



Zintegrowane plany inwestycyjne - przygotowania do procedowania projektów

2024-08-23

Wprowadzone niedawno zmiany do przepisów regulujących planowanie i zagospodarowanie przestrzeni, otwierają przed miastem nowy rozdział w partnerskich relacjach z inwestorami - z korzyścią dla obu stron. W efekcie procedowania zintegrowanych planów inwestycyjnych Kraków może zobowiązać dewelopera do budowy nowych dróg, szkół, obiektów kultury czy opieki zdrowotnej, w zamian za zgodę na powstanie nowych osiedli mieszkaniowych.

- Intensywnie przygotowujemy się do przyjmowania projektów w postaci zintegrowanych planów inwestycyjnych. Miasto zyskuje okazję do tego, by przeznaczając teren pod lokalizację nowej zabudowy, uzyskiwać korzyści związane z uzupełnianiem inwestycji przez inwestycję o charakterze publicznym. To oznacza, że z jednej strony oferujemy inwestorom ścieżkę usprawniającą realizację inwestycji, a z drugiej możemy w ten sposób skłaniać ich do budowy czy też partycypacji w kosztach realizacji szkół, ośrodków zdrowia czy nawet infrastruktury transportowej - zapowiada zastępca prezydenta Krakowa Stanisław Mazur.

Krok pierwszy - dokumentacja, drugi - konsultacje z radnymi

Jak zapowiada Stanisław Mazur, przygotowane zostały już dokumenty związane z ZPI, a w ciągu najbliższych dwóch tygodni będą one konsultowane z radnymi. Zostaną im przedstawione projekty całej procedury, a także zarządzenia powołania zespołu zadaniowego wewnątrz urzędu, który będzie służył pomocą prezydentowi Krakowa przy prowadzeniu negocjacji poprzedzających sporządzenie projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zastępca prezydenta przedstawi radnym także projekt zarządzenia w sprawie ustalenia preferowanych potrzeb Krakowa, czyli regulacji powiązania realizacji inwestycji głównej z adekwatną realizacją inwestycji uzupełniających, czyli na przykład wspomnianej infrastruktury transportowej czy obiektów użyteczności publicznej.

- Chciałbym, aby poprzez udane i merytoryczne konsultacje z radnymi, wypracować narzędzia i rozwiązania, które najlepiej zabezpieczą interesy miasta, a jednocześnie usprawnią procedury, których przewlekłość jest dziś ogromną składową kosztu całej inwestycji - mówi Stanisław Mazur.

Czym jest ZPI i jakie niesie korzyści?

Wprowadzenie zintegrowanych planów inwestycyjnych ma szansę przynieść wiele korzyści, zarówno dla miasta, jego mieszkańców i działających tu inwestorów. Przede wszystkim umożliwi realizację inwestycji prywatnych i publicznych w sposób kompleksowy, a to oznacza, że projekty mogą być lepiej zintegrowane i bardziej spójne z planem rozwoju miasta. Dzięki ZPI usprawni się również proces realizacji inwestycji. Szybsze zmiany w obowiązujących planach miejscowych pozwalają gminie na czerpanie korzyści z realizacji inwestycji uzupełniających o charakterze publicznym, co przyczynić się powinno do lepszego rozwoju infrastruktury i usług publicznych.

ZPI sprzyjać będzie także zwiększeniu współpracy między gminami a inwestorami. Dostosowanie zapisów planistycznych do konkretnych potrzeb inwestora ułatwi realizację projektów, a jednocześnie zabezpieczy interesy gminy. To narzędzie pozwala na realizację



inwestycji w sposób zgodny z interesem publicznym, co jest szczególnie ważne przy projektach związanych z infrastrukturą komunikacyjną, techniczną, edukacyjną czy też tworzeniem terenów zielonych.

Kolejną zaletą wprowadzenia ZPI jest lepsze wykorzystanie potencjału terenów miejskich, co może przynieść wielowymiarowe korzyści społeczno-gospodarcze. Dzięki możliwości negocjacji z inwestorem w ramach umowy urbanistycznej, gmina może uzyskać na przykład dodatkowe lokale komunalne, co może przyczynić się do poprawy dostępności mieszkań. Co istotne, ZPI tak jak w przypadków planów miejscowych zapewnia udział mieszkańców w procesie decyzyjnym, co daje społeczności większy wpływ na rozwój ich najbliższego otoczenia.

Co zawierają projekty dokumentacji ZPI w Krakowie?

Opracowany został projekt nowej usługi, która zostanie udostępniona na stronach [Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa](#), zawierającej wytyczne, w jaki sposób należy złożyć wniosek o ZPI i jakie będą kolejno wykonywane czynności, zmierzające do przekazania wniosku do Rady Miasta Krakowa.

Prezydent Miasta Krakowa opracował projekty dwóch zarządzeń.

Pierwsze z nich regulować będzie działanie zespołu zadaniowego wewnątrz urzędu, który będzie wspierał prezydenta w prowadzeniu negocjacji umowy urbanistycznej, czyli porozumienia, w którym zostaną określone zobowiązania zarówno gminy, jak i inwestora realizującego inwestycję główną.

Drugie z nich określać będzie ogólny katalog potrzeb miasta w zakresie inwestycji publicznych, do jakich realizacji będzie można zobowiązać inwestora w toku negocjacji umowy urbanistycznej. W tym zakresie prowadzone są również prace nad sporządzeniem zestawienia potrzeb Krakowa z perspektywy poszczególnych dzielnic.

Warto dodać, że to wyłącznie Rada Miasta Krakowa, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będzie każdorazowo podejmować decyzję o przystąpieniu do sporządzania danego zintegrowanego planu inwestycyjnego.