

Platforma dobrych praktyk

Katowice 28.10.2024

Zintegrowany Plan Inwestycyjny - Rola uchwały inicjującej ZPI w porównaniu z uchwałą intencyjną w standardowej procedurze MPZP - case study



Łukasz Pancewicz

A2P2 Architecture & Planning

Zintegrowany Plan Inwestycyjny

Charakter ZPI

Przykładowa treść wniosku ZPI

Przykładowa treść uchwały ZPI

Zintegrowany Plan Inwestycyjny

Charakter ZPI jako szczególnej formy MPZP

Zintegrowany Plan Inwestycyjny

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)

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



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.

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.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny

Wniosek o sporządzenie ZPI

Przykład praktyczny

ZPI w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla - wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OGŁOSZENIE z dnia 24.06.2024 r.
o przekazaniu do Rady Miasta Krakowa
wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny

Na podstawie art. 37eb ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w powiązaniu z art. 52 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)

zawiadamiam

o przekazaniu do Rady Miasta Krakowa wniosku z dnia 13 czerwca 2024 r. o zintegrowany plan inwestycyjny dotyczący obszaru w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla.

Wniosek wraz z załącznikami został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=197155

Przykład praktyczny - wniosek o ZPI

ZPI w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla - wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny



Dokument wniosku o ZPI (*skan*)

ZAŁĄCZNIKI:



Projekt uchwały w sprawie uchwalenia ZPI



Projekt rysunku ZPI (ok. 20 MB)



Projekt rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w ZPI inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania



