

Sebastian Biały* 

Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji obszarów zdegradowanych – charakter i konsekwencje prawne

Streszczenie

Umowa urbanistyczna jest jednym z instrumentów planowania i zagospodarowania przestrzennego, wykorzystuje się ją podczas procesu rewitalizacji obszarów zdegradowanych. W niniejszym artykule skupiono się na analizie norm prawa administracyjnego, a także charakteru prawnego oraz konsekwencji prawnych zawarcia umowy urbanistycznej. Umowa ta klasyfikuje się do niewładczych i dwustronnych form działania administracji o charakterze cywilnoprawnym. Przez zawarcie takiej umowy z gminą inwestor zobowiązuje się do budowy na własny koszt, a następnie – nieodpłatnego przekazania – na rzecz gminy inwestycji uzupełniających, tj. infrastruktury społecznej, technicznej lub lokali mieszkalnych. Niniejszy artykuł, oparty na analizie dogmatycznoprawnej oraz na przykładzie orzecznictwa sądów administracyjnych, ma na celu scharakteryzowanie umowy urbanistycznej, a także wskazanie konsekwencji jej zawarcia.

Słowa kluczowe: umowa urbanistyczna, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, rewitalizacja, inwestycja, gmina

Urban Planning Agreement in the Revitalization of Degraded Areas – Nature and Legal Consequences

Abstract

The urban planning agreement is one of the planning and spatial development instruments used during the revitalisation process of degraded areas. This article analyses administrative law norms, the legal nature, and consequences of concluding an urban planning agreement. This agreement is classified as a non-authoritative, bilateral administrative action of a civil law nature. By concluding such an agreement with a municipality, the investor undertakes to carry out complementary investments – such as social and

* Student V roku prawa, Uniwersytet Wrocławski, absolwent studiów administracji oraz mediator, e-mail: 302209@uwr.edu.pl, <https://orcid.org/0000-0001-7911-0365>



© by the author, licensee University of Lodz – Lodz University Press, Lodz, Poland. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution license CC-BY-NC-ND 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)
Received: 19.04.2025. Verified: 03.06.2025. Accepted: 10.10.2025.

technical infrastructure or housing units –at their own expense, which are then transferred free of charge to the municipality. Based on dogmatic and legal analysis and administrative court case law, the article aims to characterise urban planning agreements and highlights the consequences of their conclusion.

Keywords: urban planning agreement, spatial planning and development, revitalisation, investment, municipality

1. Uwagi wprowadzające

Prawo planowania i zagospodarowania przestrzennego jest gałęzią prawa regulującą istotę ingerencji w prawo własności oraz inne prawa do nieruchomości. Wspomnieć należy, że planowanie przestrzenne pełni szczególną rolę w rozwoju zarówno państwa, jak i jednostek samorządu terytorialnego. Ponadto tworzy ono zasady zagospodarowania terenu, które umożliwiają kształtowanie przestrzeni zgodnie z potrzebami mieszkańców konkretnej jednostki. Proces planowania przestrzennego musi przebiegać w sposób zrównoważony i racjonalny, uwzględniając przy tym lokalne uwarunkowania oraz wartości środowiskowo-kulturalne i krajobrazowe. Ustawą z 9.10.2015 r. o rewitalizacji¹ uregulowano prawnoadministracyjne kwestie dotyczące procedury uchwalania programu rewitalizacji oraz partycypacji społecznej.

Zarówno ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym², jak i u.r. nie stanowią jedyne go źródła prawa regulującego prawo kształtowania przestrzeni. Zagadnienie rewitalizacji obszarów zdegradowanych stanowi przedmiot regulacji także ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane³. Ponadto wskazać również należy, iż obowiązuje wiele innych regulacji prawnych⁴ z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego o szczególnym charakterze (tzw. specustawy⁵), które pośrednio dotyczą problematyki rewitalizacji obszarów zdegradowanych, gdyż odrębnie zostały uregulowane w nich zasady realizacji inwestycji infrastrukturalnych o istotnym znaczeniu gospodarczym lub społecznym.

Umowa urbanistyczna pojawiła się w polskim systemie prawnym w wyniku uchwalenia ustawy o rewitalizacji, która w rozdziale 6 dotyczącym zmian w przepisach obowiązujących celem systemowego implementowania wprowadzonych na jej mocy treści normatywnych z treścią przepisów prawa powszechnie obowiązującego wprowadziła zmiany w licznych aktach prawnych, a w tym także w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej jednak, warto zwrócić uwagę, że umowy urbanistyczne nie stanowią nowego narzędzia w polskim systemie prawnym. Były to umowy na gruncie prawa cywilnego, zawierane na podstawie swobody umów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających

1 Ustawa z 9.10.2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 278), dalej jako u.r.

2 Ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), dalej jako u.p.z.p.

3 Ustawa z 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.).

4 Prawo zagospodarowania przestrzeni składa się z trzech kluczowych ustaw: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prawo budowlane oraz o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.). Należy jednak wskazać, że publicznoprawna ingerencja w prawo do nieruchomości została zawarta również w innych ustawach, tj. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.), o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.) oraz Prawie wodnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.). Nie zabrakło również publicznoprawnej ingerencji w ustawach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.), o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82 z późn. zm.), Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2024 r., poz. 1290 z późn. zm.) czy też o lasach (Dz.U. z 2024 r., poz. 530 z późn. zm.).

