



PROCES BUDOWLANY ZWIĄZANY Z INWESTYCJAMI
W ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII (OZE)

SPIS TREŚCI

I.	WSTĘP.....	2
II.	RAMY PRAWNE DLA BUDOWY INSTALACJI OZE W POLSCE.....	3
	1. Krajowe regulacje prawne z zakresu budowy instalacji OZE.....	3
	2. Pojęcie instalacji OZE.....	5
	3. Wybrane rodzaje instalacji OZE.....	6
	4. Tytuł prawny do nieruchomości pod lokalizację instalacji OZE.....	8
III.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE.....	11
	1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	11
	2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	12
	3. Decyzja o warunkach zabudowy.....	13
	4. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	15
IV.	UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE.....	16
	1. Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.....	16
	2. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.....	17
	3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.....	18
	4. Obszary chronione.....	20
	5. Odległość instalacji OZE od zabudowań mieszkalnych.....	21
V.	UWARUNKOWANIA Z ZAKRESU BUDOWNICTWA	22
	1. Pozwolenie na budowę - informacje ogólne.....	22
	2. Pozwolenie na budowę - specyfika instalacji OZE.....	24
	3. Projekt budowlany.....	26
	4. Przystąpienie do użytkowania.....	27
VI.	AKTY PRAWNE.....	30
VII.	O AUTORZE.....	32

Stan prawny na dzień **20 maja 2016r.**

I. WSTĘP

W 2014 roku konwencjonalne elektrownie wykorzystujące węgiel kamienny i brunatny odpowiadały za wytworzenie 86% energii elektrycznej w Polsce¹. Polski sektor energetyczny w coraz większym stopniu zmniejsza jednak zależność od tradycyjnych paliw kopalnych. Corocznie odnotowuje się przyrost produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (OZE), przy jednoczesnym spadku produkcji energii elektrycznej z węgla kamiennego i węgla brunatnego.

Według danych Urzędu Regulacji Energetyki głównym źródłem energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii są elektrownie wiatrowe. Na koniec grudnia 2015 roku w Polsce istniało 1.039 farm wiatrowych o łącznej mocy 4,5 GW. Na drugim miejscu znalazły się elektrownie oparte o spalanie biomasy (38 instalacji o łącznej mocy 1,1 GW). Kolejne miejsca w zestawieniu zajęły elektrownie wodne (752 instalacje o łącznej mocy 981 MW), elektrownie biogazowe (278 instalacji o łącznej mocy 212 MW) oraz elektrownie wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego (268 instalacji o łącznej mocy 71 MW). Na końcu zestawienia znalazły się elektrownie realizujące technologię współspalania (44 instalacje). W 2015 roku odnotowano także dynamiczny wzrost produkcji energii w ramach mikroinstalacji prosumenckich wykorzystujących odnawialne źródła energii (2.970 instalacji wobec 282 instalacji w 2014 roku)². W mikroinstalacjach tych wyprodukowano i wprowadzono do sieci energię elektryczną o łącznej mocy 2,87 GW, z czego aż 93,5% stanowiło energię wytworzoną z promieniowania słonecznego.

Z uwagi na stały wzrost zainteresowania inwestycjami budowlanymi w OZE, kluczowym jest zapewnienie, aby ich realizacja przebiegała zgodnie z prawem. Niezbędne w tym zakresie jest ustalenie uwarunkowań i ograniczeń formalnoprawnych, jakie związane są z lokalizacją i budową instalacji OZE. Co istotne, uwarunkowania te nie będą jednolite dla wszystkich rodzajów instalacji OZE (mikroinstalacji, małych instalacji czy instalacji wielkoskalowych). Niniejsze opracowanie ma na celu zarysowanie podstawowych obowiązków związanych z przygotowaniem, budową i przystąpieniem do użytkowania wielkoskalowych instalacji OZE. Dodatkowo, w tekście zaznaczono odrębności, jakie mogą wiązać się z inwestycjami w małe instalacje i mikroinstalacje.

Mam nadzieję, że niniejszy materiał okaże się Państwu przydatny i przyczyni się do popularyzacji idei zielonej energii, pomagając w realizacji inwestycji budowlanych w OZE.



