

## Ustawa wiatrakowa

Odszkodowania dla mieszkańców i zyski dla gmin. W jaki sposób ustawa wiatrakowa odnosi się do innych aktów prawnych? Na jakiej podstawie określić odległość wiatraka? Jak postąpić w sytuacji, gdy sąsiednia gmina sprzeciwia się zakładaniu farm wiatrowych?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się planowaniem przestrzennym w Urzędach Gmin i Miast.

### **Premia za sąsiedztwo? Nowe korzyści finansowe dla mieszkańców gmin**

Szkolenie jest poświęcone nowelizacji ustawy wiatrakowej oraz jej problematyce. Zmiany w przepisach mają na celu uproszczenie procesów związanych z budową farm wiatrowych w Polsce, a także poprawę warunków rozwoju odnawialnych źródeł energii. Podczas szkolenia prowadzący omówi kluczowe zmiany w przepisach, w tym kwestię odległości, wpływ nowych regulacji na tereny i mieszkańców oraz procedury administracyjne.

## W programie m.in.:

- Jakie zmiany w dotychczasowych planach miejscowych muszą zostać wprowadzone, aby były zgodne z nowelizacją ustawy dotyczącej farm wiatrowych?
- Czy wydając warunki zabudowy liczyć odległość od granicy planu czy od istniejącego wiatraka?
- Jak sobie radzić z zablokowanymi terenami w strefie elektrowni wiatrakowej, które nie mogą być przekształcone w zabudowę mieszkaniową?
- Co się dzieje z częścią wiatraka, która jest zakopana w ziemi, gdy wiatrak jest usuwany?
- Jakie techniki komunikacyjne mogą pomóc w przezwyciężeniu obaw mieszkańców przed elektrowniami wiatrowymi?
- Co w przypadku gdy obszar pod elektrownie jest za mały i nie można uzyskać decyzji środowiskowych?
- Czym są umowy urbanistyczne zawierane w ramach ZPI i jakie mają znaczenie w procesie inwestycyjnym?

## Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- ogłoszenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego pod lokalizację EW
- powiadomienie gmin pobliskich,
- protokół ze spotkania otwartego,
- wniosek o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym (pozyskanie bezpłatnych danych EGİB i mapy podkładowej - mapy zasadniczej)

## Szczegółowy program szkolenia:

**1. Jakie są założenia "ustawy wiatrakowej"? Jakie wątpliwości i obawy wiążą się z nowelizacją ustawy wiatrakowej? Jakie obowiązki informacyjne wynikają z ustawy wiatrakowej w odniesieniu do gmin?**

- Omówienie procedury planistycznej
- Jakie problemy mogą wystąpić w związku z odległością i wysokością wiatraków, szczególnie w kontekście nowelizacji ustawy wiatrakowej?
- Jakie zmiany w dotychczasowych planach miejscowych muszą zostać wprowadzone, aby były zgodne z nowelizacją ustawy dotyczącej farm wiatrowych?
- Jakie procedury należy podjąć, gdy rotor wiatraka wychodzi poza teren wyznaczony w dotychczasowym planie miejscowym w związku z nowymi przepisami?
- Czym jest "ustawa wiatrakowa" i jakie są jej główne założenia?
- Jakie warunki muszą zostać spełnione w związku z ustawą wiatrakową?
- W jaki sposób ustawa wiatrakowa odnosi się do innych aktów prawnych? Na przykład Prawo wodne, ochrona przyrody.
- Jakie obowiązki informacyjne wynikają z ustawy wiatrakowej w odniesieniu do gmin?
- Jak radzić sobie z rozbieżnościami między ustawą o planowaniu przestrzennym, a ustawą wiatrakową?
- Co w sytuacji gdy w ustawie o planowaniu przestrzennym istnieje brak możliwości składania wniosku do projektu planu, a w ustawie wiatrakowej taki obowiązek występuje?
- Jakie są różnice między ustawą o planowaniu przestrzennym, a ZPI w kontekście inwestycji OZE?
- Jakie procedury należy zastosować, aby postępowanie ZPI było zgodne z dwoma ustawami (ustawą o planowaniu przestrzennym i ustawą o ZPI)?
- Jak rozumieć rozbieżności między strefą wyznaczoną w ustawie a strefą określoną w planie miejscowym?
- Jakie problemy mogą wystąpić w związku z odległością i wysokością wiatraków, szczególnie w kontekście nowelizacji ustawy wiatrakowej?
- Jak zmiany przepisów podatkowych, które początkowo wprowadzały podatek na poziomie 2%, a potem wpłynęły na obniżenie dochodów, wpłynęły na realizację projektów wiatrakowych?

