

Projekt

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 2026 r.

w sprawie zasad określania postanowień umów urbanistycznych zawieranych przez Gminę Olsztyn

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, 1436) 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) Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

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

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) wskaźniku przeliczeniowym – należy przez to rozumieć kwotę stanowiącą średnią arytmetyczną z trzech ostatnich wartości publikowanego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego, określanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) powierzchni użytkowej inwestycji głównej – należy przez to rozumieć 75% iloczynu powierzchni terenu inwestycji głównej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalonej w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla tego terenu.

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

- 1) w przypadku gdy inwestycja główna stanowi inwestycję mieszkaniową, minimalną wartość inwestycji uzupełniającej ustala się jako wartość 8,5% iloczynu planowanej powierzchni użytkowej inwestycji głównej oraz wskaźnika przeliczeniowego;
- 2) w przypadku, gdy inwestycja główna stanowi inwestycję o mieszanych funkcjach, w tym o funkcji mieszkaniowej, minimalną wartość inwestycji uzupełniającej ustala się jako wartość 6,5% iloczynu planowanej powierzchni użytkowej inwestycji głównej oraz wskaźnika przeliczeniowego;
- 3) w przypadku gdy inwestycja główna stanowi inną inwestycję niż wskazana w pkt 1 i 2, minimalną wartość inwestycji uzupełniającej ustala się jako wartość 4% iloczynu planowanej powierzchni użytkowej inwestycji głównej oraz wskaźnika przeliczeniowego;
- 4) w przypadku gdy inwestycja główna nie generuje stworzenia nowej powierzchni użytkowej, minimalną wartość inwestycji uzupełniającej ustala się indywidualnie, z uwzględnieniem rodzaju inwestycji głównej;
- 5) w przypadku, gdy inwestycja główna realizowana jest w obiektach objętych ochroną zabytków w formie wpisu do rejestru zabytków, minimalną wartość inwestycji uzupełniającej, obliczoną odpowiednio wg punktów 1, 2 i 3 obniża się o 50%;

2. Do obliczeń, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, przyjmuje się wskaźniki przeliczeniowe obowiązujące w dniu złożenia wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 4. Ustala się, że całość poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pokrywa inwestor.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowni Olsztyna.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Łukaszewski