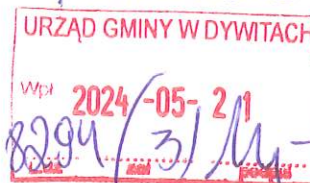


6P. 624. 21. 2024. AS

AP
21. 05. 2024.
[Signature]



21. 05. 2024
[Signature]

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2024-05-21

Dane nadawcy

Tomasz Socha
PESEL: 87020401675
Telefon: +48730444010
Email: TOMASZSOCHA7@GMAIL.COM

Dane adresata

URZĄD GMINY DYWITY (11-001DYWITY, WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIE)

WNIOSEK

Wniosek o uchwalenie MPZP w procedurze ZPI

Dywity, 20 maja 2024 r.
Tomasz Socha
ELKABEL INWESTOR BIS Sp. z o.o.
ul. Zemborzycka 112, 20-445 Lublin
Robert Karczewski
ul. Bzury 5, 91-527 Łódź
Sz.P. Daniel Zadworny
Wójt Gminy Dywity

Wniosek o sporządzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego
Zgodnie z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) składamy wspólnie wniosek o podjęcie niezbędnych działań w celu sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla nieruchomości położonych w Spręcowie, w sąsiedztwie drogi krajowej DK51 (węzeł Spręcowo), oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek: 185/4, 185/18, 185/20, 186/23, 186/24, 186/25, 186/26, 186/27, 186/33, 186/34, 186/35, 186/36, 186/37, 186/47, 186/48, 186/49, 186/50, 186/51, 186/52, 216/3 obręb Spręcowo, o łącznej powierzchni 36,8977 ha.

W skład terenu objętego wnioskiem wchodzi działki stanowiące odrębną własność każdego z podmiotów, w tym działki przeznaczone w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod budowę drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej DK51.

Do wniosku dołączamy projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych położonych w Spręcowie, gmina Dywity stanowiący zmianę części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętań gmina Dywity, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XLIII/306/14 z dnia 25 sierpnia 2014 r., sporządzony zgodnie z przepisami art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), zawierający tekst ustaleń wraz z uzasadnieniem, o którym mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy oraz rysunek planu.

Zarówno projekt miejscowego planu, jak i dane przestrzenne sporządzone zostały przez osoby posiadające niezbędne przygotowanie i uprawnienia wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym celu zawarto

Załączniki:

- 1.
- 2.
- 3.

Wniosek SPRECOWO.pdf - Wniosek
SPRECOWO_uchwala_projekt.pdf - projekt
SPRECOWO_rysunek_projekt.tif - zał. graficzny

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:
2024-05-21T10:17:28.830+02:00

Podpis elektroniczny



Dywity, 20 maja 2024 r.

Tomasz Socha
ELKABEL INWESTOR BIS Sp. z o.o.
ul. Zemborzycza 112, 20-445 Lublin

Robert Karczewski
ul. Bzury 5, 91-527 Łódź

Sz.P. Daniel Zadworny Wójt Gminy Dywity

Wniosek o sporządzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego

Zgodnie z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) składamy wspólnie wniosek o podjęcie niezbędnych działań w celu sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla nieruchomości położonych w Spręcowie, w sąsiedztwie drogi krajowej DK51 (węzeł Spręcowo), oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek: 185/4, 185/18, 185/20, 186/23, 186/24, 186/25, 186/26, 186/27, 186/33, 186/34, 186/35, 186/36, 186/37, 186/47, 186/48, 186/49, 186/50, 186/51, 186/52, 216/3 obręb Spręcowo, o łącznej powierzchni 36,8977 ha.

W skład terenu objętego wnioskiem wchodzi działki stanowiące odrębną własność każdego z podmiotów, w tym działki przeznaczone w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod budowę drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej DK51.

