

Deloitte.
Deloitte.
Deloitte.



13. edycja REal Knowledge Newsletter

Deloitte.
Deloitte.

Zmiany w przepisach dotyczących energetyki wiatrowej - nowe zadania dla samorządów lokalnych

Z dniem 3 kwietnia 2023 roku nabrały mocy przepisy ustawy z dnia 9 marca 2023 roku o zmianie ustawy dotyczącej inwestycji w elektrownie wiatrowe oraz niektórych innych ustaw, które ostatnio budziły w mediach wiele emocji i stały się obszarem dyskusji politycznej.

Zgodnie z przewidzianymi zmianami, utrzymuje się ustawowe wymaganie dotyczące minimalnej odległości elektrowni wiatrowej, która nie może być mniejsza niż wartość obliczona na podstawie zasady 10h, czyli musi wynosić co najmniej dziesięciokrotność wysokości wiatraków, mierzonej do najwyższego punktu budowli wraz z wirnikiem i łopatami. Jednakże, zgodnie z nowelizacją, plan miejscowy będzie uprawniony do określenia innej odległości

między elektrownią wiatrową a budynkiem mieszkalnym, jednak nie mniejszą niż 700 metrów, biorąc pod uwagę zakres oddziaływań elektrowni wiatrowej, uwzględniając m.in. wyniki analiz sporządzanych w procedurze planistycznej, pomiary hałasu, strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, wnioski, uwagi, uzgodnienia i opinie (w tym gmin pobliskich), wyniki konsultacji z mieszkańcami oraz uwarunkowania lokalne. Ponadto, nowelizacja wprowadziła zmiany

dotyczące lokalizacji zabudowań mieszkalnych w pobliżu elektrowni wiatrowych oraz ustalania odległości między elektrowniami wiatrowymi a obszarami ochrony przyrody i sieciami najwyższych napięć. Przepisy nowelizacji określają również sposób konsultacji z lokalną społecznością w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz udział tej społeczności w korzyściach wynikających z ich lokalizacji.

Nowe definicje wprowadzone przez nowelizację

Zgodnie z nowelizacją ustawy odległościowej, wprowadzono nowe definicje (art. 2 pkt 3-10 ustawy), które wymagają uwzględnienia przez gminę w procesie planowania, wydawania decyzji administracyjnych oraz ustalania wysokości podatku od nieruchomości. Na szczególną uwagę zasługują m.in.:

- całkowita wysokość elektrowni wiatrowej (nowy punkt 3 w art. 2 ustawy) – zgodnie z wprowadzoną definicją odległość między elektrownią wiatrową a innymi obiektami jest mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu elektrowni wiatrowej, uwzględniając maksymalne wzniesienie łopaty wirnika. Definicja ta

potwierdza również, że część konstrukcyjna elektrowni wiatrowej, takie jak fundament i wieża turbiny wiatrowej, są uznawane za budowlę zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Natomiast urządzenia techniczne, w tym śmigła i generator, nie są uważane za budowlę, co oznacza, że nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości;

- gmina pobliska (nowy punkt 5 w art. 2 ustawy) – wprowadzony punkt mówi, że jeśli obszar gminy, w całości lub części, znajduje się w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność maksymalnej całkowitej

tej wysokości elektrowni wiatrowej, która jest zlokalizowana na terenie innej gminy, to ta gmina jest uznawana za „gminę pobliską” na podstawie kryterium odległości 10h. Jeśli w odległości 10h znajduje się kilka gmin, nawet jeśli nie są bezpośrednio sąsiadujące z gminą, na terenie której jest elektrownia wiatrowa, to wszystkie te gminy są uważane za gminy pobliskie;

- sieć elektroenergetyczna najwyższych napięć – zgodnie z nowelizacją definicja obejmuje nie tylko istniejące już sieci, ale także te projektowane.

