

Spółdzielnie energetyczne w nowym systemie planowania przestrzennego: jak skutecznie lokalizować OZE dla JST (plan ogólny, mpzp, ZPI, procedury uproszczone)

EDYTA WIELAŃCZYK-GRZELAK
RADCA PRAWNY



Plan ogólny gminy, a inwestycje OZE

- obowiązek uchwalenia planów ogólnych do 30.06.2026 r.
- art. 13a ust. 4 pkt 1 a) upzp: „W planie ogólnym określa się strefy planistyczne
- charakterystyka stref planistycznych: Załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
- profile funkcjonalne: profil podstawowy i profil dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach Rozporządzenia w sprawie projektu mpzp


Plan ogólny gminy, a inwestycje OZE

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20


W jakich strefach planistycznych może być OZE w POG?

We wszystkich strefach z profilem funkcjonalnym „teren produkcji” strefa dedykowana: strefa gospodarcza bo tutaj profilem podstawowym jest teren produkcji a w jego ramach wyodrębnia się następujące klasy przeznaczenia w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie mpzp:

OBOWIĄZUJĄCE

3_	P	teren produkcji		R145 G100 B175	3_1_	PP	teren produkcji przemysłowej			
					3_2_	PE	teren produkcji energii	3_2_1_	PEW	teren elektrowni wiatrowej
								3_2_2_	PEF	teren elektrowni słonecznej
					3_3_	PS	teren składów i magazynów			
					3_4_	PR	teren przemysłu portowego			

PROJEKTOWANE

4_	P	teren produkcji		R145 G100 B175	4_1_	PP	teren produkcji przemysłowej			
					4_2_	PE	teren produkcji energii	4_2_1_	PEW	teren elektrowni wiatrowej
								4_2_2_	PEF	teren elektrowni słonecznej
								4_2_3_	PEO	teren elektrowni wodnej
								4_2_4_	PEG	teren elektrowni geotermalnej
								4_2_5_	PEB	teren biogazowni
								4_2_6_	PEJ	teren elektrowni jądrowej
								4_2_7_	PEK	teren elektrowni konwencjonalnej lub elektrociepłowni
					4_3_	PS	teren składów i magazynów			
					4_4_	PR	teren przemysłu portowego			

Proponowane zmiany

Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ntarz do projektu

Wnioskodawca:	Minister Rozwoju i Technologii
Data utworzenia:	03-07-2024
Działy:	budownictwo,
Hasła:	PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE,
Status projektu:	otwarty
Wykaz prac legislacyjnych:	Wykaz prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii
Numer z wykazu:	13
Kadencja:	X
Okres kadencji:	2023-...

Plan ogólny gminy, a inwestycje OZE

“W klasie przeznaczenia „teren produkcji energii” wprowadzono dodatkowe klasy w poziomie trzecim: „teren elektrowni wodnej”, „teren elektrowni geotermalnej”, „teren biogazowni”, „teren elektrowni jądrowej”, „teren elektrowni konwencjonalnej lub elektrociepłowni”. Takie doprecyzowanie rodzajów elektrowni związane było z koniecznością szerszego uwzględnienia odnawialnych źródeł energii innych niż wiatr i słońce”

-

z uzasadnieniem do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (numer z wykazu 13)

Etap legislacyjny: opiniowanie (od lipca 2024 brak postępów w pracach nad projektem)

Plan ogólny gminy, a inwestycje OZE

OZE będzie dopuszczalne we wszystkich strefach, w których jako profil dodatkowy wprowadzone zostaną tereny produkcji np. w strefie infrastrukturalnej ale wymaga to aktywności gminy

PLAN OGÓLNY A OZE

Symbo- lite- ro- wy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minim- alny udział powie- rzchni biolog- icznie czynn- ej [%]
		PODSTAWOWY	DODATKOWY	
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

W jakich strefach planistycznych może być OZE w POG?

Elektrownie wiatrowe:

- w strefie produkcji rolniczej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni wiatrowej”
- w strefie otwartej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni wiatrowej”

Elektrownie wodne:

- w strefie produkcji rolniczej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni wodnej”
- w strefie otwartej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni wodnej”

Elektrownie geotermalne:

- w strefie otwartej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni geotermalnej”

W jakich strefach planistycznych może być OZE w POG?