5 Polski system prawny nie zawiera definicji specustawy, zatem nie kwalifikuje się tego pojęcia do języka prawnego, lecz do języka prawniczego, bowiem od dłuższego czasu weszło ono do praktyki prawniczej. Według słownika języka polskiego poprzez pojęcie specustawy rozumie się specjalną ustawę, którą uchwalono w celu rozwiązania bieżącego tymczasowego problemu.

z kompetencji organów administracji publicznej. Wprowadzenie w życie norm prawnych określających zasady zawierania tychże umów spowodowało, że zostały one uznane za odrębną instytucję prawną⁶.

Pojęciem umowy urbanistycznej posłużono się w art. 37i u.p.z.p., który został dodany na podstawie art. 41 pkt 6 u.r. Przepis ten odnosi się do umowy, na podstawie której inwestor zobowiązuje się do budowy na swój koszt i nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających lub lokali mieszkalnych w zakresie wskazanym w planie. Realizacja inwestycji uzupełniających oraz przeniesienie prawa własności na rzecz gminy, na terenie której inwestycja jest realizowana, następuje, zgodnie z art. 37i ust. 5 u.p.z.p., na podstawie umowy urbanistycznej, w której określa się w szczególności, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonywania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Ponadto umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych.

Niniejszy artykuł koncentruje się na analizie charakteru prawnego i konsekwencji prawnych umowy urbanistycznej w procesie rewitalizacji obszarów zdegradowanych, z uwzględnieniem jej relacji z miejscowym planem rewitalizacji oraz Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym, a także na weryfikacji jej miejsca w systemie prawa administracyjnego. Ponadto, w artykule zostanie podjęta próba udzielenia odpowiedzi na następujące pytania badawcze:

- 1) jaki jest charakter prawny umowy urbanistycznej w kontekście jej cywilnoprawnych i administracyjnych cech, z uwzględnieniem jej celu publicznego i powiązań z regulacjami prawa administracyjnego?
- 2) czy obowiązywanie miejscowego planu rewitalizacji stanowi fundamentalny i konieczny warunek legalnego zawarcia umowy urbanistycznej na gruncie art. 37i u.p.z.p. dla realizacji inwestycji głównej?
- 3) jakie są relacje między regulacjami dotyczącymi umów urbanistycznych z art. 37i a art. 37ed u.p.z.p. oraz czy ich obecna niejednoznaczność wymaga interwencji ustawodawcy lub doprecyzowania w orzecznictwie?

2. Znaczenie prawne oraz procedura wyznaczenia obszaru zdegradowanego

Proces rewitalizacji obszarów zdegradowanych jest wieloetapowy, a pierwszym jego etapem jest prawnie wyznaczenie obszaru wymagającego interwencji. Niemniej jednak, dla celów zawarcia umowy urbanistycznej na gruncie art. 37i u.p.z.p. kluczowe znaczenie ma późniejsze uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji.

Warto w tym miejscu podkreślić, że u.r. wprowadza do obrotu prawnego trzy nowe rodzaje obszarów specjalnych⁷. Obszaru zdegradowanego nie można jednak zakwalifikować do obszarów specjalnych, bowiem, jak wynika z art. 11 ust. 5 u.r., szczególny reżim prawny może zostać wprowadzony

6 M. Kruś, *Umowa urbanistyczna jako przykład umowy administracyjnej na tle polskiego i europejskiego porządku prawnego*, „Studia Prawa Publicznego” 2019, nr 3, s. 117.

7 Pojęcie obszaru specjalnego zostało utworzone na potrzeby doktryny prawa administracyjnego. Należy zatem je traktować jako termin języka prawniczego. Obszar specjalny należy rozumieć jako obszar poddany szczególnemu reżimowi prawnemu, kształtowanemu głównie normami powszechnego prawa administracyjnego, wspieranego w wielu przypadkach sankcjami karnymi. Celem tworzenia tychże obszarów jest realizacja zadań publicznych, a szczególnie ochrona wartości powiązanych z przestrzenią położoną w granicach obszaru specjalnego, np. walory zdrowotne obszaru, ujęcie wody pitnej czy krajobraz bądź też ochrona wartości związanych z przestrzenią, która jest położona poza granicami wyznaczonego obszaru specjalnego, tj. tereny górnicze czy obszary ograniczonego użytkowania wokół obiektów jądrowych. Zob. T. Bąkowski, *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 53; K. Borówka, *Obszar specjalny*, [w:] *Leksykon prawa administracyjnego materialnego. 100 podstawowych pojęć*, red. T. Bąkowski, K. Żukowski, Warszawa 2016, s. 127.

w wyznaczonej części obszaru zdegradowanego, na której utworzono obszar rewitalizacji⁸. Na pozostałej części obszaru zdegradowanego panuje ogólny porządek prawny. Warto podkreślić, iż w uzasadnieniu do projektu ustawy o rewitalizacji obszar zdegradowany jest określany mianem kategorii faktycznej, a obszar rewitalizacji stanowi kategorię prawną⁹.