## **2. Odległość - Na jakiej podstawie określić odległość wiatraka? Jak określić czy wiatraki stoją zbyt blisko siebie? Jakie zasady obowiązują przy liczeniu odległości dla nowych wiatraków - liczyć od granicy planu, czy od istniejącego wiatraka?**

- W jakiej odległości od zabudowań postawić wiatraki?
- Jakie są wymagania dotyczące odległości 700 metrów między wiatrakami a określonymi obiektami?
- Na jakiej podstawie określić odległość wiatraka? Jak określić czy wiatraki stoją zbyt blisko siebie?
- Jakie konsekwencje prawne i proceduralne wynikają z sytuacji, gdy obszar pod elektrownie wiatrowe znajduje się na terenie dwóch gmin, z uwagi na odległość 10H lub 700 m od granicy gminy?
- Jakie zasady obowiązują przy liczeniu odległości dla nowych wiatraków - liczyć od granicy planu, czy od istniejącego wiatraka?
- Czy wydając warunki zabudowy liczyć odległość od granicy planu, (mimo że w stanie faktycznym wiatraki nie są postawione i nie będą) czy od istniejącego wiatraka?
- Czy odległość od zabudowy mieszkaniowej jest wiążąca również dla mieszkańców, którzy chcą się pobudować w bliskiej odległości od wiatraka? Czy ta odległość względem elektrowni wiatrowej musi wynosić 700 m? Czy można ją zmienić?
- Jak liczyć odległość planowanych wiatraków od linii energetycznych NN? Czy od osi przewodów do skrajnego elementu rotora, czy do osi wiatraka?

## **3. Teren - Jak sobie radzić z problemem gdy gmina A wyznacza teren pod elektrownie wiatrowe, a gmina B, z racji odmiennych celów polityki przestrzennej, nie zgadza się na uchwalenie planu miejscowego z zakazem zabudowy? Jak sobie radzić z zablokowanymi**

## **terenami w strefie elektrowni wiatrakowej, które nie mogą być przekształcone w zabudowę mieszkaniową?**

- Na jakich gruntach postawić wiatraki?
- Jak wygląda proces uwzględnienia gruntów do planu ogólnego?
- Jak sobie radzić z zablokowanymi terenami w strefie elektrowni wiatrakowej, które nie mogą być przekształcone w zabudowę mieszkaniową?
- Jak sobie radzić z problemem gdy gmina A wyznacza teren pod elektrownie wiatrowe, a gmina B, z racji odmiennych celów polityki przestrzennej, nie zgadza się na uchwalenie planu miejscowego z zakazem zabudowy?
- Jak postąpić w sytuacji, gdy plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiedniej gminy jest w trakcie realizowania, podczas gdy plan zagospodarowania przestrzennego w naszej gminie jest już zrealizowany i wstrzymuje on realizację postawienia elektrowni wiatrakowej?
- Czy firmy zainteresowane wiatrakami powinny przeprowadzać rozeznanie terenów gminnych?
- Jaka jest cała procedura wyłączenia gruntów rolnych?
- Jakie są etapy/sposoby/ zmiany pozyskiwania przekształconych gruntów pod zabudowę?
- Jak postąpić w sytuacji, gdy nie dostanie się zgody na odrolnienie działki?
- Jakie wnioski/dokumenty sporządzić?
- Co gmina musi posiadać przed wszczęciem procedury wyłączenia gruntów rolnych?
- Co zrobić dalej, gdy dostanie się pozytywną decyzję na odrolnienie działki od marszałka a negatywną od ministerstwa?
- Jak określić teren, który ma być przeznaczony pod farmy wiatrowe w granicach gminy jak i poza granicami gminy?
- Jak prawidłowo przeznaczyć tereny pod budowę turbin wiatrowych?
- Jak zmienić przeznaczenie gruntu na czas budowy?