Biogazownie:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren biogazowni”
- w strefie produkcji rolniczej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren biogazowni”
- w strefie otwartej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren biogazowni”

Elektrownie słoneczne:

- w strefie usługowej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni słonecznej”
- w strefie handlu wielkopowierzchniowego, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni słonecznej”
- w strefie produkcji rolniczej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni słonecznej”
- w strefie otwartej, jeśli gmina wprowadzi profil dodatkowy „teren elektrowni słonecznej”



Wprowadzone już ułatwienia

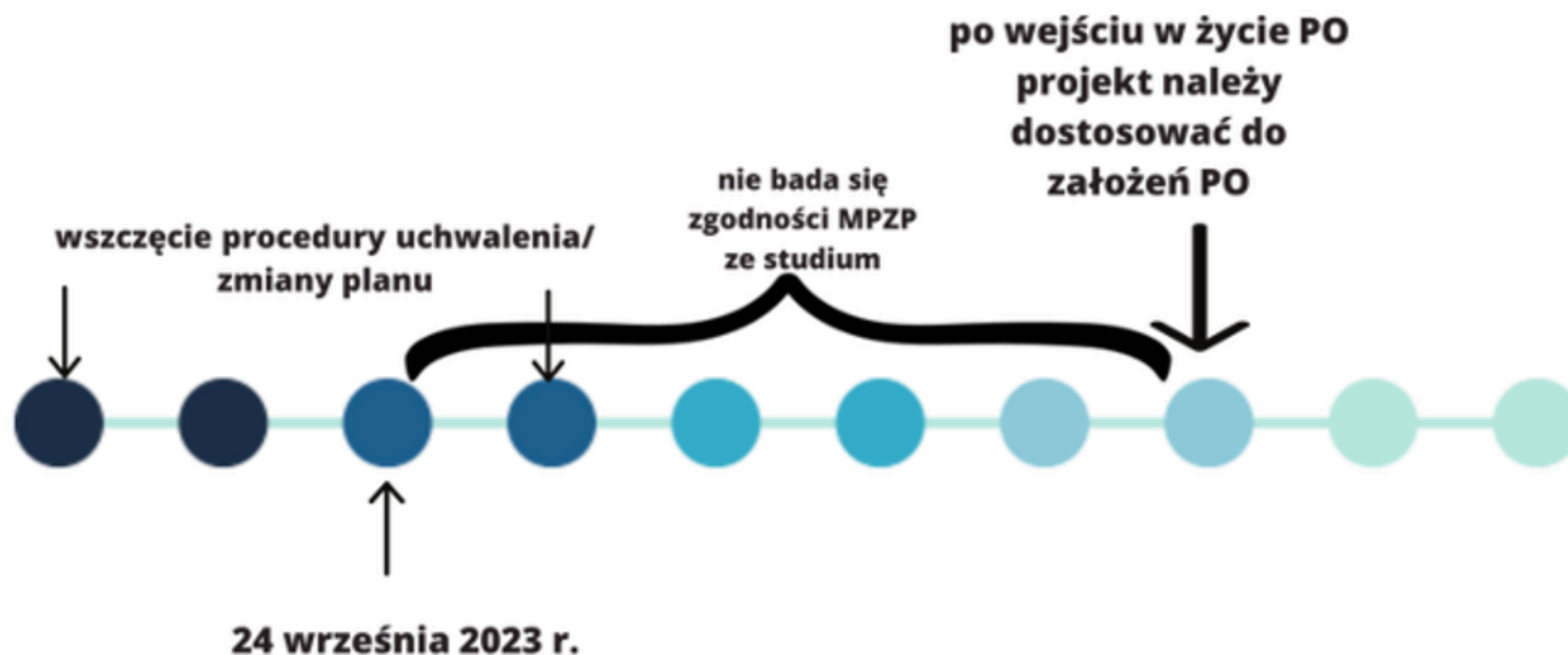
Art. 15 ust. 4 UPZP

Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację **zamontowanych na budynku instalacji OZE wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji** w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o OZE, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, **chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.**



Wprowadzone już ułatwienia

MPZP DLA OZE – OD 24.09.2023 R. NIEZGODNE ZE STUDIUM DO CZASU WEJŚCIA W ŻYCIE POG





Wprowadzone już ułatwienia

art. 27b upzp

NOWY MPZP

I JEGO ZMIANA W TRYBIE UPROSZCZONYM



Tylko gdy nowy plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji OZE innych niż elektrownie wiatrowe