Zgodnie z art. 9 ust. 1. u.r. obszar zdegradowany definiuje się jako obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych (w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym) oraz występowania co najmniej jednego z dodatkowych negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Ustawodawca w powyższym przepisie dokonuje wyliczenia warunków wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Zalicza do nich występowanie na danym obszarze negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych¹⁰. Ustawodawca, *in fine*, nie wprowadził zamkniętego katalogu zjawisk społecznych, które charakteryzują obszar zdegradowany¹¹.

Ustawodawca nie sprecyzował, w jaki sposób należy wyznaczyć granice obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. Dostrzec można jednak pewnego rodzaju zapewnienie indywidualnego podejścia do programu rewitalizacji. Powodem tego może być duże zróżnicowanie obszarów, wśród których ustawa może mieć zastosowanie¹². Można zatem wywnioskować, że ustawodawca, pozostawiając pole działania gminie, która *notabene* jest podmiotem właściwym do przeprowadzenia programu rewitalizacji, dał jej szansę podjęcia najbardziej odpowiednich kroków, które odpowiadałyby lokalnej specyfice¹³.

In fine, ustawodawca dozwala na podział obszaru zdegradowanego na mniejsze podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Warunkiem utworzenia podobszarów jest stwierdzenie w każdym z nich występowania koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Przykładem takiego podziału jest chociażby przypadek występujący w śródmieściu obszaru miejskiego oraz na terenach dawnego PGR-u, który położony jest w innej części gminy. W tej sytuacji oba te obszary mogą zostać oznaczone jako podobszary obszaru zdegradowanego. Podobnie zatem będzie, gdy negatywne zjawiska będą skoncentrowane w śródmieściu i w peryferyjnej dzielnicy¹⁴. Celem tego rozwiązania jest uwzględnienie specyfiki stanów kryzysowych, które występują w gminach¹⁵.

Ustawodawca w u.r. unormował również proces wyznaczenia obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji. Zgodnie z art. 8 u.r. rada gminy wyznacza te obszary w drodze uchwały, z własnej inicjatywy lub na wniosek organu wykonawczego gminy, w ramach realizacji zadań własnych związanych z rewitalizacją. Procedura wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, zgodnie z art. 11 u.r., obejmuje podjęcie uchwały przez radę gminy, na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Dokładne określenie granic tych obszarów na mapie jest elementem tego procesu. Należy

8 T. Bąkowski, *Ustawa o rewitalizacji...*, s. 55.

9 Uzasadnienie do projektu ustawy o rewitalizacji (druk sejmowy nr 3594, Sejm VII kadencji), s. 16.

10 T. Bąkowski, *Ustawa o rewitalizacji...*, s. 59.

11 A. Łoziak, I. Siłkowska, A. Bochetyn, *Komentarz do art. 9, [w:] Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, red. J.H. Szlachetko, K. Borówka, t. 1, s. 130–131.

12 Warto wskazać, że z programu rewitalizacji mogą skorzystać zarówno gminy miejskie, gminy wiejsko-miejskie, gminy wiejskie, gminy o zróżnicowanych profilach gospodarczych czy też gminy posiadające różne uwarunkowania związane z położeniem. Zob. A. Łoziak, I. Siłkowska, A. Bochetyn, *Komentarz do art. 9...*, s. 130–131.

13 Tamże, s. 131.

14 Przykłady zostały podane [za:] M. Leszczyński, J. Kadłubowski, *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz praktyczny*, Warszawa 2016, s. 20.

15 Uzasadnienie do projektu ustawy o rewitalizacji (druk sejmowy nr 3594, Sejm VII kadencji), s. 15.

podkreślić, że samo wyznaczenie tych obszarów nie jest bezpośrednią przesłanką zawierania umów urbanistycznych. Jest to etap poprzedzający uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji, który dopiero otwiera taką możliwość.

Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, iż przepis art. 11 u.r. reguluje dwie zasadniczo różne materie. Normy znajdujące się w ust. 1–4 regulują kwestie formalno-techniczne dotyczące wniosku o wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wraz z załącznikiem do uchwały. W ust. 5–6 zostały natomiast określone materialnoprawne konsekwencje wyznaczenia ww. obszarów¹⁶.

3. Miejskowy plan rewitalizacji jako fundament umowy urbanistycznej

Kluczowym aktem prawnym w procesie rewitalizacji, mającym bezpośrednie przełożenie na możliwość zawierania umów urbanistycznych na gruncie art. 37i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), jest miejscowy plan rewitalizacji (MPR). W przeciwieństwie do uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, która stanowi jedynie wstępny akt prawa miejscowego określający obszar interwencji, to właśnie MPR jest instrumentem kształtującym docelowe zagospodarowanie przestrzenne i stanowi podstawę dla dalszych działań, w tym zawierania umów.

Miejskowy plan rewitalizacji przybiera szczególną formę m.p.z.p. Dokonując analizy porównawczej pomiędzy tymi dwoma aktami, zauważalne są liczne podobieństwa oraz możliwe różnice, które mogą się pojawić¹⁷. Jego celem jest kompleksowe określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, standardów urbanistycznych i architektonicznych, a także regulowanie kwestii związanych z realizacją inwestycji na obszarze rewitalizacji. Stanowi on podstawę do podejmowania działań rewitalizacyjnych, w tym tych, które mogą być przedmiotem umów urbanistycznych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami MPR może być uchwalony wyłącznie dla terenu znajdującego się na obszarze rewitalizacji. Obszar ten musi być wcześniej ustanowiony w uchwale rady gminy wydanej na podstawie art. 8 ust. 1 u.r. Precyzyjne wyznaczenie obszaru rewitalizacji jest wymagane na poziomie umożliwiającym jednoznaczne określenie granic działek ewidencyjnych¹⁸.

Uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji jest uzależnione od wcześniejszego uchwalenia gminnego programu rewitalizacji, na podstawie art. 14 u.r. Ten warunek musi być spełniony w dniu podjęcia uchwały o MPR, jednak nie wyklucza to możliwości zainicjowania i prowadzenia procedury jego uchwalenia w okresie poprzedzającym. Warto zaznaczyć, że późniejsze uchylene lub zmiana uchwały w przedmiocie gminnego programu rewitalizacji nie skutkuje utratą mocy obowiązującej MPR¹⁹.

W sytuacji gdy na całości lub części obszaru rewitalizacji obowiązuje już plan miejscowy i uchwalono gminny program rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji może zostać uchwalony w drodze zmiany istniejącego planu miejscowego. W takim przypadku do postępowania zmierzającego do znowelizowania planu miejscowego do postaci MPR stosuje się przepisy proceduralne właściwe dla miejscowego planu rewitalizacji²⁰.

16 T. Bąkowski, *Ustawa o rewitalizacji...*, s. 67.

17 J. Mielczarek-Mikołajów, *Adekwatność regulacji ustawowej i praktyki wykorzystania miejscowego planu rewitalizacji*, [w:] *Aktualność pojęć prawa administracyjnego*, red. W. Jakimowicz, Lex/el., Warszawa 2021.

18 M. Leszczyński, *Komentarz do art. 37f*, [w:] *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, red. H. Izdebski, I. Zachariasz, Warszawa 2023, s. 406.

19 Tamże.

20 Tamże.

4. Umowa urbanistyczna jako instrument procesu rewitalizacji

4.1. Charakter prawny umowy urbanistycznej

Umowę urbanistyczną zalicza się do dwustronnych, niewładczych²¹ form działania administracji²² o charakterze cywilnoprawnym²³. W piśmiennictwie występuje spór co do charakteru tejże umowy, tj. czy jest ona umową administracyjnoprawną czy cywilnoprawną.

Rozważania nad charakterem umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37i u.p.z.p., zawieranej przy okazji uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, pojawiły się już od samego początku. Nie były one jednolite w doktrynie, jednakże przeważała liczba przedstawicieli zaliczających ją do kategorii umów cywilnoprawnych. Należy wskazać, że mimo pewnych ograniczeń w zakresie swobody umów, umowa urbanistyczna stanowi dwustronną, niewładczą formę działania administracji o charakterze cywilnoprawnym. Jak wskazuje P. Ruczkowski, fakt współistnienia regulacji administracyjnej i cywilnej oraz istnienia wspomnianych wyżej ograniczeń nie pozbawia tej umowy jej cywilnoprawnej natury. Umowy urbanistycznej nie można traktować jako *stricte* administracyjną (publiczną), tj. taką która zastępuje decyzję administracyjną, wywołuje skutki w sferze prawa publicznego, a spory z nią związane są rozstrzygane przez sądy administracyjne. Niemniej jednak, autor nie wyklucza możliwości uznania umowy urbanistycznej za umowę administracyjną *sensu largo*²⁴.

Odmienne zdanie dotyczące charakteru prawnego umowy urbanistycznej wyraził M. Kruś, który zalicza ją do umów administracyjnoprawnych. Autor argumentuje, że umowę tę można zaklasyfikować w określony sposób, ponieważ spełnia ona konkretne kryteria. W szczególności podkreśla, że „umowa dotyczy spraw publicznych będących przedmiotem zainteresowania i działania organów administracji publicznej. Jej zawarcie służy realizacji celów publicznych. Jedną ze stron jest organ administracji publicznej. Umową tą nawiązywany jest stosunek administracyjnoprawny, albowiem treść tego stosunku jest wyznaczana przez organ władzy publicznej na podstawie norm prawa publicznego. Organ w swym działaniu związany jest zasadą praworządności. Nie ma tu zastosowania zasada swobody umów. Umowa jest zawierana w związku z nałożeniem obowiązku jej zawarcia w akcie normatywnym, tj. miejscowym planie rewitalizacji. Jej zawarcie warunkuje możliwość uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej. Jej realizacja jest zaś zabezpieczona poprzez uzależnienie od tego możliwości udzielenia pozwolenia na użytkowanie. Sens nawiązywania stosunku administracyjnoprawnego w formule umowy w tym kontekście można dostrzegać w tym, że wobec zrozumiałej niedookreśloności treści ustawy inwestor ma możliwość akceptowania zobowiązania oraz, co istotne, wpływania na jego treść. Treści tej nie da się skontrolować poprzez zgodność z ustawą, dotyczy ona bowiem konkretnych ustaleń w zakresie realizacji infrastruktury społecznej albo technicznej”²⁵.

21 Należy podkreślić, że w przypadku, kiedy mowa o formach niewładczych administracji publicznej, to należy rozumieć te działania, które podejmowane są według normy prawa cywilnego (np. umowy cywilnoprawne) albo wprawdzie ich podstawą jest prawo publiczne, jednak przy ich podejmowaniu sytuacja stron stosunku administracyjnoprawnego ulega częściowemu lub całkowitemu zrównaniu (umowy administracyjne, porozumienia administracyjne). Zob. szerzej J. Zimmermann, *Prawo administracyjne*, Warszawa 2018, s. 46.

