

**Projekt**

z dnia 21 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXV/.../2026  
RADY GMINY LUTOWISKA**

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Lutowiska w obszarze dz. ew. 420 i części dz. ew. 403, 424 obręb Lutowiska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 37ec ust. 1 i art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) - zwana dalej u.p.z.p. **Rada Gminy Lutowiska uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego obszar dz. ew. 420 i części dz. ew. 403, 424 obręb Lutowiska, gmina Lutowiska.

2. Obszar opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego określono na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, odpowiednio dla inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej.

§ 2. Do negocjacji, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z treścią art. 37ee ww. ustawy wyznacza się .....

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lutowiska.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Lutowiska

**Monika Mizgala-Janc**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/.../2026  
 Rady Gminy Lutowiska  
 z dnia 29 kwietnia 2026 r.



**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA DZIAŁKI NR 420 W MIEJSCOWOŚCI LUTOWISKA**



**Wzrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lutowiska**



- Legenda:**
- Uszereżenie planu:
- granica obszaru objętego planem
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług
  - teren orientarza zamkniętego
  - teren drogi dojazdowej
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub
  - różnych zasadach zagospodarowania
  - Elementy informacyjne oraz wynikające z przepisów odrębnych:
  - Wschodniobeskidzki Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu)
  - zabłytek wpisany do wojewódzkiego rejestru zabłydków A-707 z 25.05.1972 r.

Skala 1:1000



Układ współrzędnych PL-2000, STREFA 8 (EPSG: 2179). Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem miejscowym został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej mapy zasacznikowej, przekazanej przez Biuro Geodezyjne i Kartograficzne Powiatowe. Licencja nr GN.6642.900.2025\_1801\_C12

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/.../2026  
Rady Gminy Lutowiska  
z dnia 29 kwietnia 2026 r.



## Uzasadnienie

Zintegrowany plan inwestycyjny został wprowadzony jako nowe narzędzie planistyczne ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 24 września 2023 r.

Zintegrowany plan inwestycyjny (zwany dalej ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI.

ZPI uchwalany jest przez Radę Gminy, na wniosek inwestora składany za pośrednictwem Wójta. Dokument ten musi spełniać warunki, jakie stawia się projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 25 lutego 2026 r. do Wójta Gminy Lutowiska wpłynął wniosek osoby prywatnej o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 4420 i części działki nr 403 i 424 położonych w miejscowości Lutowiska, Gmina Lutowiska. Wnioskodawca został wezwany w dniu 2.03.2026 r. do uzupełnienia braków formalnych w terminie 14 dni. Dnia 17.03.2026 r. wniosek został uzupełniony i kompletny przekazany do Biura Rady Gminy Lutowiska w dniu 23 marca 2026 r. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej, w tym przypadku jest to granice działki nr 420 oraz inwestycji uzupełniającej obejmującej część dz. nr 403, 424. Głównym celem sporządzenia ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania działki 420 pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) - zwana dalej u.p.z.p. Rada Gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI. W przypadku wyrażenia zgody przez radę gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI Wójt podejmuje kolejne działania określone w art. 37ec ustawy.

W trakcie procedury uchwalania ZPI będzie zawierana umowa urbanistyczna w formie aktu notarialnego regulująca wzajemne zobowiązania gminy i inwestora związane z jego przyjęciem. Jej skutki prawne powstają z dniem wejścia w życie ZPI.

Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z art. 37ed u.p.z.p. przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:

- 1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;
- 3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1.

Przez umowę urbanistyczną gmina może:

- 1) zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy;
- 2) zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p.

Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy. W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby - przewodniczący rady gminy. Ustawa nie przesądza, czy osoba wyznaczona przez radę gminy musi być członkiem rady. Dopuszczalna wydaje się sytuacja, w której rada do negocjacji deleguje osobę fachową, cieszącą się zaufaniem rady, niekoniecznie z samego jej składu.