Tryb uproszczony przewiduje m.in.:

- brak możliwości składania wniosków do projektu mpzp (obywatele + organy opiniujące/uzgadniające)
- ograniczenie terminu konsultacji społecznych do 14 dni
- brak obowiązku zawiadomienia o podjęciu uchwały intencyjnej organów opiniujących/uzgadniających

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY dla OZE

- nowe narzędzie planowania przestrzennego - to **szczególny rodzaj planu miejscowego, akt prawa miejscowego**
- uchwalany tylko **na wniosek inwestora/ kilku inwestorów w celu realizacji inwestycji głównej**, ale jego podjęciu towarzyszyć musi zawarcie **umowy urbanistycznej i realizacja na rzecz gminy inwestycji uzupełniającej**;
- ZPI pozwala gminom **przerzucić na inwestora koszty związane z planowaniem** (np. koszty opracowania dokumentacji planistycznej, koszty realizacji infrastruktury społecznej związanej z planowaną inwestycją); obligatoryjna jest umowa urbanist.
- decyzja o uchwaleniu ZPI należy do rady gminy, która dysponuje **władztwem planistycznym - nie można wymusić na gminie uchwalenia ZPI!**

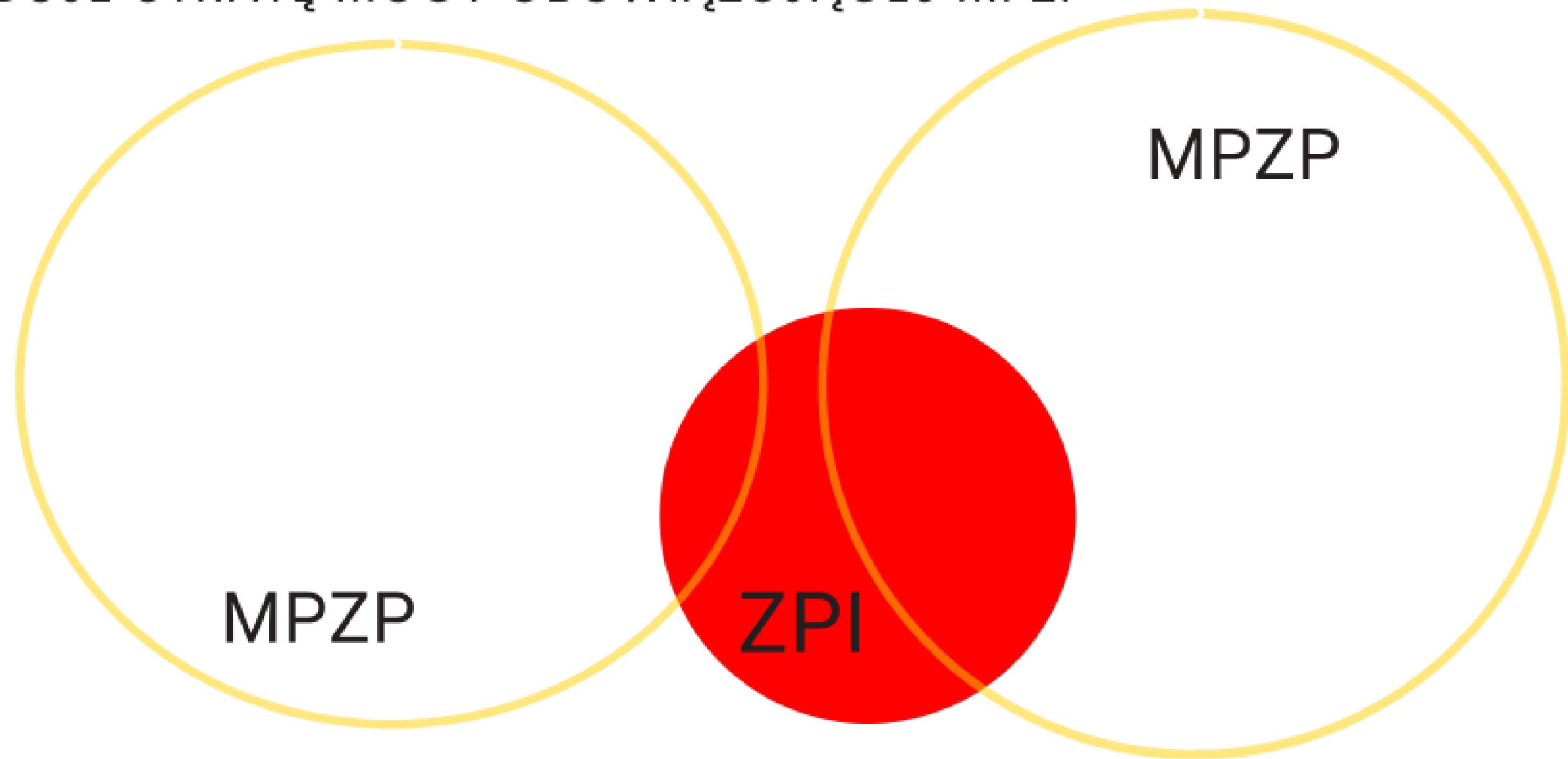
UCHWALENIE ZPI PRZED PLANEM OGÓLNYM

JEST MOŻLIWE

Co do zasady, w okresie przejściowym należy zapewnić zgodność ZPI z obowiązującym **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (nie dot. inwestycji OZE)

Docelowo **ZPI będzie musiał uwzględniać ustalenia POG w zakresie stref planistycznych**

ZPI MOŻE DOTYCZYĆ TERENU JUŻ OBJĘTEGO MPZP –
POWODUJE UTRATĘ MOCY OBOWIĄZUJĄCEJ MPZP



ZPI

OBSZAR INWESTYCJI
GŁÓWNEJ

(JAKIEJKOLWIEK!
RÓWNIEŻ Z OZE, W TYM
WIATRAKI)

OBSZAR INWESTYCJI
UZUPEŁNIAJĄCEJ

(OBLIGATORYJNIE!)

"

ZALETY ZPI Z PERSPEKTYWY INWESTORÓW

- MOŻLIWOŚĆ ZAINICJOWANIA PROCEDURY PRZEZ INWESTORA,
- MOŻLIWOŚĆ WZIĘCIA NA SIEBIE OPRACOWANIA PROJEKTU ZPI,
a tym samym przyspieszenia procedury;
- dość szeroki zakres możliwych zobowiązań stron;

WADY ZPI Z PERSPEKTYWY INWESTORÓW

- projekt ZPI zamiast koncepcji zabudowy (koszt, niepewność)
- krótki czas na uzupełnienie braków wniosku - max 14 dni
