

 Ściąga z przepisów

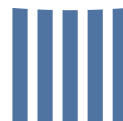
NR 4 | 2026



Zintegrowany plan inwestycyjny

Przewodnik dla inwestorów

 nieruchomosci-online.pl



Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych



WSTĘP

Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) to drugi po planie ogólnym najważniejszy instrument, jaki wprowadziła reforma planowania przestrzennego. Wciąż jednak budzący obawy przed jego stosowaniem i z tego względu niedoceniany, zarówno przez przedstawicieli gmin, jak i deweloperów i inwestorów.

To zrozumiałe, ponieważ ZPI – jako szczególny rodzaj miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jest bez wątpienia wymagającym narzędziem. Procedura uchwalenia ZPI jest złożona, wieloetapowa i kosztowna. Nie daje też inwestorowi gwarancji sukcesu. Wymaga negocjacji z gminą, zawarcia umowy urbanistycznej i przyjęcia przez inwestora realnych zobowiązań zarówno finansowych, jak i rzeczowych, związanych z realizacją inwestycji uzupełniającej. Nie oznacza to jednak, że jest niemożliwa do wdrożenia.

Niezależnie od ZPI, reforma planistyczna wprowadziła również zmiany w zasadach planowania przestrzennego, które powodują, że w wielu przypadkach ZPI może okazać się jedynym rozwiązaniem, pozwalającym na realizację zabudowy na konkretnej działce. Trzeba mieć na uwadze, że uchwalane plany ogólne gmin będą decydowały o możliwości realizacji inwestycji na danym terenie – w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Tam, gdzie nie będzie możliwe jej uzyskanie z powodu wyników analizy urbanistycznej – ZPI może okazać się jedyną szansą na realizację inwestycji.

Dlatego inwestorzy i deweloperzy, którzy będą rozumieli mechanizm ZPI i wiedzieli, jak się w nim poruszać, mogą w przyszłości wiele zyskać. Poradnik, który przygotowałam wspólnie z portalem Nieruchomosci-online.pl, napisany jest z myślą o tych, którzy chcą poznać to narzędzie i z niego korzystać.

Ma pomóc zrozumieć, czym jest ZPI, czym się różni od planu miejscowego, uchwały Lex deweloper i planu ogólnego oraz jak przebiega procedura jego uchwalenia – krok po kroku, z perspektywy dewelopera i inwestora. Wyjaśnia, kiedy warto po ten instrument sięgnąć, a kiedy lepsza może okazać się inna droga.

Znajdziecie tu Państwo również omówienie umowy urbanistycznej – najtrudniejszego i stanowiącego największe wyzwanie etapu całej procedury – oraz wskazówki, jak zabezpieczyć swoje interesy na każdym jej etapie.

Poradnik uwzględnia najnowszą nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwaloną przez Sejm na posiedzeniu w dniu 30 kwietnia 2026 r. Jest ona istotna dla deweloperów i inwestorów, ponieważ wprowadza wiele ważnych zmian dotyczących zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Z przyjemnością oddaję w Państwa ręce tę praktyczną ściągę z przepisów dotyczących ZPI, do której w każdej chwili będziecie Państwo mogli sięgnąć.

Zapraszam do lektury!

Agnieszka Grabowska-Toś

Kancelaria Radców Prawnych – Kania Stachura Toś



Agnieszka Grabowska-Toś

Doktor nauk prawnych, radczyni prawna z ponad 20-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości, współniczka zarządzająca Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś świadczącej kompleksową obsługę prawną inwestycji deweloperskich oraz podmiotów z branży nieruchomości.

W 2025 roku została wyróżniona przez magazyn „Forbes Woman” oraz Woman in Law Foundation i znalazła się na liście 25 najlepszych prawniczek w biznesie. Jest również finalistką

konkursu Top Woman in Real Estate 2025 w kategorii „Legal advisory services”.

Specjalizuje się w prawie budowlanym, w sprawach związanych z planowaniem przestrzennym i prawie nieruchomości. Reprezentuje inwestorów w postępowaniach administracyjnych i sądowych związanych z procesem inwestycyjnym. Prowadzi i koordynuje procesy due diligence nieruchomości. Wraz z zespołem kancelarii zapewnia deweloperom i inwestorom kompleksową obsługę prawną projektów budowlanych.

Na bieżąco komentuje zmiany w prawie mające wpływ na działalność branży nieruchomości, zarówno w prasie: „Rzeczpospolitej”, „Dzienniku Gazecie Prawnej”, jak i w internecie: Business Insider, prawo.pl, Money.pl, XYZ.pl, Wyborcza.biz, Portal Samorządowy.

Współautorka komentarza do nowelizacji przepisów dotyczących warunków technicznych z 2024 r. pt. „Warunki techniczno-budowlane. Nowe standardy projektowania inwestycji” (Wydawnictwo C.H. Beck), a także poradnika „Rewolucja w planowaniu przestrzennym. Nowe przepisy” (Wydawnictwo Rzeczpospolita) oraz komentarza do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, i monografii „Przekształcenie użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Pytania i odpowiedzi”. Autorka e-booków dedykowanych inwestorom i deweloperom.

Od 2023 roku członkini Komitetu ds. Nieruchomości przy Krajowej Izbie Gospodarczej, w ramach którego aktywnie działa na rzecz poprawy jakości legislacji i stanowionego prawa dotyczącego nieruchomości i procesu budowlanego. Współtworzy stanowiska Komitetu oraz opinie do projektów aktów prawnych.

Swoją działalność zawodową łączy z działalnością edukacyjną, którą prowadzi na profilu LinkedIn, a od ponad 10 lat dzieli się wiedzą na prowadzonym przez nią blogu dla deweloperów [Jakim-prawem.pl](https://jakim-prawem.pl), na którym w prosty sposób przybliża czytelnikom zawitości przepisów związanych z prowadzeniem inwestycji budowlanych.



Instrukcja obsługi ZPI – od pomysłu do uchwały

Oddajemy w Wasze ręce czwarte wydanie z cyklu „Ściągą z przepisów”, które tym razem w całości poświęciliśmy jednemu z najbardziej perspektywicznych, ale i złożonych narzędzi w arsenale dewelopera – zintegrowanemu planowi inwestycyjnemu (ZPI).

Dlaczego ZPI to temat gorący właśnie teraz?

W obliczu reformy planistycznej i nadchodzącego terminu uchwalenia planów ogólnych (31 sierpnia 2026 r.) tradycyjne ścieżki uzyskiwania pozwoleń na budowę stają się coraz węższe. Zintegrowany plan inwestycyjny może okazać się jedynym sposobem na zabudowę działki, jeśli nie zostanie objęta obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W tej „Ściągzie” przeprowadzimy Was przez cały proces – od pomysłu do uchwały, pokazując ZPI jako realną alternatywę dla decyzji WZ czy specustawy Lex deweloper.

Co znajdziecie w tym wydaniu?

Skupiliśmy się na konkretach, które mają bezpośredni wpływ na rentowność i bezpieczeństwo Waszych projektów:

- ZPI vs inne akty – dowiecie się, dlaczego ZPI daje szersze możliwości niż Lex deweloper – nie dotyczy tylko mieszkań, ale także biur, hoteli czy hal magazynowych
- Umowa urbanistyczna – to na jej etapie rozstrzyga się ekonomia projektu – podpowiemy Wam, jak negocjować zakres inwestycji uzupełniającej (np. drogi, przedszkola), by jej koszt nie pogrążył głównego przedsięwzięcia
- Strategia negocjacyjna – sprawdzicie, jak przygotować wniosek i koncepcję urbanistyczną, by przekonać radnych do swojej wizji i uniknąć odrzucenia projektu na finiszu
- Zarządzanie ryzykiem – ZPI to proces kosztowny i długotrwały – upewnicie się, jakie zabezpieczenia (np. gwarancje bankowe) będą wymagane przez gminę i jak chronić swoje interesy, gdyby rada gminy zmieniła zdanie przed podpisaniem umowy.

Zintegrowany plan inwestycyjny to szansa na partnerski dialog z gminą, ale tylko dla tych, którzy znają zasady tej gry. Zapraszam do lektury poradnika, który pomoże Wam zamienić skomplikowane przepisy w skuteczną strategię deweloperską.

Monika Burzyńska-Myć

Nieruchomosci-online.pl



Nieruchomosci-online.pl – portal ogłoszeniowy z największą liczbą ofert nieruchomości z całej Polski – w największych miastach, jak i w mniejszych gminach.

Prezentujemy oferty, które pozwalają poszukującym szybko i wygodnie znaleźć mieszkanie, dom lub działkę dopasowane do ich potrzeb i możliwości finansowych. Oferujemy pełny obraz rynku i wspieramy podejmowanie trafnych decyzji dzięki precyzyjnie przygotowanym prezentacjom nieruchomości i kompleksowej bazie wiedzy.


Co miesiąc ok. 3 mln osób poszukują nowego mieszkania lub domu na naszym portalu.

 nieruchomosci-online.pl




Spis treści

1.	Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny	8
1.1.	Do czego służy ZPI i kiedy jest uchwalany	8
1.2.	Jakiego rodzaju inwestycji dotyczy zintegrowany plan inwestycyjny	9
1.3.	Jaka powinna być wartość inwestycji uzupełniającej	13
1.4.	W jakich przypadkach inwestor powinien rozważyć skorzystanie z ZPI	14
1.5.	Czy inwestor musi być właścicielem nieruchomości, by wystąpić o uchwalenie ZPI	15
1.6.	Jakie są skutki uchwalenia ZPI dla danego terenu	16
2.	Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych	17
2.1.	ZPI a studium	17
2.2.	ZPI a plan ogólny	19
2.3.	ZPI a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	22
2.4.	ZPI a uchwała Lex deweloper	23
3.	Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku	26
3.1.	Krok 1. Wniosek inwestora o uchwalenie ZPI	27
3.2.	Krok 2. Zgoda rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI	30



3.3.	Krok 3. Negocjacje umowy urbanistycznej i projektu ZPI	31
3.4.	Krok 4. Opinie i uzgodnienia oraz konsultacje społeczne	32
3.5.	Krok 5. Wprowadzenie zmian do projektu ZPI i ponowienie czynności	33
3.6.	Krok 6. Zawarcie umowy urbanistycznej i publiczne udostępnienie	33
3.7.	Krok 7. Uchwalenie lub odrzucenie ZPI przez radę gminy	34
4.	Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor	36
4.1.	Czego dotyczy umowa urbanistyczna i kto ją zawiera	36
4.2.	Przedmiot umowy urbanistycznej i zobowiązania stron	38
4.3.	Jakie zapisy powinna zawierać umowa urbanistyczna	42
4.4.	Negocjacje umowy urbanistycznej	44
4.5.	Zawarcie umowy urbanistycznej i związane z tym skutki	46





1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny

Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) to nowe narzędzie planistyczne, które zostało wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z wejściem w życie reformy planowania przestrzennego.



