



Zintegrowany Plan Inwestycyjny

**Szkolenia w zakresie znowelizowanej ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Realizowane przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej
im. Jerzego Regulskiego w ramach
Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności
Inwestycja A1.3.1 „Wdrożenie reformy planowania
i zagospodarowania przestrzennego:
Partner merytoryczny: Towarzystwo Urbanistów Polskich

Anna Kornecka – Prezes Zarządu stowarzyszenia ESG Impact Network. Pomysłodawczyni i współautorka „Dekalogu Polskiej Transformacji Energetycznej”. W latach 2020-2021 wiceminister w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii odpowiedzialna za budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, mieszkalnictwo i energetykę rozproszoną. Później Dyrektorka Instytutu Stowarzyszenia Program Czysta Polska. W latach 2011-2019 członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie.

Radca prawny, ekspert, autorka książek i publikacji. Przez wiele lat prowadziła własną kancelarię prawną, gdzie doradzała przedsiębiorcom i samorządom. Przygotowała ustawę liberalizującą prawo dotyczące lokalizowania elektrowni wiatrowych na lądzie oraz reformę planowania i zagospodarowania przestrzennego. Odpowiedzialna za wdrożenie cyfryzacji procesu budowlanego. Propagatorka energetyki obywatelskiej i rozwoju OZE w Polsce. Ekspert w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Autorka komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jakub Kornecki- radca prawny, ekspert, autor książek i publikacji. Od wielu lat prowadzi własną kancelarię prawną, gdzie doradza przedsiębiorcom i samorządom. W latach 2009-2019 członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie. Autor komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wprowadzenie do tematyki i przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Zintegrowany Plan Inwestycyjny jako narzędzie planistyczne.
3. Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI.
4. Warsztat z prowadzenia negocjacji między inwestorem i stroną samorządową – przedstawicielem wójta oraz rady gminy.
5. Formułowanie ustaleń umowy urbanistycznej.
6. Pytania i odpowiedzi.
7. Dyskusja.

Reforma ma na celu:

- zapobieganie chaotycznej suburbanizacji i dewastacji przestrzeni,
- przywrócenie racjonalności procesów gospodarowania przestrzenią,
- ustanowienie silnych podstaw dla sprawnej realizacji procesów inwestycyjno-budowlanych,
- zapewnienie inwestorom stabilności warunków inwestowania.

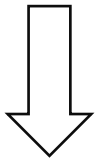
- zwiększenie wpływu społeczeństwa na decyzje podejmowane w planowaniu przestrzennym
- wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego – **planu ogólnego gminy**, uchwalanego obligatoryjnie dla całej gminy jako akt prawa miejscowego w sposób wiążący zarówno dla planów miejscowych oraz dla decyzji o warunkach zabudowy.
- uchylenie przepisów w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem strategii rozwoju gminy, natomiast zasady realizacji polityki przestrzennej będą ustalane w planie ogólnym gminy.

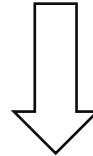
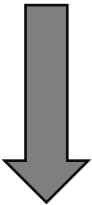
- wprowadzenie **zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI)**, formy planu miejscowego, który zastąpi i znacznie zmodyfikuje rozwiązania tzw. specustawy mieszkaniowej.
- to rozwiązanie dotyczy dowolnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych.
- ZPI będzie narzędziem, który daje gminom większe możliwości w lokalizowaniu inwestycji z uwzględnieniem partycypacji społecznej i zasad ładu przestrzennego.
- wzajemne zobowiązania gminy i inwestora będą zapisane w umowie urbanistycznej.

- zmiany w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy
- powiązanie decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym gminy
- powiązanie wydawania decyzji z położeniem na obszarze uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz wymogiem zgodności z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych
- nowe decyzje WZ będą ważne przez 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne

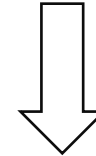
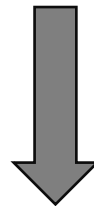
plan ogólny gminy



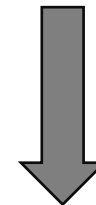
miejscowy plan
zagospodarowania
przestrzennego



zintegrowany plan
inwestycyjny (szczególna
forma planu miejscowego)



indywidualne decyzje
o warunkach zabudowy
(5 lat)



decyzja o pozwoleniu na budowę

Zintegrowany Plan Inwestycyjny jest **szczególnym rodzajem planu miejscowego**, uchwalanym przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron.

ZPI jest narzędziem, które uzupełni obecnie obowiązującą regulację zawartą w tzw. Lex Deweloper (uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej), a od 2026 roku w całości ją zastąpi.

ZPI jest uchwalane przez radę gminy, a skutkiem jego uchwalenia będzie utrata mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego ZPI.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny modyfikuje zasady zawarte w tzw. Lex Deweloper, dostosowując je do wymogów praktyki. Rozwiązania te różni zasadniczo umowa urbanistyczna.

