

G. INVEST Sp. z o.o.

ul. Sportowa 3/4

44-100 Gliwice

WEZWANIE

do dołączenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniającego wymagania określone w art. 37eb ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130) w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania.

Na podstawie art. 37eb ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzywam wnioskodawcę G. INVEST sp. z o.o. do dołączenia do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniającego wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 i 67a ust. 5 cytowanej ustawy poprzez:

1. Wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy wnioskiem z dnia 7 listopada 2024 r. a projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie działek wymienionych we wniosku – działki 4388/1 (działka Inwestora) i 4389/1 (inwestycja uzupełniająca) w Brennej wskazane na rysunku planu nie zostały opisane we wniosku.
2. Brak opisu skomunikowania obszaru inwestycji z drogą publiczną zarówno w projekcie uchwały jak i w jej uzasadnieniu.
3. Przedstawienie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brenna (w sytuacji braku planu ogólnego) na podstawie art. 37n, w związku z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie miejsc parkingowych.
4. Przedstawienie dokumentów potwierdzających uprawnienia autora projektu do sporządzenia projektu aktu planowania przestrzennego,
5. Uzupełnienie wniosku i projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego o poprawny załącznik o którym mowa w art. 67a ust. 5, w związku z 37eb ust. 2.
6. Doprowadzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego do zgodności z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) w zakresie zastosowanych klas, tj. oznaczenie graficzne we wskazanym rozporządzeniu nie pokrywa się z przedstawionym we wniosku.
7. Uzupełnienie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego o rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130).

UZASADNIENIE

W dniu 7 listopada 2024 r. spółka G. INVEST sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Sportowej 3 lok. 4 w Gliwicach złożyła do Wójta Gminy Brenna wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej ZPI) dla obszaru Brenna – Leśnica, dla działki o numerze 4384/26 (stanowiącą własność inwestora).

Do wniosku dołączono:

- projekt zintegrowanego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami graficznymi,
- uzasadnienie do projektu Uchwały Rady Gminy Brenna,

Wymogiem formalnym wniosku jest dołączenie projektu ZPI. Powinien on spełniać następujące wymagania:

- 1) zawierać część tekstową i graficzną (w skali i na kopii mapy wskazanej w art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z uzasadnieniem;
- 2) uwzględniać politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 3) wskazywać w uzasadnieniu na zagadnienia określone w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zawierać obligatoryjne elementy planu miejscowego wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) w zależności od potrzeb zawierać elementy wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) uwzględniać wymagania wynikające z rozporządzenia ministra ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydanego na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ;
- 7) zawierać załącznik z danymi przestrzennymi tworzonymi dla aktów planowania przestrzennego, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku analizy przedstawionych dokumentów w ramach złożonego wniosku ustalono co następuje.

