

Platforma dobrych praktyk

Katowice 28.10.2024

Zintegrowany Plan Inwestycyjny jako nowe narzędzie współpracy samorządów lokalnych z inwestorami prywatnymi



Łukasz Pancewicz

A2P2 Architecture & Planning

Zintegrowany Plan Inwestycyjny

Nowe narzędzie planowania przestrzennego, szczególna forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan uchwalany przez radę gminy na wniosek inwestora, złożony przez wójta, burmistrza, prezydenta (art. 37 ea ust. 2 UPiZP)

Plan jest sporządzany dla inwestycji głównej i uzupełniającej (art. 37 ea ust. 3 UPiZP)

Integralnym elementem ZPI jest umowa urbanistyczna. W umowie inwestor zobowiązuje się do wykonania na rzecz gminy inwestycji uzupełniającej (art. 37ed ust 1)

Zintegrowany Plan Inwestycyjny

ZPI docelowo zastępuje narzędzia wprowadzone specustawą mieszkaniową czyli uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (ULIM)

Tryb ZPI już obowiązuje i może być stosowany, ULIM obowiązują do końca 2025 r.

Definicje inwestycji uzupełniającej

Inwestycja uzupełniająca to:

(...) inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy:

- sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762),
- dróg publicznych,
- linii kolejowych,
- obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego,
- obiektów działalności kulturalnej,
- obiektów opieki nad dziećmi do lat 3,
- przedszkoli,
- szkół,
- placówek wsparcia dziennego,
- placówek opieki zdrowotnej,
- obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej,
- obiektów służących działalności pożytku publicznego,
- obiektów sportu i rekreacji,
- obszarów zieleni publicznej,
- obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej;

Procedura



Zakres wniosku

Inwestor załącza projekt ZPI do wniosku.

Wniosek musi spełniać wymagania art. w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1, przepisów wydanych w art. 16 ust. 2 oraz zawierać załącznik o którym mowa w art. 67a ust. 5 (dane przestrzenne).

Braki we wniosku powodują wezwanie do uzupełnienia w terminie 14 dni.



Wniosek ZPI

Art. 37 eb.

4. Wniosek, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w **terminie 3 dni roboczych** od dnia jego otrzymania, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, od dnia usunięcia braków, o których mowa w ust. 2:

- 1) udostępnia w Rejestrze,
- 2) przekazuje radzie gminy

- ogłaszając o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4.

Wniosek ZPI - ograniczona partycypacja !

Art. 37 ec.

Dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 21 dni.

Wniosek ZPI - plany dla OZE

Art. 37 ec.

6. W przypadku gdy zintegrowany plan inwestycyjny dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz nie dotyczy warunków określonych w art. 27b ust. 2:

- 1) wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje czynności określone w ust. 1 bez wyrażenia przez radę gminy zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 2) konsultacje społeczne, o których mowa w art. 8i ust. 1:
 - a) pkt 1 i 4, prowadzi się przez okres 14 dni,
 - b) pkt 2 i 3, przeprowadza się nie wcześniej niż po upływie 3 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych i nie później niż 3 dni przed ostatnim dniem okresu, o którym mowa w lit. a.

Umowa urbanistyczna

Porozumienie między gminą a inwestorem, skutki prawne umowy wychodzą w życie z uchwaleniem ZPI, umowa sporządzana jest w formie aktu notarialnego.

Strony mogą odstąpić od negocjacji umowy do momentu jej zawarcia.

Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej

Umowa urbanistyczna

Dodatkowe, możliwe zobowiązania inwestora wobec gminy:

- 1) **przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;**
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;
- 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.

Umowa urbanistyczna

Dodatkowe, możliwe zobowiązania inwestora wobec gminy:

- 1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;**
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;
- 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.

Umowa urbanistyczna - zbycie nieruchomości

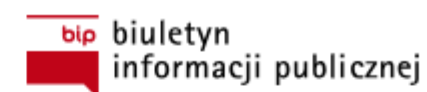
4. Jeżeli inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, zobowiązuje się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie.
5. Jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się w umowie, o której mowa w ust. 1, do zbycia tej nieruchomości gminie.
6. Jeżeli umowa urbanistyczna zobowiązuje do zbycia rzeczy, w umowie urbanistycznej określa się zasady tego zbycia

Umowa urbanistyczna

Dodatkowe, możliwe zobowiązania gminy wobec inwestora:

- 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.

Co przed wnioskiem ?



[NASZE MIASTO](#) [DZIELNICE](#) [RADA MIASTA](#) [KOMUNIKACJA](#) [ODWIEDŹ KRAKÓW](#) [KULTURA](#) [NAUKA I EDUKACJA](#)

[Start](#) > [Aktualności](#)

Kraków gotowy do prac nad projektami Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych

niedziela, 20 października 2024 r.



