

Lokalizacja źródeł OZE wobec wymogów planistycznych wynikających z regulacji planowania przestrzennego oraz ochrony gruntów rolniczych

Przemysław Kałek
Chadbourne & Parke

Grzegorz Skarżyński
Tundra Advisory

Problematyka prezentacji

- **Wytyczanie lokalizacji elektrowni wiatrowych w aktach planistycznych**
 - spory dotyczące stopnia konkretyzacji lokalizacji
- **Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych**
 - wątpliwości dotyczące zliczania wielkości obszarów zajętych pod elektrownie wiatrowe



Lokalizowanie elektrowni wiatrowych

(według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po nowelizacji z 6 sierpnia 2010 r.)

- **na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**
 - wskazanie obszarów dopuszczalnego rozmieszczenia inwestycji OZE
(art. 10 ust. 2a ustawy)

- **na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
 - wskazanie granic terenów pod realizację inwestycji OZE
(art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy)



Wymóg wskazywania w planie lokalizacji pod elektrownie wiatrowe

Czy ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga wskazywania w planie konkretnych lokalizacji pod elektrownie wiatrowe?

- „Zalety” (?) takiego rozwiązania:
 - ochrona środowiska
 - ochrona gruntów rolnych
 - ochrona mieszkańców
 - ...?



Wymóg wskazywania w planie lokalizacji pod elektrownie wiatrowe

- Zasada proporcjonalności ingerencji w prawo własności
- Celowość i zasadność takiego rozwiązania wobec:
 - charakteru prawnego planu zagospodarowania przestrzennego
 - swobody inwestycyjnej uwzględniającej standardowe fazy inwestycyjne:
 - rodzaj technologii
 - uwarunkowania środowiskowe, geologiczne czy
 - wymogi przyłączeniowe stawiane przez operatora



Wymóg wskazywania w planie lokalizacji pod elektrownie wiatrowe

- **Konsekwencja rygorystycznego podejścia:**

każda zmiana lokalizacji elektrowni wiatrowej, np. ze względu na wymogi technologii czy uwarunkowania środowiskowe, wymagać będzie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego

Dopuszczalność ustalania w planach mieszanego przeznaczenia gruntu

– tj. jednoczesne przeznaczenie rolnicze gruntu oraz dodatkowo przeznaczenie pod inwestycje w energetykę wiatrową

- **Zalety mieszanego przeznaczenia gruntu: elastyczność, zachowanie rolniczego charakteru**
- **Czy wykorzystanie gruntu pod elektrownie wiatrowe wyklucza wykorzystanie rolnicze?**
- **Jakie warunki powinien spełniać plan zagospodarowania przestrzennego, aby dopuszczalne było mieszane przeznaczenie?**



- Problem określenia obszaru 0,5 ha lub 1 ha dla celów uzyskania zgody organów administracji na „odrolnienie” – wątpliwości dotyczące definicji „*zwarty obszar projektowany*”
- (R)ewolucja stanowiska Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi:
 - od podejścia racjonalnego (2008 r.) – obszar każdej jednostki wytwórczej traktowany odrębnie jako obszar „zwarty”
 - do podejścia graniczącego z administracyjnym absurdem (2012 r.) – sumowanie obszarów zajętych przez jednostki wytwórcze na danym obszarze w granicach planu zagospodarowania przestrzennego



Które grunty w rzeczywistości wymagają zmiany przeznaczenia?

- Podejście racjonalne: tylko te, które są przeznaczone pod konkretną lokalizację jednostki wytwórczej oraz pod drogi dojazdowej do niej
- Ostatnie stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 kwietnia 2012 r. (II OSK 94/12): zwycięstwo podejścia racjonalnego

Niemniej jednak cały czas pojawiają się rozbieżne stanowiska sądów



Jakie działania należy podjąć?