1.1. Do czego służy ZPI i kiedy jest uchwalany

ZPI stanowi szczególny rodzaj **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, który powstaje **we współpracy inwestora z gminą**. Ustawa zawiera konkretne regulacje dotyczące ZPI, ale jednocześnie wskazuje, że w sprawach nieuregulowanych do ZPI stosuje się przepisy o planach miejscowych.

Warunkiem uchwalenia ZPI jest zawarcie **umowy urbanistycznej** przez inwestora z gminą. Reguluje ona współpracę pomiędzy gminą a inwestorem w zakresie realizacji tzw. inwestycji uzupełniającej oraz procedowanego ZPI. Umowa urbanistyczna nie ustala przeznaczenia terenu, a jedynie określa zobowiązania stron związane z procedowanym ZPI.



1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny

Zintegrowany plan inwestycyjny może być uchwalony, gdy:

- na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy,
- plan miejscowy już obowiązuje, ale na jego podstawie nie można zrealizować inwestycji, którą zainteresowany jest inwestor (np. z powodu niskich wskaźników dotyczących zabudowy).

WAŻNE!

Zgodnie z nowelizacją ustawy planistycznej możliwe jest uchwalenie ZPI w formie zmiany obowiązującego planu miejscowego, zamiast procedowania nowego planu miejscowego, który zastąpi istniejący plan. Dotyczy to wyłącznie przypadku, gdy dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej obowiązuje już plan miejscowy.



1.2. Jakiego rodzaju inwestycji dotyczy zintegrowany plan inwestycyjny

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar, na którym ma być realizowana **inwestycja główna**, czyli ta, którą planuje inwestor, oraz obszar **inwestycji uzupełniającej**, czyli tej, której realizacji gmina będzie oczekiwała od inwestora w związku z wyrażeniem zgody na realizację planowanej przez niego zabudowy i uchwalenie w tym celu ZPI.

Zgodnie z nowelizacją ustawy planistycznej w pewnych sytuacjach ZPI może też obejmować inne tereny, na których ani inwestycja główna, ani inwestycja uzupełniająca nie będą realizowane, ale ze względów funkcjonalno-przestrzennych, niezbędne będzie objęcie ich także ustaleniami ZPI.

Ustalenia dla obszaru inwestycji uzupełniającej nie muszą być obowiązkowo zawarte w ZPI. Gmina może uchwalić ZPI wyłącznie dla inwestycji głównej i pominąć inwestycję uzupełniającą, jeśli może być zrealizowana na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny

WAŻNE!

Ustalenia dla obszaru inwestycji uzupełniającej muszą być obowiązkowo zawarte w ZPI. Gmina nie może uchwalić ZPI wyłącznie dla inwestycji głównej i pominąć inwestycję uzupełniającą.

Jednakże od dnia wejścia w życie zmiany ustawy planistycznej, ZPI nie musi obejmować inwestycji uzupełniającej, jeśli jej realizacja jest możliwa na podstawie obowiązującego planu miejscowego.



Jaka inwestycja może być inwestycją główną?

Ustawa nie przewiduje tu ograniczeń (inaczej niż ma to miejsce w przypadku uchwał Lex deweloper).

Mogą to być inwestycje mieszkaniowe, ale też inwestycje innego rodzaju – budynki usługowe, biura, hotele, obiekty magazynowe czy przemysłowe.



Co to jest inwestycja uzupełniająca?

Zgodnie z ustawą planistyczną to inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat trzech, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, **jeżeli służy obsłudze inwestycji głównej.**



PRZYKŁAD:

Inwestor planuje budowę dużego osiedla mieszkaniowego w ramach inwestycji głównej, a w ramach inwestycji uzupełniającej deklaruje budowę przedszkola na sąsiednim terenie, który jest własnością gminy. Przedszkole ma służyć mieszkańcom inwestycji głównej.



1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny

Warunek „służenia obsłudze inwestycji głównej” oznacza, że inwestycją uzupełniającą **nie może być inwestycja**, która **nie jest związana z inwestycją główną**. Rodzaj inwestycji uzupełniającej jest wskazany w ustawie.

Od dnia wejścia w życie zmiany ustawy planistycznej inwestycją uzupełniająca może być jednak dowolna inwestycja **służąca wykonywaniu zadań własnych gminy**, w szczególności każda ze wskazanych wyżej inwestycji, za wyjątkiem inwestycji polegających na budowie, zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, które będą musiały służyć inwestycji głównej.

Tym samym inwestycją uzupełniającą może być:

1. | **inwestycja, która służy wykonywaniu zadań własnych gminy lub**
2. | **inwestycja, która służy obsłudze inwestycji głównej.**

Propozycje inwestycji uzupełniającej przedstawia inwestor we wniosku o uchwalenie ZPI, ale gmina nie musi się na nią zgodzić. W takich miastach, jak np. Warszawa czy Kraków, wprowadzono wewnętrzne regulacje, które wskazują, jakiego rodzaju inwestycje uzupełniające stanowią dla tych miast priorytet.

WAŻNE!

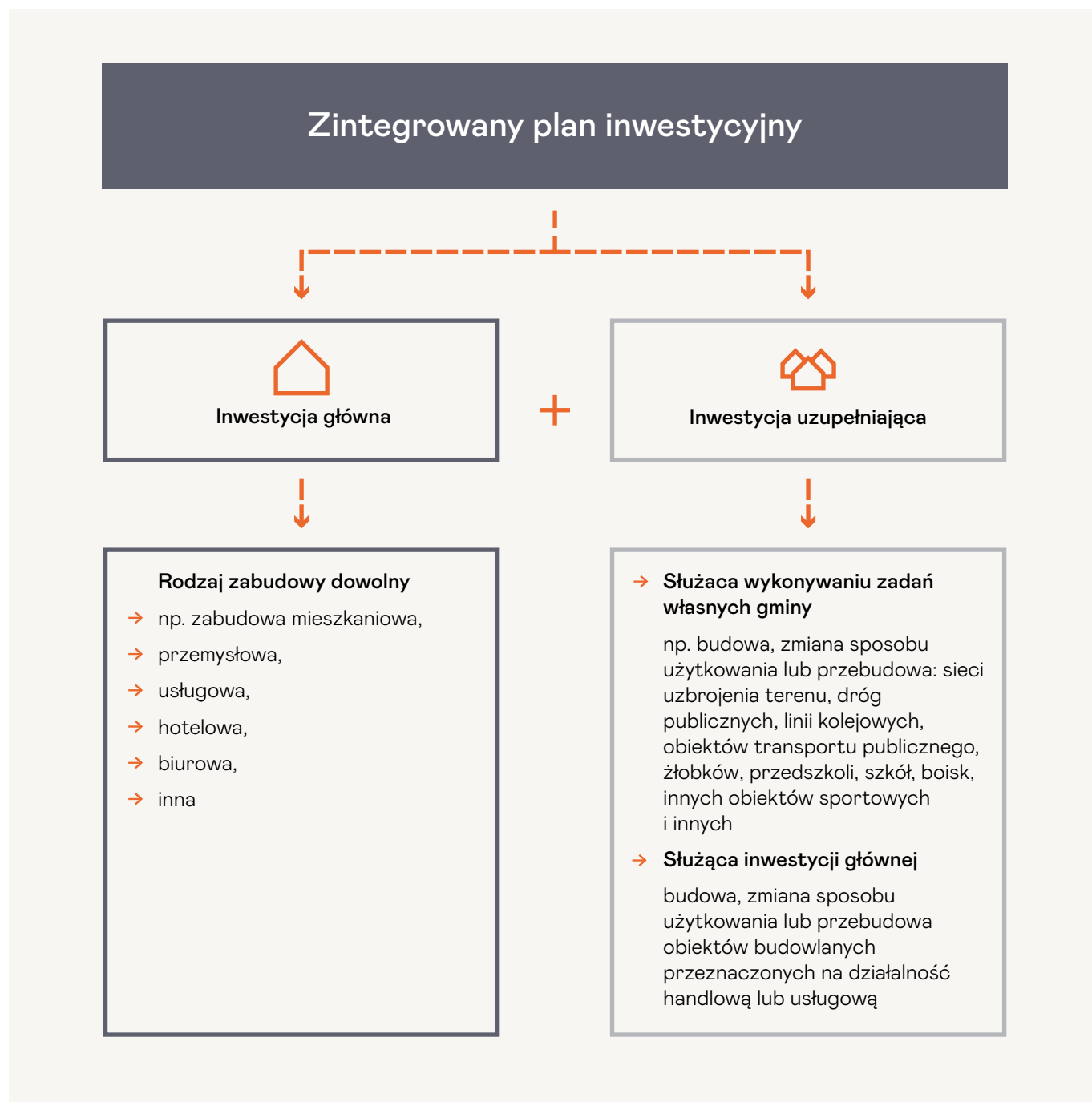
Jeśli rozważasz realizację inwestycji na podstawie ZPI, sprawdź, czy gmina, w której ma być uchwalane ZPI, posiada regulacje określające jakiego rodzaju inwestycje uzupełniające mają dla gminy szczególne znaczenie, i czy gmina będzie dążyła do ich realizacji lub finansowania przez inwestora.





1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny

W jakim zakresie inwestor zobowiązany będzie zrealizować inwestycję uzupełniającą i czy poniesie on jej koszty w całości, czy też wspólnie z gminą, to zostanie ustalone w umowie urbanistycznej zawieranej pomiędzy inwestorem i gminą.






1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny

WAŻNE!

Tereny, na których obie inwestycje będą realizowane, nie muszą do siebie przylegać. ZPI może składać się z kilku terenów inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, które nie są ze sobą powiązane.



1.3. Jaka powinna być wartość inwestycji uzupełniającej

Ustawa nie zawiera regulacji, które określałyby maksymalną lub minimalną wartość inwestycji uzupełniającej, jaka ma być wykonana przez inwestora w zamian za uchwalenie ZPI.