Plik GML



Uzasadnienie rozwiązań zawartych w projekcie ZPI

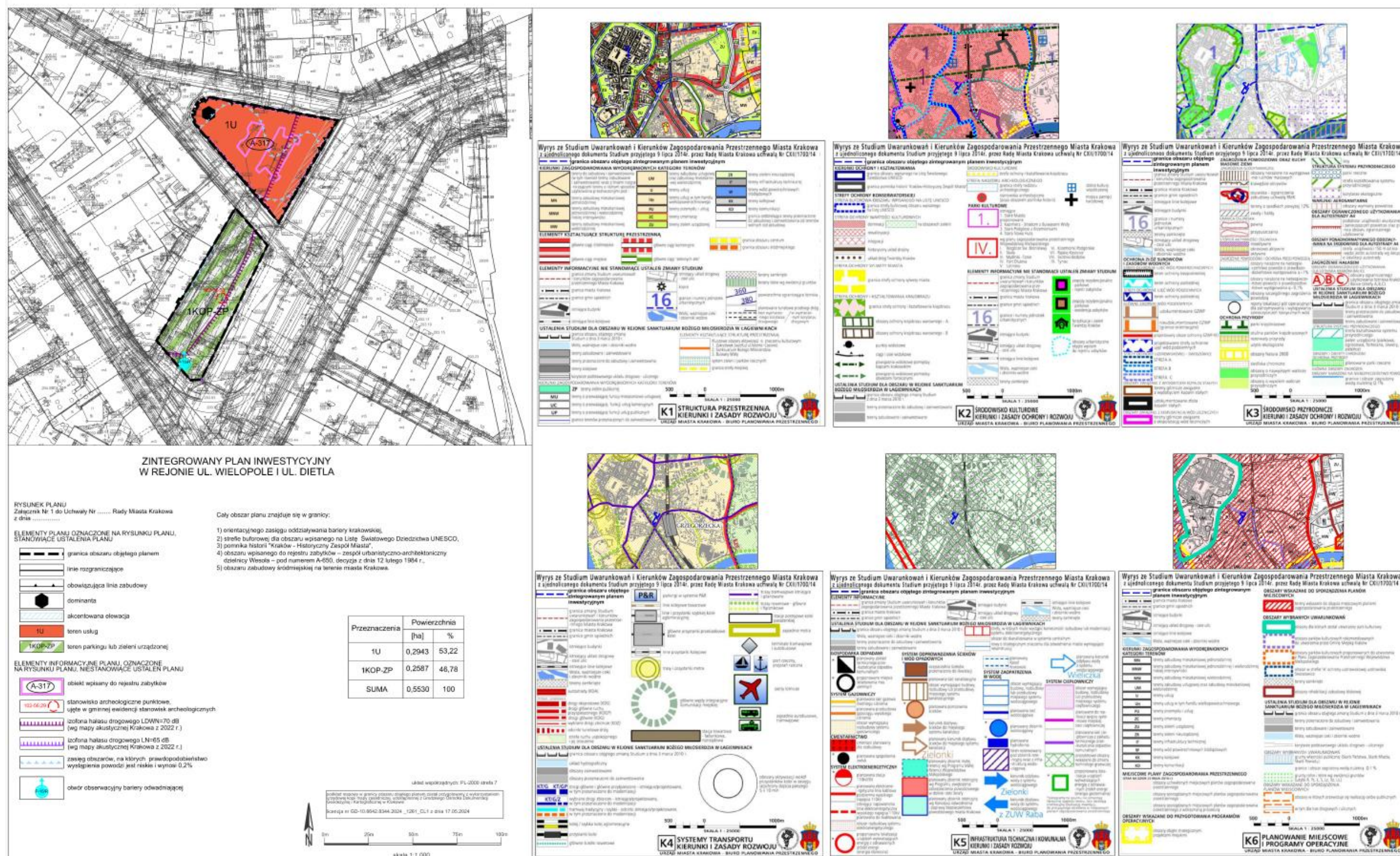


Oświadczenie dotyczące autora ZPI

Link: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=197341

Przykład praktyczny - wniosek o ZPI

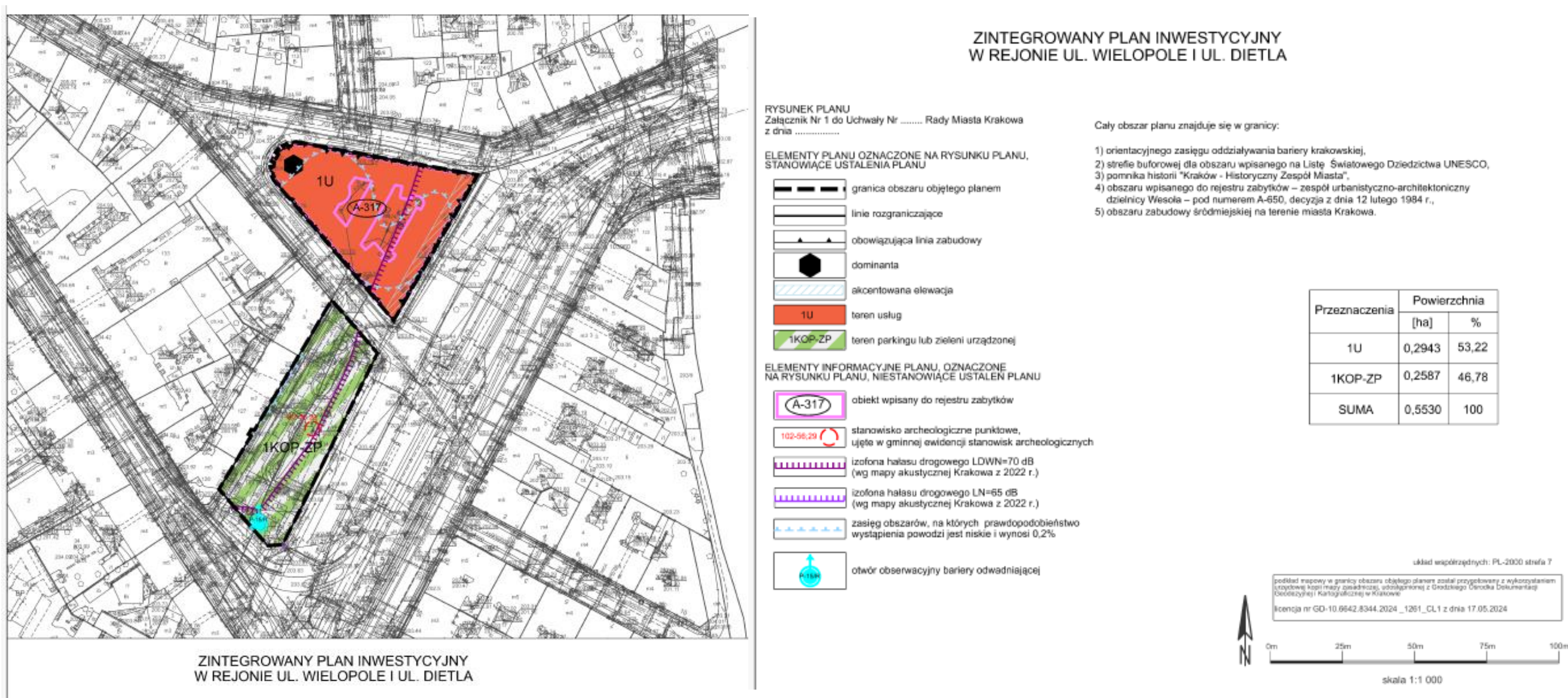
ZPI w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla - wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny



