



Szczecin, 2026 - 05-29

Pan Dariusz Smoliński
Radny Rady Miasta Szczecin

BPM.I.0003.84.2026.SS

Dotyczy: interpelacji 2018

Szanowny Panie Radco

w odpowiedzi na interpelację dotyczącą planowanej realizacji osiedla Szczecińskiego TBS w rejonie ulic Sądzińskiej, Ukońskiej, Wschodniej i Autostrady oraz planowanego zastosowania procedury Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, przedstawiam poniższe informacje.

Wniosek o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) dla budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą pomiędzy ulicami Sądzińską, Ukońską i Wschodnią w Szczecinie (inwestycja główna) nie został jeszcze złożony przez inwestora – STBS Sp. z o.o. w Szczecinie. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu konkursu zawierającym Istotne Postanowienia Umowy, opracowanie projektu ZPI wraz ze sporządzeniem i złożeniem wniosku o jego uchwalenie nastąpi po zawarciu umowy projektowej z projektantem oraz po zatwierdzeniu przez inwestora ostatecznej koncepcji pokonkursowej opracowanej na podstawie zawartej umowy.

Zakres oraz sposób realizacji inwestycji uzupełniającej zostaną ustalone w umowie urbanistycznej zawartej pomiędzy inwestorem – STBS Sp. z o.o. w Szczecinie a Gminą Miasto Szczecin. Zakres inwestycji uzupełniającej będzie zgodny z katalogiem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikać będzie z przeprowadzonych analiz potrzeb zarówno w zakresie infrastruktury technicznej, jak i społecznej. Projekt ZPI oraz zakres inwestycji uzupełniającej będą podlegały konsultacjom społecznym. Wstępnie, zgodnie z Regulaminem konkursu SARP, w ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się możliwość realizacji lokali o funkcjach społecznych zapewniających opiekę i pomoc społeczną, w tym lokali przystosowanych dla osób z niepełnosprawnościami.

Przeprowadzenie analiz potrzeb dla obszaru objętego inwestycją główną, w tym dotyczących przepustowości układu drogowego, infrastruktury edukacyjnej i społecznej oraz innych elementów

infrastruktury, planowane jest na etapie ustalania zakresu inwestycji uzupełniającej. Analizy te zostaną przeprowadzone z udziałem czynnika społecznego w ramach konsultacji społecznych, a ich wyniki zostaną ujęte w umowie urbanistycznej zawartej pomiędzy inwestorem – STBS Sp. z o.o. w Szczecinie a Gminą Miasto Szczecin.

Ponadto Gmina Miasto Szczecin wstępnie analizowała procedury dotyczące przygotowania i uchwalania Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych obowiązujące w innych samorządach w Polsce. Z uwagi na różnice w podejściu poszczególnych samorządów do organizacji i prowadzenia tego procesu, Miasto planuje wypracowanie własnych rozwiązań proceduralnych. Przy ich opracowywaniu wykorzystane zostaną również doświadczenia zdobyte podczas procedowania ZPI dla przedmiotowej inwestycji. W ocenie Gminy Miasto Szczecin realizacja tego procesu na wniosek inwestora będącego spółką miejską może stanowić pilotaż dla przyszłych przedsięwzięć realizowanych w formule ZPI.

Procedowanie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, jako szczególnej formy planu miejscowego, odbywa się na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem wymogów dotyczących trybu sporządzania aktu prawa miejscowego. Zgodnie z przepisami art. 8e–8m ustawy konsultacje społeczne projektu planu prowadzone są w ustawowo określonym trybie. W wyznaczonym terminie konsultacji społecznych mieszkańcy będą mogli zgłaszać uwagi do projektu planu. Czas trwania konsultacji społecznych wynosi co najmniej 28 dni, przy czym w przypadku Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego ustawa dopuszcza skrócenie tego okresu do minimum 21 dni.

Projektant zobowiązany jest do uwzględnienia zaleceń pokonkursowych przy opracowywaniu ostatecznej koncepcji pokonkursowej. Koncepcja ta zostanie opracowana po zawarciu umowy projektowej pomiędzy inwestorem – STBS Sp. z o.o. w Szczecinie a projektantem.

Należy zaznaczyć, że Zintegrowany Plan Inwestycyjny jest szczególnym rodzajem planu miejscowego uchwalanego przez Radę Miasta na wniosek inwestora. Narzędzie to umożliwi realizację inwestycji nieujętych dotychczas w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy jednoczesnym zapewnieniu realizacji inwestycji uzupełniającej w postaci infrastruktury publicznej, do której wykonania zobowiązuje się inwestor w drodze umowy urbanistycznej. Kluczową rolę w tym procesie pełni Rada Miasta, która pozostaje organem decyzyjnym w zakresie uchwalenia ZPI oraz sprawuje kontrolę nad przebiegiem całej procedury. Z uwagi na fakt, że inicjatorem procedury ZPI jest zawsze inwestor, zakres wykorzystania tego narzędzia w Szczecinie uzależniony będzie od liczby inwestorów zainteresowanych realizacją inwestycji w tej formule.

W odniesieniu do przedmiotowej inwestycji analizy będą prowadzone na etapie procedowania ZPI oraz ustalania zakresu inwestycji uzupełniającej. Jednocześnie Gmina Miasto Szczecin nie prowadzi obecnie odrębnych analiz dotyczących innych potencjalnych inwestycji miejskich lub prywatnych pod kątem zastosowania procedury ZPI przed wystąpieniem inwestora z odpowiednim wnioskiem.

Harmonogram procedury związanej z przygotowaniem i uchwaleniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla przedmiotowej inwestycji jest obecnie przygotowywany.

Z
Zastępczyni
Zastępczyni Prezydenta Miasta
Anna Szatkowska