- poszerzono katalog inwestycji możliwych do realizacji na podstawie ZPI – mogą to być **nie tylko** inwestycje mieszkaniowe
- nadano ZPI rangę aktu prawa miejscowego w postaci **planu miejscowego** (szczególnego rodzaju)
- wprowadzono przepisy regulujące zasady negocjacji inwestora i gminy, wprowadzając **umowę urbanistyczną** jako podstawę realizacji inwestycji

Umowa urbanistyczna określa ramy współpracy pomiędzy gminą a inwestorem w zakresie realizacji inwestycji uzupełniającej.

Zgodnie z art. 2 pkt 5a u.p.z.p. inwestycja uzupełniająca to **budowa, zmiana sposobu użytkowania lub przebudowa** sieci uzbrojenia terenu, 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.**

Po art. 37e dodaje się art. 37ea–37eg w brzmieniu:

- Art. 37ea.** 1. Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.
2. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.
3. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.
4. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Art. 37eb. 1. Do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. W przypadku gdy do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, nie dołączono projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego albo nie spełnia on wymagań określonych w art. 15 ust. 1–3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 lub nie zawiera załącznika, o którym mowa w art. 67a ust. 5, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniającego te wymagania, wskazując termin nie dłuższy niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że niedołączenie tego projektu spełniającego te wymagania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

3. Jeżeli inwestor nie usunie braków, o których mowa w ust. 2, w terminie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wydaje postanowienie o pozostawieniu wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, bez rozpoznania, na które służy zażalenie do wojewody. Do postanowienia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

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.

Art. 37ec. 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 inwestorem, 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, negocjuje 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;

4) jednocześnie:

a) występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,

b) występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,

c) występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,

d) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;

Art. 37ec.

5) w terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, b i d, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:

- a) uzyskanych opinii,
- b) dokonanych uzgodnień,
- c) przeprowadzonych konsultacji społecznych;

6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 1, pkt 4 lit. b, i pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;

7) zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną;

8) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;

9) przedstawia radzie gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy, o której mowa w pkt 7, wraz z raportem o którym mowa w art. 8k ust. 2.

3. Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy.

Art. 37ec.

4. Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b, oraz uzgodnień w ramach czynności ponawianych, o których mowa w ust. 2 pkt 6, wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Przepisu art. 25 ust. 1a nie stosuje się.
5. Dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 21 dni.
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.

- Art. 37ed.** 1. Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.
2. Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:
- 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.
3. Przez umowę urbanistyczną gmina może:
- 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.
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 przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie.

6. Jeżeli umowa urbanistyczna zobowiązuje do zbycia rzeczy, w umowie urbanistycznej określa się zasady tego zbycia.
7. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
8. Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej.
9. Umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego.
10. Do umowy urbanistycznej nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu.
11. 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.

Art. 37ee. W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby – przewodniczący rady gminy.

Art. 37ef. 1. Rada gminy nie może wnieść poprawek do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

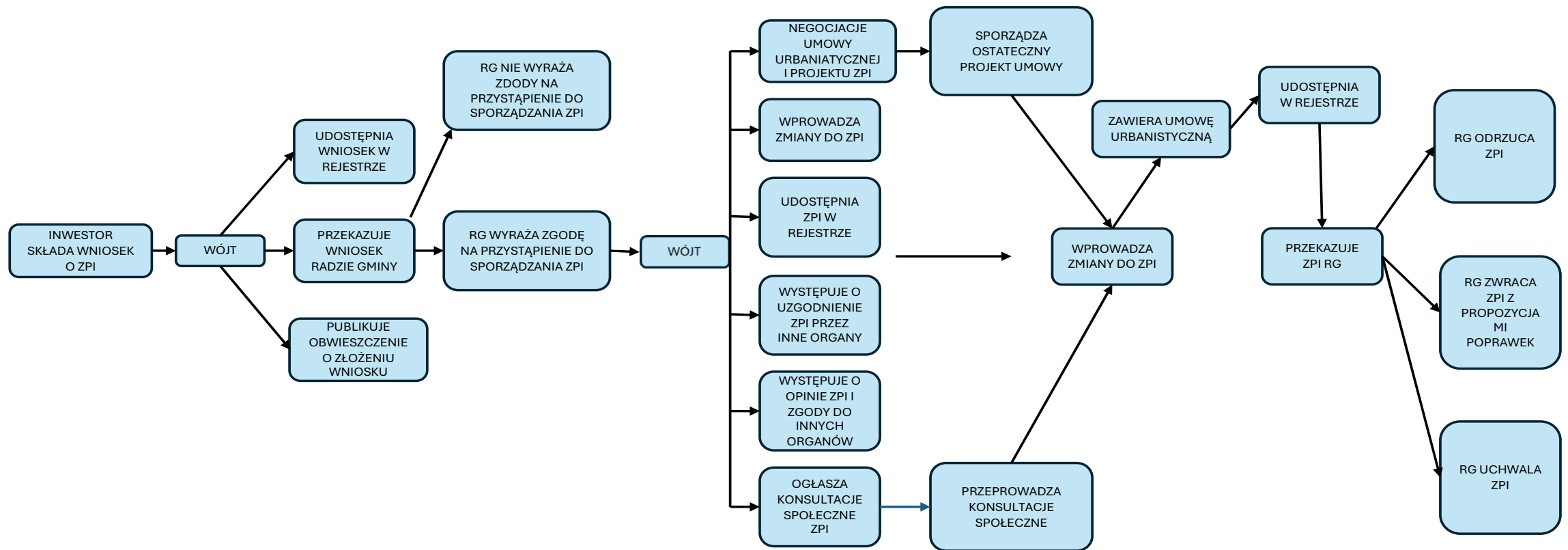
2. W przypadku odrzucenia zintegrowanego planu inwestycyjnego rada gminy może podjąć uchwałę o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3. Po otrzymaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ponawia czynności, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1–3, pkt 4 lit. b, pkt 5 lit. b i pkt 7–9.