22 Mówiąc o prawnej formie działania administracji, należy rozumieć wyodrębniony bądź dający się wyodrębnić, prawem określonym o utrwalonych cechach typ czynności konwencjonalnej bądź faktycznej, bądź zespół takich czynności, powołanego do wykonywania zadań z zakresu administracji publicznej podmiotu (bądź zespołu podmiotów) w celu wypełnienia zadań z zakresu administracji publicznej. Zob. szerzej K.M. Ziemiński, *Indywidualny akt administracyjny jako forma prawna działania administracji*, Poznań 2005, s. 138. Wymaga podkreślenia, iż użyte w tym przypadku określenie „forma prawna działania” (częstokroć w doktrynie znajdujące zastosowanie w szyku „prawne formy działania”) traktowane jest synonimicznie z terminem „forma działania administracji”.

23 P. Daniel, D. Kafar, K. Pawlik, *Systemowe zmiany w planowaniu przestrzennym*, Warszawa 2023, Legalis/el.

24 P. Ruczkowski, *Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji – charakter prawny i konsekwencje prawne jej zawarcia*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, sectio G (Ius)” 2020, nr 67(1), s. 89.

25 M. Kruś, *Umowa urbanistyczna jako przykład umowy administracyjnej na tle polskiego i europejskiego porządku prawnego*, „Studia Prawa Publicznego” 2019, nr 3, s. 136.

4.2. Umowa urbanistyczna w kontekście Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) i planu rewitalizacji

Umowa urbanistyczna jest kluczowym elementem wyróżniającym procedurę przyjęcia ZPI od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.). Stanowi ona integralny warunek dla uchwalenia ZPI. Zgodnie z u.p.z.p. ustawodawca nie przewidział możliwości uchwalenia ZPI bez wcześniejszego zawarcia umowy urbanistycznej. Ponadto nie ma możliwości zawarcia umowy urbanistycznej w ramach procedury uchwalania m.p.z.p. lub jego zmian, w sposób znany przed reformą u.p.z.p.

Sekwencja działań polegająca na wcześniejszym zawarciu umowy urbanistycznej, która do momentu wejścia w życie ZPI pozostaje umową warunkową, a następnie uchwaleniu ZPI przez radę gminy, ma swoje uzasadnienie. W przeciwnym razie inwestor, na którego wniosek doszło do uchwalenia ZPI, mógłby stracić zainteresowanie zawarciem umowy z gminą na realizację inwestycji uzupełniającej, gdyż sam ZPI spełniałby jego oczekiwania i umożliwiałby mu realizację planowanej inwestycji. Inwestycja uzupełniająca, będąca przedmiotem umowy urbanistycznej, może być niezbędna inwestorowi do realizacji inwestycji głównej. Istnieją jednak sytuacje, w których taka inwestycja, choć służy inwestycji głównej, nie jest bezwzględnie konieczna do jej realizacji (np. w przypadku terenów zieleni publicznej).

Umowa urbanistyczna została wprowadzona do polskiego porządku prawnego wraz z uchwaleniem u.r. Na mocy art. 41 pkt 6 u.r. dodano do u.p.z.p. przepisy art. 37f–37n.

Zgodnie z art. 37i ust. 1 u.p.z.p. w miejscowym planie rewitalizacji możliwe jest określenie w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie inwestora do wybudowania na swój koszt i nieodpłatnego przekazania gminie inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. Dodatkowo art. 37i ust. 3 u.p.z.p. przewiduje, że w ramach inwestycji uzupełniających inwestor może zobowiązać się do budowy na swój koszt i nieodpłatnego przekazania gminie lokali innych niż mieszkalne, przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, prowadzonej przez podmioty działające na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku. Budowa infrastruktury uzupełniającej i przeniesienie prawa własności na rzecz gminy, na terenie której inwestycja jest realizowana, mogło nastąpić, zgodnie z art. 37i ust. 5 u.p.z.p., na podstawie umowy urbanistycznej. Umowa ta szczegółowo określa, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może również przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych określonych w niej warunków.

W wyniku nowelizacji do art. 37i u.p.z.p. dodano ust. 5a, który wskazuje, że do umowy urbanistycznej, o której mowa w ust. 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 37ed ust. 5, 6, 9 i 10 u.p.z.p. Oznacza to, że zasadniczo istnieją dwie odrębne kategorie umów urbanistycznych: jedna wynikająca z uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, a druga z uchwalenia ZPI.

Nierozzerwalny związek pomiędzy ZPI a umową urbanistyczną potwierdza również treść art. 37ed ust. 11 u.p.z.p. Przepis ten stanowi, że jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia tych zdarzeń odstąpić od umowy urbanistycznej. Ten przepis stanowi podstawę odstąpienia od umowy urbanistycznej w określonym czasie, w sytuacji gdy ZPI zostanie wyeliminowany z obrotu prawnego, niezależnie od przyczyny. Ustawodawca w ten sposób wskazuje, że w zakresie określonym tym przepisem ZPI i umowę urbanistyczną łączy zależność prawna, która uzasadnia uchylenie się od skutków prawnych zawartej umowy, gdyby do wyeliminowania ZPI z porządku prawnego doszło w okresie do 5 lat od daty jego wejścia w życie.

