

Warto się pośpieszyć z uzyskaniem warunków zabudowy dla dużych instalacji OZE

Choć zgodnie z ostatnią nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym duże instalacje OZE mają być lokalizowane jedynie na podstawie planu miejscowego, to dzięki przepisom przejściowym inwestorzy nadal mogą uzyskać dla tego typu inwestycji warunki zabudowy. Nie należy jednak z tym zwlekać, bo zbyt późne wystąpienie o WZ może oznaczać brak możliwości zakończenia postępowania przed przyjęciem przez gminę planu ogólnego lub przed upływem terminu wskazanego w nowelizacji na jego przyjęcie.



Tomasz Małecki
adwokat,
Kancelaria GKR Legal

Dzięki przepisom przejściowym, jakie zostały zawarte w nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, dalej: nowelizacja), obecnie możliwe jest uzyskanie decyzji WZ dla dużych instalacji OZE w kontekście wprowadzonego nowelizacją obowiązku lokalizowania takich inwestycji jedynie na podstawie planu miejscowego. Okres ten będzie trwał do czasu wygaśnięcia studium. Nastąpi to, gdy gmina uchwali plan ogólny gminy (dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych). A gminy mogą to zrobić w każdym czasie, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. Po tej dacie studia wygasną. Oznacza to, że wówczas nie będzie możliwe wydanie decyzji WZ, a także przyjęcie lub zmiana planu miejscowego (z zastrzeżeniem pewnych wyjątków określonych w przepisach przejściowych).

Duże instalacje

Nowelizacja wprowadziła szczególnie rozwiązania w odniesieniu do tzw. dużych instalacji OZE tj. niezamontowanych na budynku, lokalizowanych:

- na użytkach rolnych klas I-III i gruntach leśnych;
- na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej;
- na gruntach innych niż wskazane powyżej, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.

Zmiana zagospodarowania terenu dotycząca dużych instalacji OZE może – zgodnie z nowelizacją – nastąpić jedynie na podstawie planu miejscowego. Tymczasem przed nowelizacją instalacje OZE, w tym również duże instalacje OZE, mogły być lokalizowane na obszarach dopuszczających

tego rodzaju zabudowę lub na podstawie decyzji WZ.

Ryzyka dla inwestorów

Powyższe rozwiązanie rodzi ryzyko zhamowania inwestycji dotyczących dużych instalacji OZE. W wielu przypadkach plany miejscowe nie dopuszczają – na terenach atrakcyjnych i dostępnych dla inwestorów – możliwości lokalizacji inwestycji OZE. Z tego względu inwestorzy często wybierali grunty położone na terenach nieobjętych planami miejscowymi i uzyskiwali warunki zabudowy. Brak określenia w planie miejscowym możliwości lokalizacji instalacji OZE będzie pociągał zaś konieczność jego zmiany. A to z kolei będzie możliwe po przyjęciu planu ogólnego. Można przypuszczać, iż w wielu przypadkach przeprowadzenie całej tej procedury będzie utrudnione, a na pewno czasochłonne. Inwestorzy będą jednak mogli skorzystać z kilku narzędzi wprowadzonych przez nowelizację.

Po pierwsze, przewidziana została uproszczona procedura zmiany miejscowego planu. Tryb ten będzie możliwy dla lokalizacji instalacji OZE innych niż elektrownie wiatrowe. W założeniu czas trwania procedury miałby być porównywalny z czasem wydawania warunków zabudowy. Można mieć jednak wątpliwości, czy będzie to osiągalne, co oczywiście okaże się w praktyce.

Po drugie, inwestorzy będą mogli skorzystać ze szczególnej formy planu miejscowego, tj. zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI). Ma on zastąpić uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wydawane na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej, ale nie będzie ograniczony tylko do inwestycji mieszkaniowych. I o ile pozytywnie należy ocenić każde narzędzie mogące uprościć i przyspieszyć proces inwestycyjny, o tyle można mieć wątpliwości, czy w praktyce ZPI okaże się skutecznym i szybkim rozwiązaniem, jak chcieliby tego legislatorzy.

