

PRZEWODNIK ZPI

Zintegrowany Plan Inwestycyjny

Dla gminy, inwestora i właściciela nieruchomości.

Przewodnik opisuje procedurę ZPI i jej ryzyko, umowę urbanistyczną oraz wybór między planem miejscowym, ZPI a decyzją WZ.

Gmina	s. 4, 8, 10, 17-18, 20
Inwestor	s. 4, 9-11, 14, 19-21, 23
Właściciel nieruchomości	s. 2, 4-6, 15, 23

AUTOR

Piotr Meissner

URBANISTA · ARCHITEKT

STAN PRAWNY

1 września 2026

WYDANIE

wrzesień 2026

Dlaczego ZPI

Plan miejscowy na wniosek

ZPI (Zintegrowany Plan Inwestycyjny) jest co do zasady jedyną z trzech dróg, którą inwestor rozpoczyna własnym wnioskiem poza obszarem uzupełnienia zabudowy (trzy drogi: s. 6 i 23).

Czym ZPI różni się od zwykłego planu miejscowego?
zpi.pl/baza-wiedzy/zpi-a-inne-akty/zpi-a-plan-miejscowy



Zwykły plan miejscowy

Opracowanie obejmuje zwykle kilka kwartałów zabudowy miejskiej albo znaczną część gminy. Uchwałę o przystąpieniu podejmuje rada, a koszty procedury obciążają budżet gminy.

Zakres opracowania i kalendarz prac ustala gmina, a przeznaczenie poszczególnych terenów wynika z jej koncepcji dla całości.

Właściciel może złożyć wniosek do projektu planu, a później wziąć udział w konsultacjach społecznych. Na kierunek prac planistycznych i na ostateczną treść uchwały ma jednak bardzo ograniczony wpływ.



Granicą objęte są wszystkie tereny obszaru.
Nieruchomość jest jednym z nich.

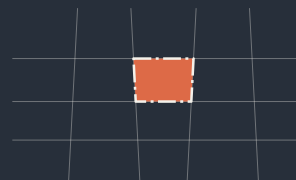
Rozwiązania przyjęte dla poszczególnych terenów bywają dla właściciela niekorzystne. Gdy nieruchomość nie miała wcześniej planu ani decyzji o warunkach zabudowy, roszczenie odszkodowawcze wobec gminy zwykle nie przysługuje.

ZPI

Postępowanie uruchamia wnioski inwestora, a treść planu ustala się w negocjacjach z gminą. Rada głosuje nad całością projektu i nie wnosi do niego poprawek.

Wnioskodawca zna więc warunki, zanim plan zacznie obowiązywać: wskaźniki zabudowy, zakres inwestycji uzupełniającej i zobowiązania z umowy urbanistycznej.

Ustawowe terminy czynności są przy ZPI krótsze niż przy zwykłym planie miejscowym; kalendarz całej procedury pozostaje po stronie gminy.



Granicą objęty jest sam teren zamierzenia.

Gdy warunki okażą się nie do przyjęcia, na przykład przy niskich wskaźnikach zabudowy i kosztownej inwestycji uzupełniającej, umowa urbanistyczna nie zostaje zawarta. Rada nie uchwała planu; nakłady poniesione na przygotowanie projektu ZPI przepadają, a przeznaczenie nieruchomości pozostaje bez zmian.

Zawartość przewodnika

1	Czym jest ZPI inwestycja główna i uzupełniająca, skutki uchwalenia, porównanie trzech dróg	4
2	Zgodność z planem ogólnym pięć warunków zgodności	7
3	Etapy uchwalania ZPI mapa i czas procedury, prekonsultacje z listą kontrolną, wniosek, negocjacje, rozstrzygnięcie rady	8
4	Umowa urbanistyczna zobowiązania, opłata planistyczna, umowa szesnastkowa, wartość inwestycji uzupełniającej, zabezpieczenia	14
5	Ryzyko w procedurze ZPI zakończenie postępowania, nakłady inwestora, nadzór, ryzyko gminy, liczby z rejestru postępowań	20
6	ZPI w praktyce ryzyka i sygnały ostrzegawcze w sześciu branżach	21
-	Słownik terminów podstawy prawne	22
-	Wybór drogi dla nieruchomości plan miejscowy, ZPI albo decyzja WZ, powody wyboru ZPI, analiza wykonalności, kontakt	23

Pod kodem QR jest szerszy opis tematu na zpi.pl.

Krótkie odpowiedzi

Czy inwestor musi być właścicielem nieruchomości?	Czy jest minimalna powierzchnia nieruchomości dla ZPI?	Czy ZPI musi być zgodny z planem miejscowym?	Czy decyzja WZ jest dostępna poza obszarem uzupełnienia zabudowy?
Nie s. 4	Nie s. 5	Nie s. 6	Co do zasady nie s. 6
Ile najczęściej trwa procedura ZPI?	Czy organ wykonawczy gminy może sporządzić projekt ZPI?	Czy rada wnosi poprawki do projektu ZPI?	Kto płaci opłatę planistyczną?
Kilkaście miesięcy s. 9	Tak s. 11	Nie s. 13	Zwyczaj, gdy wartość wzrosła s. 15

Czym jest ZPI

Cztery narzędzia planistyczne i wybór między nimi
zpi.pl/baza-wiedzy/zpi-a-inne-akty



ZPI to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalany w szczególnej procedurze. Inwestor przygotowuje go z gminą. Obie strony ustalają jego treść w negocjacjach i umowie urbanistycznej.

ZPI w skrócie

Inwestor składa wniosek. Ponosi koszty przygotowania. Proponuje gminie inwestycję uzupełniającą jako świadczenie wzajemne.

Wniosek inwestora bez wymogu własności

Inwestor zaczyna procedurę wnioskiem do rady. Ustawa nie wymaga od niego własności nieruchomości pod inwestycję główną ani pod uzupełniającą. Zwykle jest jednak właścicielem nieruchomości pod inwestycję główną albo ma na przykład umowę przedwstępną, opcję zakupu lub zgodę właściciela. Bez takiej podstawy gmina może odmówić prekonsultacji (prekonsultacje: s. 9-10).

OKIEM INWESTORA

Zwykle dołączasz projekt ZPI do wniosku. Masz wpływ na treść planu i na rozpoczęcie rozmów. Odpowiadasz za zobowiązania z umowy także po sprzedaży nieruchomości.

OKIEM GMINY

Gmina zachowuje władztwo planistyczne. Rada gminy decyduje o uchwaleniu planu. W sprawach nieuregulowanych w przepisach o ZPI stosuje się przepisy o planach miejscowych.

OKIEM WŁAŚCICIELA

Plan obowiązuje także po sprzedaży nieruchomości i po zmianie inwestora. Zbywca płaci opłatę planistyczną od wzrostu wartości przy zbyciu w ciągu 5 lat od wejścia ZPI w życie. Umowne zwolnienie z opłaty obejmuje tylko inwestora (opłata planistyczna: s. 15).

Inwestycja główna i uzupełniająca

Każde ZPI łączy inwestycję główną i inwestycję uzupełniającą.

Inwestycja główna

Dowolna zabudowa, na przykład mieszkaniowa, usługowa albo przemysłowa. Inwestor składa dla niej wniosek o ZPI.



Inwestycja uzupełniająca

Świadczenie, którego gmina oczekuje od inwestora w związku z inwestycją główną.