Art. 37eg. 1. Stronami umowy urbanistycznej może być kilku inwestorów, którzy złożyli jeden wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może prowadzić jedno postępowanie w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie kilku oddzielnych wniosków. W takim przypadku jest zawierana jedna umowa urbanistyczna oraz jest podejmowana jedna uchwała w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Schemat



Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI

Przykład Kędzierzyna- Koźla (procedowany wniosek o ZPI)

Przykład Krakowa (procedura)

Przykład Kędzierzyna- Koźla (procedowany wniosek o ZPI)

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle, Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: PES 56 Sp. z o.o.

Kraj: Polska Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa Gmina: —
Ulica: Wróbla Nr domu: 24 Nr lokalu: 1
Miejscowość: Warszawa Kod pocztowy: 02-736

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): julia.nagiel@xoog.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

- ☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- ☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Na podstawie art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, zwracam się z prośbą o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Sławiejące, w rejonie drogi krajowej nr 40 i ul. Sławiejskiej, obejmującego działki nr ew. 1099/4, 1100/2, 1101/12, 1101/13, 1102/6, 1105/28, 1105/29, obręb Sławiejące oraz fragmenty działek nr ew. 1105/10, 1105/12, obręb Sławiejące.

1. Planowany zakres i rodzaj inwestycji objętej zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Budowa farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) – instalacji odnawialnego źródła energii w myśl art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.) wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dane identyfikacyjne inwestycji.

Adres inwestycji:

– 47-230 Kędzierzyn-Koźle, gmina Kędzierzyn-Koźle, powiat kędzierzyńsko-kozielski, województwo opolskie, działki nr ew. 1099/4, 1100/2, 1101/12, 1101/13, 1102/6, 1105/28, 1105/29, obręb Sławiejące oraz fragmenty działek nr ew. 1105/10, 1105/12, obręb Sławiejące.

3. Opis planowanej inwestycji.

Obszar objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego o powierzchni ok 125 ha znajduje się w północno-wschodniej części miasta Kędzierzyn-Koźle, na terenie osiedla Sławiejące. Od północy ogranicza go granica administracyjna miasta Kędzierzyn-Koźle z gminą Leśnica. Obszar objęty planem przecina w osi wschód-zachód droga krajowa nr 40. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym można podzielić na dwa podobszary. Pierwszy zlokalizowany na zachód od terenów wskazanych planach miejscowych pod teren zabudowy produkcyjnej oraz pod urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Drugi z podobszarów zlokalizowany jest na wschód od drogi wojewódzkiej 426 (ul. Sławiejska).

W ramach planowanej inwestycji wydziela się obszar inwestycji głównej oraz obszar inwestycji uzupełniającej.

Obszar inwestycji głównej zlokalizowany jest na działkach 1100/2, 1101/12, 1101/13, 1102/6, 1105/28, 1105/29, obręb Sławiejące oraz fragmentach działek nr ew. 1099/4, 1105/10, 1105/12, obręb Sławiejące i obejmować będzie budowę farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z urządzeniami w postaci magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej.

Obszar inwestycji towarzyszącej zlokalizowany będzie na fragmencie działki nr ew. 1099/4, obręb Sławiejące. Zgodnie z niniejszym projektem jest to teren istniejącej drogi biegnącej wzdłuż terenów rolnych w kierunku Gminy Ujazd do dawnego folwarku zlokalizowanego w miejscowości Stary Ujazd. Na obszarze objętym planem (działka 1099/4) dojazd do terenów rolnych gminy Ujazd i Kędzierzyn-Koźle odbywa się po drodze publicznej i przekazanie jej na rzecz Gminy Kędzierzyn-Koźle. Takie rozwiązanie będzie stanowiło uregulowanie stanu faktycznego użytkowania terenu. Droga ta posłuży również prawidłowej obsłudze komunikacyjnej części planowanej inwestycji (tereny 4PEF i 5PEF).

4. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych.

W ramach niniejszego wniosku planuje się realizację inwestycji głównej polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z urządzeniami w postaci magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, zaplecza socjalno-technicznego dla elektrowni słonecznej, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej na całym obszarze działek 1100/2, 1101/12, 1101/13, 1102/6, 1105/28, 1105/29, obręb Sławiejące oraz fragmentach działek nr ew. 1099/4, 1105/10, 1105/12, obręb Sławiejące. Pole paneli fotowoltaicznych elektrowni słonecznej będzie stanowiło zdecydowany największy udział w powierzchni planowanej inwestycji. Pozostałe elementy zagospodarowania zostaną rozmieszczone w zależności od potrzeb i uzależnione są od warunków przyłączeniowych przekazanych przez gestora sieci elektroenergetycznej.

Zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy odsuwające teren inwestycji od istniejących i projektowanych dróg (publicznych i wewnętrznych) oraz od istniejących kompleksów leśnych. Ograniczą obszar, na którym zlokalizowana zostanie elektrownia słoneczna. Centralna część działki, w sąsiedztwie istniejących lasów, została wyłączona z możliwości zabudowy w celu umożliwienia migracji zwierząt.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego ponadto określił wskaźniki zagospodarowania przestrzennego oraz parametry kształtowania zabudowy a także wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Wdrożenie wszystkich ustaleń przewidzianych w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego spowoduje, że jego realizacja nie wpłynie na pogorszenie się stanu środowiska na wskazanym obszarze.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁸⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu ⁸⁾)	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI- Kraków

Dobrowolne „konsultacje” PM z inwestorem

1. Inwestor może złożyć podanie do Prezydenta o przeprowadzenie bezpośredniego spotkania w celu w ramach planowanego wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny.

Podanie powinno zawierać oznaczenie lokalizacji proponowanej inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej oraz ich podstawowej charakterystyki, obejmującej co najmniej:

- 1) funkcje terenów oraz główne parametry ich zagospodarowania, zgodnie z art. 15 u.p.z.p.;
- 2) numery działek ewidencyjnych, objętych obszarem inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, oraz inne dokumenty, które inwestor uzna za istotne, a także wskazanie innych niezbędnych danych, w szczególności oznaczenie inwestora oraz wskazanie adresu do doręczeń, w tym adresu e-mail.

Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI- Kraków

Na tym etapie dopuszcza się, aby Prezydent przedstawił inwestorowi formy wizualizacji bądź inne narzędzia, za pomocą których odbiorca niespecjalistyczny będzie mógł zapoznać się z potencjalnymi skutkami zmiany planu miejscowego, w przypadku dalszego procedowania wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny.

Zastrzega się, że terminy w ramach niniejszego etapu postępowania mają charakter instrukcyjny.

Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI- Kraków

W terminie 14 dni od wpływu podania inwestora, zawiadamia się go o terminie spotkania, które ustala się na dzień nie wcześniej niż 14 dni i nie później niż 30 dni od otrzymania podania.

Przed terminem spotkania, Prezydent realizuje następujące czynności:

- (1) ustala ramowy harmonogram prac w sprawie złożonego podania;
- (2) dokonuje wstępnego sprawdzenia czy podanie odpowiada wymogom ustawowym (w szczególności czy obejmuje inwestycję główną oraz inwestycję uzupełniającą mieszczącą się w ustawowym katalogu);
- (3) dokonuje wstępnej oceny, czy inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta / Planem Ogólnym Miasta, a także z kierunkami rozwoju Miasta, określonymi w Strategii Rozwoju Miasta oraz czy uwzględnia preferowane potrzeby Gminy.

Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI- Kraków

Przedmiot i przebieg spotkania z inwestorem:

1. strony spotkania wzajemnie informują się o własnych intencjach;
2. inwestor szczegółowo przedstawia: założenia inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, nakreślone w podaniu, o którym mowa w pkt. I oraz uzasadnienie proponowanych rozwiązań;

Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI- Kraków

Przedmiot i przebieg spotkania z inwestorem:

3. Prezydent przekazuje inwestorowi stanowisko Gminy odnośnie:

- a. tego, czy zaproponowana inwestycja uzupełniająca mieści się w ustawowym katalogu inwestycji uzupełniających oraz czy rodzaj i parametry inwestycji uzupełniającej oraz inwestycji głównej są zgodne z politykami Gminy, w tym ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, Planu ogólnego Miasta oraz Strategią Rozwoju Miasta,
- b. zaproponowanej przez inwestora inwestycji uzupełniającej lub
- c. preferowanej innej niż wskazana przez inwestora inwestycji uzupełniającej lub oczekiwaniu realizacji przez inwestora innych zobowiązań zgodnych z u.p.z.p. lub o potrzebie dostosowania inwestycji głównej do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta, Planu ogólnego Miasta oraz Strategii Rozwoju Miasta;

Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI- Kraków

Przedmiot i przebieg spotkania z inwestorem:

4. w razie potrzeby – na pierwszym spotkaniu można ustalić terminy dalszych spotkań Prezydenta Miasta z inwestorem. W szczególności dalsze spotkania mogą mieć na celu doprecyzowanie zakresu inwestycji uzupełniającej, dostosowanie parametrów inwestycji głównej lub innych zobowiązań inwestora zgodnych z u.p.z.p.;
5. w przypadku organizowania dalszych spotkań z inwestorem, Prezydent Miasta może zwrócić się do właściwych komórek organizacyjnych UM lub miejskich jednostek organizacyjnych w celu przedstawienia merytorycznego stanowiska.

Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI- Kraków

Z każdego spotkania z inwestorem upoważniony przedstawiciel Gminy sporządza protokół, zawierający ustalenia poczynione na spotkaniu/ spotkaniach. Protokół, o którym mowa w zdaniu pierwszym, podpisuje jego autor oraz inwestor albo osoba upoważniona przez inwestora.

Z ostatniego spotkania sporządza się protokół, zawierający końcowe stanowisko Gminy. Stanowisko przedstawia się inwestorowi nie później niż w terminie 14 od dnia zakończenia ostatniego spotkania z inwestorem.

W celu zwiększenia transparentności procesu, o którym mowa w części Karty Usługi dotyczącej etapu fakultatywnego, Prezydent Miasta zaprasza przedstawicieli radnych miejskich spośród poszczególnych klubów radnych reprezentowanych w Radzie Miasta, do udziału w spotkaniach z Inwestorem.

Dobre praktyki w komunikacji między inwestorem i gminą w procedurze sporządzania ZPI

Gminy przy pomocy np. rad dzielnic tworzą także preferowaną listę potrzeb w zakresie inwestycji uzupełniających.

Zarządzenie w sprawie ustalenia preferowanych potrzeb Gminy w zakresie negocjacji projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w ramach procedowania wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny- **określenie zobowiązań umownych do umowy urbanistycznej.**

Inwestor składa do wójta/burmistrza/prezydenta miasta (dalej: WBPM) wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny na podstawie art. 37ea 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., dalej: u.p.z.p.) na formularzu urzędowym wraz z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego, spełniającym wszystkie wymagania merytoryczne oraz formalne, nałożone przez przepisy u.p.z.p.

Uzupełnienie ewentualnych braków wniosku w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

Pouczenie: niedołączenie tego projektu spełniającego te wymagania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania

Do wniosku inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jakie elementy powinien zawierać ZPI?

Zasadniczo, wszystkie elementy, które zawiera **plan miejscowy**, dlatego że przepisy odsyłają w tym zakresie do art. 15 ust. 1 – 3 u.p.z.p., w szczególności ZPI powinien:

- uwzględniać **politykę przestrzenną gminy** określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- zawierać **część tekstową oraz graficzną** na zasadach obowiązujących dla planów miejscowych (mapa zasadnicza w skali 1:1000);
- zawierać **uzasadnienie**, które w szczególności będzie dotyczyć: i) sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p. (cele planowania przestrzennego, generalne zasady), ii) zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania; iii) wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy;
- zawierać pozostałe elementy planu miejscowego, w tym m.in. **przeznaczenie terenów**, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, liczbę miejsc postojowych etc.;
- spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zawierać **dane przestrzenne** tworzone dla aktów planowania przestrzennego (dane dla systemów teleinformatycznych).

Wójt/burmistrz/prezydent miasta przeprowadza kontrolę formalną wniosku (art. 37eb u.p.z.p.).

Bada, czy spełnione zostały następujące wymagania:

1. zgodność ze Studium (do końca 2025 r.)/Planem Ogólnym;
2. przedmiotowe - czy wniosek zawiera inwestycję główną oraz inwestycję uzupełniającą w rozumieniu u.p.z.p.;
3. merytoryczne - czy załącznik do wniosku spełnia wymogi u.p.z.p. oraz aktów wykonawczych (tj. część tekstowa, część graficzna, uzasadnienie, elementy obligatoryjne, zachowanie wymagań co do formy); odnośnie części rysunkowej – czy sporządzono ją w skali adekwatnej (co do zasady 1:1000) na kopii mapy zasadniczej;
4. informatyczne – wniosek zawiera dane przestrzenne;
5. inne - wniosek posiada: uzasadnienie, w tym ocenę potwierdzającą zgodność ZPI ze Strategią Rozwoju Gminy/Miasta oraz analizami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i polityką planistyczną gminy/miasta, ocenę wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, czy wniosek został prawidłowo podpisany, czy dołączono umocowanie do reprezentacji wnioskodawcy itd.;
6. kompetencyjne – projekt sporządzony przez osobę uprawnioną w rozumieniu art. 5 u.p.z.p.

Brak ustawowego terminu: art. 35 KPA?

Jeżeli inwestor nie usunie braków w terminie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wydaje postanowienie o pozostawieniu wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, bez rozpoznania, na które służy zażalenie do wojewody. Do postanowienia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Inaczej niż w KPA- art. 64 KPA

Braki: do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, nie dołączono projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego albo nie spełnia on wymagań określonych w art. 15 ust. 1–3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 lub nie zawiera załącznika, o którym mowa w art. 67a ust. 5.

Wójt/burmistrz/prezydent miasta, w terminie 3 dni roboczych od wpływu kompletnego wniosku:

- przekazuje kompletny wniosek wraz z załącznikiem do **rady gminy** i publikuje wniosek w Rejestrze Urbanistycznym (rejestr dopiero od 1.01.2026, w okresie przejściowym w BIP);
- powiadamia mieszkańców o tych czynnościach w formie ogłoszenia (ogłoszenie w placówkach urzędu, ogłoszenie w BIP oraz na stronie internetowej urzędu (jeszcze w ustawie: w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym ZPI).
- oraz w inny zwyczajowo przyjęty sposób, np. poprzez przekazanie informacji do właściwej Rady Dzielnicy lub właściwych Rad Dzielnic).

