



Nowe narzędzie planistyczne dla miast

2024-04-11

Kraków może już korzystać z narzędzia, które daje znowelizowana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mowa o Zintegrowanym Planie Inwestycyjnym (ZPI), który pozwoli usprawnić proces inwestycyjny. Miastu natomiast da narzędzie do negocjacji z inwestorem, tak, aby był zobowiązany np. do budowy szkoły lub wsparcia innej inwestycji użytku publicznego.

- Kraków nie obawia się tego nowego rozwiązania i będziemy przygotowywać nasze środowisko planistyczne od strony organizacyjnej, aby jak najlepiej wykorzystać możliwości ZPI – mówił podczas briefingu Jerzy Muzyk, zastępca prezydenta Krakowa.

- Dzięki ZPI w sposób znacznie szybszy niż klasyczną procedurą planistyczną, w toku negocjacji, jesteśmy w stanie uatrakcyjnić i zdynamizować na przykład rynek budowy mieszkań, które będą mogły znaleźć się w zasobie komunalnym miasta. Na ten moment nie został złożony jeszcze wniosek, ale wiemy o przygotowywaniu kilkunastu takich wniosków. Rozmawiamy już z przedstawicielami inwestorów zakresie konkretnych lokalizacji, jeśli chodzi o możliwości uruchomienia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, z uwzględnieniem interesu społecznego – zaznaczył.

„Mały” plan miejscowy

ZPI to szczególna forma planu miejscowego, który będzie uchwalany na wniosek inwestora. Warunek jest taki, aby był zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.

To tylko początek drogi, bo na przystąpienie do sporządzenia tego planu zgodę musi wyrazić rada miasta. Równolegle informowani o tym fakcie są mieszkańcy. Jeśli taka zgoda zostanie udzielona przez radnych, wówczas miasto rozpoczyna negocjacje z inwestorem w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej.

Korzyści dla miasta

W takich rozmowach uczestniczyć będą przedstawiciele inwestora, Urzędu Miasta Krakowa oraz Rady Miasta Krakowa.

W toku negocjacji strony ustalą inwestycję uzupełniającą, która musi zostać wskazana do inwestycji głównej przedstawionej przez dewelopera.

Taką inwestycją uzupełniającą może być np. przedszkole, szkoła, obiekty sportu i rekreacji, mieszkania komunalne czy też obszary zieleni publicznej. Budowę takiego miejsca użyteczności publicznej sfinansuje inwestor składający taki wniosek.

Co ważne, nie musi ono znajdować się w otoczeniu tego głównego projektu, ale miejsce może zostać wskazane przez gminę w innej części miasta.



Mieszkańcy konsultują

Następnym krokiem są konsultacje z mieszkańcami. Będą oni mogli zapoznać się z projektem umowy urbanistycznej, który musi być gotowy przed rozpoczęciem. Mieszkańcy będą mogli złożyć uwagi do projektu ZPI, które rozpatrywać będzie prezydent.

W przypadku uwzględnienia uwag wprowadzone zostaną zmiany do umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI wynikające z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Projekt ZPI stanowiący załącznik do umowy wraz z raportem z konsultacji społecznych zostaje następnie przedstawiony radzie. Rada gminy albo uchwali ZPI (bez możliwości wniesienia poprawek do projektu ZPI) albo odrzuci. W tym drugim przypadku rada gminy może podjąć odrębną uchwałę o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do prezydenta miasta wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Wówczas procedura prowadzona jest od początku.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z zapisem o ZPI, weszła w życie 24 września 2023 r.