

Warszawa, dnia 16 maja 2022 r.

Sz. P. Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Działając w imieniu Stowarzyszenia Energii Odnawialnej, w nawiązaniu do pisma z dnia 22 kwietnia br. w sprawie konsultacji publicznych projektu *ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, poniżej przedstawiamy uwagi Stowarzyszenia do przedmiotowego projektu.

Zgodnie z uzasadnieniem dołączonym do projektu ustawy, propozycje zmiany przepisów w zakresie procedur planistycznych mają na celu ich uproszczenie, ujednoczenie oraz przyspieszenie i stanowią element realizacji reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego zapisaną w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności.

Jedną z kluczowych zmian przewidzianych w projekcie jest wprowadzenie obowiązku sporządzania i uchwalania przez wszystkie gminy ogólnych planów zagospodarowania przestrzennego, przekształcanych w akty prawa miejscowego, które powinny określać ogólne zasady zabudowy na obszarze gminy i opierać się na długofalowej strategii rozwoju gminy. Plany ogólne mają zawierać ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały zachowywać zgodność.

Jednocześnie w projektowanym art. 13c ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zawarto katalog stref planistycznych, których wyznaczenie dopuszcza się w ramach podziału planu ogólnego. Podział na strefy, zgodnie z uzasadnieniem, ma stanowić fundament do formułowania ustaleń planu ogólnego, a tym samym będzie miał kluczowe znaczenie z punktu widzenia koordynowania norm określanych w planach miejscowych i warunków zabudowy ustalanych w decyzjach administracyjnych.

W ramach załącznika nr I do projektu *rozporządzenia w sprawie ustaleń planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania procedury przygotowania i uchwalenia planu ogólnego gminy* przedstawiono charakterystykę stref planistycznych. W ramach strefy infrastrukturalnej oraz otwartej przywołano w profilu dodatkowym teren elektrowni wiatrowej oraz słonecznej, przy czym w uzasadnieniu do projektu rozporządzenia wskazano, że jeżeli w profilu funkcjonalnym wymieniona została klasa przeznaczenia terenu – teren produkcji energii, oznacza to, że w danej strefie możliwe jest wyznaczenie terenu produkcji energii, ale także terenu elektrowni wiatrowej lub terenu elektrowni słonecznej. Termin „teren produkcji energii” nie występuje jednak w charakterystyce żadnej ze stref planistycznych.

Powyższe jest ponadto niezgodne z uzasadnieniem do projektu ustawy, gdzie jednoznacznie wskazano, że zgodnie z przepisami wykonawczymi, zawierającymi charakterystykę stref planistycznych, w strefach otwartych, gospodarczych i górnictwa domyślnie dopuszczone będzie zlokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o dużej mocy. Mając na uwadze powyższe, rekomendujemy wprowadzenie doprecyzowania, zgodnie z którym termin „teren produkcji” obejmuje swym znaczeniem również teren produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, lub przywołanie wprost „terenu elektrowni wiatrowej” oraz „terenu elektrowni słonecznej” w ramach strefy gospodarczej oraz górnictwa.

Jednocześnie postulujemy, by projektowany załącznik nr 1 określający charakterystykę stref planistycznych, w tym potencjalną lokalizację instalacji OZE, stanowił załącznik do ustawy. Powyższe pozwoliłoby na uniknięcie ewentualnych jego modyfikacji w drodze zmiany rozporządzenia. Podkreślenia wymaga, że jakiegokolwiek ingerencje w parametry poszczególnych stref wymagałyby złożonych przepisów przejściowych, a co za tym idzie powinny być dokonywane na gruncie zmiany aktu prawnego w randze ustawy.

Alternatywnie wobec powyższych zmian rekomendujemy wprowadzenie modyfikacji do projektowanego art. 14 ust. 6a ustawy tak, by jednoznacznie wskazać na jej gruncie, że lokalizacja obiektów, o których mowa w projektowanym art. 14 ust. 6a pkt 2, czyli „niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem instalacji wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW”, następuje na podstawie planu miejscowego w następujących strefach planu ogólnego: gospodarczej, infrastrukturalnej, otwartej oraz górnictwa.

Dodatkowo, w projektowanym art. 27c ust. 1 pkt 1 pojawia się termin „elektrowni słonecznej”, niezdefiniowany na gruncie przedmiotowej ustawy (w pozostałych przypadkach w projekcie przywołano termin „instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego”).

Projekt wprowadza również ustalenia w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej, których spełnienie warunkować będzie wyznaczenie terenów mieszkaniowych w planach miejscowych oraz

w decyzjach o warunkach zabudowy. Powyższe należy ocenić pozytywnie, zarówno z perspektywy harmonijnego, zróżnicowanego rozwoju zabudowy lokalnej, jak i w kontekście uwarunkowań związanych z realizacją projektów w zakresie odnawialnych źródeł energii.

Dodatkowo pozytywnie oceniamy zmianę przewidzianą w dodawanym art. 14 ust. 6a, zgodnie z którym instalacje wytwarzające energię z energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW będą mogły być lokalizowane na podstawie warunków zabudowy.

Zasadnicze wątpliwości budzą projektowane zmiany do art. 36 oraz art. 37 w zakresie opłat z tytułu zmian wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planów miejscowych. Projektowany mechanizm, który zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy, ma na celu finansowanie procedur planistycznych, może ograniczać poparcie lokalnych społeczności dla sporządzania planów miejscowych oraz ich zmian, ze względu na konieczność ponoszenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że samo uchwalenie bądź zmiana planu miejscowego stanowi bardzo wczesny etap realizacji inwestycji, poprzedzający szereg innych koniecznych do uzyskania decyzji administracyjnych i nie stanowi o skuteczności jej realizacji. Pobieranie opłaty jedynie na przywołanej podstawie, w szczególności w świetle metody porównawczej, która dominuje w ramach działalności prowadzonej przez rzeczoznawców majątkowych, nie będzie adekwatna i miarodajna. Dodatkowo, modyfikacja przywołanego mechanizmu może skutkować zachowawczym podejściem organów gminy do uchwalania planów miejscowych dopuszczających realizację określonych inwestycji, w związku z potencjalnie wysokimi obciążeniami związanymi z koniecznością wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Z poważaniem,



Sebastian Kwapuliński

Wiceprezes zarządu