

Zintegrowany plan inwestycyjny – wyzwania i szanse dla inwestorów oraz gmin

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej PlanZagospU) z 7.7.2023 r. wprowadza nowe instytucje planowania przestrzennego. Jedną z nich są zintegrowane plany inwestycyjne (ZPI), które w przypadku współdziałania gmin i inwestorów mogą stać się skutecznym narzędziem pozwalającym na lokalizację nowych inwestycji.

Status prawny ZPI

Analizując status prawny zintegrowanego planu inwestycyjnego, kluczowym jest to, że jak wynika wprost z treści nowych przepisów, stanowi on szczególną formę planu miejscowego. Tym samym ZPI w hierarchii aktów planowania przestrzennego jest aktem równorzędnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na tym tle pojawiają się jednak wątpliwości. Otóż zgodnie z art. 37ea ust. 4 PlanZagospU wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym. Wskazywałoby to na nadrzędność ZPI względem „zwykłego” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nadmienić należy, że mimo iż ZPI były wzorowane na uchwałach lokalizacyjnych, uchwalanych w trybie ustawy z 5.7.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. specustawa mieszkaniowa lub lex deweloper, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1538; dalej Inwest-MieszkU), to odstąpiono od zasady, że oba te akty planistyczne mogą funkcjonować równolegle, a inwestor, czy właściciel nieruchomości objętych uchwa-

łą lokalizacyjną mają swobodę wyboru, czy będą realizowali inwestycję w oparciu o postanowienia planu miejscowego, czy uchwały lokalizacyjnej. W przypadku uchwalenia ZPI nie będzie takiej możliwości, albowiem z chwilą wejścia w życie ZPI plan miejscowy dla tego obszaru wygaśnie.

Jednocześnie ustawodawca w żaden sposób nie uregulował tego, czy uchwalenie planu miejscowego dla terenu, dla którego wcześniej uchwalono zintegrowany plan inwestycyjny jest w ogóle dopuszczalne, a jeżeli tak, to czy taki późniejszy plan miejscowy uchyla postanowienia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Czy zatem w przypadku niezrealizowania inwestycji objętej ZPI rada gminy będzie miała możliwość objęcia terenu objętego uprzednio ZPI nowym planem miejscowym? Analiza ustawy nie pozwala na jednoznaczna odpowiedź na takie pytanie.

Znowelizowane przepisy PlanZagospU nie regulują ponadto możliwości „odżycia” planu miejscowego w przypadku wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały w sprawie ZPI, np. przez sąd administracyjny po zaskarżeniu takiej uchwały. Tym samym uchwalenie „wadliwego” zintegrowanego planu inwestycyjnego może skutkować pozbawieniem nieruchomości jakiegokolwiek aktu planowania przestrzennego, po tym gdy po wejściu w życie ZPI (który skutkuje wygaśnięciem

planu miejscowego) sąd stwierdzi nieważność uchwały w sprawie ZPI.

Zgodność ZPI z planem ogólnym

Przepisy dotyczące zintegrowanych planów inwestycyjnych wskazują, że ZPI jest szczególną formą planu miejscowego. Ponadto jak wskazano w art. 37n ust. 2 ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również zintegrowany plan inwestycyjny (...).

Tym samym, na mocy art. 20 ust. 1 PlanZagospU rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami planu ogólnego w zakresie określonym w art. 20 ust. 3 PlanZagospU.

Co istotne, zgodnie z przepisami przejściowymi, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co oznacza, że zintegrowane plany inwestycyjne można uchylać już od wejścia w życie znowelizowanych przepisów PlanZagospU, a rada gminy może uchwalić ZPI po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunko-