**Zintegrowany Plan Inwestycyjny - Nowe Smolno**

Nowelizacja ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 roku otworzyła możliwość sporządzenia ZPI (MPZP) z inicjatywy Inwestora i na jego koszt. Stanowi to zasadniczą różnicę uwzględniającą partycypację społeczną w procesie realizacji polityki przestrzennej gminy. Może dotyczyć inwestycji mieszkaniowych oraz tych o innym przeznaczeniu, np. farm fotowoltaicznych. ZPI będzie funkcjonować równolegle przy obowiązującym Planie Ogólnym jako forma kooperacji pomiędzy Gminą a inwestorami.

**Zintegrowany Plan Inwestycyjny**, który został uregulowany przepisami od art. 37 ea do 37eg Ustawy z dnia 27.03.2003 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Z 2024 poz. 1130 ze zm.) pozwala Inwestorowi na złożenie wniosku do Wójta wraz z załącznikiem, który stanowi opracowany projekt ZPI/MPZP sporządzony przez uprawnioną osobę. Następnie Wójt przekazuje go do Rady Gminy, która wyraża zgodęna przystąpienie do sporządzenia ZPI. Na dalszym etapie ZPI jest uzgadniany i procedowany wg wytycznych, takich jak obowiązują przy standardowym MPZP z pewnymi modyfikacjami.

Dodatkowym elementem nowelizacji jest tzw. **Umowa urbanistyczna,** która to stanowi negocjowalne porozumienie pomiędzy Inwestorem inicjującym ZPI a Gminą. Dotyczy ona inwestycji uzupełniającej związanej z inwestycją główną, np. rozbudowa sieci czy ogólnie pojętej infrastruktury, służąca inwestycji głównej, do realizacji których zobowiąże się Inwestor w ramach porozumienia spisanego notarialnie w Umowie Urbanistycznej pomiędzy nim a Gminą.

Nasz wniosek, który obecnie jest na etapie przygotowań (opracowanie ZPI przez urbanistę i architekta), dotyczy nieruchomosci składającej się z **działek ewidencyjnych od nr 331/1 do 331/5 w Nowym Smolnie o łącznym obszarze 2,2 ha,** w którym zawiera się droga wewnętrzna. Teren objęty jest w całości obowiązującymi zapisami **Studium** **Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Przestrzennego z 2020** roku i przeznaczony jest w nim pod mieszkalnictwo jednorodzinne symbolem **MN2.**

Jest to niewielka inwestycjapolegająca na budowie 20 domów i jest spójna z istniejącym sąsiedztwem działek o podobnym przeznaczeniu. Jednocześnie wkomponowuje się w krajobraz poprzez zachowanie istniejącego na tereniedrzewostanu. Zagospodarowanie terenu w planowany sposób nie powinno budzić kontrowersji społecznych, bowiem nie odbiega od występującego sąsiedztwa.

Dostępna sieć wodociągowa oraz energetyczna jest wystarczająca dla realizacji przedsięwzięcia, przy czym Inwestor planuje rozbudowę sieci wodociągowej na własny koszt.

Droga gminnastanowiąca dojazd do terenu inwestycji ma szerokość 9 m i nie jest nadmiernie obciążona ruchem ze względu na jej lokalny charakter i fakt braku charakteru tranzytowego - bowiem poza kilkoma posesjami prowadzi na łąki i pola uprawne.

Teren nie znajduje się w strefie ochrony przyrody, jednak ze względu na jego powierzchnię przekraczającą 2 ha wszczęto procedurę zmierzającą do pozyskania Decyzji Środowiskowej.

Na tej podstawie chcielibyśmy wszcząć procedurę składając wniosek do Wójta. Ponieważ wniosek ten formalnie powinien zawierać załącznik w postaci projektu ZPI, stąd dzisiejsze wystąpienie na forum Rady Gminy z prezentacją inwestycji oraz prośbą o **wstępną akceptację projektu**, wyrażenie swojej opinii, zadanie pytań do Inwestora.

Liczymy na przychylne ustosunkowanie do naszej inicjatywy**.**