

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BARCINIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zasad określania postanowień umów urbanistycznych przez Gminę
Barcin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.)^[1] oraz art. 37ed ust. 12 i ust. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.)^[2], uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady określania postanowień umów urbanistycznych zawieranych przez Gminę Barcin.

§ 2. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **wskaźniku** – należy przez to rozumieć kwotę stanowiącą średnią arytmetyczną trzech ostatnich wartości publikowanego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim publikowanego w drodze obwieszczenia Wojewody Kujawsko- Pomorskiego, określanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **powierzchni użytkowej mieszkań (PUM)** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową ustaloną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) **powierzchni użytkowej funkcji innych niż mieszkaniowe w inwestycji (PU)** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń nie będących mieszkaniem, w szczególności w lokalach użytkowych, budynkach zamieszkania zbiorowego, budynkach użyteczności publicznej (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz halach, magazynach i innych obiektach lub budynkach.

§ 3. Zakres oraz wartość inwestycji uzupełniającej, do której realizacji zobowiązuje się inwestor w umowie urbanistycznej, określa się z uwzględnieniem zakresu i charakteru inwestycji głównej.

§ 4. 1. W przypadku gdy inwestycja główna stanowi inwestycję mieszkaniową, minimalną wartość inwestycji uzupełniającej ustala się jako wartość 10% iloczynu planowanej powierzchni użytkowej mieszkań oraz wskaźnika.

2. W przypadku, gdy inwestycja główna stanowi inną inwestycję niż wskazana w ust. 1, minimalną wartość inwestycji uzupełniającej ustala się jako wartość 5% iloczynu planowanej powierzchni użytkowej funkcji innych niż mieszkaniowe w inwestycji oraz wskaźnika.

3. W przypadku gdy inwestycja główna nie generuje stworzenia nowej powierzchni użytkowej, minimalną wartość inwestycji uzupełniającej ustala się indywidualnie, z uwzględnieniem rodzaju inwestycji głównej.

4. Do obliczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, przyjmuje się wskaźniki obowiązujące w dniu złożenia wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 5. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barcina.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

^[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 912.

^[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 781, poz. 864, poz. 912.

UZASADNIENIE

W wyniku wdrożonej reformy planistycznej w 2023 roku w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone zostało nowe narzędzie planistyczne - zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI).

Procedura sporządzenia ZPI rozpoczyna się od wniosku inwestora i w większości jest zgodna z ogólnymi zasadami procedury sporządzania planu miejscowego. Po wyrażeniu przez radę miejską zgody na przystąpienie do sporządzenia ZIP, burmistrz 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.

Na podstawie art. 37 ed. ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada miejska 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 ustalania minimalnej wartości inwestycji uzupełniającej realizowanej na rzecz Gminy przez inwestora. Ustalanie tych zasad wpłynie na usprawnienie procesu zarządzania ZPI i negocjacji umowy urbanistycznej. Zamiarem Gminy jest stworzenie warunków, na podstawie których inwestorzy będą ponosili proporcjonalne nakłady, ustalone w stosunku do maksymalnej powierzchni użytkowej inwestycji głównej, możliwej do zrealizowania na podstawie ustaleń Projektu ZPI. Minimalna kwota będzie uznawana jako wartość bazowa, a ostateczne zobowiązania inwestora zostaną ustalone w toku negocjacji z uwzględnieniem zakresu rzeczowego przedsięwzięć inwestycyjnych, rzeczywistych kosztów i potrzeb infrastrukturalnych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za zasadne.

Sporządził i referuje na komisjach Rady Miejskiej: Krzysztof Nowakowski - Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami

Zatwierdził i referuje na sesji Rady Miejskiej: Eliza Graczyk - Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej i Ochrony Środowiska

Akceptuje: Michał Pęziak - Burmistrz Barcina

Wnoszę o wprowadzenie niniejszego projektu uchwały do porządku obrad.

.....

Burmistrz Barcina