

Wymagania w zakresie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych i solarnych w świetle aktualnych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Dr Kamila Tarnacka
Radca Prawny

Warszawa, 16 listopada 2023 r.

Reforma obowiązującego dotychczas systemu zagospodarowania przestrzennego a instalacje fotowoltaiczne i solarne?

- W dniu 7 lipca 2023 r. uchwalona została ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), w ramach, której przeprowadzona zostanie **reforma obowiązującego dotychczas systemu zagospodarowania przestrzennego**. Ustawa została ogłoszona w Dzienniku Ustaw 24 sierpnia b.r. i znaczna część jej przepisów weszła w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia.

Co reforma planowania przestrzennego oznacza dla instalacji fotowoltaicznych i solarnych ?

Główne założenia reformy:

- **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego **ma zostać zastąpione planem ogólnym**;
- **plan ogólny będzie miał status aktu prawa miejscowego**, przez co będzie wiążący dla organów wydających decyzje administracyjne w procesie budowlanym;
- wprowadzono **ograniczenie czasowe dla obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy**. Będą one wygasać po upływie 5 lat od dnia ich uprawomocnienia się. Zasada ta nie dotyczy jednak decyzji, które uprawomocnią się przed 1 stycznia 2026 roku;
- dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego **zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2025 roku**.

Instalacja fotowoltaiczna oraz instalacja solarna jako instalacja OZE

Instalacją OZE będą instalacje fotowoltaiczne, a także instalacje solarne, jeżeli służą do produkcji energii elektrycznej lub ciepła, bowiem zgodnie z definicją instalacji odnawialnego źródła energii, zawartą w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, instalacja OZE to wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego
 - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Przy czym ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2022, poz. 1385 z późn. zm.) przesądza, że energia, to energia przetworzona w dowolnej postaci, a więc zarówno energia elektryczna, jak i ciepło.

Realizacja inwestycji OZE w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą, od 1 stycznia 2026 r. instalacje odnawialnych źródeł energii niezamontowane na budynkach, a zlokalizowane:

- a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,
 - b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW
- będą mogły powstawać **wyłącznie na podstawie zapisów planu miejscowego**.

Wyjątki od obowiązku lokalizacji na terenach objętych MPZP

Interpretacja wprowadzonych ograniczeń pod kątem instalacji solarnych, wykorzystywanych do wytwarzania ciepła prowadzi do stwierdzenia, że ich realizacja będzie możliwa na terenach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jeśli taka instalacja:

- a) nie przekracza mocy 1 MW lub
- b) nie jest zlokalizowana na użytkach rolnych klas I-III lub gruntach leśnych lub
- c) nie będzie przedmiotem prowadzonej działalności gospodarczej – co oznacza, że całość wytworzonego ciepła będzie podlegać autokonsumpcji.

Postępowanie uproszczone

- Ustawa przewiduje procedurę umożliwiającą przyspieszone sporządzenie planów miejscowych przewidujących instalacje OZE. Plany miejscowe dla instalacji OZE będą mogły być sporządzane i uchwalane nawet wtedy, gdy gmina nie uchwali planu ogólnego. Powyższe ułatwienie nie dotyczy instalacji elektrowni wiatrowych.
- Postępowanie uproszczone będzie również możliwe w przypadku chęci zmiany planu miejscowego wyłącznie w celu m. in. uchylecia zakazu lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii. Przeprowadzenie postępowania uproszczonego nie będzie możliwe jeśli uchylenie tego zakazu będzie dotyczyć lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub sytuacji, w której plan miejscowy albo jego zmiana w wyżej wskazanych zakresach dotyczyć będą m. In. przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Terminy ustawowe

- Czas na uchwalenie planów ogólnych to **stycznia 2026 r.**, po tym terminie gminy nie będą mogły uchylać nowych planów miejscowych bez planu ogólnego.
- Ustawodawca nie chcąc blokować inwestycji związanych z instalacjami OZE dopuścił możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji większych instalacji OZE do czasu uchwalenia planu ogólnego. Proponowane rozwiązanie należy ocenić pozytywnie, gdyż pozwala na ukończenie rozpoczętych inwestycji na dotychczasowych zasadach.
- Decyzje WZ wydane **po 1 stycznia 2026 roku mają obowiązywać przez okres 5 lat od dnia**, w którym stały się prawomocne.

Dziękuję za uwagę

Dane kontaktowe:

dr Kamila Tarnacka

radca prawny

Kancelaria Radcy Prawnego Kamili Tarnackiej

kamila@tarnacka.eu

+48 512 376 259

www.tarnacka.eu