ZPI

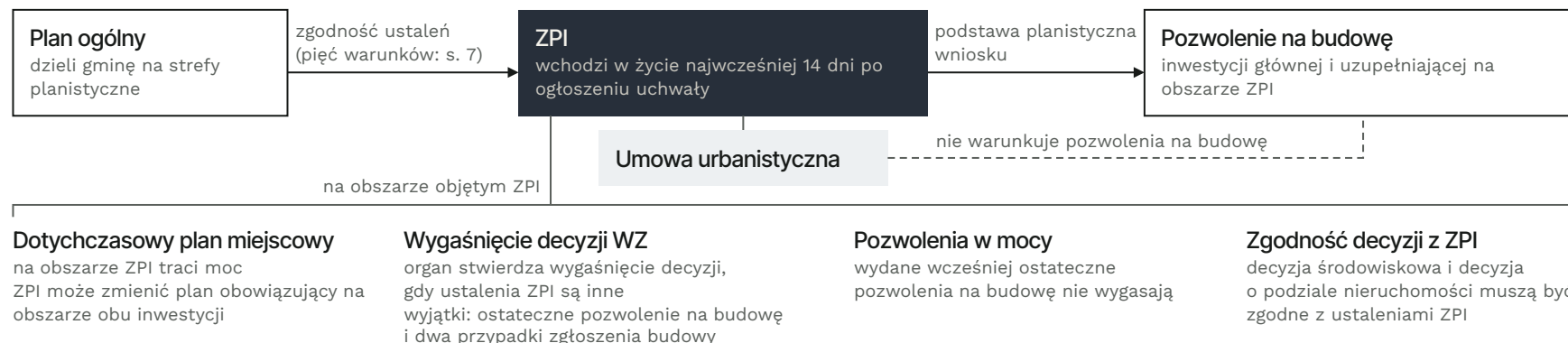
Plan miejscowy uchwalony w tej procedurze i umowa urbanistyczna.

Nie ma minimalnej powierzchni nieruchomości dla ZPI.

ZPI obejmuje co do zasady obszar inwestycji głównej i uzupełniającej. Nieruchomość pod inwestycję uzupełniającą może leżeć poza obszarem ZPI, jeżeli obowiązujący plan miejscowy dopuszcza na niej tę inwestycję. Gdy ta nieruchomość nie należy do inwestora, jej właściciel lub użytkownik wieczysty może zobowiązać się w umowie do zbycia jej gminie.

INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA	WARUNEK Z USTAWY	POLE NEGOCJACJI
Kategoria	Musi służyć zadaniom własnym gminy, na przykład drogowym, wodociągowym, oświatowym lub mieszkaniowym, albo obsługiwać inwestycję główną jako obiekt handlu lub usług.	Oczekiwania gminy: najczęściej drogi, sieci i przyłącza.
Zakres i wartość	Ustawa nie ustala ani zakresu, ani kosztu.	Inwestor proponuje zakres. Gmina go przyjmuje albo negocjuje. Gmina może liczyć wartość według własnych zasad (zasady gminne: s. 17).
Nieruchomość	Gdy inwestor jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości, zobowiązuje się w umowie zbyć ją gminie.	Którą nieruchomość gmina przejmie i na jakich warunkach.

Skutki uchwalenia ZPI



Porównanie trzech dróg

ZPI jest co do zasady jedyną z trzech dróg, którą inwestor rozpoczyna własnym wnioskiem poza obszarem uzupełnienia zabudowy.

KRYTERIUM	ZPI	ZWYKŁY PLAN MIEJSCOWY	DECYZJA WZ
Rola	akt prawa miejscowego (szczególny plan miejscowy)	akt prawa miejscowego	decyzja administracyjna
Czas obowiązywania	bez terminu	bez terminu	5 lat od uprawomocnienia
Inicjuje i płaci	inwestor	gmina	inwestor
Umowa	obowiązkowa umowa urbanistyczna	brak	brak
Rodzaj inwestycji	dowolny	nie dotyczy pojedynczej inwestycji	nawiązujący do zabudowy sąsiedniej
Gdzie dostępna	na obszarze uzupełnienia zabudowy i poza nim	na obszarze uzupełnienia zabudowy i poza nim	co do zasady tylko na obszarze uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy - część gminy wyznaczona w planie ogólnym. Gmina nie musi go wyznaczać.

Zgodność z planem ogólnym

Plan ogólny wiąże ZPI, zwykły plan miejscowy i decyzję o warunkach zabudowy. ZPI musi spełnić pięć warunków zgodności z tym planem.

ZPI a plan ogólny - warunki zgodności
zpi.pl/baza-wiedzy/zpi-a-inne-akty/zpi-a-plan-ogolny



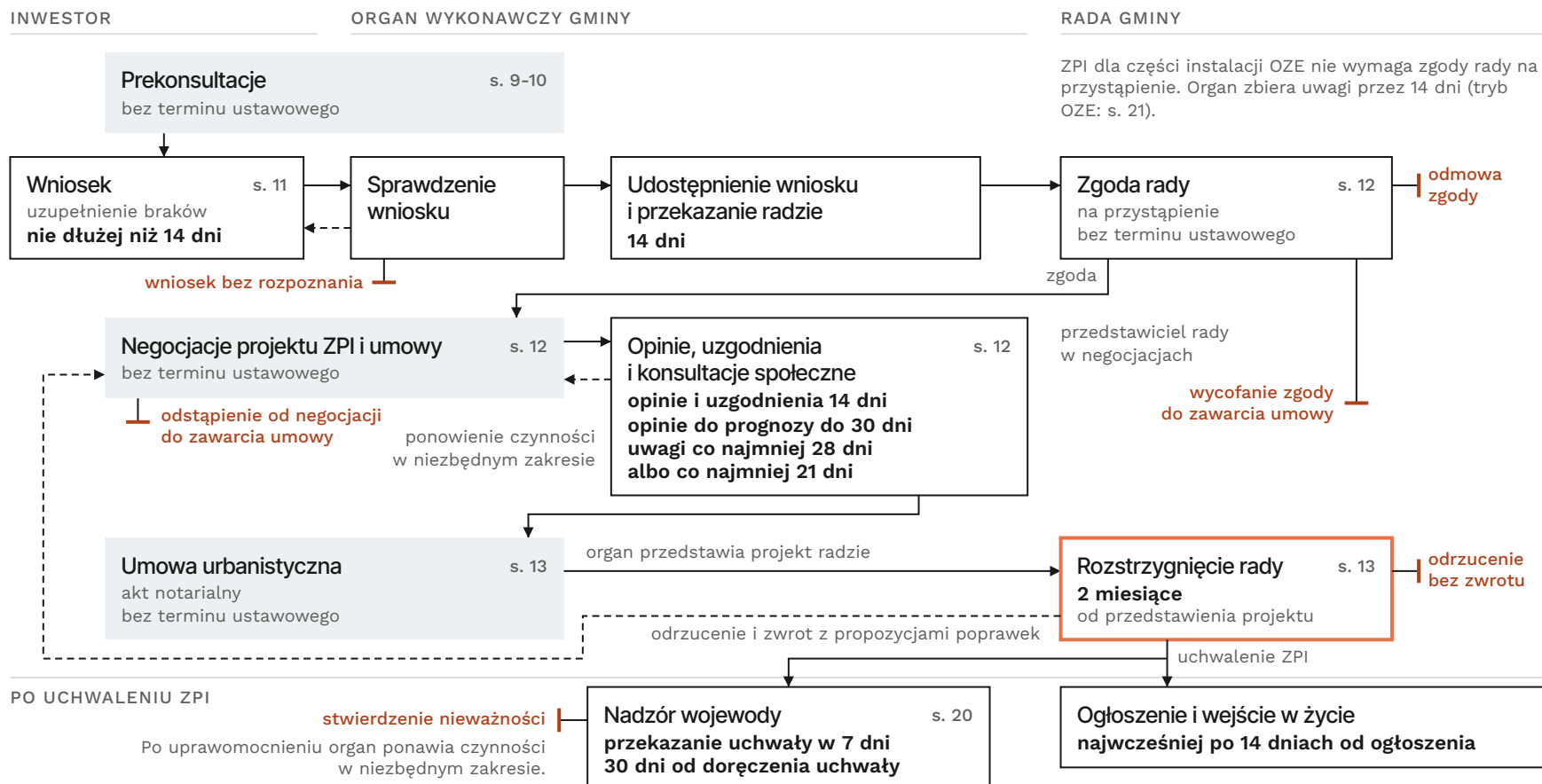
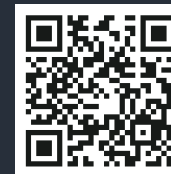
Rada uchwala ZPI po stwierdzeniu zgodności z planem ogólnym. Wojewoda może stwierdzić nieważność uchwały w całości lub w części, gdy ZPI nie spełnia jednego z warunków. Umowa z gminą nie zwalnia ZPI z tych warunków.

