakcyjność inwestycyjną obszaru, co przyczyni się do wzrostu dochodów gminy, m.in. z tytułu podatków od nieruchomości.

W związku z powyższym, przyjęty plan spełnia wszystkie wymogi ustawowe, zapewniając harmonijny rozwój przestrzenny, ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych oraz równowagę między interesem publicznym, a prywatnym.

1) Inwestycja główna oraz inwestycja uzupełniająca

W ramach inwestycji głównej planuje się realizację osiedla zabudowy mieszkaniowej, obejmującego budowę kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także wykonanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej itp. Ponadto, przewiduje się budowę dróg wewnętrznych o odpowiednich parametrach technicznych, w tym nawierzchni jezdni, chodników, miejsc postojowych, systemu odwadniania oraz oświetlenia ulicznego. W ramach inwestycji zaplanowane jest również wykonanie małej architektury, w tym elementów takich jak ławki, stojaki na rowery, oświetlenie dekoracyjne oraz urządzenia do zagospodarowania przestrzeni publicznej. Dodatkowo, przewidziane są prace związane z zagospodarowaniem terenu, w tym wykonanie terenów zielonych, dojazdów i dojazdów, placu zabaw oraz innych obiektów infrastrukturalnych niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania osiedla zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi.

W ramach inwestycji uzupełniającej planuje się budowę kanalizacji sanitarnej wzdłuż działek nr: 198/31, 208/9, 198/32 i 198/33 oraz budowę kanału deszczowego w ciągu działek nr: 207/11, 198/33, 207/12, 198/34 w kierunku Łyny z separatorem i osadnikiem oraz wykonanie inwestycji dodatkowej. W związku z inwestycją dodatkową planuje się przekazanie części gruntów z działki nr 198/33 pod rozbudowę ul. Zachodniej oraz zagospodarowanie drogi dojazdowej 2KDD.

Realizacja powyższych zadań znacząco przyczyni się do uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, co stworzy warunki do dalszego rozwoju zarówno gminy, jak i przyległych obszarów. Nowo wybudowane sieci zwiększą atrakcyjność inwestycyjną okolicy oraz umożliwią skuteczne i ekologiczne zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę.

Całkowity zakres inwestycji uzupełniającej i dodatkowej zostanie szczegółowo określony w wyniku porozumienia zawartego pomiędzy inwestorem a gminą, które zostanie podpisane po przeprowadzeniu stosownych negocjacji. Porozumienie to będzie stanowić podstawę do zawarcia umowy urbanistycznej, w której określone zostaną szczegółowe zobowiązania obu stron, w tym zakres prac, terminy realizacji oraz sposób finansowania poszczególnych zadań. Umowa urbanistyczna precyzować będzie także warunki wykonania niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych, a także ustalenia dotyczące przekazania terenów, urządzeń lub innych zasobów na rzecz gminy. Wszystkie postanowienia zawarte w porozumieniu i umowie będą miały na celu zapewnienie prawidłowej realizacji inwestycji oraz jej zgodności z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego i przepisami prawa.

3) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której podjęto uchwałę w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawigudy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Gminy Stawiguda nr III/22/2024 z dnia 19 czerwca 2024r.)

4) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Plan obejmuje niezabudowane tereny będące własnością prywatną. Obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez projektowaną drogę lokalną oraz drogi gminne. W granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej finansowanych ze środków publicznych.

Na podstawie umowy urbanistycznej inwestor zobowiązał się do realizacji oraz przekazania na rzecz Gminy Stawiguda następujących zadań: (...)

W związku z powyższym teren objęty planem posiada korzystne warunki do przeznaczenia określonego w planie, co przyczyni się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy, m.in. z tytułu podatku od nieruchomości.