Zintegrowany Plan Inwestycyjny - Rola uchwały inicjującej ZPI w porównaniu z uchwałą intencyjną w standardowej procedurze MPZP - case study

Przykład praktyczny - wniosek o ZPI

ZPI w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla - wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny



Zintegrowany Plan Inwestycyjny - Rola uchwały inicjującej ZPI w porównaniu z uchwałą intencyjną w standardowej procedurze MPZP - case study

Przykład praktyczny - wniosek o ZPI

ZPI w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla - wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miasta Krakowa z dnia r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla

CZĘŚĆ I - WSTĘP:

1. Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego ma spełniać wymogi m.in. art. 15 ust. 1 pkt 1-3. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla, zwanego dalej planem, wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy.

Uzasadnienie podlegać będzie sukcesywnej, niezbędnej modyfikacji, uzupełnieniu oraz aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Niniejsza treść uzasadnienia odnosi się do wersji projektu, która zostanie przedłożona Radzie Miasta Krakowa, celem wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu obejmuje tereny położone w centrum Krakowa, na obszarze Dzielnicy I Stare Miasto, o powierzchni 0,5530 ha.

Ze względu na wysokie wartości kulturowe, nagromadzenie obiektów architektonicznych o bogatych zasobach estetycznych oraz współgranie całości założenia tworzącego jednolitą strukturę, obszar opracowania objęty jest granicami pomnika historii „Kraków – Historyczny Zespół Miasta”. Obszar znajduje się również w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Link: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=197341

Przykład praktyczny - wniosek o ZPI

ZPI w rejonie ul. Wielopole i ul. Dietla - wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny

*„Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu inwestycję **główną stanowi realizacja inwestycji w granicach terenu usług (I.U), a inwestycję uzupełniającą realizacja parkingu i parku (IKOP-ZP).**”*

*Inwestycja uzupełniająca polega na budowie garażu wielopoziomowego oraz parku kieszonkowego zlokalizowanego na stropie garażu na działce ewidencyjnej o nr 159/5, położonej przy ul. Dietla, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr124/1. **Garaż wielopoziomowy pozwoli na realizację miejsc postojowych niezbędnym do obsługi funkcji realizowanej w budynku wpisanym do rejestru zabytków, pod adresem: ul. Józefa Dietla 86-90 / ul. Wielopole 19 - 21, w granicach działki nr 124/1 obr. 2 Śródmieście.** Przeznaczenie terenu w granicach działki nr 159/5 również na zieleni urządzonej pozwoli na utworzenie parku kieszonkowego, który poprawi estetykę otoczenia, w tym zaproponowanego garażu wielopoziomowego oraz przyczyni się do poprawy warunków społecznych, w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych.*

Realizacja podziemnego parkingu w granicach działki nr 159/5 umożliwi także zwiększenie ochrony bezpieczeństwa ludzi, o czym mowa w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), poprzez umożliwienie wykorzystania przestrzeni parkingowej do spełniania funkcji schronu dla ludności cywilnej.”