WYMOGI PLANU OGÓLNEGO		PROJEKT ZPI	OBJAŚNIENIA I WYJĄTKI
profil funkcjonalny strefy planistycznej	→	Przeznaczenie terenu	Jeżeli profil strefy nie obejmuje planowanej funkcji, nie można jej wprowadzić w ZPI. Najpierw trzeba zmienić plan ogólny.
minimum dla strefy	≤	Powierzchnia biologicznie czynna	Niższe minimum jest dopuszczalne w kilku przypadkach, na przykład w obszarze zabudowy śródmiejskiej: nie mniej niż 2/3 wartości dla strefy.
maksimum dla strefy	≥	Intensywność zabudowy	Najczęściej ogranicza skalę projektu.
dostęp do szkoły i terenów zieleni	→	Standardy infrastruktury	Jeśli plan ogólny ustala fakultatywne gminne standardy, każda działka ewidencyjna, dla której ZPI przewiduje zabudowę mieszkaniową, musi mieć dostęp do szkoły i terenów zieleni. Rozwiązanie zapisane w samym ZPI może zapewnić dostęp do obiektu i drogę dojścia (standardy w branżach: s. 21).
obszar zabudowy śródmiejskiej	→	Obszar zabudowy śródmiejskiej	Jeśli plan ogólny wyznacza ten obszar, ZPI również go określa.

Etapy uchwalania ZPI

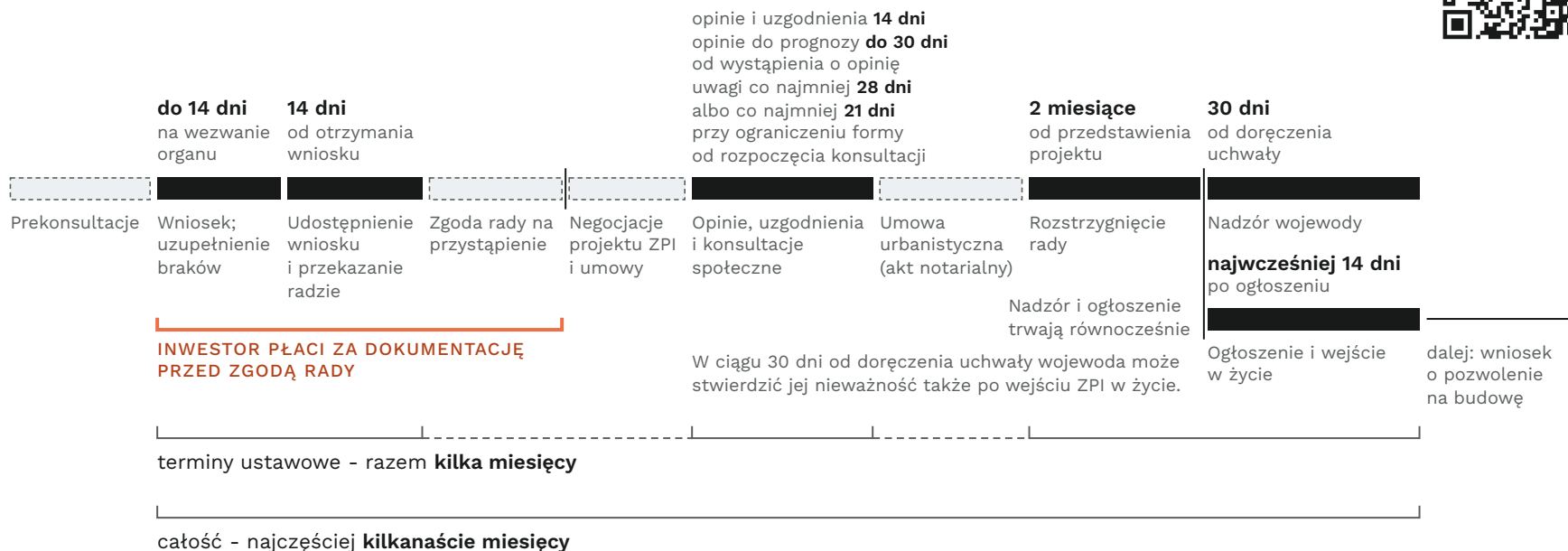
Organ wykonawczy gminy prowadzi procedurę. Rada rozstrzyga o przystąpieniu i o projekcie ZPI.

Procedura ZPI: od wniosku do wejścia w życie
zpi.pl/procedura-zpi



Czas procedury ZPI

Ile trwa procedura ZPI?
zpi.pl/baza-wiedzy/procedura-zpi/ile-trwa-zpi



■ termin ustawowy □ bez terminu ustawowego | sesja rady Długość odcinka nie odpowiada liczbie dni.

Prekonsultacje przed wnioskiem

Prekonsultacje to rozmowa inwestora z gminą przed wnioskiem. Odbývają się poza procedurą ustawową. Gmina mówi na przykład, jakiej inwestycji uzupełniającej oczekuje. Strony omawiają też harmonogram procedury ZPI (lista kontrolna: s. 10).

PRZED ZLECENIEM DOKUMENTACJI

Inwestor opłaca dokumentację do wniosku na własne ryzyko (warianty wniosku: s. 11). Rada nie musi wyrazić zgody na przystąpienie ani uchwalić ZPI. Warto zlecić dokumentację po prekonsultacjach.

Lista kontrolna przed wnioskiem

Jak rozmawiać z gminą, zanim złożysz wniosek o ZPI?
zpi.pl/baza-wiedzy/procedura-zpi/etap-0-prekonsultacje



OKIEM INWESTORA

Przed złożeniem wniosku

- Czy zamierzenie spełnia wszystkie warunki zgodności z planem ogólnym? Czy plan ogólny dopuszcza jego funkcję?
- Czy dokumentacja jest kompletna? Czy wniosek jest na urzędowym formularzu?
- Czy proponowana inwestycja uzupełniająca odpowiada potrzebie wskazanej przez gminę?
- Czy gmina określiła oczekiwaną wartość inwestycji uzupełniającej (zasady gminne: s. 17)?
- Czy kalkulacja obejmuje wariant minimalny i rezerwę na negocjacje?
- Czy właściciel nieruchomości pod inwestycję uzupełniającą weźmie udział w negocjacjach? Czy zobowiąże się zbyć ją gminie?
- Czy ustalono kategorie dróg, ich zarządców i liczbę potrzebnych umów?

Sygnaly do rezygnacji z wniosku

- Plan ogólny nie dopuszcza planowanej funkcji albo intensywności zabudowy.
- Zamierzenie nie jest opłacalne po doliczeniu kosztu inwestycji uzupełniającej.
- Po prekonsultacjach organ albo rada nie popiera zamierzenia.