Są już dwa zarządzenia prezydenta Krakowa, które pozwolą na prowadzenie projektów w ramach Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych (ZPI). ZPI to szczególny rodzaj planu miejscowego, uchwalany przez radę miasta lub gminy, na wniosek inwestora. Jest to efekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny jako nowe narzędzie współpracy samorządów lokalnych z inwestorami prywatnymi



Co przed złożeniem wniosku ?

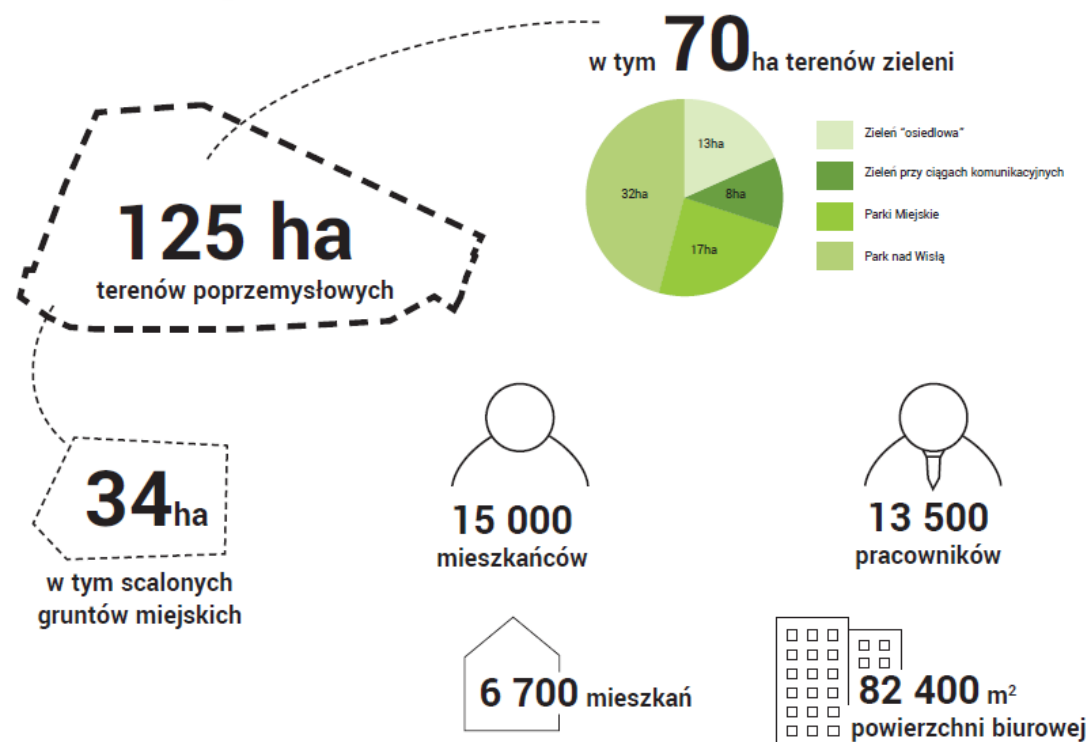
Fakultatywna partycypacja?



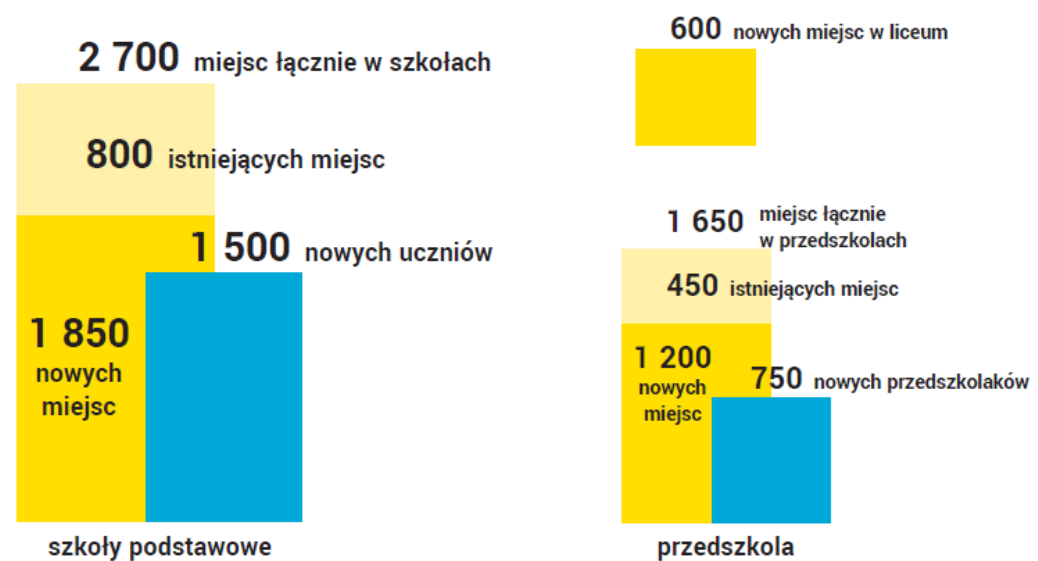
Zintegrowany Plan Inwestycyjny jako nowe narzędzie współpracy samorządów lokalnych z inwestorami prywatnymi

Co przed złożeniem wniosku ?

