UCHWAŁA NR 193/IX/16/2025
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 24 czerwca 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu kulturalno-edukacyjnego w Oborach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 zespołu kulturalno-edukacyjnego w Oborach.

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

§ 2. 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 Panią Iwonę Wiercińską.

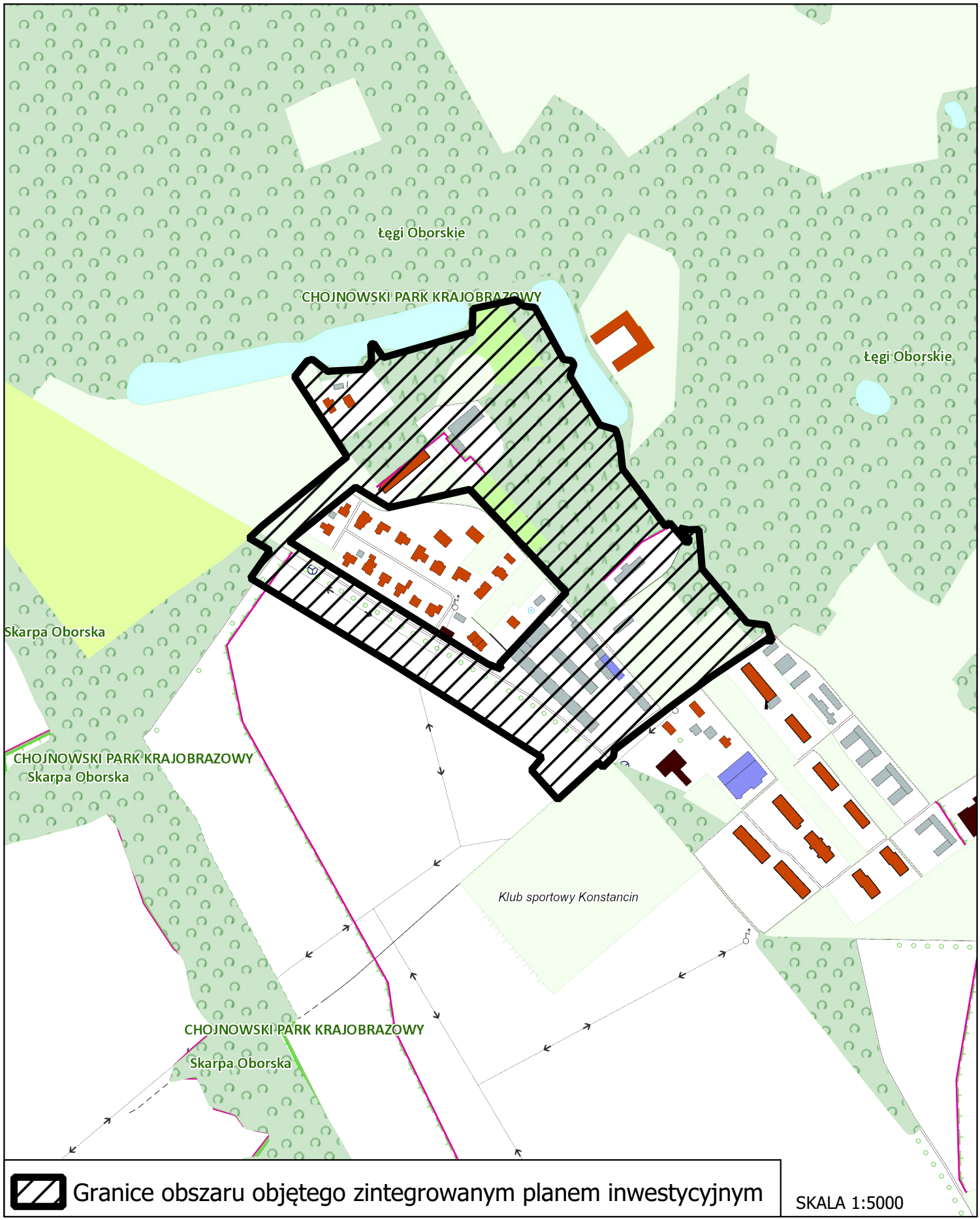
§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Karolina Komar-Osińska

Załącznik do uchwały Nr 193/IX/16/2025
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 24 czerwca 2025 r.



Uzasadnienie

do Uchwały Nr 193/IX/16/2025 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna 24 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu kulturalno-edukacyjnego w Oborach

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. Dokument ten musi spełniać warunki, jakie stawia się projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 30 kwietnia 2025 r. do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna wpłynął wniosek Fundacji Rodziny Staraków za pośrednictwem pełnomocnika o sporządzenie aktu planowania przestrzennego - Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) zespołu kulturalno-edukacyjnego w Oborach. Następnie po wystosowaniu pisma w sprawie uzupełnienia braków formalnych, wniosek został uzupełniony w dniu 12.05.2025 r.

Wniosek ten został przekazany do Biura Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna w dniu 13 maja 2025 r. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej na działkach o nr ewid.: 2/1 (w części), 2/2, 4/1, 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55, 4/56, 4/57, 4/58, 4/175, 4/177, 4/183, 4/184, 4/185, 4/187, 4/209 (w części), 4/210, 4/217 (w części), 4/219 (w części), 4/220 (w części), 4/225, 4/226, 4/228, z obrębu ewid. 0016 (Obory) w gminie Konstancin-Jeziorna w obrębie Obory Gmina Konstancin-Jeziorna.

Natomiast obszar inwestycji uzupełniającej obejmuje działki o nr ewid.: 3/3 (w części), 3/8 (w części), 3/9, 4/215, 4/217 (w części), 4/219 (w części), 4/220 (w części), 4/227, 4/239 (w części), 4/240 (w części), 14 (w części), 15 (w części), 16 (w części), z obrębu ewid. 0016 (Obory) w gminie Konstancin-Jeziorna.

Głównym celem sporządzenia ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania umożliwiajacych w ramach inwestycji głównej dokonanie adaptacji zabytkowych budynków historycznego założenia dworsko-folwarcznego w Oborach na cele kulturalno-edukacyjno-usługowe, rewitalizacja zabytkowego parku dworskiego, oraz realizacja nowego obiektu muzealnego na terenie przyległym, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz obiektami uzupełniającymi.

W ramach inwestycji uzupełniających planowana jest realizacja:

• poszerzenia i przebudowy drogi 1KDZ ul. Literatów na wysokości planowanej inwestycji wraz z realizacją chodników, ścieżki rowerowej, uzupełnieniem zieleni oraz realizacją parkingów po południowej stronie drogi;

• zagospodarowania terenu 1I-ZP przeznaczonego pod zieleń i infrastrukturę, stanowiącego rezerwę dla relokacji przepompowni ścieków;

• realizacji i przebudowy ulicy 1KDD wraz z realizacją przyulicznych miejsc postojowych i chodnikiem;

• ciągu pieszo-rowerowego 1KP wraz z urządzeniem terenów ogólnodostępnej zieleni z małą architekturą w granicach terenu 1KP.

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.