Przepisy przejściowe – potencjalne wątpliwości

Zgodnie z art. 58 nowelizacji do dnia utraty mocy studium w danej gminie zmiana zagospodarowania terenu do-

tycząca dużych instalacji OZE może nastąpić również na podstawie decyzji WZ. Sugerowałoby to, że po dacie utraty mocy przez studium – a zatem do czasu uchwalenia planu ogólnego lub do 31 grudnia 2025 r. – nie będzie już możliwości uzyskania decyzji WZ dla dużych instalacji OZE. Tak jednak nie jest, a to z uwagi na art. 59 nowelizacji, który wprowadza następujące zasady intertemporalne:

- do spraw dotyczących wydania decyzji WZ, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie nowelizacji, stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu dotychczasowym;
- do spraw dotyczących wydania decyzji WZ, wszczętych od dnia wejścia w życie nowelizacji i przed dniem utraty mocy studium, stosuje się, z pewnymi wyjątkami, nowe przepisy.

O ile zatem nie powinien budzić wątpliwości los postępowania o wydanie warunków zabudowy wszczętego po wejściu w życie nowelizacji i przed dniem utraty mocy przez studium, o tyle mogą one powstać w przypadku postępowania wszczętego i niezakończonych przed jej wejściem w życie. W pierwszym bowiem przypadku, zgodnie z art. 59 wspomnianej ustawy, zastosowanie znajdą przepisy w nowym brzmieniu. Tym samym będzie obowiązywała regulacja, zgodnie z którą duże instalacje OZE muszą być lokalizowane na podstawie planu miejscowego. Przy czym art. 58 nowelizacji jest w takim przypadku furtką, dzięki której pomimo obowiązku stosowania przepisów w nowym brzmieniu, do czasu utraty mocy przez studium, możliwe jest uzyskanie warunków zabudowy dla dużych instalacji OZE. Zatem w przypadku postępowania wszczętych po wejściu w życie nowelizacji uzyskanie warunków zabudowy będzie możliwe jedynie do czasu utraty mocy przez studium.

W drugim przypadku, tzn. przy postępowaniu wszczętym i niezakończonym przed wejściem w życie reformy planistycznej, może powstać wątpliwość dotycząca tego, czy utrata mocy przez studium wyłączy możliwość uzyskania decyzji WZ. Skoro bowiem do spraw o wydanie warunków zabudowy wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie noweli-

zacji stosuje się przepisy dotychczasowe, to zastosowania nie znajdzie przepis noweli statuujący obowiązek zmiany zagospodarowania dotyczącego dużych instalacji OZE na podstawie planu miejscowego. Co istotne, warunki zabudowy nie muszą być zgodne ze studium. Oznacza to zatem, że utrata mocy przez studium nie powinna być fundamentalną przeszkodą w wydaniu decyzji WZ.

Jednak można też argumentować, że art. 58 noweli wprowadza ostateczną dla dużych instalacji OZE granicę uzyskania warunków zabudowy – bez względu na datę wszczęcia postępowania w tym zakresie. Niestety, uzasadnienie do nowelizacji milczy na ten temat. Jednak założeniem omawianych regulacji jest m.in. pozbycie się studiów i ograniczenie roli warunków zabudowy. To przemawiałoby z kolei za powyższym rozumieniem przepisów przejściowych.

Choć redakcja wskazanych przepisów jest cokolwiek niefortunna, to – mając na uwadze powyższe rozważania – wydaje się jednak, że nowelizacja dopuszcza możliwość uzyskania warunków zabudowy w przypadku wszczęcia postępowania przed jej wejściem w życie i zakończonego po utracie mocy przez studium. Natomiast niewątpliwie mogą powstać na tym tle rozbieżności i nie sposób przewidzieć, w jakim kierunku pójdzie praktyka.

Warto także zwrócić uwagę, że postępowanie o wydanie WZ wszczęte przed wejściem w życie nowelizacji z dużym prawdopodobieństwem zostanie zakończone przed utratą mocy przez studium. Należy bowiem zakładać, że gminy w najbliższym czasie nie przyjmą planów ogólnych, zaś do ostatecznego terminu, tj. 31 grudnia 2025 r., jest nadto czasu na zakończenie postępowań.

Niemniej, mając na uwadze wskazane wątpliwości, w każdym przypadku warto podejmować działania mające na celu przyspieszenie zakończenia postępowań o wydanie decyzji WZ, tak aby nastąpiło to w najszybszym możliwym terminie, przed utratą mocy przez studium.

©P

Podstawa prawna

■ art. 58 i 59 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977; ost.zm. Dz.U. z 2023 r. poz. 2739)