4.3. Podmioty i przedmiot umowy urbanistycznej

Stronami umowy urbanistycznej będą zawsze inwestor oraz gmina. Podmiotem reprezentującym gminę podczas zawierania umowy jest wójt (burmistrz lub prezydent miasta). Warto podkreślić, że stroną umowy urbanistycznej może być również osoba trzecia.

Zgodnie z art. 37i ust. 2 u.p.z.p. przedmiotem umowy urbanistycznej nie może być inwestycja celu publicznego.

W miejscowym planie rewitalizacji, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, zgodnie z art. 37i ust. 1 u.p.z.p., można określić, że warunkiem realizacji na niej inwestycji jest zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. Wymiar zobowiązań, o których mowa wyżej, jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji (art. 37i ust. 4 u.p.z.p.). Ponadto, zgodnie z art. 37i ust. 5 u.p.z.p., inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających, zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w której określa się w szczególności, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych.

Poza zobowiązaniami inwestora w umowie urbanistycznej ustawodawca przewidział pewne konsekwencje prawne dla gminy, które wynikają bezpośrednio z zawarcia takiej umowy. W przypadku zawarcia przez inwestora umowy urbanistycznej w odniesieniu do nieruchomości, na której miejscowy plan rewitalizacji przewiduje budowę inwestycji głównej, nie pobiera się opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. oraz opłat adiacenckich, o których mowa w art. 144 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami²⁶ (art. 37i ust. 10 u.p.z.p.). Należy podkreślić, że zwolnienie z tych opłat jest skutkiem *ex lege* zawarcia umowy, a nie świadczeniem spełnianym przez gminę w ramach tej umowy. Można to traktować co najwyżej jako swoisty koszt dla gminy, na który nie ma ona wpływu.

Natomiast w przypadku, gdy osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, w umowie urbanistycznej może w szczególności zobowiązać się do zbycia tej nieruchomości gminie (art. 37ed ust. 5 w zw. z art. 37i ust. 5a u.p.z.p.).

Należy jednak pamiętać, iż ustawodawca nie ogranicza katalogu zobowiązań inwestora w umowie urbanistycznej, na co wskazuje zwrot „w szczególności” we wprowadzeniu do wyliczenia w art. 37i ust. 2²⁷. Nie można jednak przyjąć, że gmina będzie mogła nałożyć na inwestora jakiekolwiek zobowiązania, niezwiązane z inwestycją uzupełniającą²⁸.

Uzasadnienie powyższego stanowiska należy rozpocząć od definicji legalnej inwestycji uzupełniającej, zawartej w art. 2 ust. 5a u.p.z.p. Zatem poprzez inwestycję uzupełniającą należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne²⁹, dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, 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, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze

²⁶ Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), dalej jako u.g.n.

²⁷ Ł. Mikuła, *Komentarz do art. 37ed, [w:] Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, red. J.H. Szlachetko, K. Szlachetko, Lex/el., Warszawa 2024.

²⁸ P. Daniel, D. Kafar, K. Pawlik, *Systemowe zmiany...*

²⁹ Dz.U. z 2023 r., poz. 1752, 1615, 1688 i 1762.

inwestycji głównej. Jak wynika z powyższej definicji, inwestycja uzupełniająca nie jest wyłącznie rodzajem infrastruktury technicznej czy społecznej. Zawiera ona również znaczenie funkcjonalne, tj. jej celem jest obsługa inwestycji głównej. Należy zatem zgodzić się z M. Górskim, że nie może to być jakkolwiek inwestycja uzupełniająca³⁰. Uznaje się zatem za niedopuszczalne zamieszczanie w umowie urbanistycznej warunków, które nie są związane z realizacją jej zasadniczego celu³¹.

4.4. Sposób zawarcia umowy urbanistycznej

Umowa urbanistyczna jest szczególnym instrumentem w procesie rewitalizacji obszarów zdegradowanych. Instrument ten pojawił się w systemie prawnym w wyniku uchwalenia u.r. w 2015 r. Regulacja dotycząca tejże umowy znajduje się w u.p.z.p., a także w u.r. Ponadto należy wskazać, iż w zakresie nieuregulowanym w powyższych ustawach – tj. art. 37i u.p.z.p. – do umowy urbanistycznej stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego³². Umowa urbanistyczna nie może jednak zostać uznana za umowę publiczną (administracyjną) *sensu stricto*³³, która musiałaby zastępować akt administracyjny, wywoływać skutki w obszarze prawa publicznego oraz podlegać kognicji sądów administracyjnych w przypadku jej niewykonania lub niewłaściwego wykonania.

Swoboda zawierania umów, w przypadku umowy urbanistycznej, jest ograniczona normami prawa administracyjnego w zakresie możliwości podejmowania decyzji o jej zawarciu, decydowania o treści, wyborze kontrahenta oraz wyborze formy czynności prawnej. Jak wynika z przepisów prawa administracyjnego, umowa urbanistyczna jest zawierana obligatoryjnie, jej treść jest po części wskazana w treści u.p.z.p., jednym z kontrahentów zawsze będzie gmina, a jej wskazaną formą zawarcia jest akt notarialny, o czym szerzej będzie w dalszej części.

