

Dobra Administracja

ODLEGŁOŚCI OD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Więcej elastyczności przy budowie farmy wiatrowej

Planowane jest uelastycznienie regulacji ustawowej, które umożliwi zainteresowanym energetyką wiatrową gminom wyznaczanie lokalizacji elektrowni w miejscowym planie zagospodarowania według łagodniejszych reguł, co wpłynie też na krąg stron postępowania.

ALEKSANDRA BŁASZCZYŃSKA-
-ŚMIGIELSKA

Częste zmiany technologii

Ustawa z 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w art. 4 wprowadziła kontrowersyjną zasadę, że odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe od budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, musi być równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej.

W praktyce oznacza to, że od czasu pozyskania pozwolenia na budowę może dojść – i często dochodzi – do istotnych zmian technologii produkowanych turbin. Zmieniają się ich parametry, zwłaszcza moc zainstalowana, wysokość, średnica rotora. Często turbin wskazywanych we wniosku o pozwolenie na budowę nie ma już w produkcji w czasie przystąpienia do robót budowlanych.

Zasada 10h na skutek protestów

Potocznie przepis ten określa się mianem „zasady 10h”. Przepis ten był pokłosiem licznych protestów mieszkańców w związku z upowszechnianiem się inwestycji w zakresie farm wiatrowych. Niestety, regulacja ta miała na celu uzyskanie efektu mrożącego w zakresie lądowej energetyki wiatrowej, co się udało. Wynika to z faktu, że biorąc pod uwagę wysokość elektrowni wiatrowych, które zazwyczaj mają 150 m i więcej wysokości, terenów oddalonych od zabudowań mieszkalnych i mieszanych w odległości 1500 m i więcej naprawdę jest niewiele. Obecnie rząd w ramach prac legislacyjnych przewiduje możliwość złagodzenia w miejscowym planie zagospodarowania wymogu 10h, co niewątpliwie wpłynie też na krąg stron postępowania.

Zmiany w przepisach intertemporalnych

Pierwotnie w przepisach intertemporalnych do ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych zapominano o stosownych, kompleksowych regulacjach przejściowych dla inwestycji, które już posiadają ostateczne pozwolenie na budowę lub dla których wszczęto postępowania przed wejściem w życie nowych przepisów. Dotyczy to zwłaszcza przypadku zmiany w postępowaniu nadzwyczajnym ostatecznego pozwolenia na budowę. Pamiętać bowiem należy, że inwestycje w zakresie energetyki wiatrowej są zazwyczaj procesem długotrwałym, rozłożonym na lata.

Kłopoty z posadowieniem

Innym problemem, uniemożliwiającym wybudowanie farmy wiatrowej w określonym kształcie i lokalizacji są zazwyczaj niekorzystne wyniki szczegółowego badania podłoża po uzyskaniu pozwolenia na budowę, które wykazują niemożliwość posadowienia wedle pierwotnych założeń. Dużą bolączką w przypadku tego typu inwestycji okazać się może również niemożliwość uzyskania odpowiednich warunków przyłączenia i budowy przylączy z powodu przeszkód prawnych.

Zmiany lokalizacji turbin

Pamiętać należy, że najnowsze orzecznictwo w zakresie zarówno wydawania decyzji środowiskowych, jak i pozwoleń na budowę jest bardzo rygorystyczne w kwestii lokalizacji turbin wiatrowych. Lokalizację poszczególnych turbin na terenie inwestycji postrzega się obecnie w orzecznictwie w kategoriach tożsamości przedsięwzięcia, a położenie turbin musi być określone już na etapie decyzji środowiskowej. Jakakolwiek zmiana w tym zakresie pociąga za sobą zmianę tożsamości przedsięwzięcia, a tym samym zmianę nie tylko pozwolenia na budowę, ale i decyzji środowiskowej (choć w tym ostatnim przypadku może być to sporne).

Wszystkie tego typu problemy wymuszają na inwestorze obowiązek pozyskania zamiennego pozwolenia na budowę w trybie nadzwyczaj-

ZDANIEM AUTORKI

dr Aleksandra Błaszczńska-Śmigielka

radca prawny
w kancelarii Jacek Kosiński
Adwokaci i Radcowie Prawni

Problem kręgu stron postępowania, wobec kształtującej się linii orzeczniczej, wymaga pilnej interwencji ustawodawcy, bowiem powoduje bardzo poważne komplikacje w zakresie zmiany ostatecznych pozwoleń na budowę na dotychczasowych zasadach, drastycznie zwiększając w sposób nieuzasadniony krąg stron postępowania w sprawie pozwolenia zamiennego. Planowana nowelizacja w zakresie złagodzenia reguły 10h nieco zmniejszy ten problem, ale go nie usunie. /©

nym. W regulacji jednak w pierwotnym kształcie ustawodawca nie założył, że do zmiany ostatecznego pozwolenia na budowę również powinny stosować się przepisy dotychczasowe, a więc z pominięciem zasady 10h. Błąd ten został usunięty nowelizacją z 2018 r., na mocy której wprowadzono w art. 13 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych ustępy 3a i 3b. Przepisy te wprowadziły zasadę stosowania przepisów dotychczasowych także względem postępowań w sprawie zmian pozwoleń na budowę wydanych na podstawie postępowań wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie ustawy, a także postępowań w sprawie zmian prawomocnych pozwoleń na budowę wydanych na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie ustawy. Wypełniono zatem lukę prawną w zakresie zasady, że prawo nie może działać wstecz i zmieniać reguły w jej trakcie.