Bartosz Fogel

GFP LEGAL KANCELARIA PRAWNA

¹ Energetyka wiatrowa w Polsce 2015/2016, wydanie 7 – na podstawie danych Urzędu Regulacji Energetyki.

² Urząd Regulacji Energetyki – liczba instalacji i moc odnawialnych źródeł energii według stanu na dzień 31 grudnia 2015r.

II. RAMY PRAWNE BUDOWY INSTALACJI OZE W POLSCE

instalacji OZE. Ponadto ustawa ta definiuje kluczowe dla procesu budowlanego pojęcia, m.in. takie jak: odnawialne źródło energii, instalacja OZE, mikroinstalacja czy mała instalacja.

2. Pojęcie instalacji OZE

Ustawa o OZE określa mechanizmy i instrumenty wspierające wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, ale jedynie w jednostkach wytwórczych, które można zakwalifikować jako instalacje OZE. Prawidłowe rozumienie pojęcia instalacji OZE ma zatem kluczowe znaczenie w procesie planowania i realizacji inwestycji budowlanej w OZE, która w założeniu inwestora powinna być inwestycją rentowną.



Według ustawy o OZE instalacją odnawialnego źródła energii jest **instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, przyłączonych w jednym miejscu przyłączenia, w których energia elektryczna wytwarzana jest z jednego rodzaju odnawialnych źródeł energii, a także magazyn energii elektrycznej przechowujący wytworzoną energię elektryczną, połączony z tym zespołem urządzeń⁴**. Aby dana jednostka wytwórcza mogła być zakwalifikowana jako instalacja OZE, niezbędne jest zatem łączne spełnienie następujących kryteriów⁵:

- **Miejsce przyłączenia:** wszystkie urządzenia tworzące instalację OZE powinny być przyłączone w jednym miejscu. Miejscem przyłączenia jest punkt w sieci, w którym przyłączy łączy się z siecią danego operatora elektroenergetycznego. Miejsce to określa przedsiębiorstwo energetyczne wydające warunki przyłączenia.
- **Techniczne i prawne wyodrębnienie:** urządzenia tworzące instalację OZE powinny stanowić wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej i wyprowadzania mocy. Mając na uwadze aspekt techniczny, instalacją OZE będzie zarówno jedna jednostka wytwórcza, np. maszt wiatrowy z turbiną, jak i zespół takich jednostek, np. kilka masztów wiatrowych wraz z turbinami, jeżeli mają one wspólne jedno miejsce przyłączenia. Natomiast jeżeli dana farma wiatrowa będzie składała się z kilku masztów wiatrowych wraz z turbinami przyłączonymi do sieci elektroenergetycznej w kilku różnych miejscach, z których każde przypisane jest tylko do jednego konkretnego masztu,

⁴ W definicji instalacji OZE mieszczą się również urządzenia służące do wytwarzania biogazu rolniczego oraz instalacje OZE wytwarzające jedynie ciepło lub ciepło i energię elektryczną w jednym procesie technologicznym. Z uwagi na ograniczony charakter niniejszego opracowania kwestie te zostały celowo pominięte.

⁵ Tak M. Tarka, Instalacja OZE wytwarzająca energię elektryczną kluczowym pojęciem systemu wsparcia OZE. Najnowsze stanowisko Prezesa URE, s. 60-63.

⁶ Zob. §2 pkt 8 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007r. Nr 93, poz. 623).

III. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Aktualnie nie wiadomo jednak jakie szczegółowe kryteria i sposoby klasyfikacji krajobrazów będą związane z prowadzonym audytem krajobrazowym oraz jaki będzie jego szczegółowy zakres. Kryteria te mają bowiem zostać określone w rozporządzeniu, do wydania którego ustawa krajobrazowa upoważnia Radę Ministrów²⁵.

