

■ Nowe tryby sporządzania i uchwalania planu miejscowego

Ewelina Skirzyńska

główny specjalista

Departament Planowania Przestrzennego

Tryby sporządzania planu miejscowego



■ Zintegrowany plan inwestycyjny



Zintegrowany plan inwestycyjny - art. 37ea-37eg

szczególna forma
planu miejscowego

zastępuje tzw. specustawę
mieszkaniową (uchyloną
1 stycznia 2026 r.)

dedykowany dużym
inwestycjom, nie tylko
mieszkaniowym

uproszczona procedura
z partycypacją społeczną

uchwalany po podpisaniu
umowy urbanistycznej

transparentność negocjacji

Rozpoczęcie procedury

inwestor

- **inicjuje procedurę** poprzez złożenie do wójta wniosku, do którego dołącza projekt ZPI

wójt, burmistrz
albo prezydent
miasta

- **weryfikuje projekt ZPI** i ewentualnie wzywa do dołączenia projektu spełniającego właściwe wymagania, wyznaczając termin na uzupełnienie braków – maksymalnie 14 dni
- jeżeli inwestor nie usunie braków, wydaje postanowienie o **pozostawieniu wniosku bez rozpoznania** (zażalenie do wojewody)
- **w terminie 3 dni roboczych** od dnia otrzymania kompletnego wniosku – udostępnia go w rejestrze urbanistycznym, przekazuje radzie gminy i ogłasza do publicznej wiadomości (bez publikacji w prasie i składania wniosków)

rada gminy

- **może wyrazić zgodę** na przystąpienie do sporządzenia ZPI

Modyfikacje procedury

wójt, burmistrz
albo prezydent
miasta

- **prowadzi z inwestorem negocjacje** w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI (a także z **osobą trzecią** będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca)
- **wprowadza zmiany do projektu ZPI**, wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej, **uwzględniając wynik negocjacji**
- **jednocześnie** występuje o opinie i uzgodnienia (**skrócenie terminu do 14 dni**), zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz przeprowadza konsultacje społeczne (**skrócenie terminu do 21 dni**, dopuszczenie **ograniczenia form do zbierania uwag**)
- **wprowadza zmiany do projektu ZPI w terminie 14 dni** od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych,
- **zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną**

Modyfikacje procedury

rada gminy

- **bierze udział w negocjacjach** poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej (osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby – przewodniczący rady gminy)
- **nie może wnieść poprawek** do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego
- w przypadku jego odrzucenia **może podjąć uchwałę o zwróceniu ZPI** do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta **wraz z propozycjami poprawek** do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt ZPI

Modyfikacje procedury dla instalacji OZE innych niż elektrownie wiatrowe

Brak konieczności wyrażenia przez radę gminy zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI

Skrócenie okresu konsultacji społecznych do 14 dni oraz zmiana terminu przeprowadzania spotkań otwartych i plenerowych - nie wcześniej niż po upływie 3 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych i nie później niż 3 dni przed ich zakończeniem

Umowa urbanistyczna

inwestor

- **zobowiązuje się na rzecz gminy** do realizacji inwestycji uzupełniającej
- **może zobowiązać się na rzecz gminy**, m.in. do przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej, pokrycia kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, pokrycia poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia ZPI, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy
- jeżeli jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, **zobowiązuje się do zbycia tej nieruchomości gminie** (może się do tego zobowiązać również **osoba trzecia**)

gmina

- **może zobowiązać się** w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy
- **może zwolnić** inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

Umowa urbanistyczna

Umowę urbanistyczną zawiera się w formie **aktu notarialnego**

Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest **projekt ZPI**

Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie ZPI w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej

Jeżeli ZPI 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 ZPI **odstąpić od umowy urbanistycznej**

Stronami umowy urbanistycznej może być **kilku inwestorów**, którzy złożyli **jeden wniosek** o uchwalenie ZPI

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może prowadzić **jedno postępowanie** w sprawie uchwalenia ZPI na podstawie **kilku oddzielnych wniosków** – w takim przypadku jest zawierana **jedna umowa urbanistyczna** oraz jest podejmowana **jedna uchwała** w przedmiocie ZPI

- **Plan miejscowy sporządzany przy zastosowaniu postępowania uproszczonego**

Plan miejscowy sporządzany przy zastosowaniu postępowania uproszczonego - art. 27b

możliwość zastosowania
w konkretnych
przypadkach

wskazane ograniczenia
w zastosowaniu

uproszczona procedura

instalacje OZE inne niż
elektrownie wiatrowe

wprowadzenie ustaleń
wynikających
z uwarunkowań
zewnętrznych

niewielkie zmiany planów
miejscowych

Modyfikacje procedury

Rezygnacja z uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz składania wniosków

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta jednocześnie

- występuje do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego (**termin 14 dni, milcząca zgoda**)
- występuje o opinie i uzgodnienia (**skrócenie terminu do 14 dni**)
- przeprowadza konsultacje społeczne (**skrócenie terminu do 14 dni, dopuszczenie ograniczenia form do zbierania uwag**)

Informuje się o zastosowaniu postępowania uproszczonego instytucje i organy oraz społeczeństwo, a także wyjaśnia się przyczyny jego zastosowania w uzasadnieniu