Przekazanie wniosku o ZPI do Rady Gminy/Miasta następuje pismem do Przewodniczącego Rady (dobra praktyka).

Art. 8h ust. 1 pkt 2-4 upzp

Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza, nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych, co najmniej:

- 2) przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu;
- 3) przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu;
- 4) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Rada gminy podejmuje decyzję co do wyrażenia **zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI** – w przypadku wyrażenia zgody następują kolejne etapy, w przypadku braku – procedura kończy się.

Wójt/burmistrz/prezydent miasta rozpoczyna z inwestorem **negocjacje** w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Negocjacje prowadzi się z inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią, w zakresie treści **projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego**.

Osoba trzecia- będąca właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca.

NEGOCJACJE

Warsztat z prowadzenia negocjacji między inwestorem i stroną samorządową –przedstawicielem wójta oraz rady gminy.

Na czym polegają negocjacje?

Co jest przedmiotem negocjacji?

Co jest negocjowane?

W jaki sposób kończą się negocjacje?

Kraków

Zarządzenie PM w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

**REGULAMIN ORGANIZACYJNY ZESPOŁU ZADANIOWEGO
DS. NEGOCJACJI W ZAKRESIE TREŚCI PROJEKTU UMOWY URBANISTYCZNEJ ORAZ
PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.**

Wybrane przykłady zasad:

1. Powołanie Zespołu Zadaniowego do prowadzenia negocjacji.
2. Zespół Zadaniowy obraduje na posiedzeniach.
3. Z posiedzeń Zespołu Zadaniowego sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący, a w przypadku obecności na posiedzeniu Inwestora oraz osoby trzeciej będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca – także Inwestor oraz osoba trzecia.
4. W posiedzeniach Zespołu Zadaniowego bierze udział osoba wyznaczona przez Radę Miasta, a w przypadku, gdy Rada Miasta nie wyznaczy takiej osoby - Przewodniczący Rady Miasta.
5. Na posiedzenia Zespołu Zadaniowego Przewodniczący może zaprosić przedstawicieli Rady Dzielnicy lub Dzielnic Miasta Krakowa.
6. W celu ustalenia stanowiska negocjacyjnego Gminy, na posiedzeniu Zespołu Zadaniowego przeprowadza się dyskusje, narady oraz inne niezbędne czynności.
7. Po analizie wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny ustala się wstępne stanowisko negocjacyjne Gminy dotyczące propozycji Inwestora, które zostanie przedstawione Inwestorowi na posiedzeniu z jego udziałem.

Wybrane przykłady zasad:

8. Negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego prowadzone są na posiedzeniach z udziałem Inwestora, a w przypadku o którym mowa w art. 37ed ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również osoby trzeciej będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca. Z posiedzeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym sporządza się protokół, zawierający uzgodnienia i rozbieżności w zakresie stanowisk stron.
9. W razie braku osiągnięcia porozumienia w negocjacjach z Inwestorem, Przewodniczący podejmuje decyzję o odstąpieniu od negocjacji.
10. W razie osiągnięcia porozumienia w negocjacjach z Inwestorem, Przewodniczący wyznacza termin posiedzenia Zespołu Zadaniowego, celem ustalenia treści projektu umowy urbanistycznej oraz wprowadzenia zmian do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. W opracowaniu ostatecznego projektu umowy urbanistycznej uczestniczy notariusz.

Wójt/burmistrz/prezydent miasta 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.

Wójt/burmistrz/prezydent miasta **udostępnia** w Rejestrze Urbanistycznym projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko – o ile jest wymagana.

Rejestr dopiero od 1.01.2026 r.

Do tego czasu zgodnie z art. 52 ust. 3 nowelizacji upzp udostępnienia dokonuje się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ sporządzający projekt oraz w jego siedzibie.

Wójt/burmistrz/prezydent miasta występuje o opinie i uzgodnienia ZPI do właściwych organów.

Występuje też o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne (art. 37 ust. 2 pkt 4 lit. c) ustawy.

Wójt/burmistrz/prezydent miasta ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych i **przeprowadza konsultacje społeczne ZPI.**

Art. 8i

1. Formami konsultacji społecznych są:

- 1) zbieranie uwag;
- 2) spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego;
- 3) spotkania plenerowe lub spacerowe studyjne, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego;
- 4) ankiety lub geoankiety;
- 5) wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta.

Art. 8i

2. Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oraz jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 3-5.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie konsultacji społecznych również w innych formach niż określone w ust. 1.

4. Konsultacje społeczne w zakresie form, o których mowa w ust. 1 pkt 4, prowadzi się w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Konsultacje te można prowadzić w szczególności za pomocą formularzy udostępnionych przez organ sporządzający projekt aktu planowania przestrzennego w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu, a także w innej formie, jeżeli zostanie ona określona przez ten organ w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

Art. 8i

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, jeżeli jest to niezbędne dla poznania potrzeb, zebrania stanowisk i pomysłów interesariuszy oraz ich oceny lub rozwijania dialogu między interesariuszami w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, może wymagać od interesariuszy uczestniczących w konsultacjach społecznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4, podania imienia i nazwiska albo nazwy, adresu zamieszkania lub siedziby oraz adresu poczty elektronicznej, o ile interesariusz taką posiada.