- KONIECZNOŚĆ poniesienia kosztów realizacji inwestycji celu publicznego, bo te mogą być przerzucone na Inwestora
- brak górnej granicy oczekiwań wobec inwestora;
- swoboda decyzyjna gminy - możliwość niewyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI, nawet gdyby wniosek i projekt ZPI były kompletne
- możliwość przerwania negocjacji przez gminę bez konsekwencji
- brak terminu na negocjacje z inwestorem
- możliwość odrzucenia projektu ZPI pomimo zawarcia umowy urbanistycznej

WADY ZPI Z PERSPEKTYWY INWESTORÓW

- tryb MPZP czy ZPI?
- brak odpowiednika 37i ust. 7 UPZP - zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania PNB dla inwestycji głównej lub jej części.
- związek inwestycji towarzyszącej z inwestycją główną (inwestor nie może zrobić czegokolwiek dla gminy)
- ryzyko nierównego traktowania inwestorów

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

praktyka stosowania

- na 1 września 17 uchwalonych ZPI w skali kraju (większość dla fotowoltaiki)
- zyska na znaczeniu po wejściu w życie POG z uwagi na ograniczenia w uzyskiwaniu DWZ



Wprowadzone już ułatwienia – ZPI dla OZE w tr. uproszczonym

Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla OZE

W przypadku, gdy ZPI dotyczy **wyłącznie lokalizacji instalacji OZE innych niż elektrownie wiatrowe** oraz nie zachodzą wyłączenia za stosowania procedury uproszczonej, o których mowa w art. 27b ust. 2 UPZP:

1. nie jest wymagane wyrażenie przez radę gminy zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI;
2. obowiązują odrębności co do konsultacji społecznych (np. prowadzi się je przez okres 14 dni)

DWZ DLA DUŻYCH OZE MAX DO 30 CZERWCA 2026

- **Art. 14 ust. 6a pkt 2) UPZP: Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca:**

2) niezamontowanych na budynku instalacji OZE lokalizowanych:

a) na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych,

b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,

c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW

następuje na podstawie planu miejscowego.