Obowiązki gminy przy ustalaniu zasad miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na mocy nowelizacji utrzymana została zasada lokalizowania elektrowni wiatrowych wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sposób ustalania odległości został określony w nowym artykule 5 ustawy o inwestycjach w elektrownie wiatrowe, z uwzględnieniem wyjątków dotyczących sieci najwyższych napięć oraz obszarów ochrony przyrody. Zasada polega na uwzględnieniu śmigieł podczas obliczania minimalnej odległości elektrowni wiatrowej, aby zapobiec ich wystawianiu poza obszar objęty minimalną odległością. Podczas tworzenia planu miejscowego przez gminę, muszą być określone obszary, gdzie można lokalizować elektrownie wiatrowe oraz granice stref ochronnych dotyczących zabudowy i użytkowania terenu, tak aby śmigła nie wykraczały poza obszar minimalnej odległości. Wprowadzenie elektrowni wiatrowej poza ten obszar nie

będzie możliwe ze względu na brak możliwości uzyskania decyzji środowiskowej i pozwolenia na budowę dla elektrowni nie spełniającej kryteriów określonych ustawą. W zmienionym artykule 15 ust. 3 pkt 3a ustawy sprecyzowano, że tereny przeznaczone dla inwestycji w odnawialne źródła energii, wraz ze strefami ochronnymi określonymi w planie miejscowym, muszą znajdować się w obszarze wyznaczonym dla inwestycji w odnawialne źródła energii zgodnie z obowiązującym dla tego obszaru studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Co więcej, po wprowadzeniu nowelizacji obowiązek uchwalenia planu będzie obejmował cały obszar w granicach gminy, w której planowana jest lokalizacja elektrowni wiatrowej, znajdujący się w określonej przez ustawę odległości (art. 4 ust 1 ustawy). Do uzasadnienia projektu uchwały w sprawie rozpoczęcia sporządzenia takiego planu,

który przewiduje lokalizację elektrowni wiatrowej, należy dołączyć głównie wymiary dotyczące maksymalnej wysokości elektrowni wiatrowej, średnicy wirnika wraz z łopatami oraz maksymalnej liczby elektrowni wiatrowych określonych w planie.

Nowelizacja ustawy wprowadza również obowiązek uzyskania opinii od wójta (lub odpowiednio burmistrza, prezydenta miasta/gminy) gminy pobliskiej w przypadku projektu planu miejscowego dla elektrowni wiatrowej. Ten obowiązek dotyczy gminy pobliskiej znajdującej się w odległości od 700 m do 10h od planowanej elektrowni. Wójt (burmistrz, prezydent gminy) odpowiedzialny za wydanie opinii musi ogłosić planowany termin jej wydania co najmniej 30 dni wcześniej, a następnie opublikować jej treść zgodnie z określonymi w ustawie przepisami.

Minimalna odległość od budynków mieszkalnych – złagodzenie zasady 10h

Ze względu na istotność społeczną budownictwa mieszkaniowego uznano, że sfera powinna być uregulowana osobno. Podstawą dla ustalenia minimalnej odległości elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych będzie uwzględnienie wyników przeprowadzonych konsultacji oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest obowiązkowa w przypadku opracowywania projektu planu miejscowego. Ta sama minimalna bezwzględna odległość

będzie obowiązywać również przy lokowaniu nowych budynków mieszkalnych w pobliżu istniejących elektrowni wiatrowych. Minimalną odległością, która jest wymagana przy lokalizacji budynków mieszkalnych w stosunku do elektrowni wiatrowej, jest odległość co najmniej 700 metrów, a więc zasada 10h nie będzie już miała zastosowania przy lokalizacji budynków mieszkalnych wokół istniejących elektrowni wiatrowych. Minimalna odległość między budynkami

mieszkalnymi a elektrownią może być różnie ustalana w różnych gminach, a nawet na różnych obszarach tej samej gminy, w każdym przypadku jednak, nie może być mniejsza niż 700 m. W sytuacji przebudowy lub remontu istniejącego budynku mieszkalnego, lub przy zmianie sposobu użytkowania części takiego budynku, nie jest wymagane spełnienie kryterium minimalnej odległości.

Minimalna odległość od sieci energetycznych i obszarów ochrony przyrody

W celu zapobiegania negatywnemu wpływowi elektrowni wiatrowych na sieci elektroenergetyczne o najwyższych napięciach, wprowadzono minimalną odległość między elektrowniami a sieciami. Ta minimalna odległość musi wynosić co najmniej trzykrotność maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami lub co najmniej dwukrotność maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, zależnie od tego, która z tych wartości jest większa. Elektrownie wiatrowe, które zostały zbudowane przed wprowadzeniem nowych

przepisów dotyczących odległości od sieci, podlegają pewnym ograniczeniom. Mogą być poddawane jedynie remontom lub innym niezbędnym czynnościom konserwacyjnym, z zastrzeżeniem, że nie powinny one prowadzić do zwiększenia mocy ani negatywnych wpływów na środowisko. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych dotyczących remontów lub działań konserwacyjnych nie uwzględnia się wymogu dotyczącego zachowania odległości określonych w nowym artykule 4a ustawy. Wprowadzono również zmiany dotyczące

lokalizacji elektrowni wiatrowych w stosunku do obszarów ochrony przyrody. Zabroniono lokalizacji elektrowni wiatrowych w parkach narodowych, rezerwach przyrody, parkach krajobrazowych i obszarach Natura 2000, natomiast utrzymano obowiązek zachowania minimalnej odległości w przypadku parków narodowych (zasada 10h) oraz rezerwatów przyrody (minimalna odległość wynosząca co najmniej 500 metrów).

