Zintegrowane Plany Inwestycyjne – jak skutecznie prowadzić dialog pomiędzy samorządem a inwestorem? Dobre praktyki oraz wyzwania przed gminami.

Anna Kornecka

radca prawny

Prezeska Hydro Sanok Sp. z o.o.

plan ogólny gminy

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

zintegrowany plan inwestycyjny (szczególna forma planu miejscowego)

indywidualne decyzje o warunkach zabudowy (5 lat)

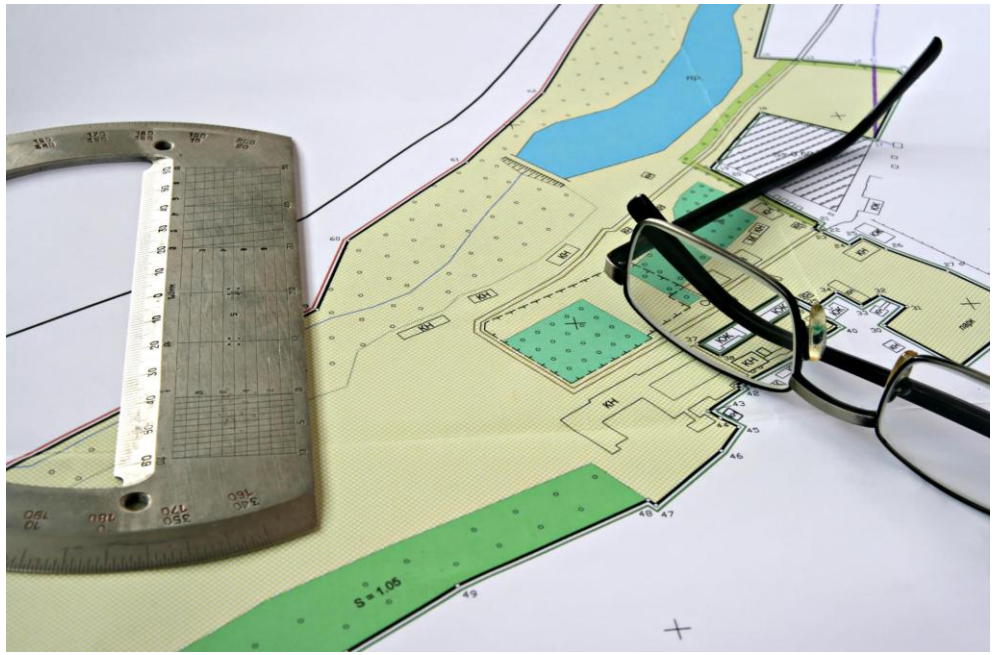
decyzja o pozwoleniu na budowę

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

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.**



Umowa urbanistyczna

Ramy współpracy

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

Obowiązki i prawa

Dokument precyzuje obowiązki i prawa obu stron, zapewniając transparentność procesu inwestycyjnego.