Ostatecznie o jej wysokości zdecyduje gmina. Może to zrobić, uchwalając uchwałę dotyczącą zasad ustalania postanowień umów urbanistycznych, w której zostaną określone maksymalna i/lub minimalna wartość inwestycji uzupełniającej, ewentualnie sposób ich ustalania.



PRZYKŁAD:

Ustalenie maksymalnej wysokości wartości inwestycji uzupełniającej – zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa nr 2716/2024 z 17.10.2024 w sprawie ustalenia preferowanych potrzeb Gminy Miejskiej Kraków w zakresie negocjacji projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w ramach procedowania wniosku o zintegrowany plan inwestycyjny ustala, że wartość inwestycji uzupełniającej powinna być proporcjonalna do wzrostu wartości nieruchomości objętych ZPI w wyniku uchwalenia dla nich zintegrowanego planu inwestycyjnego, ale nie wyższa niż 30% wzrostu wartości tych nieruchomości.



1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny



PRZYKŁAD:

Ustalenie minimalnej wartości inwestycji uzupełniającej – uchwała Rady Miasta Gdańska z 26.02.2026 nr XXIV/586/26, zgodnie z którą, jeśli inwestycja główna stanowi inwestycję mieszkaniową, minimalna wartość inwestycji uzupełniającej ustala się jako wartość 10% iloczynu planowanej powierzchni użytkowej mieszkań oraz określonego w uchwale wskaźnika. [https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2026/1002/oryginal/akt.pdf, dostęp na 29.04.2026]

Przystępując do procedury ZPI, inwestor nie jest w stanie oszacować, jakie będzie musiał ponieść koszty realizacji inwestycji uzupełniającej. Gmina nie jest zobowiązana zaakceptować propozycji inwestora co do rodzaju i wartości tej inwestycji.



1.4. W jakich przypadkach inwestor powinien rozważyć skorzystanie z ZPI

ZPI może być uchwalony dla dowolnej inwestycji. Ustawa nie przewiduje w tym zakresie żadnych ograniczeń.

Jednak ze względu na koszty związane z przeprowadzeniem procedury ZPI oraz przyjęcie przez inwestora dodatkowych zobowiązań dotyczących realizacji inwestycji uzupełniającej, warto rozważyć ZPI, jeśli inwestor:

- planuje inwestycję **o większej skali, której realizacja pozwoli na pokrycie kosztów związanych z realizacją inwestycji uzupełniającej,**
- jest gotowy partycypować w kosztach infrastruktury technicznej lub realizować obiekty gminne,
- dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi niezbędnymi do poniesienia kosztów związanych z przygotowaniem projektu ZPI, zapewnienia obsługi procesu jego przygotowania.

WAŻNE!

Koszty przygotowania projektu ZPI inwestor musi ponieść przed złożeniem wniosku o uchwalenie ZPI.





1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Nie każdy projekt deweloperski uzasadnia sięgnięcie po ZPI.

Jeśli inwestycja jest niewielka, można ją zrealizować na podstawie obowiązującego MPZP lub w oparciu o decyzję WZ – procedura ZPI nie jest wówczas dobrym rozwiązaniem.



1.5. Czy inwestor musi być właścicielem nieruchomości, by wystąpić o uchwalenie ZPI

Nie ma wymogu, by inwestor, który występuje o uchwalenie ZPI dla konkretnej inwestycji, był właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, która ma być objęta ZPI.

Dotyczy to zarówno terenu inwestycji głównej, jak i uzupełniającej.

Brak prawa własności do terenu inwestycji głównej czy jego użytkownika wieczystego w dacie złożenia wniosku o ZPI może jednak czynić wniosek mało wiarygodnym.

Jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, inwestor musi prowadzić z gminą negocjacje przy udziale tej osoby. Wymaga to wcześniejszych ustaleń pomiędzy inwestorem a osobą trzecią.



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Posiadanie przez inwestora prawa własności działek objętych wnioskiem o ZPI lub ich użytkownika wieczystego zwiększa szanse na pozytywne zakończenie procedury ZPI.



1. Co to jest zintegrowany plan inwestycyjny



1.6. Jakie są skutki uchwalenia ZPI dla danego terenu

Jeśli w dacie uchwalenia ZPI na terenie nim objętym obowiązywał plan miejscowy – ZPI powoduje wygaśnięcie dotychczasowego planu w tej części.

Jeśli dla tego terenu została wcześniej wydana decyzja WZ, której ustalenia są inne niż ustalenia ZPI, to wygasa decyzja WZ.

Uchwalenie ZPI nie powoduje wygaśnięcia wydanych dla tego terenu pozwoleń na budowę.

Na podstawie ZPI inwestor może wystąpić o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji.

Skutki uchwalenia ZPI

Jest podstawą do wydania pozwolenia na budowę inwestycji głównej



Traci moc dotychczasowy plan miejscowy w części objętej ZPI

Nie wygasa wydanych dla terenu ZPI pozwoleń na budowę



Wygasa decyzję WZ, której ustalenia są inne niż ustalenia ZPI



2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych

Aby dobrze zrozumieć, czym jest ZPI, inwestor powinien wiedzieć, co odróżnia ZPI od innych dokumentów planistycznych, takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu, plan ogólny, plan miejscowy czy uchwała Lex deweloper.



2.1. ZPI a studium

Studium jest **dokumentem nadrzędnym** wobec ZPI, który – przypomnijmy – jest szczególnym rodzajem planu miejscowego.

Dlatego do dnia wejścia w życie w gminie planu ogólnego, ustalenia ZPI muszą uwzględniać zapisy studium.



2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych

Ustalenia ZPI **muszą być zgodne** ze studium, analogicznie do tego, jak ma to miejsce obecnie w przypadku uchwalanych planów miejscowych. Jeśli inwestor planuje realizację inwestycji na podstawie ZPI, przed wystąpieniem z wnioskiem o ZPI musi sprawdzić, czy planowane przez niego przeznaczenie terenu oraz wskaźniki jego zagospodarowania w celu realizacji inwestycji nie będą naruszały ustaleń studium.



PRZYKŁAD:

Inwestor planuje zabudowę wielorodzinną. ZPI ma ustalać dla terenu inwestora zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Studium przewiduje podstawowy kierunek zagospodarowania tych terenów pod usługi, natomiast jako dopuszczalną wskazuje zabudowę wielorodzinną. ZPI będzie zgodne z ustaleniami studium.



Czy możliwe będzie dokończenie procedury ZPI w oparciu o studium, jeśli ono wygaśnie, a plan ogólny nie wejdzie w życie?

Studium ma obowiązywać do 30 czerwca 2026 roku, a zgodnie ze zmianą ustawy planistycznej – do 31 sierpnia 2026 roku. Po tej dacie wygaśnie, jeśli do tego dnia plan ogólny nie wejdzie w życie. Studium wygaśnie również wtedy, gdy przed tą datą gmina uchwali plan ogólny.

Wygaśnięcie studium nie ma wpływu na dopuszczalność dalszego procedowania ZPI. Jeśli to się stanie przed uchwaleniem ZPI, to mimo tego można kontynuować procedurę ZPI.

Wątpliwości budzi natomiast to, czy w takim przypadku należy brać pod uwagę ustalenia studium, nawet jeśli ono wygaśnie, a wszedł w życie plan ogólny, czy też trzeba będzie opierać się na uchwalonym planie ogólnym.

Przepisy w tym zakresie są różnie interpretowane przez przedstawicieli gmin. Dlatego w obecnym okresie przejściowym, w którym plany ogólne wciąż są na etapie przygotowywania, zgodność ZPI z przyszłymi ustaleniami planistycznymi może okazać się problematyczna.



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Jeśli procedura ZPI rozpocznie się przed uchwaleniem planu ogólnego i do dnia jego wejścia w życie ZPI nie zostanie uchwalony, to **nie ma pewności**, w oparciu o jaki dokument ZPI zostanie ostatecznie uchwalony. Czy w oparciu o studium, czy plan ogólny.

Należy spodziewać się, że będzie to plan ogólny.

Dlatego sprawdź, na jakim etapie jest procedowany plan ogólny i czy planowana inwestycja oraz procedowany dla niej ZPI będą z nim zgodne.



2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych



2.2. ZPI a plan ogólny

Plan ogólny, podobnie jak studium, jest dokumentem nadrzędnym wobec ZPI. To on określa, funkcje i wskaźniki zagospodarowania, jakie muszą być uwzględnione w przypadku uchwalania ZPI.

Choć ZPI jest instrumentem inicjowanym przez inwestora, jego treść nie może być dowolna. Musi on być obligatoryjnie zgodny z polityką przestrzenną gminy, określoną w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego oraz, co najważniejsze, z planem ogólnym (a do czasu jego uchwalenia – ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania).

WAŻNE!

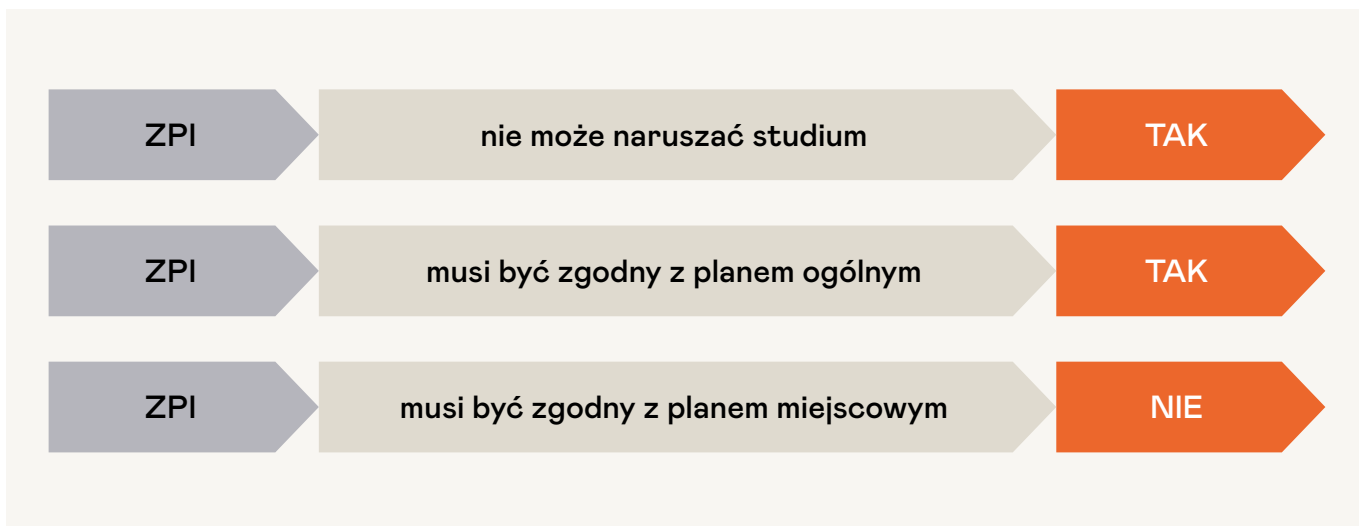
Projekt ZPI musi być zgodny z planem ogólnym. Bez zgodności z planem ogólnym uchwalenie ZPI jest niemożliwe – nawet jeśli gmina i inwestor są zgodni co do realizacji inwestycji głównej i uzupełniającej.