## **4. Procedura - Jak poradzić sobie z trudnościami związanymi z uzyskaniem decyzji środowiskowych w kontekście rozbieżności między wyznaczonymi obszarami a rzeczywistym rozmieszczeniem wiatraków? Czy dofinansowanie dotyczy samego wiatraka, czy gruntu pod jego budowę? Czy w planach miejscowych można łączyć pola wiatrakowe z planami rozwoju innych źródeł energii odnawialnej, takich jak wodór?**

- Jakie są potrzebne konkretne umowy?
- Jakie trzeba złożyć wnioski, aby móc postawić wiatraki?
- Jakie są konkretne wymagania, aby móc postawić wiatraki?
- Co w sytuacji gdy obszar pod elektrownie jest za mały i nie można uzyskać decyzji środowiskowych?
- Jak poradzić sobie z trudnościami związanymi z uzyskaniem decyzji środowiskowych w kontekście rozbieżności między wyznaczonymi obszarami a rzeczywistym rozmieszczeniem wiatraków?
- Jak liczony jest podatek od elektrowni wiatrowej? Jakie elementy elektrowni należy brać pod uwagę?
- Jakie terminy należy dotrzymać w procesie realizacji inwestycji związanych z farmami wiatrowymi?
- Czy w przypadku przekroczenia terminu, procedura musi być wznowiona od nowa?
- Jak powinna wyglądać uchwała zagospodarowania przestrzennego?
- Z jakimi instytucjami to uzgadniać?
- Jakie uchwały i rozporządzenia należy wprowadzić?
- Jakie są zasady wydawania decyzji lokalizacji inwestycji i celu publicznego?
- Jak wygląda proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy?
- Jakie decyzje wydać, aby były one trudne do podważenia?
- Czy firmy powinny składać wnioski o ustalenie planów zagospodarowania przestrzennego?

- Jakie wymogi są stawiane inwestycjom związanym z wiatrakami w małych miejscowościach?
- Czy odpowiedzialność za przygotowanie planów zagospodarowania przestrzennego leży po stronie gminy, czy firmy?
- Czy inwestor musi uzyskać decyzję środowiskową, czy wystarczy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?
- Jaka jest kolejność uzyskiwania poszczególnych zezwoleń, decyzji, umów w procesie realizacji inwestycji w wiatraki?
- Co się dzieje, jeśli opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie zablokowany?
- Czy w przypadku zablokowania inwestycji w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, należy go zmieniać, czy lepiej wycofać się z projektu?
- Kto ponosi koszty związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – gmina czy inwestor?
- Jak przewidywać koszty sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby później je odzyskać?
- Jak pozyskać fundusze na realizację farm wiatrowych?
- Jaki musiałby być wkład własny gminy w tę inwestycję?
- Czy dofinansowanie dotyczy samego wiatraka, czy gruntu pod jego budowę?
- Jeśli istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na granicy gminy, czy gmina musi współpracować z sąsiednią gminą, aby poszerzyć plan?
- W jaki sposób gminy sąsiednie powinny być informowane o planowanych inwestycjach związanych z wiatrakami?
- Kto ponosi koszty ogłoszenia o farmach wiatrowych w gazetach, gmina czy sąsiednia gmina?
- Jakie informacje dotyczące farm wiatrowych muszą być publikowane w gazecie i jakie są związane z tym obowiązki finansowe?
- Z jakich programów korzystać w procesie realizacji farm wiatrowych?
- Jakie są programy, które sprawnie obsługują rozpatrywanie wniosków?
- Co się dzieje, gdy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie zostały zakończone, a część inwestycji (np. 3 wiatraki) już została zrealizowana?
- Czy inny inwestor może postawić pozostałe (np. 4 wiatraki z 7), jeśli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest jeszcze ukończony?
- Czy w takim przypadku można wydawać warunki zabudowy dla pozostałych wiatraków?
- Jakie obszary w planie ogólnym należy wyznaczyć, aby budowa elektrowni wiatrowych była dopuszczalna?
- Które strefy w planie ogólnym powinny być uwzględnione przy planowaniu lokalizacji elektrowni wiatrowych?
- W jaki sposób powiązać plan miejscowy z ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego w kontekście OZE?
- W jaki sposób przykrycie nowym planem miejscowym może wpłynąć na wartość nieruchomości, a w konsekwencji na prawo do odszkodowania?
- Jakie są procedury i zasady przy ubieganiu się o odszkodowanie, gdy zmiana planu miejscowego wpłynie na wartość nieruchomości?
- Czy w planach miejscowych można łączyć pola wiatrakowe z planami rozwoju innych źródeł energii odnawialnej, takich jak wodór?
- Jak efektywniej wydawać decyzje o warunkach zabudowy?
- Jakie zapisy powinny być zawarte w planach miejscowych, żeby takie farmy mogły być