- **Art. 58 ustawy nowelizującej**

Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w **art. 14 ust. 6a pkt 2** ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

DYREKTYWA RED III

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/2413 z dnia 18 października 2023 r. zmieniająca dyrektywę (UE) 2018/2001, rozporządzenie (UE) 2018/1999 i dyrektywę 98/70/WE w odniesieniu do promowania energii ze źródeł odnawialnych oraz uchylająca dyrektywę Rady (UE) 2015/652 (Dz. U. UE. L. z 2023 r. poz. 2413 z późn. zm.) – tzw. RED III

CELE

- stworzenie nowych instrumentów realizacji polityki klimatyczno-energetycznej UE
- obowiązek zmapowania obszarów niezbędnych do realizacji ogólnego celu unijnego w zakresie udziału OZE w ogólnym zużyciu
- wprowadzenie ram prawnych dla wyznaczania obszarów przyspieszonego rozwoju energii ze źródeł odnawialnych (tzw. OPRO)
- przyspieszenie „permittingu” – zdobywania wszelkich pozwoleń na realizację OZE – ma być mniejszy niż 12 miesięcy (art. 16a Dyrektywy RED III), dziś dla elektrowni wiatrowej trwa to 5,5–7 lat; dla elektrowni fotowoltaicznej 2–3,5 roku;

Dyrektywa RED III – transpozycja do prawa polskiego

Projekt ustawy o zmianie ustawy o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych oraz niektórych innych ustaw

arż do projektu

Wnioskodawca:	Minister Klimatu i Środowiska
Data utworzenia:	07-02-2025
Działy:	energia,
Hasła:	ENERGETYKA,
Status projektu:	otwarty
Wykaz prac legislacyjnych:	Rady Ministrów
Numer z wykazu:	UD162

- <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12394351>

Dyrektywa RED III – transpozycja do prawa polskiego

DATA OSTATNIEJ MODYFIKACJI: 19-09-2025

Projekt z dnia 18 września 2025 r.

Dyrektywa RED III – transpozycja do prawa polskiego

Mapy potencjału OZE:

- **mapy w formie cyfrowej,**
- **określające obszary terytorium lądowego, polskie obszary morskie oraz obszary wód śródlądowych, a także obszary podpowierzchniowe o największym potencjale do lokalizacji danego rodzaju instalacji OZE oraz urządzeń, instalacji i sieci niezbędnych do ich przyłączenia do sieci**
- **tworzone na szczeblu centralnym przez Ministra właściwego ds. klimatu i publikowane w BIP – nie musi uwzględniać MPZP**
- **będą odrębne dla poszczególnych rodzajów OZE: 1. dla energii wiatru na lądzie; 2. dla energii wiatru na morzu; 3. dla energii promieniowania słonecznego; 4. dla energii geotermalnej; 5. dla hydroenergii; 6. dla energii otrzymywanej z biogazu, biogazu rolniczego i biometanu;**

Dyrektywa RED III – transpozycja do prawa polskiego

OPRO:

- obszar przyspieszonego rozwoju instalacji odnawialnego źródła energii – obszary terytorium lądowego, polskie obszary morskie oraz obszary wód śródlądowych, a także obszary podpowierzchniowe, na których obowiązują uproszczone zasady sytuowania danego rodzaju instalacji OZE oraz urządzeń, instalacji i sieci niezbędnych do ich przyłączenia do sieci;
- plany OPRO będą sporządzane **na szczeblu wojewódzkim** przez sejmik województwa (z odpowiednim udziałem gmin) w granicach administracyjnych województwa, oddzielnie dla danego rodzaju OZE;
- bierze się w szczególności pod uwagę strategię rozwoju województwa, plan zagospodarowania przestrzennego województwa i audyt krajobrazowy;
- projekty planów OPRO przygotowują osoby z **uprawnieniami urbanistycznymi**
- środki łagodzące

Dyrektywa RED III – transpozycja do prawa polskiego

OPRO:

- mogą być wyznaczane tylko na terenie położonym w granicach obszarów uwzględnionych na mapach potencjału OZE, który jest jednocześnie objęty MPZP umożliwiającym lokalizację danego rodzaju OZE;

UPROSZCZENIA:

- proponuje się zwolnienia z wymogu uzyskania DUŚ
- tryb zgłoszenia RDOŚ

KONTAKT

Edyta Wielańczyk-Grzelak

radca prawny

✉ edyta.wielanczyk-grzelak@ziemski.com.pl