OKIEM GMINY

Przed pierwszym wnioskiem

- Czy planowane są zmiany planu ogólnego dotyczące tej nieruchomości?
- Jakiego wariantu wniosku wymagamy? Jakie uchwały o wariancie obowiązują?
- Jakie zasady umów urbanistycznych obowiązują w gminie? Jakie mamy oczekiwania wobec inwestora?
- Jakie potrzeby mają mieszkańcy w okolicy inwestycji?
- Kto ze strony organu wykonawczego, służb i rady weźmie udział w rozmowach? Kto poprowadzi sprawę?

Po wpływie wniosku

- Czy projekt ZPI ma braki? Organ wyznacza do 14 dni na ich usunięcie.
- Czy projekt ZPI spełnia każdy warunek zgodności z planem ogólnym?
- Czy inwestycja uzupełniająca spełnia warunek z ustawy (kategoria: s. 5)?
- Kto jest inwestorem? Jaki ma tytuł do nieruchomości?
- Co inwestor pisze o wpływie na budżet gminy w uzasadnieniu projektu ZPI?

Wniosek o uchwalenie ZPI

Co musi zawierać wniosek o uchwalenie ZPI?
zpi.pl/baza-wiedzy/procedura-zpi/wniosek-o-uchwalenie-zpi



Wariant zależy od uchwały rady gminy. Uchwała jest aktem prawa miejscowego. Sprawdź, czy w Twojej gminie obowiązuje taka uchwała i co w niej zapisano. Potem policz budżet przygotowania.

	Projekt ZPI z dokumentacją	Projekt ZPI + koncepcja z dokumentacją i wizualizacją koncepcji	Sama koncepcja z wizualizacją
KIEDY	Rada gminy nie wymaga koncepcji.	Rada gminy wymaga także koncepcji.	Rada gminy zwalnia uchwałą z dołączania projektu ZPI.
KTO SPORZĄDZA PROJEKT ZPI	Inwestor	Inwestor	Organ wykonawczy gminy. Sporządza projekt po zgodzie rady na przystąpienie. Uwzględnia w nim wynik negocjacji.
KTO PŁACI ZA PROJEKT	Inwestor płaci przed zgodą rady.	Inwestor płaci przed zgodą rady.	Przepisy nie rozstrzygają, kto płaci za projekt sporządzony przez organ (umowa o koszty: s. 12).

Dokumentacja to m.in. uzasadnienie projektu z oceną wpływu na finanse publiczne i opracowanie ekofizjograficzne. Osoba sporządzająca projekt ZPI lub koncepcję musi spełniać ustawowe wymogi dla sporządzających plany miejscowe.

Inwestorzy mogą złożyć wspólny wniosek (porozumienie inwestorów: s. 17). Opis inwestycji głównej i uzupełniającej oraz propozycja zobowiązań nie są wymogiem ustawowym. Warto je dołączyć do wniosku.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

Koncepcja obejmuje m.in. układ funkcjonalny i intensywność zabudowy, architekturę obiektów oraz układ komunikacyjny. Wizualizacja dołączona do koncepcji ma być czytelna dla osób bez wiedzy specjalistycznej.

Prace nad projektem ZPI

Negocjacje umowy urbanistycznej
zpi.pl/baza-wiedzy/procedura-zpi/negocjacje



Zgoda rady

Organ ma 14 dni od otrzymania wniosku na przekazanie go radzie. Gdy wniosek ma braki, termin liczy się od ich usunięcia.

Rada może odmówić zgody na przystąpienie także przy kompletnym wniosku (odmowa i wycofanie zgody: s. 8).

Zgoda zachowuje ważność mimo zmian projektu podczas negocjacji i uzgodnień.

Negocjacje

Po uzyskaniu zgody rady organ wykonawczy gminy negocjuje z inwestorem projekt ZPI i umowę urbanistyczną.

Osoba wyznaczona przez radę uczestniczy w negocjacjach. Przewodniczący rady uczestniczy, gdy rada nikogo nie wyznaczy.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości pod inwestycję uzupełniającą uczestniczy w negocjacjach, gdy nie jest inwestorem.

Organ może odstąpić od negocjacji przed zawarciem umowy. Informuje o tym radę.

Organ sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, jeżeli jest wymagana.

Opinie, uzgodnienia i konsultacje społeczne

Projekt wymaga opinii, uzgodnień i konsultacji społecznych.

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych może być wymagana.

Konsultacje można ograniczyć do zbierania uwag. Zbieranie uwag trwa wtedy co najmniej 21 dni.

Dla części instalacji OZE organ prowadzi procedurę bez zgody rady na przystąpienie. Zbieranie uwag trwa 14 dni (tryb OZE: s. 21).

Ponowienie czynności

Po opiniach, uzgodnieniach i konsultacjach projekt może wymagać zmian. Negocjacje i uzgodnienia ponawia się w niezbędnym zakresie. Konsultacje ponawia się, gdy zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko.

Umowa o koszty postępowania

Przed zawarciem umowy urbanistycznej inwestor może zawrzeć z gminą odrębną umowę o pokrycie całości lub części kosztów postępowania. Umowa o koszty może określać terminy i sposób wpłaty oraz rozliczenia zaliczek.

Umowa przed uchwałą rady

Jawność dokumentów w procedurze ZPI
zpi.pl/baza-wiedzy/procedura-zpi/jawnosc-i-kontrola-zpi



Zawarcie umowy

Umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego przed skierowaniem projektu do rady.

Organ udostępnia projekt umowy albo jej założenia razem z projektem ZPI przed opiniami i konsultacjami społecznymi.

Dokumenty do publikacji

- projekt ZPI z uzasadnieniem;
- umowa urbanistyczna;
- prognoza oddziaływania na środowisko, jeżeli powstała;
- raport z konsultacji.

Rozstrzygnięcie rady

Rada nie wnosi poprawek do projektu.

TERMIN NA UCHWAŁĘ RADY

2 miesiące

od przedstawienia projektu na podjęcie uchwały w jego sprawie

ŁĄCZNY CZAS PROCEDURY ZPI

bez terminu ustawowego

Czas przygotowania dokumentacji i negocjacji zależy od inwestora i gminy (oś czasu: s. 9).

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY

SKUTEK DLA UMOWY URBANISTYCZNEJ

Uchwalenie ZPI

Umowa wywołuje skutki prawne od dnia wejścia ZPI w życie.

Odrzucenie bez zwrotu

Umowa nie wywołuje skutków prawnych. Nie wiąże inwestora.

Odrzucenie i zwrot projektu

Rada zwraca projekt organowi z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej. Poprawki mogą dotyczyć także projektu ZPI w załączniku do umowy. Organ ponawia negocjacje i inne czynności wskazane w ustawie. Organ przedstawia projekt radzie po ponownym zawarciu umowy.

Umowa urbanistyczna

Umowa określa zobowiązania inwestora i sposób ich zabezpieczenia.

Zobowiązania z umowy urbanistycznej
zpi.pl/baza-wiedzy/umowa-urbanistyczna



Treść umowy urbanistycznej

Projekt ZPI jest załącznikiem do umowy urbanistycznej. Inwestycja uzupełniająca może powstać na cudzej nieruchomości. Właściciel lub użytkownik wieczysty może zobowiązać się w umowie do zbycia tej nieruchomości gminie. Umowa określa zasady zbycia.

PRZYGOTOWANIE UMOWY

Nie ma ustawowego wzoru umowy. Organ wykonawczy gminy sporządza projekt umowy po negocjacjach. W negocjacjach gmina określa sposób zabezpieczenia zobowiązań inwestora (rodzaje zabezpieczeń: s. 18).

Zobowiązania stron

INWESTOR - OBOWIĄZKOWE

- realizacja inwestycji uzupełniającej
- zbycie gminie nieruchomości inwestora pod tę inwestycję

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

W umowie można uzgodnić także inne świadczenia inwestora. Inwestor może również zobowiązać się do świadczenia na rzecz innego podmiotu publicznego.