zrealizowane?

- Jakie procedury są wymagane, aby lokalizacja stref ochronnych była zgodna z istniejącym planem zagospodarowania przestrzennego?
- Jakie konsekwencje niesie za sobą wprowadzenie planu miejscowego, który uniemożliwia budowę na działkach budowlanych?
- Jakie ograniczenia wynikają z obszarów chronionych krajobrazu oraz obszarów Natura 2000 przy realizacji inwestycji związanych z wiatrakami?

## **5. Wiatrak - Na jakim etapie proces stawiania wiatraków może być zablokowany? Jak wygląda doprowadzenie infrastruktury do wiatraków? Jak postępować w etapie zabudowy? Jak obecność wiatraków wpływa na obszary zabudowań?**

- Co się stanie z turbinami w przyszłości?
- Czy jest stuprocentowa pewność, że inwestor zabierze turbiny w przyszłości?
- W jaki sposób interpretowany jest bufor wokół turbiny w kontekście terenu inwestycji głównej i terenu inwestycji uzupełniającej dot. procedury uchwalania ZPI dla farmy wiatrowej? W ostatnim czasie pojawił się wątek zakwestionowania przez jednego z wojewodów uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI dla lokalizacji elektrowni wiatrowej argumentując, że granice ZPI obejmują obszar poza inwestycją główną i uzupełniającą. Obszar ten dotyczył buforu wokół turbiny.
- W jaki sposób transport materiałów takich jak beton, stal, piasek oraz elementy turbin wpływa na realizację projektu?
- Jak wygląda doprowadzenie infrastruktury do wiatraków?
- Jak wygląda techniczny proces stawiania wiatraków?
- Jak wygląda proces stawiania wiatraków od strony inwestora?
- Co dzieje się i jak wygląda następny etap, gdy wiatraki już będą postawione?
- Na jakim etapie proces stawiania wiatraków może być zablokowany?
- Jak obecność wiatraków będzie wpływać na najbliższe otoczenie?
- Jak postępować w etapie zabudowy?
- Czy wiatraki to produkcja energii, czy cel publiczny?
- W jaki sposób wiatraki mogą oddziaływać na środowisko?
- Jakie obawy dotyczące ochrony przyrody, takie jak wpływ na nietoperze i ptaki, mogą wystąpić przy budowie wiatraków?
- Jakie zagrożenia pożarowe mogą wystąpić i jak im zapobiegać?
- Jakie są potencjalne problemy związane z mikroinstalacjami, które mogą pojawić się w przyszłości?
- Co się dzieje z częścią wiatraka, która jest zakopana w ziemi, gdy wiatrak jest usuwany?
- Jak obecność wiatraków wpływa na obszary zabudowań?
- Jak radzić sobie z zakłóceniami fal radiowych?
- Problematiczny etap budowy - co z nienaprawionymi drogami po założeniu wiatraków?
- Co w sytuacji poszerzenia drogi, przejazdu przez działki bez zgody właścicieli?
- Jak sobie radzić z omiataniem dróg przez wiatraki?

