

Uzasadnienie do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewidencyjnych nr 2012/30, 2012/38, 2012/28, 2012/25 w Grójcu.

Głównym celem przygotowania zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewidencyjnych nr 2012/30, 2012/38, 2012/28, 2012/25 w Grójcu była zmiana przeznaczenia terenu. Na obszarze objętym planem ustalono funkcję, MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Inwestycją główną, o której mowa w art. 37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą budynki mieszkaniowe w zabudowie wielorodzinnej, zaś inwestycją uzupełniającą jest przestrzeń ogólnodostępna z placem zabaw, siłownią zewnętrzną. Projekt ZPI jest zgodny ze zmianą studium, w którym jest wskazany jako teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, usługowej itp. według nieobowiązujących planów zagospodarowania. Na terenie objętym ZPI obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w 2014 r. umożliwia on realizację na tym terenie „usług bez przesądzania o ich profilu”.

Zmiana studium nie ustala wskaźników zagospodarowania, stąd ustalając wskaźniki w ZPI kierowano się stanem istniejącym w zakresie PBC oraz zagospodarowaniem sąsiednich terenów w zakresie wysokości zabudowy.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- terenów górniczych;
- terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- ochrony przyrody;
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- obszarów przestrzeni publicznych;
- zakazu zabudowy;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
- sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zintegrowany plan inwestycyjny ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej też USTAWY). Ustalono, że nieprzekraczalne linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych i nadziemnych pokrywają się. Nowa funkcja terenu nawiązuje do zmian zachodzących w otoczeniu – rozbudowa osiedli mieszkaniowych w bliskiej odległości od centrum miasta.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwi kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokich walorach architektonicznych i funkcjonalnych.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem istniejącym. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się może poprzez kanalizację deszczową. Plan przewiduje powstanie budynków niskoemisyjnego, ogrzewanie budynków ma być wspomagane wykorzystaniem OZE. Wobec faktu, że instalacja OZE zamontowana będzie na budynkach nie występuje potrzeba formułowania w planie dodatkowych ustaleń.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji, gdyż na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Na całym obszarze objętym planem wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni zintegrowany plan inwestycyjny, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Dzięki zapisom planu wzrasta wartość nieruchomości objętej zintegrowanym planem.

Zintegrowany plan inwestycyjny kształtuje prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiłyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli.

W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan wskazuje na obowiązek powstania przestrzeni ogólnodostępnej z placem zabaw, siłownią zewnętrzną.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad zintegrowanym planem inwestycyjnym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o konsultacjach społecznych dostępna była również w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Strony były/nie były aktywne na etapie konsultacjach społecznych i składania uwag do planu.

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę w celu zaopatrzenia ludności, który zmuszałby gminę Grójec do rozbudowy istniejących lub budowy nowych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu burmistrz Grójca dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W procedurze opracowania planu złożono 1 wniosek, który burmistrz Grójca pozytywnie rozpatrzył. W trakcie konsultacji społecznych **złożono / nie złożono** uwag do projektu planu.

Zintegrowany plan inwestycyjny nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej, gdyż inwestycja realizowana będzie w terenie w pełni wyposażonym w infrastrukturę techniczną, z dostępem do urządzonej drogi publicznej. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko, w tym na życie i zdrowie człowieka nie wykazała negatywnego wpływu ustaleń planu na środowisko i warunki życia mieszkańców.

Na obszarze objętym planem wprowadzana jest funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Ze względu na główny cel przygotowania planu oraz charakter osadnictwa w mieście, w sąsiedztwie obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym istnieje możliwość zapewnienia mieszkańcom korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Obszar objęty planem znajduje się w pobliżu centrum miasta i jest z nim dobrze skomunikowany. Ze względu na sposób organizacji komunikacji autobusowej oraz położenie budynków, nie należy oczekiwać, że transport zbiorowy będzie podstawowym środkiem transportu dla osób korzystających z tego miejsca.

Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obszar objęty planem znajduje się w pobliżu centrum miasta, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i usługowych, przy drodze wyposażonej w chodnik, stąd zapewnione jest bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zintegrowany plan inwestycyjny zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Teren ten wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego pozostaje bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wobec odstąpienia przez ustawodawcę od obowiązku wykonania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu nie oszacowano wpływów i wydatków gminy związanych z realizacją ustaleń ZPI. Niemniej zgodnie z treścią umowy urbanistycznej inwestor zobowiązał się do budowy/zorganizowania na własny koszt przestrzeni ogólnodostępnej z placem zabaw, siłownią zewnętrzną. Wpływy podatkowe do budżetu będzie można oszacować po przygotowaniu i zatwierdzeniu projektu budowlanego budynków, wskazującego m.in. powierzchnię użytkową mieszkań.

Gmina Grójec nie opracowała dotychczas Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 stąd przygotowany zintegrowany plan inwestycyjny nie jest sprzeczny z wynikami takiej analizy.

Zakres ustaleń wynikających z zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewidencyjnych nr 2012/30, 2012/38, 2012/28, 2012/25 w Grójcu pozostaje bez wyraźnego wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Jednak wobec faktu, że teren ten będzie pełnił funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, konieczne będzie jest stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym, zarówno jako mieszkańcom, jak i pracownikom oraz klientom korzystającym z tego miejsca.