



1923–2023

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W PROCESIE WSPÓŁPRACY Z INWESTORAMI

01

PODSTAWY I GENEZA PROPOZYCJI

USTAWA O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

1. Przyjęcie ustawy w dniu 5 lipca 2018 roku w celu usprawnienia realizacji inwestycji mieszkaniowych dla zwiększenia podaży mieszkań.
2. Wprowadzenie narzędzia w postaci **uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej** podejmowanej w oparciu o wniosek inwestora.
3. Wniosek zawierający **koncepcję urbanistyczno-architektoniczną** uzasadniającą rozwiązania przyjęte dla potrzeb jej realizacji.
4. Możliwość wygaśnięcia uchwały po upływie trzech lat od chwili opublikowania w dzienniku urzędowym.

Tryb specjalny dla inwestycji mieszkaniowych
wyłączony spoza systemu planowania przestrzennego

PIERWOTNA PROPOZYCJA W RAMACH PREKONSULTACJI PROJEKTU ZMIANY USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Rozszerzenie **zakresu przedmiotowego ustawy** poprzez zmianę tytułu aktu prawnego realizacji inwestycji głównych oraz inwestycji towarzyszących.
2. Inwestycja główna rozumiana pod kątem zabudowy mieszkaniowej, usługowej, realizowanej na terenach produkcji, gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolnej.
3. Wprowadzenie w specustawie mieszkaniowej narzędzia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Odrębny system obok systemu planowania przestrzennego



02

FORMA PRAWNA NARZĘDZIA

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

1. Szczególna **forma planu miejscowego** uchwalana przez radę gminy **na wniosek inwestora** skierowany do organu wykonawczego wraz z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. Szczególna forma odnosząca się bardziej do trybu procedowania niżeli do zakresu merytorycznego.
3. Elementem towarzyszącym jest **umowa urbanistyczna** będąca elementem negocjacji pomiędzy inwestorem oraz samorządem lokalnym.
4. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest wynegocjowany przez strony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
5. Zachowanie zgodności z planem ogólnym gminy.
6. Zastosowanie skróconej i uproszczonej procedury planistycznej.

UMOWA URBANISTYCZNA

1. Umowa urbanistyczna jako zobowiązanie inwestora do realizacji na rzecz gminy inwestycji uzupełniającej.
2. Skutki prawne umowy urbanistycznej następują w chwili wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnego z brzmieniem
3. Jeżeli plan zostanie uchylony, zmieniony lub unieważniony przed upływem pięciu lat, strony mogą odstąpić w ciągu sześciu miesięcy od realizacji umowy urbanistycznej.

ROLA ORGANU STANOWIĄCEGO GMINY

1. Rada gminy **może wyrazić zgodę** na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
2. Uczestnictwo przedstawiciela rady gminy w negocjacjach treści umowy urbanistycznej, w tym załącznika w postaci zintegrowanego planu inwestycyjnego.
3. Możliwość podjęcia uchwały o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do organu wykonawczego wraz z propozycjami poprawek do planu i umowy urbanistycznej.

Wniosek inwestora wraz z projektem
Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego

*zgody gminy na przystąpienie
do sporządzenia podejmowana w formie uchwały*

*negocjacje treści umowy i planu
w obecności przedstawiciela rady gminy*

*opiniowanie oraz uzgodnienia
projektu ZPI*

Zawarcie umowy urbanistycznej wraz z załącznikiem
w postaci wynegocjowanego projektu

*przedstawienie projektu stanowiącego
załącznik do umowy radzie gminy*

Przyjęcie lub odrzucenie przez radę gminy
Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego

03

ROLA
URBANISTY

ROLA URBANISTY W PROCESIE WSPÓŁPRACY

1. Inwestor sporządza **projekt** zintegrowanego planu inwestycyjnego będącego załącznikiem do wniosku.
2. Po przystąpieniu przez radę gminy do sporządzenia planu organ wykonawczy gminy prowadzi z inwestorem **negocjacje w zakresie treści** projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.
3. Konieczność wystąpienia o opinie i uzgodnienia oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych dla projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

**Kto jest projektantem projektu planu na etapie wniosku?
Czy jest nim również na etapie negocjacji?**

Czy istnieje rola projektanta w procesie prac nad umową urbanistyczną?

WWW.TUP.ORG.PL



DZIEKUJĘ
ZA UWAGĘ!