Art. 8i

6. Konsultacje społeczne, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3:

- 1) prowadzi się, umożliwiając interesariuszom wypowiedanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag;
- 2) mogą być przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego;
- 3) prowadzi się z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający akt planowania przestrzennego lub podmiotu upoważnionego do opracowania tego aktu planowania przestrzennego.

7. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządza się protokoły.

Art. 37 ec

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

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.

Wójt/burmistrz/prezydent miasta wprowadza zmiany do ZPI wynikające z dokonanych uzgodnień, opinii oraz konsultacji społecznych.

Art. 37ec ust. 2

5) w terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, b i d, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:

- a) uzyskanych opinii,
- b) dokonanych uzgodnień,
- c) przeprowadzonych konsultacji społecznych;

6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 1, pkt 4 lit. b, i pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;

Wójt/burmistrz/prezydent miasta zawiera w imieniu gminy z inwestorem **umowę urbanistyczną**.

Umowa urbanistyczna wyznacza **ramy współpracy inwestora z gminą**, w tym obowiązki publicznoprawne inwestora w związku z inwestycją, w tym m.in. **może zawierać dodatkowo:**

- obowiązek **przekazania przez inwestora nieruchomości** na rzecz gminy;
- obowiązek pokrycia przez inwestora całości lub części **kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej** służącej inwestycji głównej, polegającej np. na budowie lub przebudowie sieci uzbrojenia terenu, dróg publicznych, obiektów transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obszarów zieleni publicznej itp.;

Umowa urbanistyczna wyznacza **ramy współpracy inwestora z gminą**, w tym obowiązki publicznoprawne inwestora w związku z inwestycją, w tym m.in. **może zawierać dodatkowo:**

- obowiązek pokrycia przez inwestora **kosztu nabycia przez gminę nieruchomości** przeznaczonych na cel inwestycji uzupełniającej;
- obowiązek pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę **kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego**, w tym kosztów realizacji roszczeń osób trzecich z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia ZPI

Umowa urbanistyczna to **kluczowy element procedury uchwalenia ZPI**. Jeżeli negocjacje między gminą a inwestorem nie doprowadzą do ustalenia projektu umowy urbanistycznej, nie będzie możliwe przejście do kolejnych etapów procedury.

Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta **może odstąpić od negocjacji**, informując o tym radę gminy.

1. przedmiot **inwestycji uzupełniającej** i zakres jej realizacji przez inwestora;
2. ewentualne zobowiązania inwestora, w szczególności polegające na:
 - przekazaniu przez inwestora **nieruchomości** na rzecz gminy;
 - pokryciu przez inwestora **całości lub części kosztów** realizacji inwestycji uzupełniającej;
 - pokrycia przez inwestora **kosztu nabycia przez gminę nieruchomości** przeznaczonych na cel inwestycji uzupełniającej;
 - pokryciu całości lub części poniesionych przez gminę **kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego**, w tym kosztów realizacji roszczeń osób trzecich z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia ZPI;

3. ewentualne **zobowiązania gminy** dotyczące inwestycji uzupełniającej, w tym na przykład obowiązek realizacji przez gminę inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy;
4. ewentualne zwolnienie inwestora z obowiązku zapłaty **renty planistycznej** (opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia ZPI);

Umowa urbanistyczna zawierana jest w formie **aktu notarialnego**.
ZPI stanowi załącznik do umowy.

Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają **z dniem wejścia w życie** zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej.

Art. 37ee upzp

W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby - przewodniczący rady gminy.

Art. 37 eg upzp

1. Stronami umowy urbanistycznej może być **kilku inwestorów**, którzy złożyli **jeden** wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może prowadzić **jedno** postępowanie w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego **na podstawie kilku oddzielnych wniosków**. W takim przypadku jest zawierana **jedna umowa urbanistyczna** oraz jest podejmowana **jedna uchwała w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego**.

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.

Skutki prawne odstąpienia od umowy- Kodeks cywilny

FORMUŁOWANIE USTALEŃ UMOWY URBANISTYCZNEJ

Warsztat

Podstawowe zapisy umowne powinny dotyczyć:

- stron umowy
- przedmiotu **inwestycji uzupełniającej** i zakresu jej realizacji przez inwestora
- dodatkowych zobowiązań po stronie inwestora
- dodatkowych zobowiązań po stronie gminy
- terminów
- zakresu zobowiązań osoby trzeciej
- jeżeli umowa urbanistyczna zobowiązuje do zbycia rzeczy, w umowie urbanistycznej określa się zasady tego zbycia
- skutków prawnych zawarcia umowy urbanistycznej
- skutków prawnych uchylecia, zmiany czy stwierdzenia nieważności ZPI
- kar umownych
- forma aktu notarialnego
- załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego

Przykład:

zarządzenie w sprawie ustalenia preferowanych potrzeb Gminy Miejskiej Kraków w zakresie negocjacji projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w ramach procedowania wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny- **określenie zobowiązań umownych do umowy urbanistycznej.**