Link: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=197341

Uchwała w sprawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI (art. 37ec ust. 1 oraz art. 37ee u.p.i.z.p)

Procedura

art. 37ec ust. 1 u.p.i.z.p.

1. Rada gminy **może wyrazić zgodę** na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. **Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę** na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno:
 - 1) **prowadzi** z investorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, **negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego**;
 - 2) **wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego**, wraz z **uzasadnieniem**, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji, o których mowa w pkt 1;
 - 3) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;

Przykład praktyczny - gmina Korfantów

Uchwała Nr LXVI/559/2024 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 27-03-2024 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentów obrębów Korfantów, Pleśnica, Przydroże Małe, Przydroże Wielkie, Puszczyzna, Włostowa, w gminie Korfantów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 37ec ust. 1 oraz art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977z późn. zm.), Rada Miejska w Korfantowie uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, będącego szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów: Korfantów, Pleśnica, Przydroże Małe, Przydroże Wielkie, Puszczyzna, Włostowa, w gminie Korfantów, będącego załącznikiem do wniosku z dnia 14.03.2024 r.

§ 2. 1. Granice obszaru opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w **§ 1** określono w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentów obrębów: Korfantów, Pleśnica, Przydroże Małe, Przydroże Wielkie, Puszczyzna, Włostowa, w gminie Korfantów.

2. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Do negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 37ee ww. ustawy, w zakresie projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego z ramienia Rady Miejskiej w Korfantowie wyznacza się Pana Dariusza Dziedzic.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przykład praktyczny - gmina Korfantów



Zintegrowany Plan Inwestycyjny - Rola uchwały inicjującej ZPI w porównaniu z uchwałą intencyjną w standardowej procedurze MPZP - case study

Przykład praktyczny - gmina Korfantów

*„Procedura sporządzenia niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego prowadzona jest na podstawie **art. 18 ust. 2 pkt 5** ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz **art. 20, art. 37ea i art. 37eb i art. 37 ec** upizp. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego.*

*Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Granicami opracowania objęto tereny niezbędne pod realizację **inwestycji głównej, tj. elektrowni słonecznych wraz z niezbędnymi strefami ochronnymi w postaci terenów zieleni naturalnej**, służących zwiększeniu bioróżnorodności na danym terenie oraz optycznemu oddzieleniu planowanej inwestycji od terenów sąsiednich. Ponadto w ramach sporządzonego projektu planu ujęto również proponowane **inwestycje uzupełniające, tj. budowa lub przebudowa publicznych dróg gminnych, służących również inwestycji głównej.**”*

Przykład praktyczny - gmina Korfantów

„Po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską w Korfantowie na przystąpienie do sporządzania planu, Burmistrz Korfantowa przeprowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu planu oraz projektu umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiąże się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Po przeprowadzeniu negocjacji Burmistrz wprowadzi zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządzi prognozę oddziaływania na środowisko oraz sporządzi projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wyniki przeprowadzonych negocjacji.

Po wykonaniu powyższych czynności proceduralnych, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania. Jednocześnie, Burmistrz ogłosi o przeprowadzeniu konsultacji oraz je przeprowadzi. Po zakończonych konsultacjach społecznych zostanie zawarta ostateczna umowa urbanistyczna, a następnie projekt zostanie przekazany do uchwalenia przez Radę Miejską.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej.”

Przykład praktyczny - gmina Korfantów

LINK:

BIP Zamówienia Publiczne - przetarg na realizację dokumentacji dla ZPI:
<https://bip.korfantow.pl/4156/2274/zamowienia-publiczne-przetargi.html>

BIP Zintegrowane Plany Inwestycyjne gm. Korfantów:
<https://bip.korfantow.pl/9902/zintegrowany-plan-inwestycyjny.html>

Platforma dobrych praktyk

Katowice 28.10.2024

Dziękuję
m. lpancewicz@a2p2.pl
t. 727514013



Łukasz Pancewicz
A2P2 Architecture & Planning