Do wniosku dołączamy projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych położonych w Spręcowie, gmina Dywity stanowiący zmianę części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar na wschód od drogi krajowej nr 51 w obrębach geodezyjnych Spręcowo i Sętań gmina Dywity, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Dywity Nr XLIII/306/14 z dnia 25 sierpnia 2014 r., sporządzony zgodnie z przepisami art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), zawierający tekst ustaleń wraz z uzasadnieniem, o którym mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy oraz rysunek planu,

Zarówno projekt miejscowego planu, jak i dane przestrzenne sporządzone zostały przez osoby posiadające niezbędne przygotowanie i uprawnienia wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym celu zawarto umowę z p. Dariuszem Łaguną legitymującym się uprawnieniami urbanistycznymi nr 1672, reprezentującym MD PROJECT Pracownię Projektową w Olsztynie.

Jednocześnie deklarujemy, że jesteśmy gotowi do zawarcia umowy urbanistycznej z Gminą Dywity, w której określony zostanie zakres i zasady finansowania realizacji inwestycji uzupełniającej powiązanej z inwestycją główną. W tym celu proponujemy zawarcie odpowiedniego porozumienia i przygotowanie umowy urbanistycznej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem naszych działań jest dostosowanie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do strategii rozwoju terenu jako lokalizacji centrum logistycznego z usługami uzupełniającymi (stacja paliw, usługi biurowe i administracyjne, usługi gastronomiczne i handel). Nowe wyzwania na rynku powodują konieczność stałego rozwoju i poszerzania rynków zbytu. Do tej pory region północno-wschodni nie był rynkiem priorytetowym w strategii rozwoju i ekspansji firm z dziedziny nowych technologii. Pomimo obaw dotyczących niepewnej sytuacji geopolitycznej, działania przeciwne do obecnych trendów, wyprzedzające rynek wydają się uzasadnione. Niestety obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utrudnia przygotowanie projektu i rozpoczęcie inwestycji. Zbyt duży udział terenów wyłączonych z zabudowy, stosunkowo niskie parametry zabudowy na pozostałych terenach oraz konieczność przebudowy układu komunikacyjnego (drogi serwisowe) znacznie ograniczają możliwości biznesowe rozwoju całego projektu. Właściwie za

realizacją inwestycji przemawia jedynie lokalizacja na zakończeniu przyszłej obwodnicy Olsztyna. Stąd wynika konieczność modyfikacji (zmiany) dotychczasowych ustaleń, polegająca na dopuszczeniu funkcji związanych z logistyką oraz funkcji obsługi podróżnych na drodze krajowej. Jednocześnie widzimy konieczność zabezpieczenia odpowiedniego standardu w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej (serwisowej).

Obecny plan zagospodarowania terenu pozwala na realizację jedynie zabudowy usługowej, która nie spełnia naszego podstawowego założenia, tj. budowy dużego centrum logistycznego. Równie istotną kwestią przemawiającą za opracowaniem zmiany planu jest możliwość poszerzenia zakresu usług oraz wprowadzenia funkcji produkcyjnych jako przeznaczenia uzupełniającego.

Docelowo planujemy utworzenie kompleksu, którego powierzchnia zabudowy oraz funkcjonalność umożliwi powiązanie wielu producentów poprzez zaprojektowanie i wybudowanie powierzchni magazynowych dla każdego produkowanego asortymentu, a także utworzenie odpowiedniego zaplecza biurowego, administracyjnego i socjalnego. Zastanawiamy się również nad wprowadzeniem przeznaczenia umożliwiającego budowę hotelu, gdyż realizacja przedmiotowej inwestycji będzie związana ze znacznym wzrostem zatrudnienia.

Jednym z kluczowych kierunków strategicznych jest ekspansja zagraniczna, zwłaszcza w obszarze eksportu nowych technologii. Firmy z którymi współpracujemy systematycznie inwestują w rozwój, zakładając długofalowe działania na rynkach zewnętrznych. Stąd propozycja współpracy z Gminą Dywity w zakresie zaprojektowania i realizacji dużego, nowoczesnego centrum logistycznego w wybranej lokalizacji.

W załączeniu:

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony zgodnie z przepisami ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r., poz. 977 ze zmianami),

Robert
Tomasz
Karczewski

Elektronicznie
podpisany przez
Robert Tomasz
Karczewski
Data: 2024.05.20
11:14:08 +02'00'