

UZASADNIENIE

W wyniku wdrożenia reformy planistycznej w 2023 r. w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone zostało nowe narzędzie planistyczne - zintegrowany plan inwestycyjny (dalej: „ZPI”). ZPI docelowo zastąpi uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej podejmowaną w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: „Specustawa mieszkaniowa”), która utraci moc z dniem 1 lipca 2026 r. ZPI jest szczególnym rodzajem planu miejscowego, uchwalanym przez Radę Miasta na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron. W ramach ZPI może zostać zrealizowana inwestycja główna i inwestycja uzupełniająca ze wskazanego przez ustawodawcę katalogu, pod warunkiem, że służy obsłudze inwestycji głównej. Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia inwestycji głównej, poszerzając katalog inwestycji możliwych do realizacji na podstawie ZPI, w stosunku do inwestycji realizowanych w trybie Specustawy mieszkaniowej, które zawężone zostały wyłącznie do inwestycji mieszkaniowych.

Procedura sporządzenia ZPI rozpoczyna się od wniosku inwestora i w większości jest zgodna z ogólnymi zasadami procedury sporządzania planu miejscowego. Po wyrażeniu przez radę miasta zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI prezydent miasta prowadzi negocjacje z inwestorem ustalając treść projektu umowy urbanistycznej oraz ZPI. W zawartej umowie urbanistycznej gmina i inwestor będą mogli kształtować jasne oczekiwania względem siebie w zakresie realizacji oraz finansowania inwestycji uzupełniających.

Zgodnie z art. 37ed ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta może ustalić w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, zasady określania postanowień umów urbanistycznych.

Przedmiotem projektu uchwały jest ustalenie zasad określania postanowień umów urbanistycznych w zakresie ustalenia minimalnej wartości inwestycji uzupełniającej realizowanej na rzecz Gminy przez inwestora. Ustalenie tych zasad przyczyni się do usprawnienia procesu sporządzania ZPI i negocjacji umowy urbanistycznej. Intencją Miasta jest stworzenie warunków, zgodnie z którymi inwestorzy będą ponosili proporcjonalne nakłady, ustalone w odniesieniu do projektowanej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) lub innych funkcji (PU). Minimalna kwota będzie traktowana jako wartość bazowa, a ostateczne zobowiązania inwestora zostaną ustalone w toku negocjacji, z uwzględnieniem zakresu rzeczowego przedsięwzięć inwestycyjnych, rzeczywistych kosztów i potrzeb infrastrukturalnych.

Akt prawny nie powoduje skutków finansowych dla budżetu miasta.

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały
uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko
dnia 05.02.26 r.

Sporządziła:
J. Mańkowska-Scieburako

Zaakceptowała:
E. Damszel-Turek

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Zatwierdziła:
E. Łodzińska

.....

.....
M. Polan

.....

.....

.....