Pamiętać w tym kontekście należy, że z dobrodziejstwa zastosowania dotychczasowych przepisów inwestor może skorzystać tylko wtedy, gdy zmiana w zakresie pozwolenia na budowę nie wymaga jednocześnie zmiany lub wydania nowej decyzji środowi-

skowej, chyba że nie wiąże się to ze zwiększeniem zainstalowanej mocy elektrycznej lub oddziaływań elektrowni wiatrowej na środowisko. Każdorazowo zatem zmiana wymaga skrupulatnej weryfikacji ze strony specjalistów od środowiska. Błąd w tym zakresie może doprowadzić do zastosowania przepisów nowych i w efekcie niedopuszczalności zmiany pierwotnego pozwolenia na budowę z uwagi na niespełnienie wymogu 10h.

Krąg stron według zasady 10h

Niestety, czego zapewne ustawodawca nie przewidział, na gruncie znówelizowanych przepisów intertemporalnych pojawiła się bardzo niekorzystna linia orzecznicza w odniesieniu do kręgu stron postępowania w przypadku zmiany pozwolenia na budowę na zasadzie przepisów dotychczasowych. Mianowicie sądy uznały w odniesieniu do pozwoleń zamiennych, że co prawda do samej dopuszczalności inwestycji w zakresie farmy wiatrowej nie stosuje się wymogu 10h, ale stosuje się ten wymóg w odniesieniu do wyznaczenia kręgu stron postępowania. W takim przypadku w razie zmiany ostatecznej-

go pozwolenia na budowę do kręgu stron zaliczałoby się właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości znajdujących się w promieniu 10h wokół elektrowni wiatrowej.

Powyższe wynika z interpretacji przez sądy pojęcia obszaru oddziaływania obiektu, który to obszar decyduje o statusie strony postępowania. Prawo budowlane definiuje taki obszar jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. W takim ujęciu sądy wskazują, że w takim przypadku co prawda do samej elektrowni wiatrowej nie stosuje się wymogu 10h, ale nowe obiekty wokół tej elektrowni będą już realizowane na podstawie przepisów nowych i w razie lokalizacji elektrowni, działki wokół zostaną dotknięte ograniczeniem zabudowy (wymóg zachowania odległości 10h działki bowiem w dwie strony – wiąże zarówno inwestora farmy wiatrowej, jak i inwestora w zakresie budynku mieszkalnego lub mieszanego, który ma być zlokalizowany w sąsiedztwie farmy wiatrowej).

Stosowanie takiej interpretacji przepisów wywołuje bardzo poważne wątpliwości prawne, bowiem w pewnym zakresie powoduje dwoistość stanu prawnego inwestora i niejako tylnymi drzwiami wprowadza przypadek naruszenia zasady lex retro non agit. Wydaje się, że zastosowanie przepisów dotychczasowych powinno obejmować nie tylko sam brak wymogu zachowania odległości 10h w przypadku farmy, ale i wykładnię obszaru oddziaływania z pominięciem wymogu 10h. Tym samym krąg stron postępowania powinien być również wyznaczany na gruncie przepisów dotychczasowych, tak jakby wymóg 10h nie obowiązywał.

Propozycja złagodzenia reguły 10h

W wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów ukazał się zapowiadany projekt złagodzenia wymogu 10h w niektórych przypadkach. Jakkol-

wiek planuje się utrzymanie ogólnej zasady 10h, to planowane jest uelastycznienie regulacji poprzez umożliwienie zainteresowanym energetyką wiatrową gminom wyznaczanie lokalizacji elektrowni w miejscowym planie zagospodarowania wedle łagodniejszych reguł. W MPZP będzie można określić inną odległość elektrowni wiatrowej, z uwzględnieniem zasięgu oddziaływań elektrowni wiatrowej i tzw. bezwzględnej minimalnej odległości bezpieczeństwa.

Więcej swobody w planie

Swoboda ustalania lokalizacji w MPZP nadal jest zatem ograniczona, ale przepisy zostały zrationalizowane i umożliwiają uwzględnienie specyfiki konkretnego przypadku. Inne bowiem będzie oddziaływanie elektrowni na terenie płaskim, inne pagórkowatym. Zastosowanie jednorodnego kryterium 10h tej specyfiki jak dotąd zupełnie nie uwzględniało.

Prognoza oddziaływania

Podstawą określenia oddziaływania celem sporządzenia MPZP będzie tzw. prognoza oddziaływania na środowisko.

Pamiętać należy, że zachowana zostanie zasada wzajemności lokalizacji elektrowni wiatrowej i budynku o funkcji mieszkaniowej w odpowiedniej odległości. Oznacza to, że nadal nie będzie można nie tylko wybudować elektrowni wiatrowej bliżej takich budynków mieszkalnych, ale minimalna odległość musi być zachowana także przy budowie budynku mieszkalnego przy elektrowni. W tym kontekście w razie złagodzenia przepisów oczywiście ograniczenia w zabudowie nakładane na sąsiednie względem elektrowni nieruchomości będą mogły mieć inny zasięg, uwzględniający zmniejszoną odległość. Nie pozostanie to oczywiście bez wpływu na ustalenie kręgu stron postępowania w przypadku zmiany pozwolenia na budowę dla elektrowni wiatrowej. /©

Rachunkowość

W KAŻDĄ ŚRODĘ
tylko dla prenumeratorów

Kadry i płace

W KAŻDY CZWARTEK
tylko dla prenumeratorów

Podatki i księgowość

W KAŻDY PONIEDZIAŁEK
tylko dla prenumeratorów