



Szczególne plany miejscowe

2026-03-04

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, uchwalaną na wniosek inwestora dla konkretnej inwestycji po zawarciu umowy urbanistycznej.

Celem ZPI jest powiązanie nowej zabudowy z realizacją infrastruktury publicznej, takiej jak np. układ komunikacyjny, tereny zielone czy obiekty użyteczności publicznej. Elementem procedury sporządzenia ZPI jest zawarcie umowy urbanistycznej między gminą a inwestorem, która określa zasady i warunki realizacji inwestycji uzupełniającej oraz innych zobowiązań stron umowy. Rada Miasta Krakowa każdorazowo decyduje, czy wyrazić zgodę na rozpoczęcie prac nad ZPI, a decyzja ta poprzedzona jest oceną zgodności planowanej inwestycji z polityką przestrzenną Miasta.

Rola Rady Miasta Krakowa

Projekty uchwał w sprawie wyrażenia bądź niewyrażenia zgody na sporządzenie ZPI są przygotowywane przez Komisję Główną. Jeśli radni podczas sesji wyrażą zgodę na prace nad planem miejscowym w takim trybie, jednym z kolejnych kroków jest wyznaczenie przedstawiciela RMK do negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej – również w formie projektu uchwały, przygotowywanego przez Komisję Planowania Przestrzennego. – Warto podkreślić, że na każdym etapie zarówno wnioskodawca, RMK, jak i Prezydent mogą się wycofać z procesu sporządzania ZPI. Wyrażenie zgody na przystąpienie do opracowania planu to rozpoczęcie procesu administracyjnego. Aby ZPI został uchwalony, musi zaistnieć wiele czynników i zgód organów administracyjnych, również tych niezależnych od Urzędu Miasta Krakowa. Gmina i inwestor muszą się porozumieć co do warunków finansowych oraz co do tego, kiedy i w jakiej kolejności inwestor wykona zobowiązanie na rzecz Gminy lub lokalnej społeczności, która powinna zaakceptować przyjęte ustalenia. Te warunki spisuje się w postaci umowy notarialnej do „umowy urbanistycznej”, która jest jednym z załączników uchwały głosowanej przez radnych. Tę uchwałę Rada może tylko przyjąć lub odrzucić, nie może wносить do niej poprawek. Dlatego tak ważne jest, aby w każdych negocjacjach aktywnie uczestniczył przedstawiciel RMK. Zazwyczaj jest to radny z okręgu wyborczego, w którym znajduje się nieruchomość, której dotyczy złożony wniosek – tłumaczy radny Grzegorz Stawowy, przewodniczący Komisji Planowania Przestrzennego.

Prace nad ZPI

Po decyzji Rady Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia ZPI prace nad nowym planem miejscowym prowadzone są w dwóch etapach. Najpierw negocjowane są warunki umowy na potrzeby zrealizowania inwestycji uzupełniającej. Później projekt planu miejscowego jest opiniowany i uzgadniany przez podmioty wskazane przepisami prawa (np. konserwator zabytków, sanepid) oraz staje się przedmiotem konsultacji społecznych. Zakończenie tych prac daje podstawę do przedstawienia projektu nowego planu miejscowego Radzie Miasta Krakowa. Radny Grzegorz Stawowy wskazuje na ważne elementy, które radni biorą pod uwagę przy procedowaniu ZPI: czy teren, na który jest złożony wniosek, nie był w przeszłości powodem jakiegoś protestu społecznego



oraz czy nowy wniosek może potencjalnie wywołać konflikty społeczne; jeśli wniosek ma zmienić obowiązujący plan miejscowy, to czy np. nie chodzi o dopuszczenie do powstania zabudowy wielorodzinnej pośród zabudowy jednorodzinnej; co do zasady radni proponują niewyrażanie zgody na przystąpienie do zmiany przeznaczenia terenów, które są zarezerwowane pod zieleni; radni analizują podstawowe parametry planowanej zabudowy, np. wysokość, długość elewacji, wskaźnik intensywności zabudowy, ale przede wszystkim zwracają uwagę na minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną proponowaną powierzchnię zieleni lokalizowaną na gruncie rodzimym (naturalny grunt występujący w miejscu inwestycji).

Gdzie jesteśmy?

Do końca stycznia 2026 r. radni 10-krotnie wyrazili zgodę na rozpoczęcie prac nad nowym planem miejscowym w formule ZPI. Na przełomie pierwszego i drugiego kwartału planowane jest rozpoczęcie konsultacji społecznych dotyczących dwóch projektów planów miejscowych, a w pozostałych przypadkach prowadzone są negocjacje w sprawie ustalenia warunków realizacji inwestycji uzupełniających. Postępowanie w sprawie ZPI staje się coraz bardziej popularnym narzędziem polityki planistycznej gminy – tylko w styczniu do RMK skierowano pięć nowych wniosków o ZPI. Przed uchwaleniem planów radni będą brali pod uwagę głos mieszkańców, których dotyczy dany ZPI.

Aktualne informacje na temat zintegrowanych planów inwestycyjnych dostępne są w [Biuletynie Informacji Publicznej](#).

Tekst ukazał się w magazynie miejskim KRAKÓW.PL, nr1 (376), 25 lutego 2026