Projekt

z dnia 16 października 2026 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk nr XXX/.../2026/a

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie obowiązku załączania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej do wniosków o uchwalenie zintegrowanych planów inwestycyjnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) oraz art. 37eba ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688, oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Nakłada się na inwestorów obowiązek dołączenia koncepcji urbanistyczno – architektonicznej do wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wszystkich inwestycji głównych bez względu na ich rodzaj i parametry.

§ 2. Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna, o której mowa w § 1 winna spełniać wymogi wskazane w art. 37eba ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Od 1 lipca 2026 r. zgodnie z ustawą z 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 781), wprowadzono zmiany w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688, oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), które mają usprawnić procedurę sporządzania zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) jest szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającą ustalenie zasad realizacji inwestycji na wniosek inwestora. Ze względu na specyfikę tej procedury oraz jej znaczenie dla kształtowania polityki przestrzennej miasta istotne jest zapewnienie możliwości kompleksowej oceny zamierzenia inwestycyjnego już na początkowym etapie postępowania.

Podstawę prawną podjęcia uchwały stanowi art. 37eba ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym rada gminy może, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, nałożyć na inwestorów obowiązek dołączenia do wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, określając rodzaj lub parametry inwestycji głównej, której obowiązek ten dotyczy.

Wprowadzenie obowiązku przedłożenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej ma na celu podniesienie jakości dokumentacji przedstawianej przez inwestorów oraz zapewnienie organom miasta odpowiednich podstaw do oceny proponowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna pozwoli na przedstawienie planowanego sposobu zagospodarowania terenu w szerszym kontekście przestrzennym, w szczególności w zakresie układu funkcjonalnego i urbanistycznego zabudowy, jej gabarytów i parametrów, rozwiązań komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz relacji projektowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i otoczeniem. Umożliwi również ocenę sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony środowiska, przyrody i zabytków. Zakres ten odpowiada zagadnieniom, które zgodnie z ustawą powinny zostać przedstawione w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Obowiązek sporządzenia koncepcji pozwoli na bardziej świadomą ocenę wpływu planowanej inwestycji na strukturę przestrzenną miasta, w tym na istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny, dostępność infrastruktury technicznej oraz jakość przestrzeni publicznych. Ma to szczególne znaczenie w przypadku inwestycji o znacznej skali lub intensywności, które mogą istotnie

oddziaływać na funkcjonowanie otaczających terenów i wymagać odpowiedniego powiązania z istniejącym zagospodarowaniem.

Przedłożenie koncepcji ułatwi również analizę zgodności proponowanych rozwiązań z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta oraz ocenę zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Pozwoli na wcześniejsze rozpoznanie ewentualnych problemów przestrzennych i infrastrukturalnych, a tym samym usprawni prowadzenie dalszych prac planistycznych oraz rozmów z inwestorem.

Wprowadzenie jednolitych wymagań w zakresie dokumentacji składanej wraz z wnioskiem przyczyni się do zapewnienia przejrzystości procedury oraz porównywalności przedstawianych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie pozwoli na dostosowanie wymagań do rodzaju lub parametrów inwestycji głównej, zgodnie z upoważnieniem ustawowym.

Mając na uwadze potrzebę zapewnienia racjonalnego, spójnego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, a także ochrony ładu przestrzennego i interesu publicznego, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.