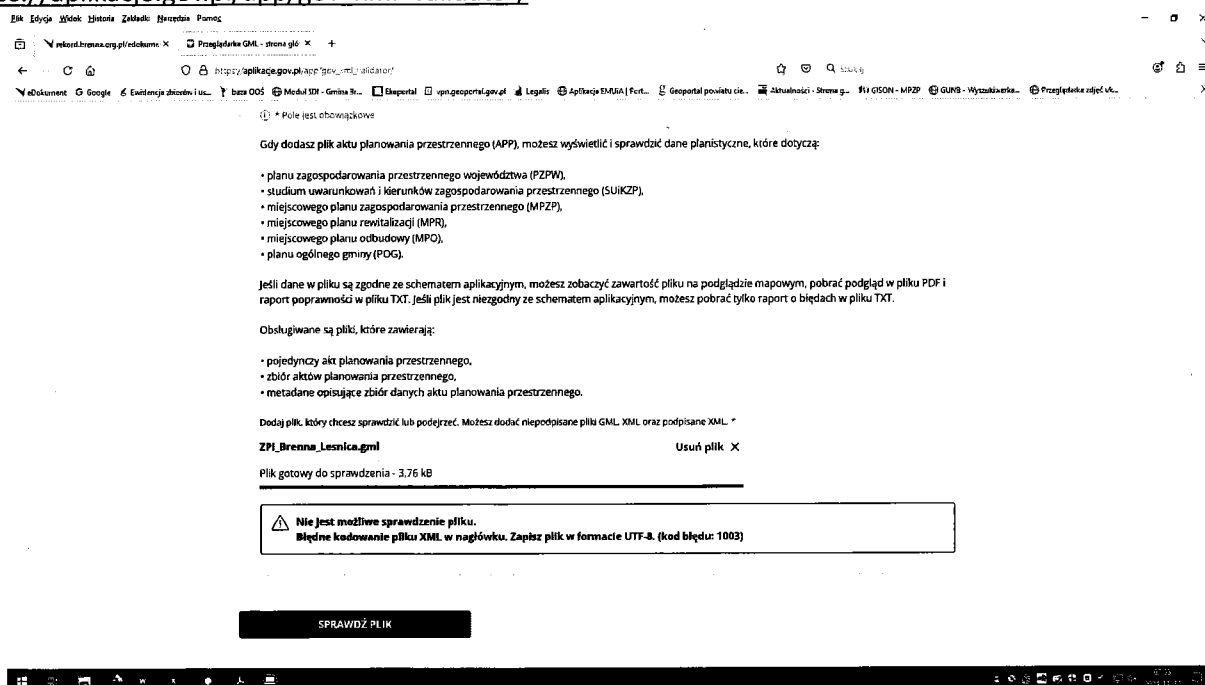
Ad. 1 W projekcie ZPI ujęto działki, które nie zostały opisane we wniosku.

Ad. 2 Nie wskazano sposobu dalszej komunikacji od inwestycji uzupełniającej do drogi publicznej. Obecnie jedyną drogą dojazdową to terenu inwestycji jest droga gminna nr 633194 S ul. Stawy w Brennej.

Ad. 3 W projekcie ZPI wskazano w § 7 pkt 2 wskazano minimalną liczbę miejsc parkingowych 0,5 miejsca parkingowego na 1 budynek rekreacji indywidualnej, przy czym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brenna przewiduje minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

Ad. 4 Na podstawie art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym, że projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzają osoby wskazane w cytowanym przepisie wzywam do przedstawienia stosownych dokumentów potwierdzających sporządzenie projektu ZPI przez osobę z odpowiednimi kwalifikacjami do opracowywania aktów planowania przestrzennego, tzn spełniającą jeden z warunków określonych w art. 5 ust. 1 – 6 cytowanej ustawy.

Ad. 5 Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego lub wydanego zarządzenia zastępczego wojewody w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego. W toku badania wniosku stwierdzono, że dołączony do ZPI załącznik GML zawiera błędy, które uniemożliwiają jego walidację. W celu sprawdzenia pliku korzystano z ogólnie dostępnego narzędzia ze strony rządowej „Przeglądarka danych planistycznych, Wersja 2.0.9”, znajdującej się pod adresem: https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/.



Ad. 6 Oznaczenie graficzne klasy przeznaczenia terenu nie jest zgodne z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Zgodnie z przytoczonym aktem prawnym dla terenów MN stosuje się wartości kolorów RGB: R219, G162, B060, a dla terenów ML stosuje się wartości kolorów RGB: R199, G151, G127.

Ad. 7 Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.) Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, co wynika z art. 37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130), zatem taka forma planu powinna zawierać wszystkie niezbędne elementy miejscowego planu, a w tym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Pouczenie

Zgodnie z art. 37eb ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130) nieuzupełnienie braków określonych w wezwaniu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

Z upoważnienia
Wójta Gminy Brenna
ZASTĘPCA WÓJTY
[Podpis]

Otrzymują:

- 1) Adresat,
- 2) a/a

Do wiadomości:

- Rada Gminy Brenna (w miejscu)