Gmina, która planuje budowę instalacji OZE na swoim terenie, powinna zadbać o to, by w ramach MPZP dokonać kompleksowej oceny uwarunkowań budowy instalacji OZE. Uwarunkowania te powinny być na tyle elastyczne, aby zapewniały możliwość budowy całej infrastruktury technicznej w ramach instalacji OZE wraz z drogami dojazdowymi. Prawidłowo prowadzona polityka przestrzenna wyeliminuje konieczność późniejszych kosztownych zmian obowiązującego MPZP.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Przyjęcie nowego lub zmiana obowiązującego MPZP wymaga uprzedniego istnienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Studium). Studium jest **dokumentem wewnętrznym wyrażającym politykę przestrzenną gminy i** – w przeciwieństwie do MPZP – **nie stanowi wiążącego aktu prawa miejscowego**. Uchwalając MPZP rada gminy ma obowiązek zapewnić, aby jego zapisy były zbieżne z postanowieniami uchwalonego wcześniej Studium.

Przy opracowywaniu Studium należy wziąć pod uwagę zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustalenia strategii rozwoju gminy. Dodatkowo na

na ustalenia Studium mają wpływ zapisy aktów prawnych wprowadzających tzw. obszary specjalne, jak chociażby parki narodowe czy obszary chronionego krajobrazu.

Z perspektywy budowy instalacji OZE należy zwrócić uwagę, że przepisy nakładają na gminę **obowiązek wyznaczenia w studium obszarów, na których możliwe będzie rozmieszczenie instalacji OZE o mocy przekraczającej 100 kW, a także określenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**²⁶.



Zapisy Studium, w przeciwieństwie do postanowień MPZP, nie mają bezpośredniego wpływu na kształtowanie sytuacji prawnej inwestora. Ich adresatem pozostaje organ gminy zmierzający do uchwalenia MPZP, a nie inwestor. Dlatego **Studium nie może stanowić podstawy do wydania lub odmowy wydania inwestorowi decyzji o warunkach zabudowy** w przypadku, gdy na danym obszarze nie obowiązuje MPZP.

²⁶ Zob. art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE

Badanie **wpływu danej instalacji OZE na obszary chronione, w tym na obszary Natura 2000**, powinno znaleźć się przede wszystkim w raporcie OOŚ. Jeżeli na podstawie weryfikacji raportu OOŚ przeprowadzonej przez organ w toku procedury OOŚ skala, stopień lub charakter oddziaływania planowanego przedsięwzięcia uznane będą za znaczące, realizacja budowy instalacji OZE na obszarze Natura 2000 oraz w jego pobliżu będzie wykluczona.

5. Odległość instalacji OZE od zabudowań mieszkalnych

Wpływ na lokalizację inwestycji budowlanej w OZE będą mieć także przepisy środowiskowe określające ochronę przed immisjami. W kontekście budowy instalacji OZE należy wskazać przede wszystkim na przepisy o ochronie **przed hałasem i polami elektromagnetycznymi**.



Dopuszczalne poziomy hałasu i pól elektromagnetycznych w środowisku określone zostały w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska⁶⁵. Ustanowione limity **pośrednio wyznaczać będą minimalną odległość planowanej lokalizacji budowy instalacji OZE od zabudowań mieszkalnych**. Aktualnie obowiązujące przepisy nie określają bowiem odległości minimalnych w jednostkach takich jak metry czy kilometry⁶⁶. W sytuacji, gdy przeprowadzenie procedury OOŚ jest konieczne, analizę poziomu hałasu (oddzielnie dla pory dziennej i nocnej) oraz pola magnetycznego emitowanego przez instalację OZE powinien zawierać raport OOŚ sporządzony przez inwestora. Analiza ta podlegać będzie weryfikacji przez organ właściwy do wydania decyzji DŚU w ramach procedury OOŚ.

W odniesieniu natomiast do lokalizacji budowy elektrowni wiatrowych planowane jest wprowadzenie istotnych zmian. Uchwalony przez Sejm projekt **ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych**⁶⁷ zakłada bowiem, że odległość, w której będą mogły być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe, **od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, powinna być równa lub większa dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej**. Ponadto, zachowanie powyższej odległości wymagane będzie także przy lokalizacji i budowie elektrowni wiatrowej od granic takich form ochrony przyrody jak **parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe czy obszary Natura 2000**.

