

Nowe regulacje związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych



Maciej J. Nowak

dr, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Pracownia Ekonomiki Przestrzennej, radca prawny „Kancelaria Prawnicza dr Maciej Nowak” w Szczecinie, macnowak@zut.edu.pl

Historia zmian legislacyjnych przepisów dotyczących szeroko rozumianego prawa nieruchomości ma pewne fazy. Przejściowo zdarzyć się mogą przypadki, kiedy przez wiele miesięcy żadnych zmian nie ma. W ostatnim jednak czasie uchwalono kilka ważnych ustaw, znacząco wpływających na gospodarkę nieruchomościami. Jedną z nich jest ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Ustawa ta wywołuje bardzo duże kontrowersje. Znacząco bowiem ogranicza możliwości związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych. Przede wszystkim wprowadza zasadę, że może to się odbywać wyłącznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany uwzględniające te inwestycje mają dodatkowe wymogi. Muszą określać maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowych oraz być sporządzone co najmniej dla obszaru wokół elektrowni wiatrowej, względem którego ustawa wprowadza zakaz zabudowy (o czym niżej). Warto w tym kontekście zaznaczyć, że spowoduje to konsekwencje w postaci uchwalania przed rozpoczęciem nowych inwestycji planów obejmujących znaczne obszary. Koszty uchwalenia tych planów (wprowadzających dla wielu terenów do tej pory możliwych do wykorzystania pod zabudowę - nowe ograniczenia) mogą być bardzo wysokie, czasem dla niektórych gmin, wręcz zaporowe.

Odległość, o której mowa powyżej ma być liczona od konkretnej elektrowni wiatrowej do budynku mieszkalnego, albo budynku o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa. Odległość ta musi być co najmniej równa dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając w to elementy techniczne (a więc między innymi wieńce wraz z łopatami). Ustawodawca precyzuje, jak wyliczać tego typu odległości, przy różnych wariantach (dotyczących zlokalizowanych obiektów, ale również zapisów zawartych w decyzjach o warunkach zabudowy, czy też planach miejscowych).

Dodatkowo, w art. 6 omawianej ustawy wskazano, że niniejsze odległości muszą być uwzględniane przez różne organy administracji publicznej. Między innymi przez:

- organy gminy, przy sporządzaniu oraz uchwalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- organy gminy oraz wojewodę - przy sporządzaniu, uchwalaniu, albo przyjmowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy,
- organy administracji architektoniczno-budowlanej przy wydawaniu pozwolenia na budowę.

Warto podkreślić, że wskazane zmiany nie zostały ujęte wprost ani w ustawie prawo budowlane, ani w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym niemniej, na ich podstawie, w postępowaniach administracyjnych dotyczących wymienionych powyżej decyzji pojawiają się nowe przesłanki na podstawie których można wydać rozstrzygnięcie odmowne. Przykładowo, jeżeli planowana zabudowa mieszkaniowa będzie znajdować się zbyt blisko elektrowni wiatrowych - na tej podstawie organ (np. starosta) może odmówić wydania pozwolenia na budowę.

Ustawodawca wprowadził także bardzo rozbudowane przepisy przejściowe. Na ich podstawie na przykład wydane pozwolenia na budowę zachowują moc. Można również w okresie 36 miesięcy od wejścia ustawy w życie prowadzić na starych zasadach postępowania w przedmiocie decyzji o warunkach zabudowy dla obiektów mieszkalnych znajdujących się zbyt blisko (zgodnie z nowym ujęciem ustawowym) elektrowni wiatrowych. Ta ostatnia możliwość nie dotyczy jednak postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy rozpoczętych dla elektrowni wiatrowych - te muszą zostać umorzone.

Przedmiotowe zmiany mocno ograniczają samodzielność planistyczną gminy i prawa właścicieli nieruchomości. Już na tym etapie można stwierdzić, że ich stosowanie przyniesie szereg nowych dylematów związanych z wykładnią.