INWESTOR - DODATKOWE

- przekazanie nieruchomości stanowiących część inwestycji głównej, np. lokali
- pokrycie kosztów uchwalenia ZPI
- zapłata ceny za nieruchomość pod inwestycję uzupełniającą
- pokrycie kosztów inwestycji uzupełniającej

Inwestor pokrywa koszty, gdy gmina realizuje inwestycję uzupełniającą.

GMINA - NIEOBOWIĄZKOWE

- zwolnienie inwestora z opłaty planistycznej
- realizacja inwestycji uzupełniającej

ROSZCZENIA WŁAŚCICIELI

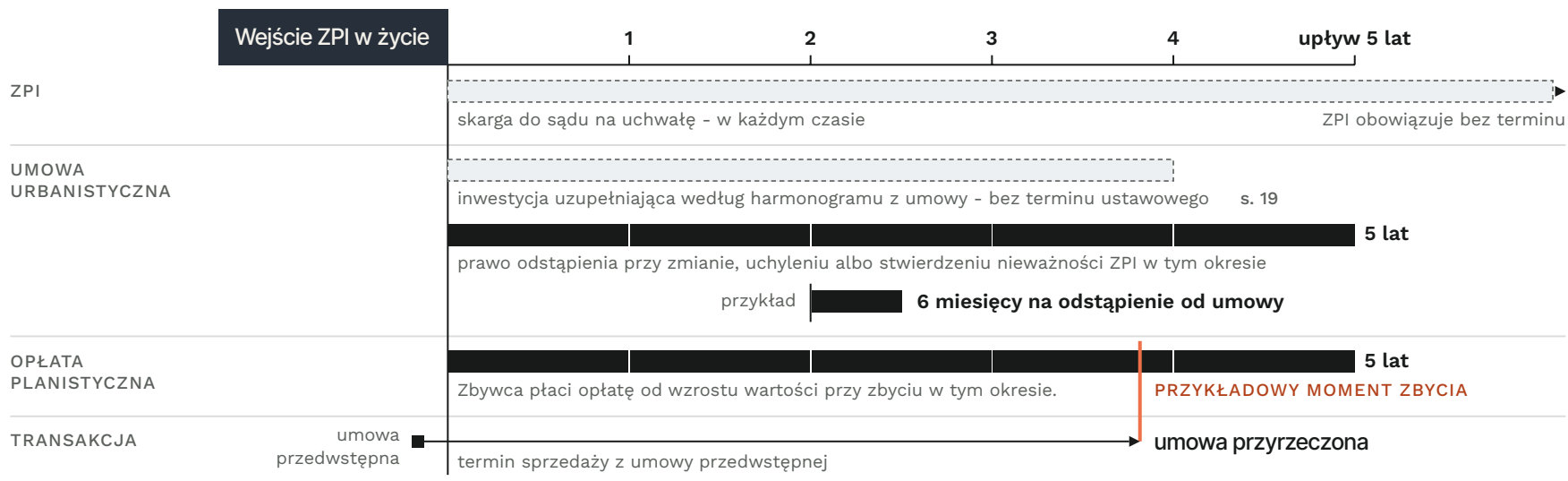
Gmina odpowiada za roszczenia odszkodowawcze właścicieli nieruchomości objętych planem. W umowie inwestor może zobowiązać się do pokrycia całości lub części kosztów tych roszczeń.

Pięć lat po wejściu ZPI w życie

Przy zbyciu nieruchomości może powstać obowiązek zapłaty gminie jednorazowej opłaty planistycznej, jeśli wartość nieruchomości wzrosła wskutek uchwalenia ZPI.

Jak działa opłata planistyczna?

zpi.pl/baza-wiedzy/umowa-urbanistyczna/oplata-planistyczna



Umowa wywołuje skutki prawne od dnia wejścia ZPI w życie.

Prawo odstąpienia nie przysługuje przy zmianie albo uchyleniu ZPI na wniosek lub za zgodą inwestora.

Zakup nieruchomości z zamiarem uzyskania ZPI nie gwarantuje uchwalenia planu ani możliwości zabudowy. Strony umowy przedwstępnej mogą uzależnić sprzedaż nieruchomości od ZPI. Termin umowy przyrzeczonej trzeba porównać z okresem opłaty planistycznej.

Gmina określa w ZPI stawkę opłaty w granicach ustawowego maksimum.

Gmina może w umowie urbanistycznej zwolnić inwestora z całości lub części opłaty. Zwolnienie dotyczy tylko inwestora będącego stroną umowy. Nie obejmuje innych zbywców.

Organ wykonawczy gminy ustala opłatę w decyzji. Według linii orzeczniczej darowizna nie podlega opłacie.

Gmina zwraca pobraną opłatę po stwierdzeniu nieważności ZPI. Zwrot przysługuje aktualnemu właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

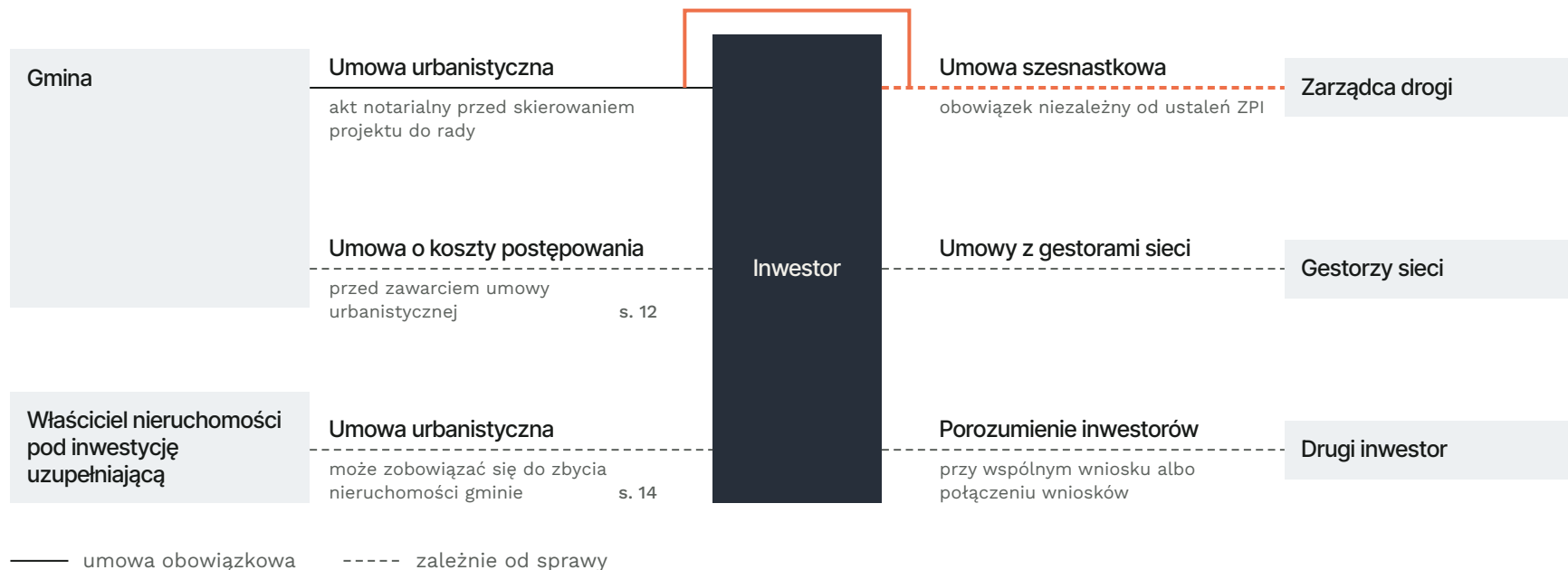
Umowa szesnastkowa

Przy ZPI inwestor może zawrzeć kilka odrębnych umów.