Stare Świdry to:



Edukacja



Zintegrowany Plan Inwestycyjny jako nowe narzędzie współpracy samorządów lokalnych z inwestorami prywatnymi

Co przed złożeniem wniosku ? Organizacja pracy gminy

Przygotowanie procedury dialogu z inwestorem

Przygotowanie listy potencjalnych inwestycji uzupełniających

Przygotowanie zespołu zadaniowego dla procedowania ZPI

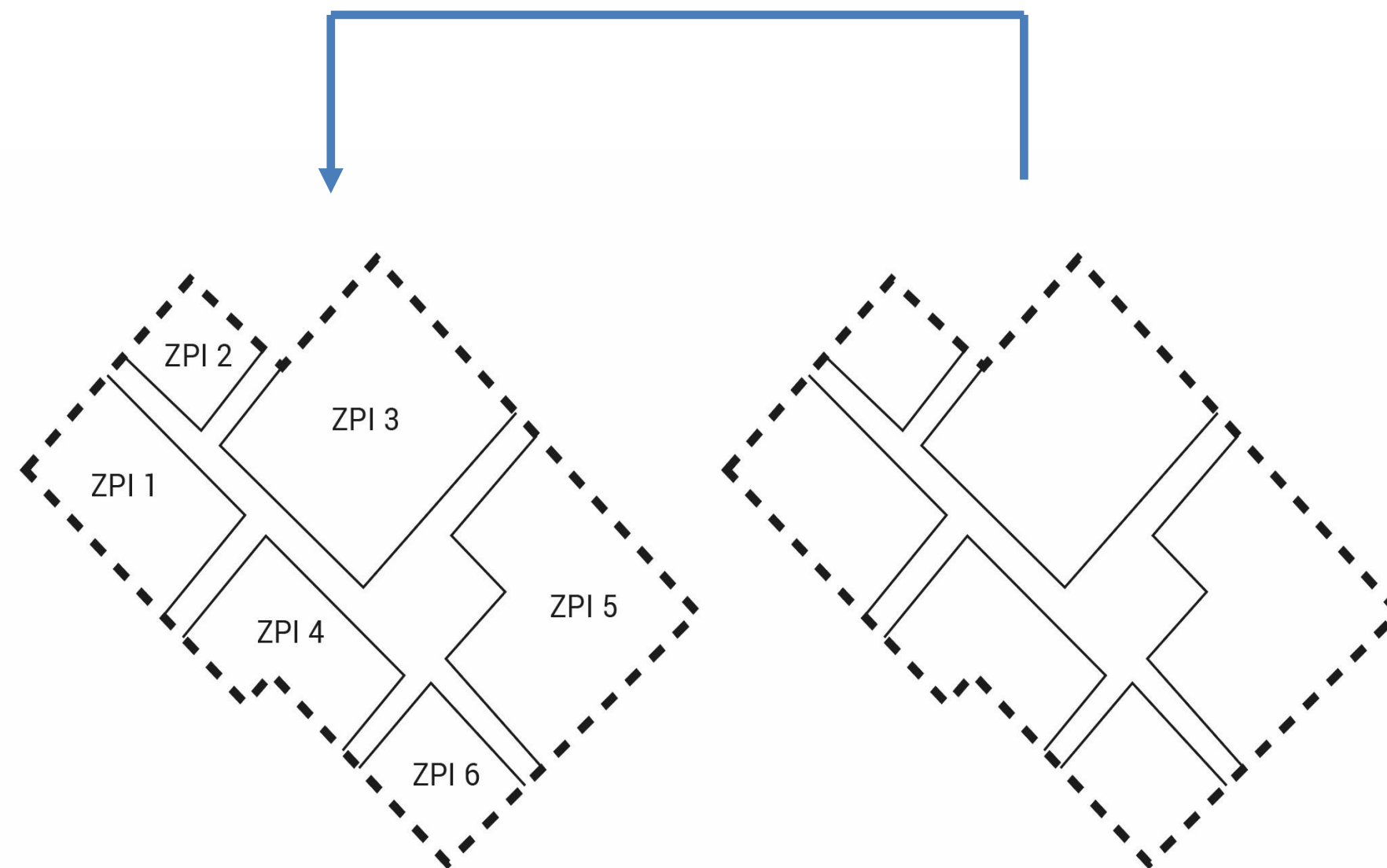
Stosowanie ZPI w kontekście większych terenów przekształceń

REALIZACJA

KOORDYNACJA

Czy ZPI można wykorzystać w sposób skoordynowany ?

Czy ZPI może być narzędziem skoordynowanego kształtowania rozwoju gminy ?



Platforma dobrych praktyk

Katowice 28.10.2024

Dziękuję
m. lpancewicz@a2p2.pl
t. 727514013



Łukasz Pancewicz
A2P2 Architecture & Planning