Obowiązkowe dyskusje publiczne oraz korzyści dla mieszkańców

Ustawa daje gminom możliwość elastycznego ustalania minimalnej odległości przy lokalizacji elektrowni wiatrowych, przy czym wiąże się to z dodatkowymi obowiązkami konsultacyjnymi, takimi jak organizowanie dyskusji publicznych. Zgodnie z nowymi przepisami, gmina musi zorganizować takie dyskusje, w których wezmą udział zainteresowani mieszkańcy. Celem tych dyskusji jest zapewnienie, że decyzje dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych uwzględniają potrzeby i interesy społeczności lokalnej. Obowiązkowo w dyskusjach publicznych dotyczących planu miejscowego elektrowni wiatrowej uczestniczyć będą przedstawiciele władz gminy, inwestor elektrowni wiatrowej (jeżeli jest) oraz przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej gminy. Procedura obowiązkowych dyskusji pu-

blicznych dotyczących projektów i założeń zawartych w planie miejscowym ma na celu dostarczenie informacji mieszkańcom terenów, które mogą być objęte oddziaływaniem elektrowni wiatrowej, dotyczących planowanego zakresu inwestycji, szczegółów i kolejnych etapów procedury planistycznej oraz procedury środowiskowej.

W ustawie wprowadzono również rozwiązania mające na celu zapewnienie lokalnej społeczności udziału w korzyściach wynikających z lokalizacji elektrowni wiatrowej na danym obszarze. Zgodnie z przepisami, inwestor, który buduje elektrownię wiatrową, jest zobowiązany przeznaczyć co najmniej 10% zainstalowanej mocy elektrowni dla mieszkańców danej gminy, aby umożliwić im uzyskanie statusu prosumenta wirtualnego. Dzięki wprowadzonym

zmianom, każdy mieszkaniec gminy, który jest odbiorcą energii elektrycznej w swoim gospodarstwie domowym, będzie mógł dobrowolnie zawrzeć umowę z inwestorem zgodnie z przepisami ustawy o odnawialnych źródłach energii, aby uzyskać status prosumenta wirtualnego.

Nowe zasady, a wydane już pozwolenia i procesowane zgłoszenia

Zgodnie z nową ustawą wiatrakową, pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wydane przed dniem 23 kwietnia 2023 r. pozostają ważne. Postępowania dotyczące wydania pozwolenia na budowę lub decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które zostały rozpoczęte przed tym terminem, są również regulowane przepisami dotychczasowymi.

Ponadto, zgłoszenia budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, i w przypadku których organ nie zgłosił sprzeciwu przed dniem 23 kwietnia 2023 r., pozostają skuteczne. Trwające procedury dotyczące tych obiektów mogą być również zakończone na podstawie dotychczasowych przepisów.

Natomiast należy pamiętać, że postępowania dotyczące decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budynków mieszkalnych, które zostały wszczęte i niezakończonych przed dniem 23 kwietnia 2023 r., są już objęte nowymi przepisami ustawy wiatrakowej.

Na uwagę zasługuje także fakt, iż nowe przepisy zawarte w artykule 9 ustawy umożliwiają lokalizację elektrowni wiatrowej na podstawie istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego przed wejściem w życie nowych przepisów. Oznacza to, że istniejące plany mogą być wykorzystane do lokalizacji elektrowni wiatrowej bez konieczności wprowadzania dodatkowych zmian, pod warunkiem spełnienia wymogu minimalnej odległości wynoszącej co najmniej 700 m od budynków mieszkalnych.

Zapraszamy do kontaktu z autorkami artykułu:

Marta Bijak-Haiduk
Partner, Head of Real Estate,
Deloitte Legal

Email: mbijakhaiduk@deloittece.com

Enrika Gawłowska-Nabożny
Associate, Real Estate,
Deloitte Legal

Email: egawłowska@deloittece.com