- Przyjęcie jednolitego poglądu przez inwestorów wobec organów administracji
- Spójne działanie wszystkich zainteresowanych (gminy i inwestorzy) w celu utrwalenia jednolitego podejścia organów administracji publicznej i sądów administracyjnych
- Wpływ na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w celu wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych



PODSUMOWANIE

Spojrzenie inwestora na problematykę lokalizacji inwestycji w energetykę wiatrową

- **Przedstawione wątpliwości, a przede wszystkim rozbieżności i zmienność poglądów organów, potwierdzają ogólny problem stosowania prawa:**
 - brak podejścia systemowego
 - każdy organ widzi tylko swoją „działkę”, tracąc z oczu cel regulacji
- **Alternatywy inwestora:**
 - prowadzenie sporu – ale jakim kosztem dla celów biznesowych?
 - oportunizm – granice kompromisu?



PODSUMOWANIE – cd.

Ciągły dylemat:

- **podejście systemowe, uwzględniające całość materii**

versus

- **zmiany *ad hoc*, o charakterze punktowym, domykające „luki” i gaszące pożary wywołane brakiem stabilności działania organów władzy**



Dziękujemy Państwu za uwagę!

CHADBOURNE
& PARKE LLP



Przemysław Kałek
Partner

**Chadbourne
& Parke LLP**

ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

tel.: 48 22 520 50 00
fax: 48 22 520 50 01

pkalek@chadbourne.com



Grzegorz Skarżyński
Dyrektor Inwestycyjny

**Tundra Advisory
Sp. z o.o.**

ul. Słomińskiego 5/259
00-195 Warszawa

tel.: 48 668 60 60 94
fax: 48 22 253 77 30

grzegorz.skarzynski@tundraadvisory.com



Kancelaria Chadbourne & Parke LLP

Chadbourne & Parke LLP jest pierwszą w Polsce międzynarodową kancelarią prawną (w latach 1990 - 2004 działającą jako Altheimer & Gray). Naszymi klientami są korporacje i organizacje międzynarodowe, wiodące przedsiębiorstwa krajowe, banki i inne instytucje finansowe, inwestorzy prywatni i instytucjonalni, instytucje państwowe oraz samorządowe.

W ciągu ostatnich trzech lat pracowaliśmy nad szerokim zakresem spraw dotyczących projektów farm wiatrowych o łącznej mocy około 7000 MW. Zakres naszych usług był zróżnicowany i dotyczył takich zagadnień jak nabycia, finansowania, procesy deweloperskie, przyłączenia i inne.

Bezkonkurencyjne osiągnięcia **Chadbourne & Parke LLP** na polskim rynku energetycznym, w połączeniu z naszą wiodącą pozycją w tej dziedzinie na świecie, zwłaszcza w sektorze energetyki odnawialnej, predestynują nas do rangi lidera na polu projektów farm wiatrowych.

Ten wiodący zespół ma ugruntowaną pozycję na polskim rynku energetycznym. Klienci twierdzą, że prawnicy C&P „*mają wyjątkową wiedzę i zawsze znają odpowiedź*”. Zespół jest wysoko ceniony za doradztwo w zakresie projektów dotyczących energetyki wiatrowej, jak również w sprawach regulacyjnych i rozwiązywaniu sporów z zakresu prawa energetycznego.

— Chambers Europe 2011 Polska, *Energetyka i surowce naturalne*

Przedmiotem działania Tundra Advisory Sp. z o.o. jest świadczenie wyspecjalizowanych usług dla inwestorów działających w obszarze energetyki wiatrowej, w tym prowadzenie projektów wiatrowych do uzyskania pozwolenia na budowę, organizowanie finansowania dłużnego projektów wiatrowych, wybór dostawców technologii dla parków wiatrowych, negocjowanie umów zakupu energii, prowadzenie negocjacji z wykonawcami farm wiatrowych, nadzór nad budową farm ze strony inwestora, w tym współpraca z bankami finansującymi i ich doradcami, jak również zarządzanie działającymi farmami wiatrowymi.

W portfelu **Tundra Advisory Sp. z o.o.** znajduje się blisko 200 MW projektów wiatrowych na różnym stopniu zaawansowania, w tym 41 MW, dla których Tundra Advisory otrzymała pozwolenie na budowę, zorganizowała finansowanie w formule *project finance* i nadzorowała budowę, a obecnie zarządza nimi w fazie operacyjnej.

Tundra Advisory sp. z o.o.

Słomińskiego 5/259

00-195 Warszawa

+48 22 530 94 94

www.tundraadvisory.com

Wyłączny doradca inwestycyjny
funduszu inwestycyjnego Taiga Mistral