Zarządcy dróg według kategorii
zpi.pl/baza-wiedzy/umowa-urbanistyczna/umowa-szesnastkowa



ZAPISAĆ ROZLICZENIE OBU ZOBOWIĄZAŃ



Przedmiot i podstawa umowy

Umowa szesnastkowa dotyczy budowy lub przebudowy drogi publicznej, której wymaga inwestycja niedrogowa. Umowę zawiera się na podstawie ustawy o drogach publicznych.

Rozliczenie z umową urbanistyczną

Nakład z umowy z zarządcą drogi nie zalicza się automatycznie na poczet inwestycji uzupełniającej z umowy urbanistycznej. Bez zapisu rozliczenia inwestor może zapłacić dwa razy.

Umowy towarzyszące umowie urbanistycznej

Zakres umów towarzyszących trzeba porównać z umową urbanistyczną.

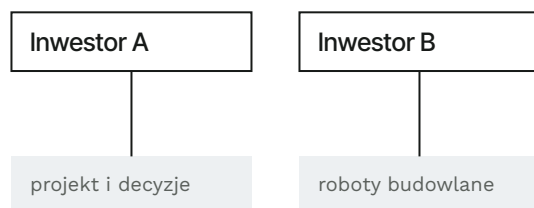
Porozumienie inwestorów

Inwestorzy mogą złożyć wspólny wniosek albo organ może połączyć ich wnioski w jedno postępowanie. Inwestorzy mogą zawrzeć porozumienie odrębne od umowy urbanistycznej. Ustalają w nim zasady współpracy, wskazują lidera i sposób reprezentacji.

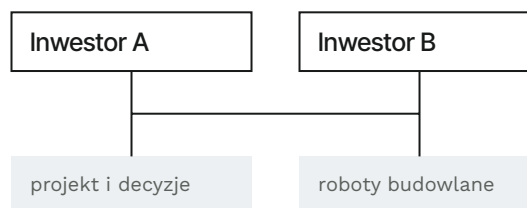
W umowie urbanistycznej określa się, czy każdy inwestor odpowiada wobec gminy za swój zakres zobowiązań, czy inwestorzy odpowiadają solidarnie.

Dwaj inwestorzy przy tej samej ulicy proponują wspólną rozbudowę drogi jako inwestycję uzupełniającą.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODRĘBNA



ODPOWIEDZIALNOŚĆ SOLIDARNA



W porozumieniu inwestorzy ustalają, kto dokończy inwestycję uzupełniającą i pokryje koszty, jeśli jeden z nich nie wykona swojej części. Określają również, kto przejmie zobowiązania inwestora, który wycofa się z przedsięwzięcia.

Zasady gminne dla ZPI

Część gmin określa własne zasady dla ZPI w uchwale rady, zarządzeniu albo instrukcji. Podaje w nich oczekiwaną wartość i rodzaj inwestycji uzupełniającej. Zasady te można znaleźć w BIP gminy.

PRZYKŁAD

Rada Miasta Gdańska przyjęła 26.02.2026 uchwałę o zasadach umów urbanistycznych. Uchwała ustala minimalną wartość inwestycji uzupełniającej. Przy inwestycji głównej mieszkaniowej minimum wynosi 10% iloczynu planowanej powierzchni użytkowej mieszkań i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m². Przy innej inwestycji głównej minimum wynosi 5% iloczynu powierzchni innych funkcji i wskaźnika.

Zabezpieczenia umowy urbanistycznej

Koszt i dobór zabezpieczeń
[zpi.pl/baza-wiedzy/umowa-urbanistyczna/
zabezpieczenia](http://zpi.pl/baza-wiedzy/umowa-urbanistyczna/zabezpieczenia)



Przy ZPI umowa nie warunkuje ani pozwolenia na budowę, ani użytkowania, inaczej niż przy planie rewitalizacji. Zabezpieczenia zapisane w umowie służą egzekwowaniu zobowiązań i wpływają na zakres ryzyka inwestora.

Sankcje za niewykonanie

Kary umowne - zryczałtowana odpowiedzialność za niewykonanie; osobno zabezpiecza się samą ich zapłatę. W umowach ZPI kara za niewykonanie inwestycji uzupełniającej bywa równa kosztowi jej realizacji.

Wykonanie zastępcze - jeżeli umowa je przewiduje, gmina dokańcza inwestycję uzupełniającą na koszt i ryzyko inwestora; bez takiego zapisu potrzebne jest upoważnienie sądu, poza wypadkami nagłymi.

Odzyskanie nieruchomości

Prawo odkupu lub pierwokupu gminy - narzędzie odzyskania nieruchomości przy niewykonaniu.

Zabezpieczenia zapłaty

Dobrowolne poddanie się egzekucji w akcie notarialnym

Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa

Hipoteka na nieruchomości

Depozyt gwarancyjny

Poręczenie spółki dominującej albo innego podmiotu z majątkiem

Sankcja za niedostarczenie zabezpieczenia

Czy projekt umowy przewiduje sankcję za niedostarczenie zabezpieczenia w terminie?

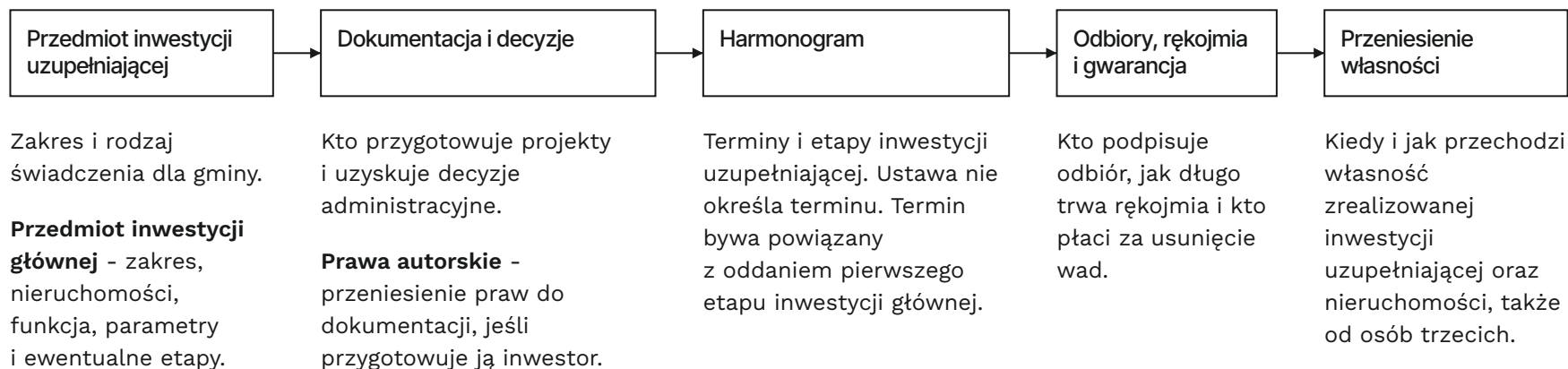
OKIEM GMINY

Inwestor to często spółka celowa bez majątku i przychodów. Gmina może nie ściągnąć od niej kar umownych. Spółka dominująca nie odpowiada za zobowiązania spółki z samego powiązania (ryzyka gminy: s. 20).

Dziesięć elementów umowy urbanistycznej

Umowa zawsze obejmuje realizację inwestycji uzupełniającej. Gdy nieruchomość pod tę inwestycję należy do inwestora, umowa obejmuje też zbycie tej nieruchomości gminie.