Projekt ZPI musi też uwzględniać strategię rozwoju gminy.





2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych



Kiedy ZPI jest zgodny z planem ogólnym?

ZPI jest zgodny z planem ogólnym, jeśli:

- przeznaczenie terenu określone w ZPI mieści się w profilu funkcjonalnym przewidzianym w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej jego teren,



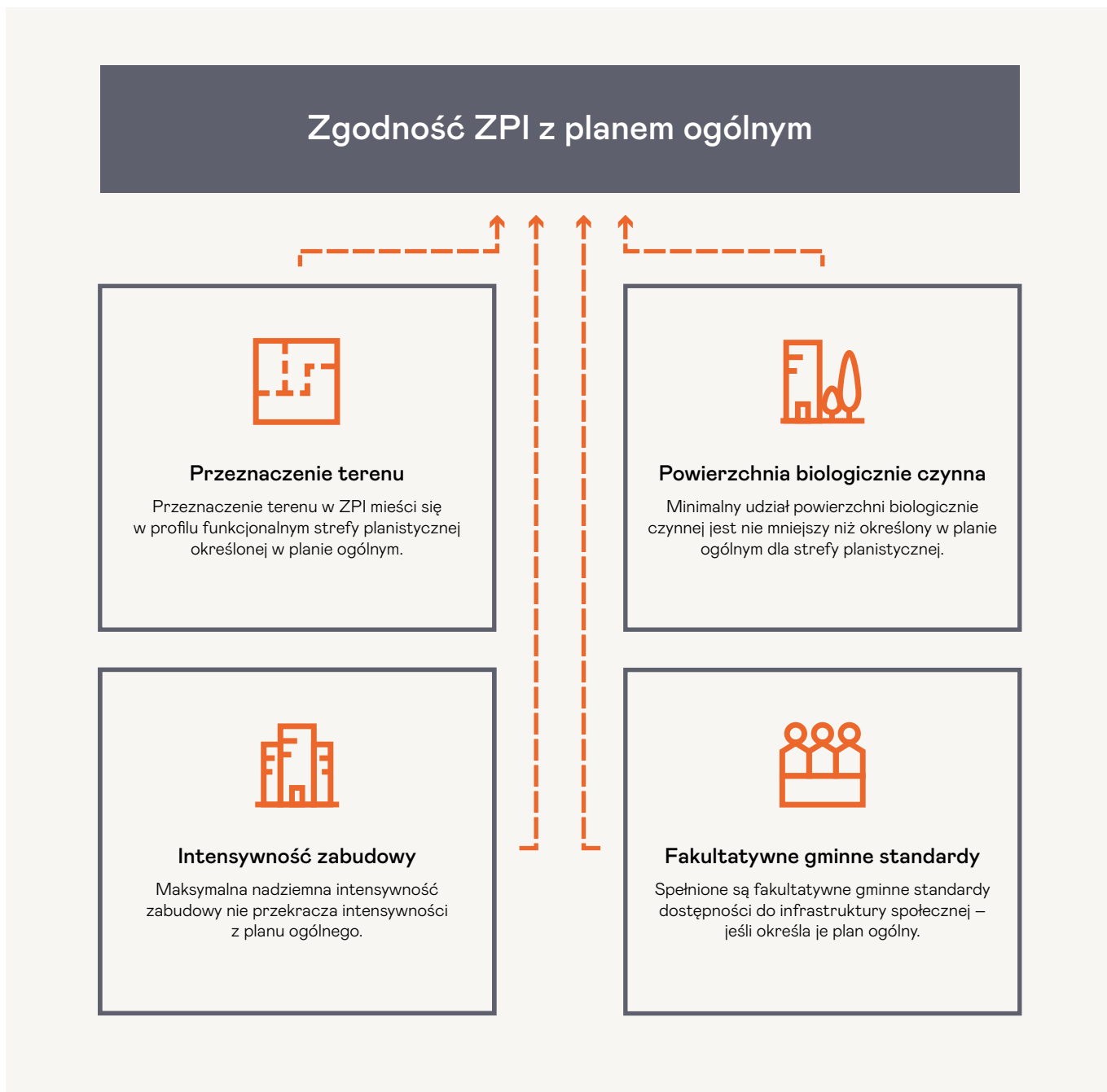
PRZYKŁAD:

Plan ogólny ustala dla terenu, dla którego ma być uchwalony ZPI, strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną i przewiduje w niej takie profile funkcjonalne: teren zabudowy wielorodzinnej, teren komunikacji. Nie przewiduje profilu – teren usług. Projekt ZPI ma dotyczyć inwestycji stanowiącej budynek wielorodzinny i budynek usług sportu. Brak zgodności ZPI z planem ogólnym będzie wyłączał możliwość uchwalenia ZPI.

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego ZPI jest nie mniejszy niż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określony w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej ten teren,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy jest nie większa niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- spełniony jest wymóg wynikający z ustaleń w planie ogólnym tzw. fakultatywnych gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej.



2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych





2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych

WAŻNE!

Jeżeli plan ogólny będzie przewidywał gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej (na temat tych standardów dowiesz się więcej ze Ściagi nr 3 [Plan ogólny gminy. Pytania i odpowiedzi](#)), to wówczas realizacja inwestycji mieszkaniowej na podstawie ZPI będzie możliwa, pod warunkiem, że **każda działka ewidencyjna objęta ZPI, który przewiduje na nich zabudowę mieszkaniową, będzie spełniała gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej** poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia ZPI lub możliwe do realizacji na podstawie ZPI.



2.3. ZPI a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

ZPI to tak zwany „mikroplan”. Jest on uchwalany dla realizacji konkretnej inwestycji, w związku z tym dotyczy terenu, na którym ta inwestycja ma być realizowana.

Dodatkowo obejmuje on teren inwestycji uzupełniającej, ale zgodnie ze zmianą ustawy planistycznej, może być również uchwalony wyłącznie dla inwestycji głównej, jeśli inwestycja uzupełniająca będzie mogła zostać zrealizowana na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

Natomiast plan miejscowy gmina uchwała dla określonego terenu w celu uregulowania w sposób wiążący zasad i sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

Obydwa dokumenty stanowią akty prawa miejscowego. Są wiążące dla organów wydających pozwolenia na budowę, decyzje środowiskowe, decyzje podziałowe. Na ich podstawie inwestor może uzyskać te decyzje, a następnie realizować planowaną inwestycję.

ZPI jest uchwalany na koszt inwestora. To on ponosi koszty przygotowania całej dokumentacji planistycznej niezbędnej dla uchwalenia ZPI. W przypadku planu miejscowego koszty te leżą wyłącznie po stronie gminy.

Z uchwaleniem ZPI zawsze wiąże się obowiązek zawarcia przez inwestora z gminą umowy urbanistycznej. Uchwalenie planu miejscowego tego nie wymaga.

Obydwa dokumenty są przedmiotem oceny pod kątem ich legalności przez organ nadzoru, czyli wojewodę. Wojewoda może je unieważnić, wydając rozstrzygnięcie nadzorcze, jeśli uzna, że przy ich procedowaniu doszło do istotnej zmiany zasad lub trybu uchwalania ZPI.



2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych



2.4. ZPI a uchwała Lex deweloper

Uchwała Lex deweloper, w odróżnieniu od ZPI, nie jest aktem prawa miejscowego. Jej podjęcie nie ma wpływu na obowiązujący plan miejscowy.

Na jej podstawie inwestor może uzyskać pozwolenie na budowę, o ile zrobi to w ciągu 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym. W przypadku ZPI termin na wystąpienie o pozwolenie na budowę inwestycji jest nieograniczony w czasie.

Cechą wspólną ZPI i Lex deweloper jest to, że są uchwalane przez radę gminy na wniosek inwestora.

Uchwała Lex deweloper dotyczy wyłącznie inwestycji mieszkaniowych, natomiast możliwości zastosowania ZPI są znacznie szersze.

ZPI może być uchwalony dla inwestycji mieszkaniowych jednorodzinnych, wielorodzinnych, a także innych inwestycji komercyjnych, takich jak np.: akademik, hotel, biurowiec, hala przemysłowa.





2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych

Podstawę podjęcia przez gminę uchwały Lex deweloper stanowi ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (specustawa mieszkaniowa) oraz wniosek inwestora, który wystąpił do rady gminy o zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej. Na jej podstawie inwestor może zrealizować budowę budynków wielorodzinnych (posiadających minimum 25 lokali) lub zespołów co najmniej 10 domów jednorodzinnych, a także części usługowej i infrastruktury towarzyszącej.

Natomiast możliwości zastosowania ZPI są znacznie szersze. Nie są one ograniczone wyłącznie do jednego rodzaju inwestycji i nie są uzależnione od jej wielkości.

Zgodnie z przepisami wprowadzającymi reformę planistyczną **ustawa Lex deweloper straci moc 1 lipca 2026 roku**. Zmiana ustawy planistycznej wydłuża ten termin do 1 września 2026 r.

Z uwagi jednak na szersze możliwości, jakie daje gminom skorzystanie przez inwestora z ZPI (zrealizowanie lub pokrycie kosztów inwestycji uzupełniającej o znaczeniu istotnym dla gminy), część z nich nie proceduje już nowych wniosków o podjęcie uchwały w trybie ustawy Lex deweloper.



