

Projekt

z dnia 2 marca 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2026 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek o nr ew. 14, 114, 117,118, 19/29 i 19/31 z obr. 01-24 położonych w rejonie ulic: Bielawskiej i Ogrodowej w mieście Konstancin-Jeziorna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 dla działek o nr ew. 14, 114, 117,118, 19/29 i 19/31 z obr. 01-24 położonych w rejonie ulic: Bielawskiej i Ogrodowej w mieście Konstancin-Jeziorna.

2. Obszar opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje działki o nr ewid. 14, 114, 117,118, 19/29 i 19/31 z obr. ewid 01-24 w Konstancinie-Jeziornie, w ich granicach geodezyjnych.

3. Integralną częścią uchwały stanowi załącznik nr 1, przedstawiający w sposób graficzny granice obszaru objętego planem.

§ 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.



1:2 000



Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

Projekt

Strona 1

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek o nr ew. 14, 114, 117,118, 19/29 i 19/31 z obr. 01-24 położonych w rejonie ulic: Bielawskiej i Ogrodowej w mieście 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 obowiązujących 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).

W dniu 5 lutego 2026 r. do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna wpłynął wniosek spółki KLONDAIK Grzegorz Więckowski Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie o sporządzenie aktu planowania przestrzennego - Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) dla działek o nr ew. 14, 114, 117,118, 19/29 i 19/31 z obr. 01-24 położonych w rejonie ulic: Bielawskiej i Ogrodowej w mieście Konstancin-Jeziorna. W dniu 10.02.2026 r. Wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków formalnych. Wniosek został uzupełniony w dniu 24.02.2026r..

Wniosek ten został przekazany Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 26 lutego 2026 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.: 14 i 114 z obr. 01-24 w Konstancinie-Jeziornie.

Natomiast obszar inwestycji uzupełniającej obejmuje działki o nr ewid.: 117,118, 19/29 i 19/31 z obr. 01-24 w Konstancinie-Jeziornie.

Głównym celem sporządzenia ZPI jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego na obszarze 1MW.

W ramach inwestycji uzupełniających planowana jest realizacja pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 170 m², urządzenie parku kieszonkowego oraz ciągu pieszego 1KPP zapewniającego obsługę komunikacyjną terenów 1ZP-U i 1MW.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)- zwana dalej ustawą 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.