

Projekt

z dnia 10 grudnia 2025 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego doliny rzeki Jeziorki w rejonie ulic Skolimowskiej i Warszawskiej w Gminie Konstancin-Jeziorna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) - zwana dalej ustawą Rada Miejska Konstancin-Jeziorna, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego doliny rzeki Jeziorki w rejonie ulic Skolimowskiej i Warszawskiej w Gminie Konstancin-Jeziorna.

2. Obszar opracowania integrowanego planu inwestycyjnego określono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 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

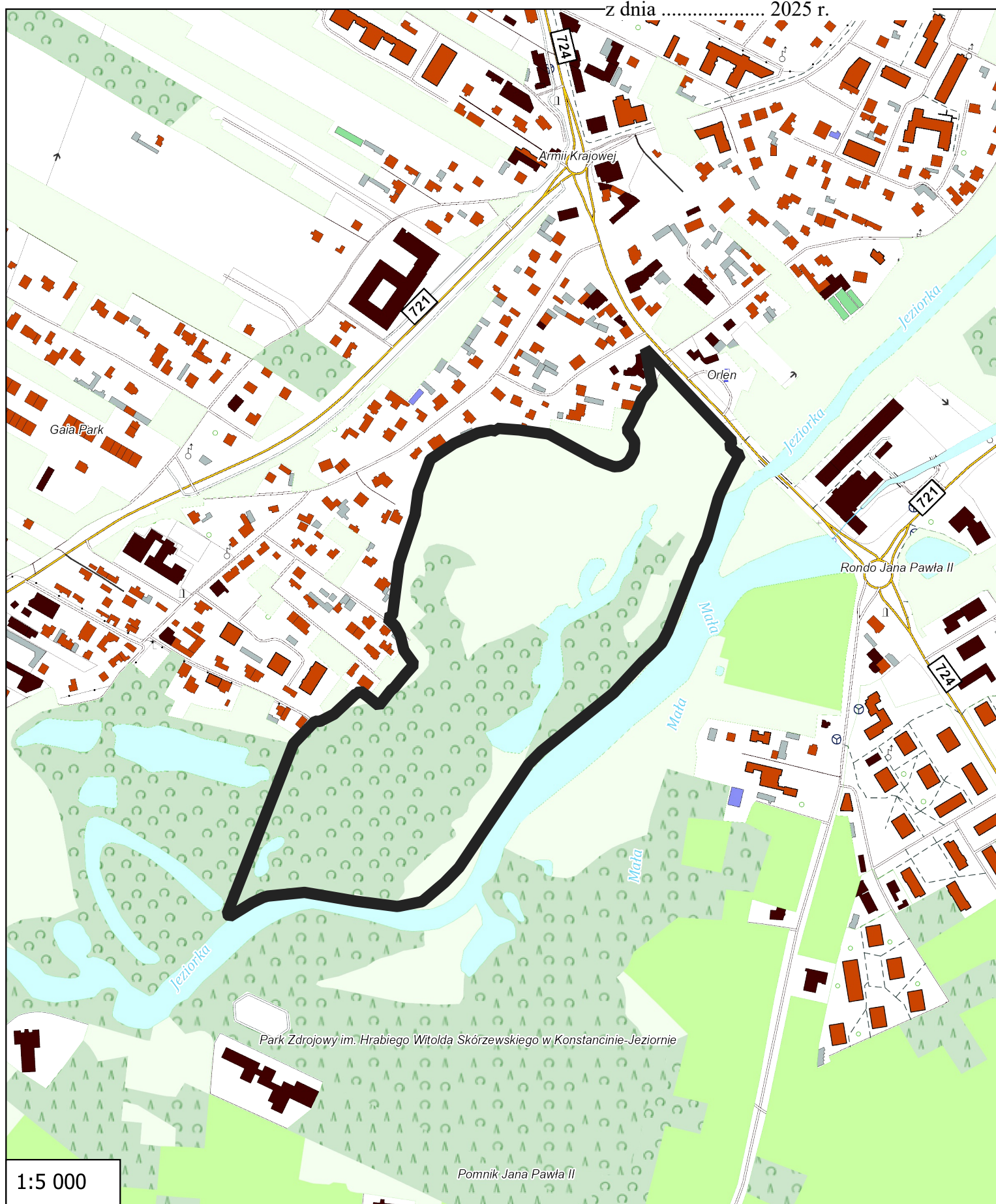
§ 4. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

z dnia 2025 r.



1:5 000



Granica obszaru objętego integrowanym planem integracyjnym

Projekt

Strona 1

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego doliny rzeki Jeziorki w rejonie ulic Skolimowskiej i Warszawskiej w Gminie Konstancin-Jeziorna

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.

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 obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI.

ZPI uchwalany jest przez radę gminy, na wniosek inwestora składany za pośrednictwem burmistrza. Po wpłynięciu wniosku dotyczącego uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, po zbadaniu wymogów formalnych wniosku, burmistrz przekazuje wniosek radzie gminy ([art. 37eb ust. 4](#) ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej ustawą.)

W dniu 1 grudnia 2025 r. do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna wpłynął wniosek spółki Międzyrzecze Sp. z o.o. o sporządzenie aktu planowania przestrzennego - Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) doliny rzeki Jeziorki w rejonie ulic Skolimowskiej i Warszawskiej w Gminie Konstancin-Jeziorna. W dniu 04.12.2025 r. Wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków formalnych. Wniosek został uzupełniony w dniu 05.12.2025 r. oraz w dniu 08.12.2025 r.

Wniosek ten został przekazany Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 8 grudnia 2025 r., po jego udostępnieniu w sposób określony w art. 37eb ust. 4 wyżej cytowanej ustawy. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej na działkach o nr ewid.: 82/3 (w części), 82/1, 80, 86/1 i 82/2 z obrębu ewid. 01-25 w Konstancinie-Jeziornie.

Natomiast obszar inwestycji uzupełniającej obejmuje działki o nr ewid.: 87 oraz 82/3 (w części) z obrębu ewid. 01-25 w Konstancinie-Jeziornie.

Głównym celem sporządzenia ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania umożliwiających w ramach inwestycji głównej realizację obiektów uzdrowiskowo-wypoczynkowych, które będą wkomponowane w strefy zieleni urządzonej, wód śródlądowych oraz dzikiej przyrody, jak i utworzenie zbiornika wodnego o walorach dzikiej przyrody.

W ramach inwestycji uzupełniających planowana jest realizacja promenady nadbrzeżnej (pod warunkiem uzgodnienia z właściwymi organami) oraz na urządzenie terenów ogólnodostępnej zieleni z małą architekturą.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy, rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI. W przypadku wyrażenia zgody przez radę gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI burmistrz podejmuje kolejne działania określone w art. 37ec w/cyt ustawy.

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

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

Zgodnie z art. 37ed ustawy przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, 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, na której będzie realizowana inwestycja uzupełniająca, należąca do osoby trzeciej;

3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 w/cyt ustawy.

Przez umowę urbanistyczną gmina 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 w/cyt 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.