PRZEBIEG INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ



Przez cały przebieg

Finansowanie inwestycji uzupełniającej - kto płaci i w jakim zakresie.

Zabezpieczenia i kary umowne - jak egzekwować zobowiązania (rodzaje zabezpieczeń: s. 18).

Cesja praw i obowiązków - przeniesienie umowy na innego inwestora za zgodą gminy.

OKIEM INWESTORA

- Czy właściciel nieruchomości pod inwestycję uzupełniającą podpisze umowę?
- Czy termin inwestycji uzupełniającej zależy od oddania inwestycji głównej? Czy projekt umowy ma też termin maksymalny?
- Czy projekt umowy przewiduje przeniesienie zobowiązań na nabywcę nieruchomości za zgodą gminy?

Dziesięć elementów umowy urbanistycznej
zpi.pl/baza-wiedzy/umowa-urbanistyczna/10-elementow-umowy



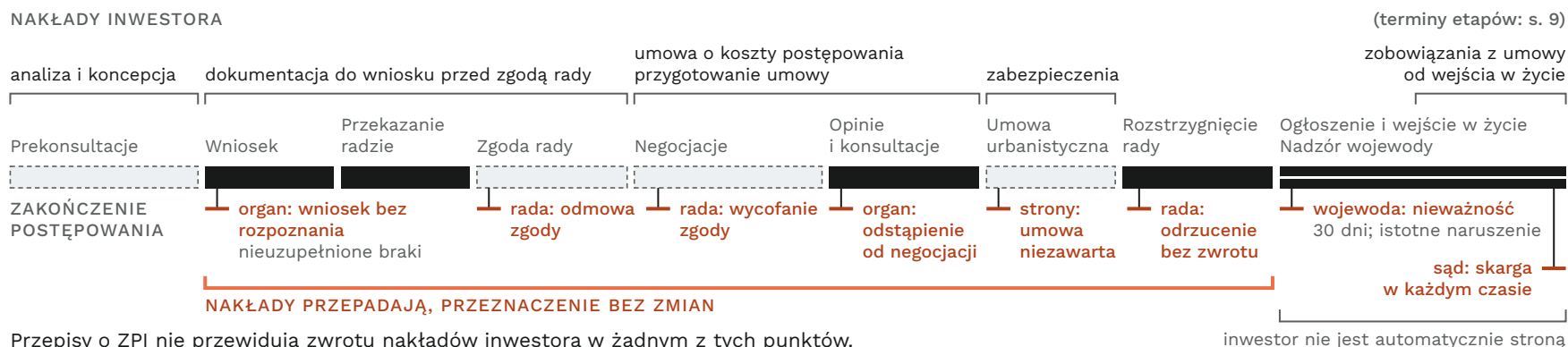
Ryzyko w procedurze ZPI

Przed uchwaleniem ZPI postępowanie może się zakończyć w sześciu punktach.
Po uchwaleniu ZPI wojewoda albo sąd może stwierdzić nieważność uchwały.

Ryzyka w procedurze ZPI
zpi.pl/baza-wiedzy/ryzyka



NAKŁADY INWESTORA



Przepisy o ZPI nie przewidują zwrotu nakładów inwestora w żadnym z tych punktów.

inwestor nie jest automatycznie stroną

OKIEM GMINY

Co ryzykuje gmina w ZPI?
zpi.pl/baza-wiedzy/ryzyka/ryzyka-gminy

KORZYŚCI

inwestycja uzupełniająca
dokumentacja opłacona przez inwestora
możliwa umowa o koszty postępowania
opłata planistyczna przy zbyciu

RYZYKA

plan obowiązuje przed wykonaniem umowy
umowa nie warunkuje pozwolenia na budowę
spółka celowa bez majątku
roszczenia odszkodowawcze właścicieli
nieważność uchwały

NARZĘDZIA

odmowa i wycofanie zgody rady
uchwała o wariacie wniosku
gminne zasady dla ZPI
zabezpieczenia w umowie (rodzaje: s. 18)

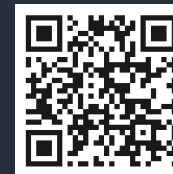


Rejestr postępowań ZPI (zpi.pl/zpi-w-przykladach). Do 1.09.2026 rozstrzygnięty się 192 postępowania: 81 planem, 103 bez planu, 8 stwierdzeniem nieważności uchwały. Te liczby nie są wskaźnikiem sukcesu, bo postępowania w toku dopiero się rozstrzygną.

ZPI w praktyce

Część ryzyka ZPI zależy od branży inwestycji głównej.

ZPI w sześciu branżach
zpi.pl/baza-wiedzy/zpi-w-branzach



■ źródło ryzyka w branży	gminne standardy	sąsiedztwo i sprzeciw	drogi i parkingi	kwalifikacja	grunty rolne	przyłączenie
Zabudowa mieszkaniowa świadczenia, np. przedszkole, szkoła, zielen, droga, lokale	■					Sygnal ostrzegawczy: brak szkoły w wymaganym zasięgu i ustaleń dotyczących jej zapewnienia Sygnal sprzyjający: możliwość spełnienia standardów i uzupełnienia brakującej infrastruktury w okolicy
Magazyny i logistyka świadczenia, np. drogi publiczne			■			Sygnal ostrzegawczy: dojazd przez zabudowę mieszkaniową bez uzgodnienia z zarządcą drogi Sygnal sprzyjający: zarządca nie zgłasza sprzeciwu wobec proponowanego zjazdu; gmina oczekuje nowych miejsc pracy
Handel i usługi		■		■		Sygnal ostrzegawczy: uzasadnienie ograniczone do wpływów podatkowych; brak odpowiedzi na zastrzeżenia kupców Sygnal sprzyjający: rozpoznana luka w ofercie usługowej, format dopasowany do skali miejscowości
Farmy PV i OZE W niektórych ZPI dla OZE organ nie potrzebuje zgody rady na przystąpienie. Zbiera wtedy uwagi przez 14 dni.				■	■	Sygnal ostrzegawczy: grunty klas chronionych bez zaplanowanej procedury uzyskania zgody; niepotwierdzona możliwość przyłączenia Sygnal sprzyjający: niższe klasy bonitacyjne gruntów, pobliskie przyłącze, zgodność z celami klimatycznymi gminy
Hotele i akademiki			■	■		Sygnal ostrzegawczy: nieuzgodniona z gminą kwalifikacja funkcji; niesprawdzone założenia dotyczące parkingów Sygnal sprzyjający: plan ogólny dopuszcza zamieszkanie zbiorowe; rozpoznano zapotrzebowanie na noclegi
Produkcja rolna i biogazownie		■		■		Sygnal ostrzegawczy: pobliska zabudowa narażona na uciążliwości zapachowe; transport substratu przez wieś Sygnal sprzyjający: uwzględnione odległości od zabudowy i kierunki wiatru; potwierdzona kwalifikacja przedsięwzięcia

Słownik terminów

Definicje i przepisy podano według stanu prawnego na 1 września 2026 r.

Jaki jest stan prawny ZPI?
zpi.pl/baza-wiedzy/przepisy-i-zmiany-prawa



Obszar uzupełnienia zabudowy

Obszar, który gmina może wyznaczyć w planie ogólnym. Decyzję o warunkach zabudowy można uzyskać co do zasady tylko na tym obszarze.

Profil funkcjonalny

Katalog funkcji dopuszczalnych w strefie planistycznej. Planowana funkcja musi być w tym katalogu.

Strefa planistyczna

Plan ogólny dzieli gminę na strefy planistyczne. Dla każdej strefy określa m.in. profil funkcjonalny i graniczne wskaźniki zabudowy.

Organ wykonawczy gminy

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Organ sprawdza wniosek, prowadzi negocjacje i przedstawia radzie projekt ZPI.

