



ALERT PRAWNY

Akt prawny¹:

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Przedmiot alertu:

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii (**Instalacje OZE**)

Szanowni Państwo,

uprzejmie informujemy, że dnia 24 lipca 2023 r. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej podpisał ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (**Nowelizacja UPZP**), na podstawie której została znowelizowana ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (**UPZP**).

Przepisami Nowelizacji UPZP zostały wprowadzone zmiany w zakresie lokalizowania Instalacji OZE, na podstawie których:

- lokalizacja **wolnostojących Instalacji OZE o dużej mocy** możliwa będzie wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (**MZPZ**), za wyjątkiem instalacji o mocy nieprzekraczającej 150 kW wykorzystywanych na cele autoprodukcji,
- dopuszczalna będzie lokalizacja na budynkach Instalacji OZE **o dowolnej mocy**,
- wprowadzono narzędzia i procedury mające na celu usprawnienie i przyspieszenie uchwalenia lub zmiany MPZP umożliwiającego lokalizację OZE, takie jak: postępowanie uproszczone, zintegrowany plan inwestycyjny.

Nowelizacja UPZP w zakresie znajdującym zastosowanie do lokalizowania Inwestycji OZE wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, co powinno nastąpić najpóźniej dnia 24 sierpnia 2023 roku.

¹ Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie poglądowy i nie można go traktować jako opinii prawnej, rekomendacji bądź innej informacji stworzonej w celu opierania na niej decyzji biznesowych.

Poniżej przedstawiamy informacje z rozwinięciem wprowadzonych Nowelizacją UPZP rozwiązań w zakresie lokalizowania Instalacji OZE.

I. Obowiązek lokalizowania Instalacji OZE na podstawie MPZP.

Zgodnie z dodanym do art. 14 UPZP ust. 6a, lokalizacja **wolnostojącej** Instalacji OZE:

- na użytkach rolnych klasy I – III oraz na gruntach leśnych,
- na użytkach rolnych klasy IV o mocy zainstalowanej elektrycznej powyżej 150 kW lub wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
- o mocy zainstalowanej elektrycznej powyżej 1 MW,

może nastąpić wyłącznie na podstawie MPZP.

Powyższe oznacza, że nie będzie już możliwe lokalizowanie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (**decyzja WZ**) Instalacji OZE:

- **o dowolnej mocy** na użytkach rolnych klasy I – IV oraz na gruntach leśnych, jeśli instalacja ta będzie wykorzystywana na cele prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
- **o mocy powyżej 1 MW**, niezależnie od rodzaju i klasy gruntu.

Od wskazanej zasady ustawodawca przewidział jednak wyjątek, zgodnie z którym **na podstawie decyzji WZ możliwe będzie lokalizowanie Instalacji OZE na gruntach rolnych klasy IV, jeśli instalacja ta nie będzie wykorzystywana na cele prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej, a moc instalacji nie przekroczy 150 kW (innymi słowy gdy będzie to instalacja autoprodukcyjna).**

II. Brak limitu mocy dla Instalacji OZE montowanych na budynkach.

Nowelizacją UPZP ustawodawca poprzez zmianę ust. 4 art. 15 UPZP doprecyzował zasady lokalizowania Instalacji OZE na budynkach. Zgodnie z nowym brzmieniem ust. 4 **plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwi również lokalizację na budynku instalacji OZE wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji², również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba, że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.**

III. Uchwalenie lub zmiana MPZP w ramach postępowania uproszczonego.

Zgodnie z dodanym do UPZP art. 27b **w przypadku, gdy:**

- **uchwalenie lub zmiana MPZP będzie dotyczyła wyłącznie lokalizacji Instalacji OZE innych niż elektrownie wiatrowe³,**

² W rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383, 2370 i 2687).

³ W rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724, oraz z 2023 r. poz. 553).

- **zmiana MPZP będzie dotyczyła wyłącznie uchylecia zakazu lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji OZE wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub mikroinstalacji,**

dopuszczalne będzie stosowanie postępowania uproszczonego, mającego na celu skrócenie procedury planistycznych. W ramach postępowania uproszczonego:

- pominięty zostanie etap zbierania wniosków do MPZP - procedura będzie dotyczyła jedynie konkretnych zmian i inwestycji, znanych już na etapie przystąpienia do sporządzenia/zmiany MPZP, w związku z czym nie powstanie potrzeba zbierania takich wniosków,
- możliwe będzie jednoczesne wystąpienie do wojewody, o opinie i uzgodnienia oraz ogłoszenie rozpoczęcia konsultacji społecznych,
- możliwe będzie ograniczenie zakresu konsultacji społecznych, a także skrócenia terminu konsultacji, uzgadniania i opiniowania.

Procedura uproszczona nie znajdzie jednak zastosowania do obszarów, dla których z uwagi na ich cechy i związane z nimi uwarunkowania powinna zostać zastosowana standardowa procedura sporządzania MPZP, m.in. takich jak: użytki rolne klasy I – III oraz grunty leśne, obszary wymagające przeprowadzenia scaleń, inwestycji lokalizowanych na obszarze parków narodowych i ich otulin, czy rezerwatów przyrody i ich otulin.