ZPI a plan miejscowy i uchwała Lex deweloper – różnice

Kryterium	Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)	Uchwała Lex deweloper
Rodzaj aktu	akt prawa miejscowego (szczególny rodzaj miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)	akt prawa miejscowego	uchwała (nie jest aktem prawa miejscowego)
Kto inicjuje procedurę	inwestor lub grupa inwestorów	gmina	inwestor
Rodzaj inwestycji	dowolny (np. osiedle budynków wielorodzinnych, zakład, zespół budynków jednorodzinnych, hotel)	nie dotyczy inwestycji	wyłącznie inwestycje mieszkaniowe
Cel uchwalenia	umożliwienie inwestorowi realizacji konkretnej inwestycji	ustalenie zasad zagospodarowania dla całego obszaru	umożliwienie inwestorowi realizacji konkretnej inwestycji
Do kogo składany jest wniosek o uchwalenie	rada gminy	brak wniosku	rada gminy



2. Czym się różni zintegrowany plan inwestycyjny od innych aktów planistycznych

Kryterium	Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI)	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)	Uchwała Lex developer
Kto pokrywa koszty	inwestor	gmina	
Umowa/Negocjacje	obligatoryjna umowa urbanistyczna	brak	fakultatywne porozumienie
Zgodność z innymi aktami	nie narusza studium/zgodny z planem ogólnym	nie narusza studium/zgodny z planem ogólnym	nie narusza studium/zgodna z planem ogólnym, sprzeczna z planem miejscowym
Zastąpienie MPZP	tak, powoduje utratę mocy obowiązującej		nie zastępuje MPZP
Czas obowiązywania	akt bezterminowy	akt bezterminowy	akt terminowy (6 lat na uzyskanie pozwolenia na budowę)
Obowiązek przedłożenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej	tak, jeśli rada gminy podejmie uchwałę	nie	tak





3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku

Procedura uchwalania ZPI wymaga przejścia przez kilka etapów, które mają wpływ na jej skuteczność i czas trwania.

Jest ona zbliżona do procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – z tą różnicą, że inicjatorem uchwalania ZPI jest zawsze inwestor, a nie gmina, a jej kluczowy element stanowi umowa urbanistyczna.

Krótsze są również terminy na poszczególne czynności w ramach procedury.

Oto najważniejsze etapy tego procesu – z perspektywy dewelopera i inwestora.



3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku



3.1. Krok 1. Wniosek inwestora o uchwalenie ZPI

Pierwszym krokiem jest **złożenie przez inwestora do gminy wniosku o uchwalenie ZPI**.

Wniosek ten inicjuje postępowanie. To od jego treści zależy, czy rada gminy podejmie uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia ZPI i możliwe będzie kontynuowanie całego procesu.

WAŻNE!

Wniosek może być złożony wspólnie przez kilku inwestorów, co pozwala na prowadzenie jednego postępowania i uchwalenia jednego ZPI.

Gmina może też procedować w ramach jednego ZPI kilka wniosków złożonych przez różnych inwestorów. Przykładem takiego postępowania jest ZPI dla obszaru „Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katyń” w Krakowie – dwa wnioski, dwóch inwestorów, jedna procedura ZPI.



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Zanim złożysz wniosek, przeanalizuj studium/plan ogólny pod kątem przewidzianych w nim ustaleń dla terenu inwestycji głównej i uzupełniającej, to jest: obszar funkcjonalny, wskaźniki zabudowy, bilans terenów oraz kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

Sprawdź również ustalenia strategii rozwoju gminy, ponieważ projekt ZPI musi być z nią zgodny.

Podjmij aktywne działania, aby przekonać gminę do swojego przedsięwzięcia i podjęcia uchwały o przystąpieniu do ZPI. Przeprowadź wstępne konsultacje z urzędnikami gminy pod kątem przedmiotu inwestycji głównej i uzupełniającej.



3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku



Co powinien zawierać wniosek o uchwalenie ZPI?

Wniosek o uchwalenie ZPI składa się na urzędowym formularzu. Wzór formularza jest dostępny tutaj: <https://www.gov.pl/web/rozwój-technologie/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego>

We wniosku inwestor powinien również dodatkowo przedstawić i dołączyć:

- podstawową charakterystykę zarówno inwestycji głównej, jak i inwestycji uzupełniającej,
- opis planowanej funkcji terenu, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej,
- **mapę przedstawiającą koncepcję urbanistyczno-architektoniczną inwestycji, dla której będzie uchwalany ZPI,**
- **propozycje zobowiązań inwestora dotyczące inwestycji uzupełniającej.**

WAŻNE!

Nie są to wymogi ustawowe, ale im więcej informacji uzyska organ gminy od inwestora, tym większa szansa, na sprawne przeprowadzenie procedury.

Do wniosku inwestor ma obowiązek dołączyć projekt ZPI (zarówno jego część tekstową, jak i graficzną), a także opracowanie ekofizjograficzne.

Oznacza to, że inwestor musi przygotować odpowiednio wcześniej projekt uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującej zarówno teren inwestycji głównej, jak i uzupełniającej. Dokument ten musi spełniać wymogi obowiązujące przy uchwalaniu planów miejscowych.

Zgodnie ze zmianą ustawy planistycznej rada gminy może podjąć uchwałę, że inwestorzy, procedując ZPI, nie muszą dołączać projektu ZPI do wniosku, ale w zamian zobowiązani są przedłożyć **koncepcję urbanistyczno-architektoniczną**.

Koncepcja ta ma uzasadniać rozwiązania przestrzenne inwestycji (głównej i uzupełniającej) i obejmować m.in.: układ zabudowy, parametry urbanistyczne (intensywność, powierzchnia biologicznie czynna), cechy architektoniczne, układ komunikacyjny i infrastrukturalny, uwarunkowania środowiskowe oraz analizę krajobrazową.

Koncepcja powinna też obejmować wizualizację zabudowy przygotowaną w przystępny sposób dla osób niebędących specjalistami.



3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Zarówno wniosek o ZPI, jak i związaną z nim dokumentację należy przygotować we współpracy z urbanistą i architektem. Dobrze przygotowana dokumentacja ułatwi urzędnikom akceptację wniosku i skróci czas uzgodnień.

Przed przystąpieniem do sporządzenia wniosku i projektu ZPI ustal, czy gmina, w której ma być uchwalany ZPI, podjęła uchwałę, w której zwolniła inwestorów z obowiązku opracowywania projektu ZPI.



Co powinien zawierać projekt ZPI?

Projekt ZPI powinien składać się z **części tekstowej i graficznej**. Powinien zawierać również **uzasadnienie**.

W uzasadnieniu powinien zostać wyjaśniony m.in. sposób spełnienia przez ZPI wymagań przewidzianych dla planów miejscowych (np. wymagań ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, prawa własności). Uzasadnienie powinno też przedstawiać zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wpływ uchwalenia ZPI na finanse publiczne, w tym budżet gminy, a także inne wymagane dla planów miejscowych ustalenia.

Z uwagi na szczególne wymogi do przygotowania projektu ZPI niezbędna jest współpraca inwestora z urbanistą lub inną osobą uprawnioną do sporządzania projektów planów miejscowych.






3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku

WAŻNE!

Wniosek musi być kompletny. Jeśli będzie miał braki formalne, inwestor zostanie wezwany do ich usunięcia w terminie 14 dni, a niewykonanie tego obowiązku w tym terminie spowoduje, że wniosek nie będzie dalej procedowany.

Koszt sporządzenia projektu ZPI, przygotowania wniosku i związanej z nim dokumentacji w całości ponosi inwestor, mimo iż nie ma pewności, czy rada gminy wyrazi zgodę na procedowanie ZPI.



Często gminy mają własne wewnętrzne wytyczne co do tego, jakie informacje powinien wskazać inwestor we wniosku o ZPI. Na przykład, miasto stołeczne Warszawa opracowało wzór ustaleń, jakie powinny znaleźć się w projekcie ZPI – w jaki sposób powinien zostać on przygotowany przez inwestora, aby spełniał standardy stosowane przez urzędników.

Gminy mogą mieć też regulacje, które określają, jakiego rodzaju inwestycje uzupełniające są preferowane przez radnych. Dzięki temu inwestor może przed rozpoczęciem procedury zorientować się, czy będzie w stanie spełnić oczekiwania radnych.



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Przed podjęciem decyzji o realizacji inwestycji na podstawie ZPI sprawdź, czy gmina ma wewnętrzne ustalenia dotyczące procedowania ZPI. Pozwoli ci to na świadome podjęcie decyzji o przystąpieniu do tej procedury i ocenienie szans na jej pozytywne zakończenie.



3.2. Krok 2. Zgoda rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI

Po złożeniu wniosku, organ prowadzący postępowanie planistyczne (wójt, burmistrz lub prezydent) analizuje jego zasadność, a przede wszystkim zgodność projektu ZPI z dokumentem nadrzędnym, czyli obecnie studium, a po uchwaleniu planu ogólnego – z planem ogólnym. Ustala także, czy jest zgodny ze strategią rozwoju gminy.



3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku

Następnie przedstawia radzie gminy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ZPI, a także publikuje wniosek w Rejestrze Urbanistycznym.

WAŻNE!

Rada gminy nie ma obowiązku podjęcia tej uchwały. Może to zrobić, ale może też uznać, że uchwalenie ZPI nie leży w jej interesie.

Zgodnie ze zmianą ustawy planistycznej zgoda rady gminy na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego może zostać **wycofana** do czasu zawarcia umowy urbanistycznej. Wycofanie zgody przez radę gminy kończy postępowanie.

Ponadto, zgoda ta będzie ważna bez względu na zakres zmian w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dokonanych w wyniku negocjacji umowy urbanistycznej i projektu ZPI, opiniowania i uzgodnień z właściwymi organami.



3.3. Krok 3. Negocjacje umowy urbanistycznej i projektu ZPI

Po wyrażeniu zgody przez radę gminy, organ gminy (wójt, burmistrz lub prezydent) ma obowiązek przystąpić do wynegocjowania z inwestorem treści projektu umowy urbanistycznej oraz doprowadzić do ustalenia ostatecznej treści projektu ZPI. Na tym etapie organ gminy wprowadza niezbędne zmiany do projektu ZPI oraz do umowy urbanistycznej wynikające z negocjacji, a także – w razie konieczności – sporządza prognozę oddziaływania na środowisko.

Umowa urbanistyczna to najważniejszy etap procedury – to w niej gmina i inwestor określają wzajemne zobowiązania.