## **6. Mieszkańcy - Co w sytuacji, gdy mieszkańcy nie mogą się budować, ponieważ teren został objęty planem pod elektrownie wiatrowe, które nie zostały zrealizowane? W jaki sposób należy informować mieszkańców o planach dotyczących budowy farm wiatrowych?**

- Jak radzić sobie z siłowymi wejściami na działki właścicieli, którzy nie wyrażają zgody na wejście na swoje posesje?

- Jak sobie radzić ze skargami mieszkańców na hałas wydobywający się z elektrowni wiatrowej?
- Jak ułatwić proces powiadamiania mieszkańców o inwestycjach wiatrakowych wynikających z decyzji środowiskowych, gdy liczba osób do poinformowania przekracza 10, by nie był on
- problematyczny?
- Jakie są potencjalne skutki akustyczne i wizualne inwestycji w farmy wiatrowe dla mieszkańców i otoczenia?
- Czy w procesie realizacji farm wiatrowych muszą odbywać się konsultacje społeczne?
- Jak sobie poradzić z nieruchomościami mieszkańców, którzy nie mogą się pobudować ze względu na obecność wiatraków?
- Co w sytuacji, gdy mieszkańcy nie mogą się budować, ponieważ teren został objęty planem pod elektrownie wiatrowe, które nie zostały zrealizowane?
- Jak skutecznie przeprowadzać konsultacje społeczne, aby były szybkie i efektywne?
- Jakie techniki komunikacyjne mogą pomóc w przezwycięzeniu obaw mieszkańców przed elektrowniami wiatrowymi?
- W jaki sposób należy informować mieszkańców o planach dotyczących budowy farm wiatrowych?

## **7. ZPI - Jakie różnice istnieją między procedurą ZPI, a zwykłym planem inwestycyjnym w kontekście wyznaczenia obszaru oddziaływania wiatraków? Czym są umowy urbanistyczne zawierane w ramach ZPI i jakie mają znaczenie w procesie inwestycyjnym?**

- Co to jest ZPI (Zintegrowany Plan Inwestycyjny) i jaką rolę odgrywa w procesie inwestycji w odnawialne źródła energii?
- Czym są umowy urbanistyczne zawierane w ramach ZPI i jakie mają znaczenie w procesie inwestycyjnym?
- Jakie wyzwania wiążą się z zawieraniem umów urbanistycznych w formie aktu notarialnego w ramach ZPI?
- Jakie są inwestycje uzupełniające w przypadku ZPI i elektrowni wiatrowych?
- Co w sytuacji braku wyznaczenia obszaru inwestycji, pomimo, że ZPI tak stanowi?
- Jakie są różnice w obowiązkach wyznaczenia obszaru oddziaływania wiatraków przez urbanistę a przez inwestora?
- Jakie konsekwencje dla inwestora i procesu inwestycyjnego mają różnice w odpowiedzi gminy na wniosek ZPI i na wniosek o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?
- Jakie różnice istnieją między procedurą ZPI, a zwykłym planem inwestycyjnym w kontekście wyznaczenia obszaru oddziaływania wiatraków?
- Jak wygląda lokalizacja ZPI w kontekście farm wiatrowych?

## **Prowadzący:**

**mgr inż. Małgorzata Modras**, Inspektor ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Zagrodno, urbanista z 13 letnią praktyką zawodową, pracownik samorządowy z doświadczeniem m.in. w gospodarce nieruchomościami, geodezji i planowaniu przestrzennym w tym w zakresie odnawialnych źródeł energii – elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Właściciel-projektant Pracowni planowania i analizy przestrzennej. Absolwentka Gospodarki Przestrzennej na Politechnice Wrocławskiej, ukończyła studia podyplomowe z zakresu budownictwa na Wyższej Szkole Kształcenia Zawodowego.

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i*

*przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*