Treść umowy urbanistycznej, która zostałaby zawarta pomiędzy gminą a inwestorem, stanowi przedmiot doktrynalnych rozważań. W umowie urbanistycznej, według A. Plucińskiej-Filipowicz oraz A. Kosickiego, należy określić w szczególności, a także zgodnie z postanowieniami zawartymi w miejskim planie rewitalizacji, jej zakres, specyfikację techniczną oraz termin wykonania niezbędnych robót budowlanych, a także termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. W treści umowy mogą się znaleźć również inne kwestie, pod warunkiem iż są one bezpośrednio związane z celem inwestycji głównej oraz miejscowym planem rewitalizacji. Niedopuszczalne byłoby natomiast zamieszczanie w treści ww. umowy takich obowiązków, które nie są związane z główną inwestycją³⁴. Natomiast zdaniem Z. Niewiadomskiego umowa ta może być zawierana wyłącznie wtedy, kiedy rada gminy w miejscowym planie rewitalizacji dopuści możliwość realizacji inwestycji głównej uwarunkowanej zobowiązaniem inwestora do budowy na swój koszt oraz nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniającej³⁵.

Ustawodawca dokonał również licznych wyłączeń norm prawnych dotyczących umowy urbanistycznej. W szczególności nie znajdują zastosowania przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym³⁶ oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu (art. 37ed ust. 10 w zw. z art. 37i ust. 5a u.p.z.p.). Zatem nie znajdzie zastosowania norma określająca wyłączną właściwość

30 M. Górski, *Charakterystyka umowy urbanistycznej zawieranej w ramach zintegrowanych planów inwestycyjnych*, „Samorząd Terytorialny” 2024, nr 7–8, s. 19.

31 A. Plucińska-Filipowicz, A. Kosicki, *Komentarz do art. 37i, [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, LEX 2021.

32 Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.

33 P. Ruczkowski, *Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji...*, s. 89.

34 A. Plucińska-Filipowicz, A. Kosicki, *Art. 37(i), [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, Lex/el., Warszawa 2018.

35 Z. Niewiadomski, *Komentarz do art. 37i, [w:] Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2018, Legalis/el.

36 Ustawa z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.).

radę gminy co do m.in. podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

4.5. Zabezpieczenie wykonania umowy urbanistycznej

Przepisy normujące zawarcie umowy urbanistycznej przy okazji miejscowego planu rewitalizacji przewidują szczególną formę zabezpieczeń jej realizacji. Należy w tym miejscu odnieść się do art. 33 ust. 2 pkt 8 Prawa budowlanego, zgodnie z którym do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji.

Dodatkowo, zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 7a Prawa budowlanego, wraz z zawiadomieniem o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor zobowiązany jest dołączyć zaświadczenie wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w art. 37i ust. 8 u.p.z.p., tj. nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego – zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej. Niedołączenie ww. zaświadczenia, zgodnie z art. 59 ust. 5 Prawa budowlanego, stanowi podstawę do odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie.

4.6. Skutki zawarcia umowy urbanistycznej

Umowa urbanistyczna jest zawierana w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności³⁷. Konieczność zachowania formy aktu notarialnego w przypadku umowy urbanistycznej pociąga za sobą konsekwencje. O ile zachowanie tejże formy zwiększa bezpieczeństwo obrotu prawnego, w szczególności w zakresie prawidłowego reprezentowania stron, zgodności treści umowy z obowiązującymi normami prawnymi czy też gwarancji jej wykonania w postaci nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających, o tyle – forma ta – wzmacnia także pozycję gminy w zakresie możliwości dochodzenia wykonania umowy urbanistycznej³⁸.

Jak już wspomniano wcześniej, zawarcie umowy urbanistycznej, stosownie do treści art. 37i ust. 7 u.p.z.p., stanowi *conditio sine qua non* uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części. Nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego, zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej stanowi natomiast warunek przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną (art. 37i ust. 8 u.p.z.p.). Spełnienie warunków, o których mowa w art. 37i ust. 8 u.p.z.p., wójt, burmistrz albo prezydent miasta potwierdza w drodze zaświadczenia (art. 37i ust. 9 u.p.z.p.). W przypadku zastrzeżenia w miejscowym planie rewitalizacji obowiązku realizacji inwestycji uzupełniających, co oznacza także obowiązek zawarcia umowy urbanistycznej, pozwolenie na budowę inwestycji głównej lub jej części jest udzielane dopiero po zawarciu umowy urbanistycznej. Oznacza to, iż nie ma możliwości wcześniejszego wydania pozwolenia na budowę. Można

³⁷ Jak wynika z ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, forma aktu notarialnego polega na tym, iż notariusz spisuje treść podawanych mu do wiadomości oświadczeń stron, współuczestnicząc w redagowaniu dokumentu, a następnie odczytuje go stronom i wraz z nimi podpisuje. Ponadto oryginały aktów notarialnych pozostają w biurze notarialnym, a strony uzyskują jedynie ich wypisy, które są dosłownym powtórzeniem oryginałów. Szerzej zob. E. Drozd, *Forma aktu notarialnego*, „Rejent” 1996, nr 4–5, s. 11 i nast. Zaś rygor *ad solemnitatem* oznacza, iż niezachowanie tej formy prawnej powoduje bezwzględną nieważność czynności prawnej, która w konsekwencji nie wywołuje skutków prawnych, co wynika z treści art. 73 oraz 76 Kodeksu cywilnego.