Jeśli zarówno inwestycja główna, jak i uzupełniająca mają być zlokalizowane na działkach stanowiących własność inwestora, projekt umowy urbanistycznej negocjowany jest tylko z nim. Natomiast jeśli właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na których ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, są osoby trzecie, negocjacje obejmują także te osoby.



3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku

WAŻNE!

Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej organ gminy może odstąpić od negocjacji tej umowy. Musi wówczas poinformować o tym radę gminy.



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Z punktu widzenia inwestora etap negocjacji umowy urbanistycznej jest kluczowy i dlatego wymaga ścisłej współpracy z architektem lub urbanistą i prawnikiem. Ustawa nie przewiduje wzoru umowy urbanistycznej, dlatego jej ustalenia mogą być różne w zależności od gminy.

Rada gminy ma możliwość uchwalenia uchwały, w której ustali zasady określania postanowień umowy urbanistycznej. Oznacza to, że w każdej gminie te zasady mogą być różnie określone.

Sprawdź, czy gmina, w której planujesz ZPI, ma taką uchwałę.



3.4. Krok 4. Opinie i uzgodnienia oraz konsultacje społeczne

Po zakończeniu negocjacji z inwestorem organ gminy jest zobowiązany do przeprowadzenia dalszej procedury planistycznej, podobnie jak ma to miejsce w przypadku uchwalenia planu miejscowego. Jednocześnie występuje do właściwych organów o opinie do projektu ZPI, występuje o uzgodnienia, a jeśli w wyniku uchwalenia ZPI ma nastąpić zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, występuje o zgodę na tę zmianę.

Równocześnie ogłasza rozpoczęcie konsultacji społecznych projektu ZPI i je przeprowadza.



3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Na tym etapie niezbędne jest zaangażowanie się w proces konsultacji społecznych.

Przygotuj materiały informacyjne – plansze, wizualizacje, krótkie streszczenie opisu inwestycji głównej i uzupełniającej w celu pokazania realnych korzyści z ich realizacji dla gminy i mieszkańców.



3.5. Krok 5. Wprowadzenie zmian do projektu ZPI i ponowienie czynności

Po zakończeniu opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych organ gminy wprowadza zmiany do projektu ZPI wynikające z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień i przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Następnie, w niezbędnym zakresie ponawia czynności planistyczne, a więc:

- prowadzi z inwestorem negocjacje co do zmienionego projektu ZPI oraz projektu umowy urbanistycznej,
- ponownie występuje o uzgodnienia,
- wprowadza zmiany wynikające z uzgodnień,
- ponownie ogłasza rozpoczęcie konsultacji społecznych i je przeprowadza.



3.6. Krok 6. Zawarcie umowy urbanistycznej i publiczne udostępnienie

Po przeprowadzeniu opisanej procedury planistycznej organ gminy zawiera z inwestorem umowę urbanistyczną. Następnie udostępnia publicznie projekt ZPI wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z przebiegu przeprowadzonych konsultacji społecznych.



3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku



3.7. Krok 7. Uchwalenie lub odrzucenie ZPI przez radę gminy

Finalnym krokiem jest uchwalenie ZPI przez radę gminy. Czas trwania całego postępowania – od momentu złożenia wniosku o ZPI nie jest regulowany ustawowo i w zależności od złożoności projektu może trwać wiele miesięcy, a nawet dłużej niż rok i to mimo że – w porównaniu z procedurą uchwalenia planu miejscowego – terminy na poszczególne czynności dokonywane przez organ gminy zostały istotnie skrócone.



Czy rada gminy może odmówić uchwalenia ZPI albo wprowadzić zmiany do jego postanowień

Rada gminy nie ma obowiązku uchwalenia ZPI. Przejście całej procedury ZPI i zawarcie umowy urbanistycznej nie daje inwestorowi 100% gwarancji, że ZPI zostanie uchwalone.

Jednakże zgodnie ze zmianą ustawy planistycznej rada gminy może wycofać zgodę na przystąpienie do sporządzania ZPI najpóźniej do dnia zawarcia umowy urbanistycznej.



Czy rada gminy może wprowadzić zmiany do projektu ZPI i umowy urbanistycznej

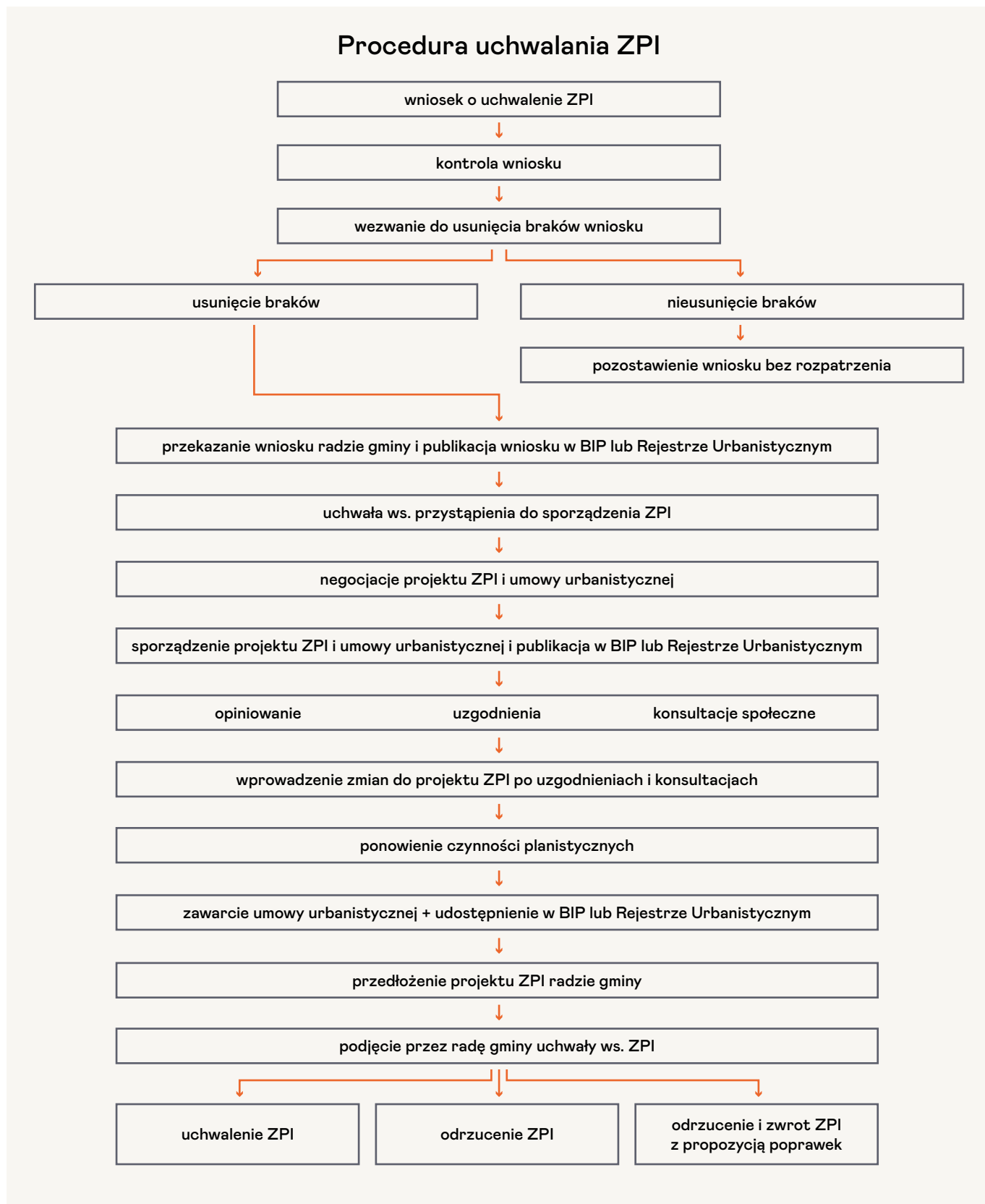
Rada gminy nie może wprowadzać samodzielnie zmian do projektu ZPI i umowy urbanistycznej. Może przyjąć ZPI w całości albo go odrzucić.

Jeżeli rada gminy uzna, że projekt ZPI wymaga poprawek, to go odrzuci i przekaże do organu gminy z propozycjami zmian oraz propozycjami zmian do umowy urbanistycznej.

W przypadku odrzucenia ZPI i wskazania zmian, jakie powinny zostać wprowadzone, ponawiane są negocjacje z inwestorem oraz, jeżeli negocjacje się powiodą, pozostałe wymienione czynności zmierzające do uchwalenia ZPI. Czynności te są ponawiane w zakresie niezbędnym do wprowadzenia zmian w ZPI proponowanych przez radę gminy.



3. Procedura uchwalenia ZPI krok po kroku





4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor

Umowa urbanistyczna to kluczowy element nowej procedury planistycznej, stanowiący pomost między interesem publicznym gminy a biznesowymi celami inwestora. Zrozumienie jej mechanizmów to dla inwestora szansa na większą przewidywalność procesu inwestycyjnego i realny wpływ na kształt otoczenia swojej inwestycji.



4.1. Czego dotyczy umowa urbanistyczna i kto ją zawiera

Umowa urbanistyczna to **porozumienie między gminą a investorem**, które określa wzajemne zobowiązania stron w związku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego. W określonych przypadkach stroną umowy urbanistycznej może być również właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca.

Jej podpisanie przez inwestora jest **warunkiem uchwalenia ZPI**.



4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor

Głównym celem tej umowy jest:

- określenie, co ma być przedmiotem inwestycji uzupełniającej,
- zapewnienie finansowania i realizacji inwestycji uzupełniającej przez inwestora,
- ustalenie zasad współpracy przy realizacji tej inwestycji,
- zagwarantowanie, że gmina uchwali ZPI, a inwestor zrealizuje inwestycję uzupełniającą zgodnie z jej ustaleniami.

WAŻNE!

Załącznikiem do umowy urbanistycznej musi być projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Jeśli gmina uzna, że określona inwestycja uzupełniająca może być zrealizowana przez kilku inwestorów, którzy złożyli odrębne wnioski o uchwalenie ZPI, wówczas umowa urbanistyczna jest zawierana przez kilku inwestorów, którzy przyjmują na siebie określone w niej zobowiązania.