⁶⁵ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 112) oraz rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

⁶⁶ Wartości dopuszczalne określone są z uwzględnieniem rodzajów i funkcji terenów chronionych akustycznie. Przykładowo, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczalne w porze dnia normy hałasu wynoszą 55 dB(A), a w nocy 45 dB(A).

⁶⁷ Zob. art. 4 uchwalonego przez Sejm w dniu 20 maja 2016r. projektu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, druk nr 315, zgodnie z którym całkowita wysokość elektrowni wiatrowej to wysokość mierzona od poziomu gruntu do najwyższego jej punktu, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami.

VI. AKTY PRAWNE

1. Ustawa o odnawialnych źródłach energii z dnia 20 lutego 2015r. (Dz. U. z 2015r., poz. 478 ze zm.).
2. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz. 414 ze zm.).
3. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).
4. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 ze zm.).
5. Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 ze zm.).
6. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.).
7. Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).
8. Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu z dnia 24 kwietnia 2015r. (Dz. U. z 2015r., poz. 774, poz. 1688).
9. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).
10. Ustawa Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r. (Dz. U. z 2001r. Nr 115, poz. 1229 ze zm.).
11. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2015r. poz. 1774).
12. Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 ze zm.).
13. Ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r. (Dz. U. z 2013r. poz. 21 ze zm.).
14. Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989r. (Dz. U. z 1989r. Nr 30, poz. 163 ze zm.).
15. Ustawa Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011r. (Dz. U. z 2011r. Nr 163, poz. 981 ze zm.).
16. Ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 416).
17. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 909 ze zm.).
18. Ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991r. (Dz. U. z 1991r. Nr 32, poz. 131 ze zm.).
19. Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy – Prawo budowlane, druk sejmowy nr 3640.
20. Ustawa o dozorcze technicznym z dnia 21 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2000r. Nr 122, poz. 1321 ze zm.).
21. Poselski projekt ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, druk sejmowy nr 315.
22. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012r. (Dz. U. z 2012r. poz. 462 ze zm.).

VI. AKTY PRAWNE

23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dnia 24 lipca 2015r. (Dz. U. z 2015r. poz. 1146 ze zm.).

24. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda z dnia 25 listopada 2010r. (Dz. U. Nr 235 poz. 1539).

25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dnia 24 lipca 2015r. (Dz. U. z 2015r. poz. 1146).

26. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 9 listopada 2010r. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 71).

27. Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego z dnia 4 maja 2007r. (Dz. U. z 2007r. Nr 93 poz. 623).

28. Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych z dnia 9 września 2002r. (Dz. U. z 2002r. Nr 155, poz. 1298).

29. Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007r. (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 112).

30. Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów z dnia 30 października 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

31. Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków i trybu wydawania certyfikatów oraz akredytowania organizatorów szkoleń w zakresie odnawialnych źródeł energii z dnia 25 marca 2014 r. (Dz. U. z 2014r. poz. 505).

32. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu z dnia 7 grudnia 2012r. (Dz. U. z 2012r. poz. 1468).

VII. O AUTORZE

Radca prawny z blisko dziesięcioletnim doświadczeniem zawodowym, partner w Kancelarii Prawnej GFP Legal, wykładowca akademicki. Specjalizuje się w doradztwie na rzecz podmiotów z sektora publicznego i prywatnego w zakresie kompleksowej realizacji inwestycji w odnawialne źródła energii (OZE). Ma ponadto bogate doświadczenie w sprawach dotyczących inwestycji infrastrukturalnych oraz w obsłudze podmiotów z branży medycznej, farmaceutycznej, biotechnologicznej i spożywczej, z którą jest związany od lat.



Bartosz Fogel
tel. +48 513 174 801

GFP_LEGAL
Kancelaria Prawna

ul. Sudecka 74 lok. 28
53-129 Wrocław
bartosz.fogel@gfplegal.pl
www.gfplegal.pl

Wydawca: Grzelczak Fogel i Partnerzy
Spółka Partnerska Radców Prawnych,
ul. Sudecka 74/28, 53-129 Wrocław,
NIP 8992786194.

Numer wydania: wydanie pierwsze.

Data i miejsce wydania: Wrocław,
dnia 1 czerwca 2016 r.



ISBN 978-83-945251-0-1



9 788394 525101