³⁸ P. Ruczkowski, *Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji...*, s. 90.

więc stwierdzić, iż niezawarcie umowy urbanistycznej będzie się wiązało z niezgodnością w miejskim planie rewitalizacji, a co za tym idzie – z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Odwołując się do norm Prawa budowlanego³⁹, można zauważyć, iż brak jest przepisu wskazującego *explicite*, że zawarcie umowy urbanistycznej jest warunkiem koniecznym wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej czy jej części. Jak wynika z treści art. 33 ust. 2 pkt 8 Prawa budowlanego, do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć jednak umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji. Oznacza to zatem, że zawarcie umowy urbanistycznej jest przesłanką wydania pozwolenia na budowę.

5. Podsumowanie

Rewitalizacja jest procesem zwalczania degradacji społecznej i przestrzennej. Rola i znaczenie programów rewitalizacji wskazują, że ich celem jest znacząca poprawa warunków życia mieszkańców obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Podkreśla się również obowiązujące w tych obszarach, istniejące *lex specialis*, które mają zastosowanie wyłącznie na tych terenach. Ma to istotne znaczenie, bowiem niezastosowanie się do nakazów wydanych przez organ planistyczny może zakończyć się przeprowadzeniem egzekucji na podstawie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Umowa urbanistyczna jest instrumentem planowania i zagospodarowania przestrzennego, który jest stosowany w procesie rewitalizacji. Stanowi ona dwustronną prawną formę działania administracji publicznej o charakterze niewładczym i cywilnoprawnym. Inwestor, zawierając z gminą taką umowę, zobowiązuje się do budowy na swój koszt, a następnie do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych w zakresie, w jakim zostało to wskazane w miejscowym planie rewitalizacji. Ponadto ustawodawca wskazuje na możliwość zobowiązania inwestora do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, edukacyjnej lub sportowej.

Z treści u.p.z.p. wynika wprost, iż zawarcie umowy urbanistycznej stanowi przesłankę uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części. Realizację inwestycji niezgodnie z przepisami miejscowego planu rewitalizacji, który nakłada obowiązek zawarcia umowy urbanistycznej, traktuje się jako istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego.

Mimo faktu, iż umowa urbanistyczna stanowi przydatne narzędzie procesu rewitalizacyjnego, istniejąca regulacja prawna budzi wiele wątpliwości interpretacyjnych. Wątpliwości te mogą zostać rozwiane przez orzecznictwo sądowo-administracyjne lub też wymagać istotnej interwencji ustawodawcy w obowiązujące normy prawne.

Bibliografia

- Bąkowski T., *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, Warszawa 2017.
- Borówka K., *Obszar specjalny*, [w:] *Leksykon prawa administracyjnego materialnego. 100 podstawowych pojęć*, red. T. Bąkowski, K. Żukowski, Warszawa 2016.
- Daniel P., Kafar D., Pawlik K., *Systemowe zmiany w planowaniu przestrzennym*, Legalis/el.
- Drozd E., *Forma aktu notarialnego*, „Rejent” 1996, nr 4–5.
- Górski M., *Charakterystyka umowy urbanistycznej zawieranej w ramach zintegrowanych planów inwestycyjnych*, „Samorząd Terytorialny” 2024, nr 7–8.

- Kruś M., *Umowa urbanistyczna jako przykład umowy administracyjnej na tle polskiego i europejskiego porządku prawnego*, „*Studia Prawa Publicznego*” 2019, nr 3. <https://doi.org/10.14746/spp.2019.3.27.5>
- Leszczyński M., *Komentarz do art. 37f*, [w:] *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, red. H. Izdebski, I. Zachariasz, Warszawa 2023, s. 406.
- Leszczyński M., Kadłubowski J., *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz praktyczny*, Warszawa 2016.
- Łoziak A., Siłkowska I., Bochetyn A., *Komentarz do art. 9*, [w:] *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, red. J.H. Szlachetko, K. Borówka, t. 1.
- Mielczarek-Mikołajów J., *Adekwatność regulacji ustawowej i praktyki wykorzystania miejscowego planu rewitalizacji*, [w:] *Aktualność pojęć prawa administracyjnego*, red. W. Jakimowicz, Lex/el., Warszawa 2021.
- Mikuła Ł., *Komentarz do art. 37ed*, [w:] *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, red. J.H. Szlachetko, K. Szlachetko, Lex/el., Warszawa 2024.
- Niewiadomski Z., *Komentarz do art. 37i*, [w:] *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2018.
- Plucińska-Filipowicz A., Kosicki A., *Komentarz do art. 37i*, [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany*, red. M. Wierzbowski, Warszawa 2021.
- Plucińska-Filipowicz A., Kosicki A., *Komentarz do art. 37i*, [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, Warszawa 2018.
- Ruczkowski P., *Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji – charakter prawny i konsekwencje prawne jej zawarcia*, „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, sectio G (Ius)*” 2020, nr 67(1). <https://doi.org/10.17951/g.2020.67.1.85-97>
- Ziemski K.M., *Indywidualny akt administracyjny jako forma prawna działania administracji*, Poznań 2005.
- Zimmermann J., *Prawo administracyjne*, Warszawa 2018.