PRZYKŁAD:

Dwóch inwestorów złożyło w różnym czasie wnioski o uchwalenie ZPI w rejonie tej samej ulicy. Każdy z nich zaproponował jako inwestycję uzupełniającą rozbudowę tej drogi. Gmina zdecydowała, że uchwali jedno ZPI dla wskazanych przez inwestorów inwestycji głównych oraz inwestycji uzupełniającej. Umowę urbanistyczną zawarli obaj inwestorzy, a realizacja inwestycji uzupełniającej została podzielona pomiędzy nich w taki sposób, że inwestor 1 zobowiązany był wykonać dokumentację projektową budowy drogi oraz uzyskać niezbędne decyzje administracyjne, a także pokryć część kosztów rozbudowy drogi, a inwestor 2 zobowiązany został do wykonania rozbudowy drogi.

W przypadku, gdy inwestycja uzupełniająca (np. droga, teren zieleni, szkoła, przedszkole, żłobek lub inna infrastruktura służąca realizacji zadań własnych gminy) będzie w całości lub w części realizowana na gruncie osoby trzeciej, to umowa urbanistyczna musi określać również warunki zbycia tej nieruchomości na rzecz gminy, a właściciel lub użytkownik wieczysty tej nieruchomości powinien być również stroną tej umowy.



4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor



4.2. Przedmiot umowy urbanistycznej i zobowiązania stron

Przedmiotem umowy urbanistycznej jest zobowiązanie inwestora na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej (jakiego rodzaju inwestycje mogą stanowić inwestycję uzupełniającą opisaliśmy w rozdziale 1).

Na etapie przygotowania wniosku o uchwalenie ZPI, to inwestor dokonuje wyboru rodzaju inwestycji uzupełniającej, jaki ma być jej zakres i koszt realizacji, a swoją propozycję wskazuje we wniosku o uchwalenie ZPI. Jednak w toku negocjacji umowy urbanistycznej, zarówno rodzaj tej inwestycji, jak i jej zakres mogą ulec zmianie.

WAŻNE!

Zobowiązanie inwestora do realizacji inwestycji uzupełniającej jest obowiązkowe i jest warunkiem ważności umowy urbanistycznej. Strony umowy urbanistycznej mogą jednak umówić się, że inwestycję zrealizuje gmina, a inwestor pokryje jej koszt w całości lub w części.

Drugie obowiązkowe zobowiązanie inwestora dotyczy zbycia na rzecz gminy jego nieruchomości, jeśli będzie na niej realizowana inwestycja uzupełniająca.

W umowie urbanistycznej strony mogą również przewidzieć inne zobowiązania.



Jakie mogą być inne zobowiązania inwestora w umowie urbanistycznej

W ramach umowy urbanistycznej inwestor może zobowiązać się również, że:

→ **przekáže gminie nieruchomości** stanowiące część przedmiotu inwestycji głównej,



PRZYKŁAD:

Mogą to być np. lokale mieszkalne wybudowane w budynku wielorodzinnym, albo lokale użytkowe, które będą służyły wykonywaniu przez gminę jej zadań własnych).



4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor

- pokryje w całości lub w części koszty realizacji innej inwestycji uzupełniającej, jeśli to gmina zdecyduje się samodzielnie ją realizować,



PRZYKŁAD:

Zobowiązanie to może dotyczyć działań zmierzających do realizacji celów polityki miasta, np. remonty pustostanów, rewitalizację kamienic, budowa lokali mieszkalnych do zasobu miejskiego na działce miasta.

- zapłaci cenę za nieruchomość, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, będącą własnością osoby trzeciej,



PRZYKŁAD:

Zgodnie z instrukcją Prezydenta Miasta st. Warszawy dotyczącą zasad określania inwestycji uzupełniającej będą to koszty ogłoszeń i obwieszczeń prasowych, wynajętych moderatorów, posiedzeń Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, wynajmu sal, ewentualnych dodatkowych opracowań i analiz.

- pokryje koszty realizacji przez gminę roszczeń związanych ze zmniejszeniem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem ZPI.



PRZYKŁAD:

Realizacja inwestycji uzupełniającej polegającej na budowie drogi będzie wymagała zmiany istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany przeznaczenia niektórych działek należących do osób trzecich.

Opisane wyżej zobowiązania zostały wskazane wprost w ustawie, jednak możliwe jest zawarcie w umowie urbanistycznej także innych zobowiązań inwestora.



4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor

WAŻNE!

Przedstawiony tu rodzaj zobowiązań inwestora wobec gminy nie jest ograniczony, a jedynie przykładowy, o czym świadczy zawarty w art. 37ed ust. 2 ustawy zwrot „w szczególności”. Oznacza to, że gmina może nałożyć na inwestora także inne, dodatkowe zobowiązania, które nie są przewidziane wprost w przepisach ustawy.



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Zastanów się, jakiego rodzaju inwestycję uzupełniającą możesz zaproponować gminie w zamian za uchwalenie ZPI. Oprócz wykonania lub pokrycia kosztów inwestycji uzupełniającej możesz też zaproponować gminie inne świadczenia – np. przeniesienie własności nieruchomości, która może być przydatna do realizacji celów gminy.

Sprawdź, czy gmina ustaliła, jakiego rodzaju inwestycje uzupełniające są dla niej priorytetem.

Jeśli planujesz ZPI np. w Krakowie – sprawdź takie preferencje co do inwestycji uzupełniających. Są one różne dla poszczególnych dzielnic. [https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=234544, dostęp 29.04.2026]

Jeśli planujesz taką inwestycję w Warszawie – zapoznaj się z instrukcją dotyczącą inwestycji uzupełniających. [<https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/129940711/2025.07.09+Instrukcja+ZPI+z+za%C5%82%C4%85cznikami+dot.+inwestycji+uzupe%C5%82niaj%C4%85cych.pdf/00181701-ce93-fcf0-be42-7dae58d3ff29?t=1752151019511>, dostęp 29.04.2026]

Zanim przygotujesz wniosek np. o ZPI, skonsultuj się z gminą co do planowanej propozycji inwestycji uzupełniającej. Taką możliwość przewidują wprost Warszawa i Kraków.



Jakie mogą być zobowiązania gminy w umowie urbanistycznej

Gmina, może się zobowiązać w umowie urbanistycznej, do:

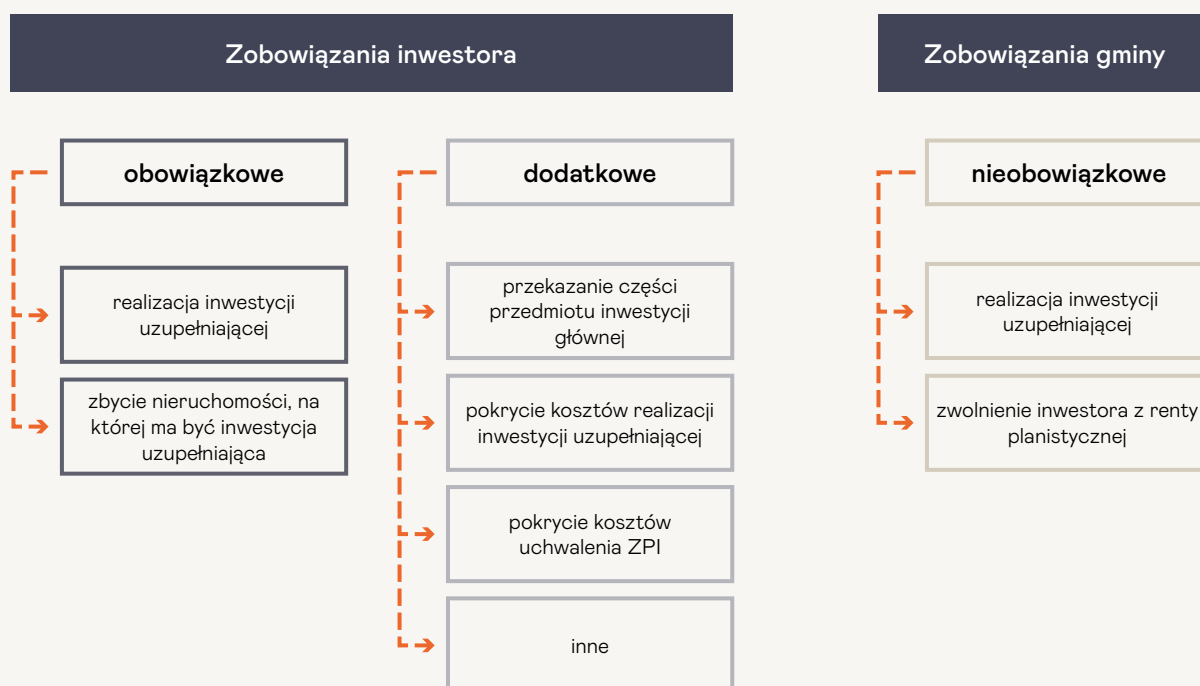
- zrealizowania inwestycji uzupełniającej,
- zwolnienia inwestora w całości lub w części z jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu miejscowego – tzw. renta planistyczna.

4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor

WAŻNE!

Jeśli ZPI zostanie uchwalony i dzięki temu wartość nieruchomości objętej ZPI wzrośnie, to po stronie inwestora powstanie obowiązek zapłaty na rzecz gminy renty planistycznej. W ramach umowy urbanistycznej inwestor może jednak wynegocjować zwolnienie z obowiązku jej zapłaty.

Zobowiązania stron umowy





4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor



4.3. Jakie zapisy powinna zawierać umowa urbanistyczna

Każda gmina może dysponować własnym wzorem, który stanowić będzie punkt wyjścia dla dalszych negocjacji. Mniejsze gminy oczekują wsparcia ze strony inwestora i przygotowania wstępnego projektu umowy urbanistycznej, który następnie będzie podlegał negocjacom. Dlatego w procesie ZPI niezbędne jest wsparcie inwestora przez doświadczonego prawnika.

W ramach negocjacji umowy urbanistycznej strony dokonują ostatecznych ustaleń zarówno co do parametrów inwestycji głównej, jak i rodzaju inwestycji uzupełniającej.

Dokonują również innych ustaleń, które mają zagwarantować prawidłową realizację inwestycji uzupełniającej na rzecz gminy.

