

UCHWAŁA NR 201
RADY MIASTA KONINA
z dnia 28 maja 2025 roku
w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia
zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie
ul. Ogrodowej i Spółdzielców.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) – zwana dalej ustawą **Rada Miasta Konina uchwala co następuje:**

§ 1.

Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców.

§ 2.

Granice terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym przedstawiono na załączniku nr 1.

§ 3.

Do negocjacji o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z treścią art. 37ee ustawy wyznacza się radnego Jarosława Derdzińskiego.

§ 4.

Uchyła się w Uchwałę Nr 85 Rady Miasta Konina z dnia 28 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Poznańskiej – Ogrodowej – Spółdzielców.

§ 5.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina

/-/ Wiesław Steinke

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 201
RADY MIASTA KONINA

z dnia 28 maja 2025 roku

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Konina w rejonie ul. Ogrodowej i Spółdzielców.

Zintegrowany plan inwestycyjny został wprowadzony jako nowe narzędzie planistyczne ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 24 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Zintegrowany plan inwestycyjny (zwany dalej ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI.

ZPI uchwalany jest przez Radę Miasta, na wniosek inwestora składany za pośrednictwem Prezydenta Miasta Konina. Dokument ten musi spełniać warunki, jakie stawia się projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego został złożony przez DOMATOR Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Spółdzielców 5, 62-510 Konin pismem z dnia 15 kwietnia 2025 r. (data wpływu 23 kwietnia 2025 r.) wraz z załącznikiem w postaci projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Po otrzymaniu ww. wniosku Prezydent Miasta Konina dokonał jego kontroli formalnej zgodnie z art. 37eb ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzając, że załączniki do wniosku zawierają określone braki formalne. W związku z tym Organ pismem z dnia 25 kwietnia 2025 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia stwierdzonych braków. W reakcji na wezwanie, wnioskodawca uzupełnił stwierdzone braki formalne, przekładając wymagane dokumenty w załącznikach do pisma przewodniego z dnia 6 maja 2025 r.

W związku z powyższym, Prezydent Miasta Konina pismem z dnia 9 maja 2025 r. przekazał wniosek Przewodniczącemu Rady Miasta Konina.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)- zwana dalej ustawą Rada Miasta może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI. W przypadku wyrażenia zgody przez Radę Miasta na przystąpienie do sporządzenia ZPI Prezydent podejmuje kolejne działania określone w art. 37ec ustawy.

W trakcie procedury uchwalania ZPI będzie zawierana umowa urbanistyczna w formie aktu notarialnego regulująca wzajemne zobowiązania miasta i inwestora związane z jego przyjęciem. Jej skutki prawne powstają z dniem wejścia w życie ZPI.

Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz miasta do realizacji inwestycji uzupełniającej.

Zgodnie z art. 37ed ustawy przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz miasta, w szczególności do:

- 1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5 (*„Jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się w umowie do zbycia tej nieruchomości gminie”*);
- 3) pokrycia całości lub części poniesionych przez miasto kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 (*„Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”*) i ust. 3 ustawy (*„Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”*).

Przez umowę urbanistyczną miasto może:

- 1) zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy;
- 2) zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (*„Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości”*).

Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej Prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę miasta.

Zgodnie z art. 37ee ustawy w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby - przewodniczący rady gminy.

Wzajemne zobowiązania miasta i inwestora związane z przyjęciem zintegrowanego planu inwestycyjnego określone zostaną w umowie urbanistycznej. Skutki finansowe wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego określone zostały w prognozie finansowej skutków uchwalenia zintegrowanego planu finansowego, o której mowa w § 10 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Wiesław Steinke