Możliwość kontynuowania procedury w przypadku odmowy przez wojewodę wyrażenia zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego lub wprowadzenia takich zmian w planie, które uniemożliwiają jego dalsze stosowanie

- **Plan miejscowy przyjmowany zarządzeniem wojewody**

Plan miejscowy przyjmowany zarządzeniem wojewody – art. 37na

inicjowany przez Radę
Ministrów

dedykowany inwestycjom
o szczególnym znaczeniu
dla bezpieczeństwa
lub gospodarki

uproszczona procedura
opiniowanie w miejsce
uzgodnień

wymagana zgoda
rady gminy

sporządzany na koszt
Skarbu Państwa

traktowany jak zwykły plan
miejscowy w kontekście
pozostałych przepisów

Modyfikacje procedury

Rezygnacja z uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz składania wniosków

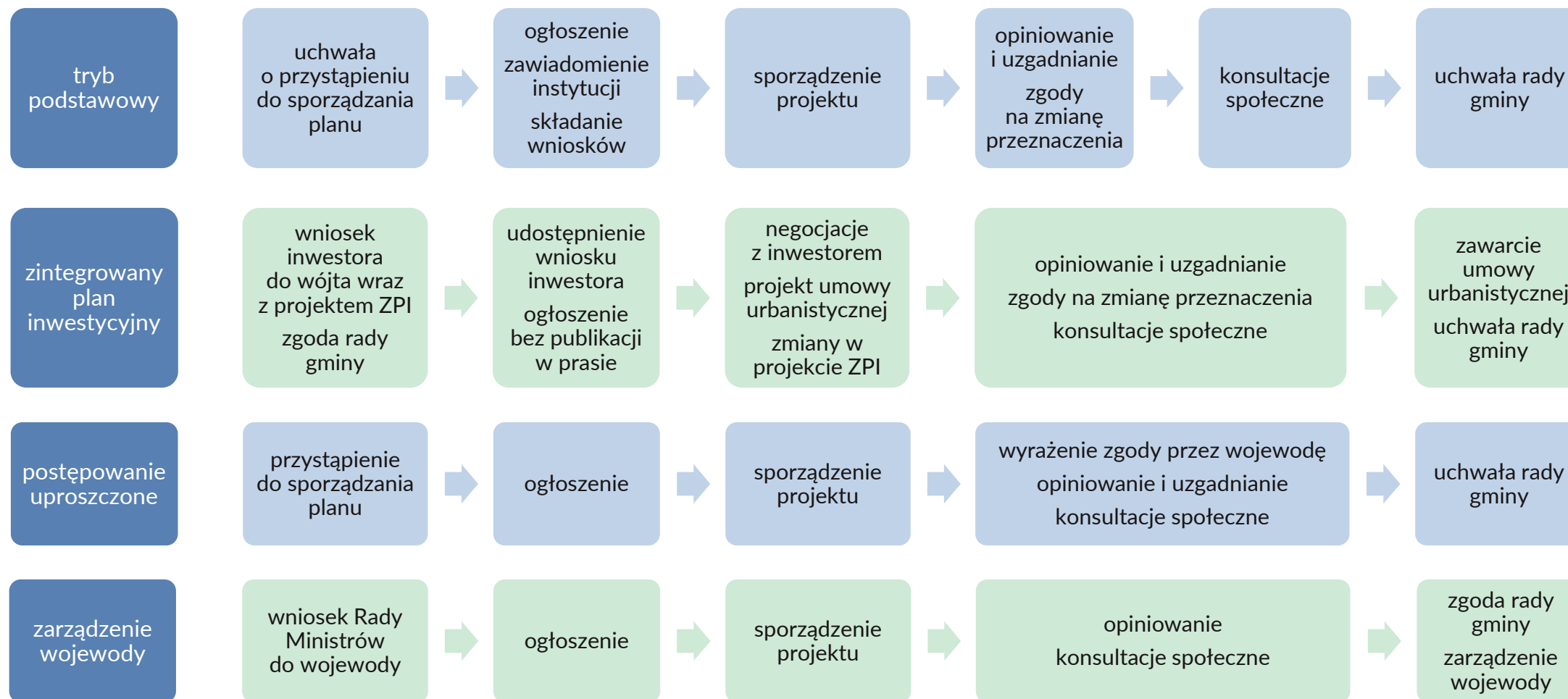
Wojewoda

- **jednocześnie** występuje o opinie (**skrócenie terminu do 21 dni**), opinię o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz przeprowadza konsultacje społeczne (**skrócenie terminu do 14 dni, dopuszczenie ograniczenia form do zbierania uwag**)
- występuje do rady gminy właściwej ze względu na położenie inwestycji o **wyrażenie zgody** na plan miejscowy (**termin 21 dni**)
- wydaje zarządzenie, **jeżeli rada gminy wyrazi zgodę**

Do wydania zarządzenia nie stosuje się przepisów dotyczących postępowania uproszczonego oraz ZPI

W przypadku sporządzania przez gminę planu miejscowego zmieniającego plan przyjęty zarządzeniem wojewody – **obowiązek uzgodnienia projektu planu z wojewodą** (art. 17 pkt 6 lit. b tiret dziewiąte)

Porównanie trybów sporządzania planu





Dziękuję!

Ewelina.Skirzynska@mrit.gov.pl

tel. 22 323-41-89