W związku z tym umowa urbanistyczna powinna określać w szczególności:

- 1. Przedmiot inwestycji głównej**

Czyli co dokładnie inwestor zamierza zrealizować, na jakich nieruchomościach, jaka ma być funkcja inwestycji, jej parametry, czy będzie realizowana etapowo.
- 2. Przedmiot inwestycji uzupełniającej oraz zobowiązania inwestora**

Zobowiązania dotyczące realizacji inwestycji uzupełniającej, np. budowa drogi, sieci wodociągowej, oświetlenia, infrastruktury społecznej – budynku szkoły, przedszkola, przebudowa boiska sportowego.
- 3. Zasady finansowania oraz przeniesienia własności inwestycji uzupełniającej**

Umowa musi określać, kto ponosi koszty realizacji inwestycji uzupełniającej, w jakim zakresie oraz w jakim terminie i na jakich zasadach inwestor przeniesie własność inwestycji uzupełniającej.
- 4. Zasady opracowania dokumentacji projektowej i uzyskiwania decyzji administracyjnych pozwalających na realizację inwestycji uzupełniającej**

Umowa powinna wskazywać, która ze stron – gmina czy inwestor, będzie odpowiedzialna za opracowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie decyzji administracyjnych wymaganych dla realizacji inwestycji uzupełniającej (np. decyzji środowiskowej, pozwolenia wodnoprawnego, decyzji ZRID, pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie).
- 5. Harmonogram realizacji inwestycji uzupełniającej**

Ta część umowy urbanistycznej powinna określać terminy wykonania inwestycji uzupełniającej, poszczególne etapy jej realizacji oraz określać zależności między wykonaniem inwestycji głównej, a inwestycją uzupełniającą. Umowa może ustalać, że wykonanie inwestycji uzupełniającej i przekazanie jej gminie powinno nastąpić nie później niż przed oddaniem do użytkowania inwestycji głównej lub jej etapu.



4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor

- 6. Zabezpieczenie wykonania zobowiązań wynikających z umowy urbanistycznej**

Gmina będzie wymagała od inwestora zabezpieczenia wykonania jego zobowiązań dotyczących realizacji inwestycji uzupełniającej lub też wykonania innych zobowiązań wynikających z umowy. Mogą to być standardowe zabezpieczenia stosowane w umowach dotyczących realizacji inwestycji: gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa, możliwość wykonania zastępczego, akt poddania się egzekucji.

Inwestor powinien również spodziewać się zawarcia w umowie kar umownych i zabezpieczenia ich zapłaty w przypadku naruszenia umowy. W przypadku niewykonania inwestycji uzupełniającej gminy zastrzegają karę umowną w wysokości równowartości kosztów realizacji tej inwestycji.
- 7. Zasady odbioru inwestycji uzupełniającej oraz odpowiedzialności inwestora z tytułu gwarancji i rękojmi**

Jeśli zobowiązanie inwestora będzie dotyczyło realizacji inwestycji budowanej, w umowie urbanistycznej przewidziane będą terminy i zasady realizacji przez inwestora obowiązków związanych z odbiorem końcowym inwestycji uzupełniającej oraz wynikających z rękojmi i gwarancji, termin i tryb zgłaszania wad przez gminę.
- 8. Przeniesienie praw autorskich dotyczących inwestycji uzupełniającej**

Jeśli inwestor zobowiązany będzie do przygotowania dokumentacji projektowej inwestycji uzupełniającej (np. projektu budowlanego przebudowy budynku usługowego na budynek przedszkola), to gmina będzie oczekiwała przeniesienia na nią praw autorskich do tej dokumentacji.
- 9. Przeniesienie własności inwestycji uzupełniającej i nieruchomości**

Umowa musi zawierać zobowiązanie inwestora do przeniesienia własności na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a także do przeniesienia własności nieruchomości, na której nie będzie realizowana inwestycja, ale inwestor zobowiązał się do jej przeniesienia na gminę. Analogiczne zobowiązania powinny być zawarte w odniesieniu do nieruchomości osób trzecich.
- 10. Zasady cesji praw i obowiązków**

Gmina musi wyrazić zgodę na przejęcie praw i obowiązków wynikających z umowy urbanistycznej przez innego inwestora. W interesie inwestora jest zawarcie w umowie urbanistycznej takiej możliwości na wypadek, gdyby podjął on w przyszłości decyzję o wycofaniu się z realizacji inwestycji objętej ZPI.



4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor



4.4. Negocjacje umowy urbanistycznej

W praktyce jest to najtrudniejszy etap całego procesu ZPI. Inwestor musi przekonać gminę, że jego propozycja dotycząca inwestycji uzupełniającej przyniesie jej realne korzyści, a jednocześnie zabezpieczyć swoje interesy.

Negocjacje obejmują zarówno treść umowy urbanistycznej, jak i treść ustaleń projektu ZPI.

Prace nad treścią umowy oraz projektem ZPI prowadzone są równoległe. W tym czasie wójt, burmistrz lub prezydent podejmuje wszystkie czynności proceduralne związane z uchwaleniem ZPI: kieruje projekt do opiniowania i uzgodnień, przeprowadza konsultacje społeczne oraz wprowadza zmiany wynikające z opiniowania i uzgodnień oraz konsultacji społecznych.

Negocjacje umowy urbanistycznej prowadzi wójt, burmistrz lub prezydent, natomiast obowiązkowo bierze w nich udział również przewodniczący rady gminy lub osoba delegowana przez radę gminy, a gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby – przewodniczący rady gminy.

W negocjacjach bierze udział inwestor, a jeśli procedowany jest wspólny zintegrowany plan inwestycyjny dla kilku inwestycji, każdy z inwestorów, który złożył wniosek.

Jeśli inwestor będzie realizował inwestycję uzupełniającą na nieruchomościach należących do innych podmiotów, w jego interesie jest, by w negocjacjach brały udział również te podmioty, tak by w umowie urbanistycznej mogły złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące przeniesienia na gminę własności należących do nich gruntów.

WAŻNE!

W każdym czasie negocjacji wójt, burmistrz lub prezydent może odstąpić od procedowania ZPI i prowadzenia uzgodnień treści umowy urbanistycznej. Musi o tym również poinformować radę gminy.

Oznacza to, że do dnia zawarcia umowy urbanistycznej inwestor nie ma gwarancji, że ZPI zostanie skierowany do rady gminy celem uchwalenia. Ponadto nie będzie mu przysługiwał od gminy zwrot poniesionych kosztów.

Zawarcie umowy urbanistycznej następuje przed skierowaniem projektu ZPI do rady gminy celem uchwalenia.





4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Podejmując decyzję o realizacji inwestycji na podstawie ZPI i wystąpieniu z wnioskiem o jego uchwalenie, uwzględnij ryzyko związane z brakiem gwarancji pomyślnego zakończenia procedury.

Możesz uzyskać zgodę rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI, odbyć wielomiesięczne negocjacje, sporządzić kosztowne analizy, doprowadzić do uzgodnienia treści umowy, a mimo to rada gminy może nie uchwalić ZPI i wycofać się z procedury w ostatnim momencie (przed podpisaniem umowy urbanistycznej).

Przygotuj się na wielomiesięczne negocjacje umowy urbanistycznej, zwłaszcza zakresu inwestycji głównej oraz rodzaju i zakresu inwestycji uzupełniającej.

Uchwalenie ZPI to proces długotrwały, wymagający dużego zaangażowania czasowego w negocjacje i jest dopiero pierwszym etapem na drodze do realizacji planowanej inwestycji.

Jeśli realizacja inwestycji uzupełniającej będzie wymagała przeniesienia na gminę własności nieruchomości osoby trzeciej – podejmij działania w celu zapewnienia ich udziału w negocjacjach i zawarcia przez nie umowy urbanistycznej.





4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor



4.5. Zawarcie umowy urbanistycznej i związane z tym skutki

Umowa urbanistyczna jest podpisywana przed uchwaleniem ZPI. Jednakże jej wejście w życie jest odroczone – następuje dopiero z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Dzięki temu obie strony mają pewność, że ich zobowiązania są powiązane z faktycznym przyjęciem planu.

WAŻNE!

Jeśli rada gminy nie uchwali ZPI, umowa urbanistyczna nie wywołuje skutków prawnych. Oznacza to, że inwestor nie jest związany jej ustaleniami.

Umowa urbanistyczna obowiązkowo musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

Uchwalenie ZPI przez radę gminy nie oznacza, że plan ten wejdzie w życie. Podlega on bowiem kontroli wojewody, tak jak wszystkie uchwalane plany miejscowe.

Po uchwaleniu ZPI przez radę gminy, wójt, burmistrz lub prezydent ma 7 dni na jej przekazanie wojewodzie. W terminie 30 dni od daty jej doręczenia wojewoda może stwierdzić nieważność tej uchwały.

Nawet jeśli ZPI wejdzie w życie, to może być również unieważniony przez sąd administracyjny na skutek skargi złożonej przez wojewodę (gdy nie zdąży sam stwierdzić nieważności w terminie 30 dni) lub na skutek skargi sąsiadów – jeśli uda im się wykazać, że mają interes prawny w jej zaskarżeniu.

Zgodnie ze zmianą ustawy planistycznej sąd administracyjny powinien wydać rozstrzygnięcie w sprawie takiej skargi w ciągu 2 miesięcy od otrzymania akt i odpowiedzi gminy na skargę. W przypadku wniesienia skargi kasacyjnej – ten termin również wynosi 2 miesiące liczone od dnia wniesienia skargi.

Podstawą unieważnienia ZPI w całości lub w części może być wyłącznie istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.



4. Umowa urbanistyczna – co powinien o niej wiedzieć inwestor

WAŻNE!

Jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem pięciu lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej.



WSKAZÓWKA DLA INWESTORA

Uchwalenie ZPI nie oznacza automatycznie jego wejścia w życie.

Zanim podejmiesz dalsze działania związane z realizacją inwestycji głównej, upewnij się, czy wojewoda nie wydał rozstrzygnięcia w sprawie ZPI.

Weryfikuj również, czy po wejściu w życie ZPI nie zostało zaskarżone do sądu administracyjnego przez wojewodę lub sąsiadów.

Pamiętaj, że jeśli tak się stanie – nie będziesz automatycznie stroną postępowania sądowego.

 nieruchomosci-online.pl

Twoi klienci już tu są
i poszukują inwestycji takich jak Twoja.

[Skontaktuj się z nami](#)



Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych

Jeśli potrzebujesz kompleksowego wsparcia
prawnego w procedurze zintegrowanego planu inwestycyjnego –
zapraszamy.

Kancelaria Radców Prawnych Kania Stachura Toś
ul. Smolki 5/103B, Kraków

www.jakim-prawem.pl