Ustala się, że w toku negocjacji umowy urbanistycznej Gmina może domagać się jako dodatkowych zobowiązań umownych inwestora w szczególności:

- 1) przeniesienia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości lub jej części, w tym w postaci samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) sporządzenia i przekazania materiałów stanowiących koncepcję architektoniczno-urbanistyczną inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej oraz dokumentacji zawierającej co najmniej:
 - a) określenie granic planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, naniesionych na mapę zasadniczą z uwzględnieniem terenów sąsiednich inwestycji w zakresie pozwalającym na czytelność powiązań z sąsiedztwem;
 - b) koncepcję zagospodarowania terenu inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej w kontekście relacji funkcjonalno-przestrzennych z otoczeniem;
 - c) analizę otoczenia inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej (w tym: rozmieszczenie poszczególnych funkcji w otoczeniu, powiązania funkcjonalno-przestrzenne i kompozycyjne, powiązania krajobrazowe, powiązania komunikacyjne w tym pieszo-rowerowe, samochodowe i komunikacji publicznej, analizę powiązań z terenami zielonymi);

Ustala się, że w toku negocjacji umowy urbanistycznej Gmina może domagać się jako dodatkowych zobowiązań umownych inwestora w szczególności:

- d) charakterystykę inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej (w tym: przeznaczenie i funkcję planowanych obiektów, główne parametry planowanej zabudowy, w tym szacowane: powierzchnię i intensywność zabudowy, ilość, wysokości i gabaryty obiektów, wielkość i charakter powierzchni biologicznie czynnej, a także powierzchnię użytkową);
- e) charakter przestrzenny planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej w kontekście terenów sąsiednich (przedstawiony w formie 3D);
- f) uzasadnienie zgodności planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta / Planem Ogólnym Miasta i Strategią Rozwoju Gminy;

Ustala się, że w toku negocjacji umowy urbanistycznej Gmina może domagać się jako dodatkowych zobowiązań umownych inwestora w szczególności:

- g) w przypadku, gdy wniosek dotyczy terenu objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: przedstawienie zakresu niezgodności planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej z obowiązującym dla terenu objętego wnioskiem o zintegrowany plan inwestycyjny miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w szczególności poprzez wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja główna i inwestycja uzupełniająca nie uwzględnia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawiając analizę porównawczą planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej oraz inwestycji dopuszczalnej w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przygotowaną w formie tabelarycznej (zestawienie wskaźników) i graficznej (schematyczne porównanie gabarytów obiektów, w tym kubatury i wysokości zabudowy);
- h) w przypadku, gdy obowiązują lokalne (gminne) standardy urbanistyczne lub gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, standardy dot. kształtowania zieleni: uzasadnienie zgodności planowanej inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej z tymi standardami;

Ustala się, że w toku negocjacji umowy urbanistycznej Gmina może domagać się jako dodatkowych zobowiązań umownych inwestora w szczególności:

- i) w wypadku przeprowadzenia przez inwestora wstępnych konsultacji społecznych lub innej formy konsultacji dotyczących inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, wyniki tych analiz i konsultacji;
- j) ewentualne inne dokumenty, według uznania inwestora, które mogą mieć znaczenie lub być przydatne dla potrzeb oceny inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej oraz wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny.

Ustala się, że w umowie urbanistycznej łączna wartość zobowiązań inwestora określonych § 2 ust. 1 i 2, jest proporcjonalna do wzrostu wartości nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym w wyniku uchwalenia dla nich zintegrowanego planu inwestycyjnego i nie powinna być wyższa, niż 30 % wzrostu wartości tych nieruchomości.

Prezydent Miasta co najmniej raz na pół roku będzie publikował na ogólnodostępnej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta listę preferowanych potrzeb inwestycyjnych Gminy, z uwzględnieniem potrzeb zgłaszanych przez Dzielnice Miasta w formie uchwał Rady Dzielniczy oraz komórki organizacyjne Urzędu Miasta i miejskie jednostki organizacyjne.

Wójt/burmistrz/prezydent miasta przedstawia radzie gminy **projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego** stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z **raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych**.

Rada gminy:

- **uchwala ZPI** bez poprawek,
- odrzuca ZPI,
- zwraca ZPI do wójta/burmistrza/prezydenta miasta wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej i do ZPI.

Art. 37ef [Uchwała o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do wójta]

1. Rada gminy nie może wnieść poprawek do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. W przypadku odrzucenia zintegrowanego planu inwestycyjnego rada gminy może podjąć uchwałę o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3. Po otrzymaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ponawia czynności, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1-3, pkt 4 lit. b, pkt 5 lit. b i pkt 7-9.

W ZPI określa się *vacatio legis*, tj. okres po jakim ZPI wchodzi w życie po jego publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa.

Wejście w życie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego niesie za sobą następujące skutki:

- utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego ZPI;
- aktualizację praw i obowiązków wynikających z umowy urbanistycznej (do czasu wejścia w życie ZPI umowa nie wywołuje skutków prawnych).

Dziękuję za uwagę.