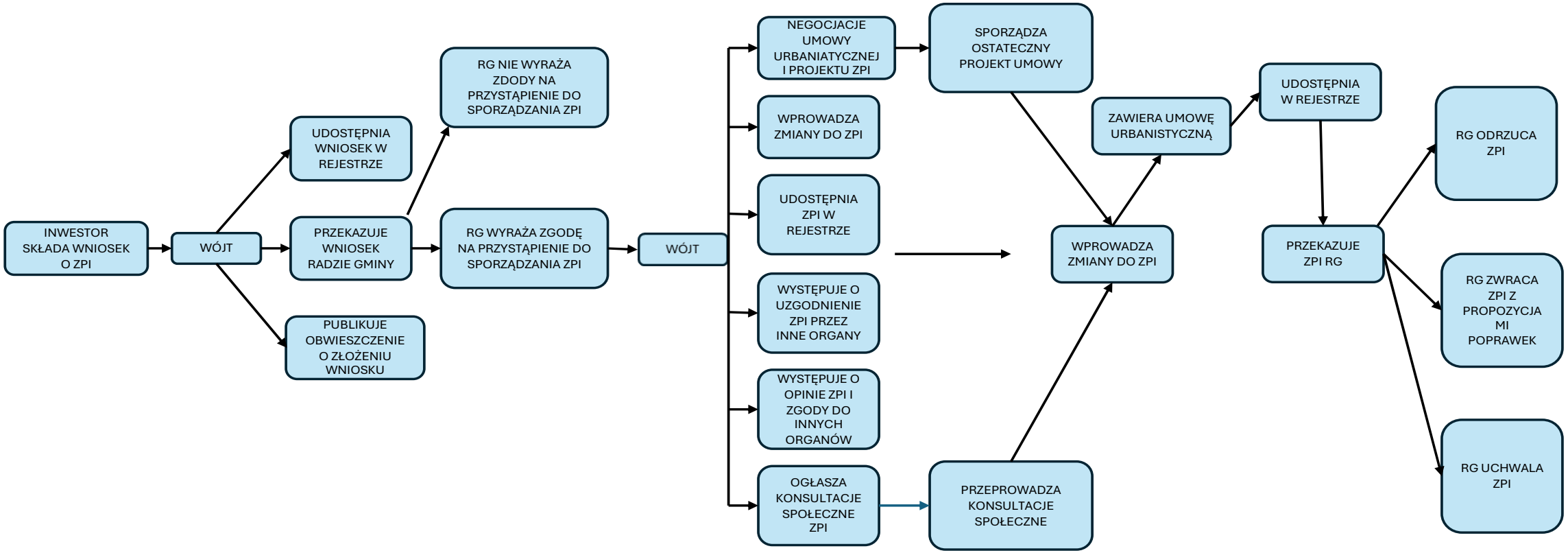
Finansowanie inwestycji

Umowa zawiera zasady finansowania i realizacji inwestycji, co pomaga w planowaniu budżetu.

Zgodność z przepisami

Umowa ma na celu zapewnienie zgodności planów inwestycyjnych z lokalnymi przepisami.

Schemat


INWESTOR SKŁADA WNIOSEK O ZPI
WÓJT
UDOSTĘPNIA WNIOSEK W REJESTRZE
PRZEKAZUJE WNIOSEK RADZIE GMINY
PUBLIKUJE OBWIESZCZENIE O ZŁOŻENIU WNIOSKU
RG NIE WYRAŻA ZDODY NA PRZYSTĄPIENIE DO SPORZĄDZANIA ZPI
RG WYRAŻA ZGODĘ NA PRZYSTĄPIENIE DO SPORZĄDZANIA ZPI
WÓJT
NEGOCJACJE UMOWY URBANIATYCZNEJ I PROJEKTU ZPI
WPROWADZA ZMIANY DO ZPI
UDOSTĘPNIA ZPI W REJESTRZE
WYSTĘPUJE O UZGODNIENIE ZPI PRZEZ INNE ORGANY
WYSTĘPUJE O OPINIE ZPI I ZGODY DO INNYCH ORGANÓW
OGŁASZA KONSULTACJE SPOŁECZNE ZPI
SPORZĄDZA OSTATECZNY PROJEKT UMOWY
PRZEPROWADZA KONSULTACJE SPOŁECZNE
ZAWIERA UMOWĘ URBANISTYCZNĄ
WPROWADZA ZMIANY DO ZPI
UDOSTĘPNIA W REJESTRZE
PRZEKAZUJE ZPI RG
RG ODRZUCA ZPI
RG ZWRACA ZPI Z PROPOZYCJAMI POPRAWEK
RG UCHWALA ZPI

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.

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 oraz ze Strategią Rozwoju Gminy/Miasta;
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 - analizy 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.

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, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego;**

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.

Umowa urbanistyczna- podstawowe zapisy

- Strony umowy
- Przedmiot **inwestycji uzupełniającej** i zakresu jej realizacji przez inwestora
- Dodatkowe zobowiązania po stronie inwestora
- Dodatkowe zobowiązania po stronie gminy
- Terminy
- Zakres zobowiązań osoby trzeciej

Jeżeli umowa urbanistyczna zobowiązuje do zbycia rzeczy, w umowie urbanistycznej określa się zasady tego zbycia

- Skutki prawne uchylenia, zmiany czy stwierdzenia nieważności ZPI
- Kary umowne
- Poddanie się egzekucji
- Wpis roszczeń osób trzecich
- Forma aktu notarialnego
- Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego

Rada gminy:

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

Skuteczny dialog samorządu z inwestorem

Zrozumienie lokalnych potrzeb

Aby skutecznie komunikować się z samorządem, ważne jest zrozumienie lokalnych potrzeb i priorytetów społeczności.

Otwarta komunikacja

Kluczem do sukcesu jest otwarta komunikacja, która obejmuje regularne spotkania oraz aktywne słuchanie wszystkich stron.

Budowanie relacji

Budowanie relacji opartych na zaufaniu i współpracy może prowadzić do bardziej owocnych negocjacji z samorządem.

Przygotowanie propozycji

Przygotowanie konkretnych propozycji i argumentów oraz znajomość procedur administracyjnych może znacząco ułatwić proces negocjacji.

Dziękuję za uwagę i zapraszam do dyskusji.