Dodatkowym ułatwieniem w procedurze planistycznej ma być wprowadzenie **możliwości jednoczesnego procedowanie uchwalenia lub zmiany MPZP w trakcie sporządzania planu ogólnego (które zastąpią Studium) lub jego zmiany**. Wskazane rozwiązanie ma pozwolić na sprawniejsze wprowadzenie korekt w polityce przestrzennej gminy, wymagającej interwencji na obu szczeblach.

Zaproponowana procedura ma na celu przyspieszenie procesu inwestycyjnego związanego z lokalizacją Instalacji OZE, w związku z objęciem instalacji o dużych mocach obowiązkiem lokalizacji na podstawie MPZP (art. 14 ust. 6a UPZP).

IV. Zintegrowany plan inwestycyjny

Nowelizacją UPZP zostało dodane nowe narzędzie planistyczne - **zintegrowany plan inwestycyjny** (dalej jako „ZPI”).

Na podstawie ZPI możliwa będzie realizacja inwestycji różnego rodzaju, in. inwestycji OZE.

ZPI jest szczególnym rodzajem planu miejscowego:

- uchwalanym przez radę gminy na wniosek inwestora składany za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej pomiędzy gminą i investorem,
- umożliwiającym realizację inwestycji głównej (np. wolnostojącej Instalacji OZE, przebudowy drogi) oraz inwestycji uzupełniającej (np. budowy odcinka sieci elektroenergetycznej),
- możliwym do uchwalenia na obszarze, dla którego obowiązuje już MPZP - wejście w życie ZPI będzie powodowało utratę mocy obowiązującej MPZP lub ich części odnoszących się do terenu objętego ZPI.

Na podstawie **umowy urbanistycznej** inwestor będzie zobowiązany do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz danej gminy. Ponadto, umowa urbanistyczna będzie mogła regulować warunki finansowania ZPI przez inwestora, w tym udział w kosztach wynikających z odpowiedzialności odszkodowawczej będącej

następstwem uchwalenia MPZP oraz zobowiązanie do przekazania gminie nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej.

Relacja prawna występująca pomiędzy gminą a inwestorem nie będzie stanowiła relacji, którą można by zakwalifikować jako zamówienie publiczne – na podstawie umowy urbanistycznej gmina nie będzie odpłatnie nabywała robót budowlanych, usług lub dostaw⁴. Jeśli natomiast na podstawie umowy urbanistycznej gmina będzie miała przyjąć takie zobowiązania, konieczne będzie udzielenie zamówienia na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych.

ZPI mają przyczynić się do likwidacji głównej bariery planistycznej jaką są wysokie koszty uchwalenia MPZP, poprzez umożliwienie pokrycia tych kosztów przez inwestorów..

V. Przepisy przejściowe – przedłużenie lokalizowania Inwestycji OZE na podstawie decyzji WZ.

W art. 58 Nowelizacji UPZP **dopuszczono możliwości wydawania decyzji WZ dla lokalizacji inwestycji OZE do czasu uchwalenia planu ogólnego, czyli najpóźniej do 31 grudnia 2025 roku** (art. 51 Nowelizacji UPZP).

W przypadku wniosków o wydanie decyzji WZ złożonych po wejściu w życie Nowelizacji UPZP, lecz przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zastosowanie znajdą przepisy nowe, przy czym:

- art. 61 ust. 3 UPZP wyłączający stosowanie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w odniesieniu do Instalacji OZE będzie stosowany w dotychczasowym brzmieniu,
- nie znajdzie zastosowania dodany Nowelizacją UPZP art. 61 ust. 1 pkt 1a oraz ust. 1a do tego artykułu określający nowe zasady wydawania decyzji WZ.

Po dniu 1 stycznia 2026 roku możliwe będzie wydanie decyzji WZ tylko wtedy, gdy w danej gminie wjedzie w życie plan ogólny.

VI. Przepisy przejściowe – wyłączenie obowiązku zgodności MPZP ze Studium dla lokalizacji Instalacji OZE.

Zgodnie z Nowelizacją UPZP dotychczasowe MPZP zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych MPZP na danym obszarze. Zmiana obowiązujących MPZP możliwa natomiast będzie na podstawie przepisów nowych. Oznacza to, że **dotychczasowe MPZP zachowają moc również po wejściu w życie planu ogólnego dla danej gminy.**

Przepisy nakazujące zgodność MPZP ze Studium stosowane będą natomiast w brzmieniu dotychczasowym do momentu uchwalenia planu ogólnego, tj. najpóźniej do dnia 31 grudnia 2025 roku, za wyjątkiem ustaleń dotyczących obszarów rozmieszczenia Instalacji OZE (art. 67 ust. 3 Nowelizacji UPZP). **Od dnia wejścia w życie Nowelizacji UPZP do dnia wejścia w życie planu ogólnego dla danej gminy nie będzie obowiązku wykazywania zgodności MPZP ze Studium w zakresie obszarów rozmieszczenia OZE i ich stref ochronnych.**

⁴ Zgodnie z art. 7 pkt 32 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.

VII. Wejście w życie

Wskazane zmiany wejdą w życie **w terminie 30 dni** od dnia ich ogłoszenia.

Zapraszamy do kontaktu

W przypadku jakichkolwiek pytań w ww. kwestii, pozostajemy do Państwa dyspozycji.

Wojciech Andrzejewski

radca prawny, wspólnik

tel. 887 707 701

wojciech.andrzejewski@pischcz.pl

Ewelina Bułkowska

radca prawny

tel. 723 702 719

ewelina.bulkowska@pischcz.pl