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Akt wojewody stwierdzający nieważność uchwały w całości lub części.

Umowa szesnastkowa

Umowa inwestora z zarządcą drogi publicznej. Jest odrębna od umowy urbanistycznej.

Podstawy prawne ZPI

u.p.z.p. (planowanie i zagospodarowanie przestrzenne) - t.j.
Dz.U. 2026 poz. 538

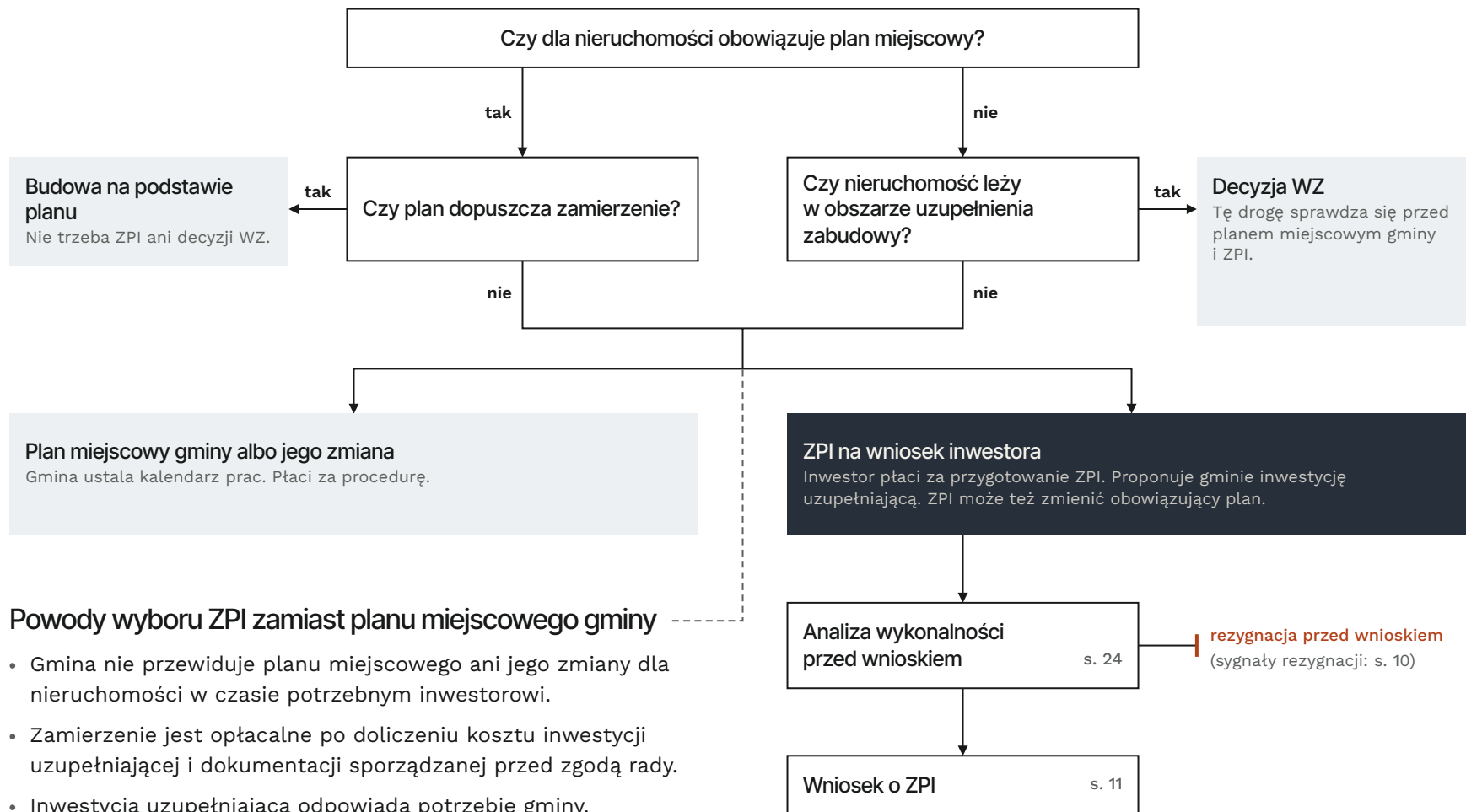
Nowelizacja z 30.04.2026
Dz.U. 2026 poz. 781
Zmiany ZPI, m.in. definicja inwestycji uzupełniającej.

u.s.g. (samorząd gminny) - t.j.
Dz.U. 2026 poz. 662

u.d.p. (drogi publiczne) - t.j.
Dz.U. 2025 poz. 889

TEMAT	PRZEPIS	STRONA
Zgodność z planem ogólnym	art. 20 ust. 1 i 3 w zw. z art. 37n ust. 1 u.p.z.p.	7
Wniosek i zgoda rady	art. 37ea ust. 1, art. 37eb, art. 37eba, art. 37ec ust. 1 i 1a u.p.z.p.	8, 11, 12
Negocjacje i umowa urbanistyczna	art. 37ec ust. 2, art. 37ed, art. 37ee u.p.z.p.	12-19
Rozstrzygnięcie rady	art. 37eea, art. 37ef ust. 1-2 u.p.z.p.	8, 13
Opłata planistyczna	art. 36 ust. 4, art. 37 ust. 3-4 u.p.z.p.	15
Umowa szesnastkowa	art. 16 ust. 1 i 2 u.d.p.	16
Nadzór wojewody i skarga	art. 90 ust. 1, art. 91 ust. 1, art. 101 ust. 1 u.s.g.; art. 37efa u.p.z.p.	8, 15, 20

Wybór drogi dla nieruchomości



Prowadzenie procedury ZPI

Negocjujemy z gminą w Twoim imieniu albo razem z Tobą. Ustalamy granice negocjacji przed rozmowami.

Analiza wykonalności
zpi.pl/wspolpraca/analiza-wykonalnosci



ZAKRES JEDNEJ UMOWY

Analiza i koncepcja

analiza wykonalności z rekomendacją
na piśmie, koncepcja
urbanistyczno-architektoniczna

Projekt i procedura

tekst i rysunek ZPI, dokumentacja,
prowadzenie sprawy do publikacji planu

Umowa urbanistyczna

uzgadnianie zobowiązań w umowie
urbanistycznej przy stałej współpracy
z prawnikiem

Analiza wykonalności

Analiza wykonalności kończy się pisemną rekomendacją.
W większości spraw określa warunki do spełnienia przed
nakładami na inwestycję. Przy każdym warunku podajemy
adresata, termin i skutek niespełnienia.

Zalecamy złożenie wniosku o ZPI albo odradzamy dalsze prace
(sygnały rezygnacji: s. 10).

NOTA

Wydawca merytoryczny: Piotr Meissner. Działalność prowadzi Meissner
Architects. Przewodnik jest materiałem edukacyjnym. Nie jest poradą
prawną ani planistyczną w konkretnej sprawie. Każda nieruchomość, plan
ogólny i uchwała gminna wymagają odrębnego sprawdzenia. Stan prawny:
1 września 2026 r.

Rozmowa o nieruchomości

Pierwsza rozmowa o nieruchomości albo projekcie jest bez
zobowiązań. Wskażemy wstępne ustalenia i sprawy do
sprawdzenia. Analizę wykonalności wyceniamy indywidualnie.

Piotr Meissner

urbanista i architekt

tel. +48 509 590 500

Sporządzamy plany miejscowe dla gmin różnej wielkości.
Prowadzimy projekty dla inwestorów. Wśród nich są duże
przedsięwzięcia i ekspansja sieciowa.

aktualne wydanie przewodnika i zmiany prawa: zpi.pl/przewodnik