



PLANOWANIE PRZESTRZENNE W MYŚL NOWYCH PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH LOKALIZACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

ZMIANA USTAWY O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH [ustawa obowiązuje od 23 kwietnia 2023r.]

- Nowe zasady odległościowe
- Nowe wymogi proceduralne
- Zwiększony udział społeczny w procedurze planistycznej

ZMIANA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM [ustawa obowiązuje od 24 września 2023r.]

- Likwidacja studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Zwiększenie roli strategii rozwoju gminy
- Plan ogólny jako podstawa do uchwalania MPZP
- Uproszczona procedura planistyczna
- Zintegrowany plan inwestycyjny
- Nowe zasady dotyczące lokalizacji farm fotowoltaicznych
- Ograniczenia w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy
- Nowe formy partycypacji społecznej
- Rejestr urbanistyczny

ZMIANA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

art. 67 ust. 3 pkt 2

projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

3. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: (...)

- 2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
- a) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
 - b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;

UWAGA: PRZEPIS NIE BĘDZIE MIAŁ ZASTOSOWANIA DO MAGAZYNÓW ENERGII

JAK ZMIENI SIĘ SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO? ZMIANY ISTOTNE DLA BRANŻY OZE

PONADLOKALNY

PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

STRATEGIA ROZWOJU
PONADLOKALNEGO

STRATEGIA ROZWOJU GMINY
[dokument nieobowiązkowy]

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY

- nie jest aktem prawa miejscowego
- uwzględnia się cele i zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa i strategii ponadlokalnych i strategii rozwoju gminy
- nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę

LOKALNY

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO [MPZP]

- jest aktem prawa miejscowego
- ustalenia MPZP nie mogą być sprzeczne ze studium
- obowiązkowy przy lokalizacji elektrowni wiatrowych
- Stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY [DWZ]

- DWZ może być sprzeczna ze studium
- DWZ jest bezterminowa
- stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę
- Wydawana jest tam gdzie nie obowiązuje MPZP po spełnieniu określonych warunków z art. 61 UPiZP
- może być wydawana dla elektrowni fotowoltaicznych
- nie może być wydawana dla elektrowni wiatrowych

PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

STRATEGIA ROZWOJU
PONADLOKALNEGO

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

- obowiązkowa [od 1/01/2026r.] jeżeli gmina nie jest objęta ponadlokalną strategią rozwoju
- Będzie zawierała m.in.:
 - ✓ ustalenia i rekomendacje w zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW
 - ✓ model struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy w tym strukturę sieci osadniczej
- Jej ustalenia należy uwzględnić w planie ogólnym !

PLAN OGÓLNY

- jest aktem prawa miejscowego
- nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę
- dzieli obszar gminy na strefy planistyczne (OZE dopuszczane jest w wybranych strefach, zgodnie z rozporządzeniem dot. zakresu planu ogólnego0,
- Uwzględnia politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy [do dnia 31/12/2025 ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy]

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO [MPZP]

- jest aktem prawa miejscowego
- ustalenia MPZP nie mogą być sprzeczne z Planem Ogólnym [do czasu uchwalenia Planu ogólnego lecz nie później niż do 31/12/2025r. podstawę uchwalenia MPZP stanowi studium]
- Do czasu uchwalenia Planu Ogólnego lecz nie później niż do 31/12/2025r. nie bada się zgodności MPZP ze studium w zakresie m.in. lokalizacji OZE [art.. 67 ust 3 pkt 2a ustawy zmieniającej]
- stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę
- może być sporządzany w procedurze: tradycyjnej i uproszczonej (dla PV)

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY – jako szczególna forma MPZP

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY [DWZ]

- DWZ musi być zgodna z Planem Ogólnym
- DWZ nie wydaje się dla inwestycji OZE od 01.01.2026r. 9 do tego czasu obowiązują dotychczasowe zasady)
- DWZ jest ważna 5 lat [do 31.12.2025r. nadal bezterminowa]

do 24 września 2023r.

po 24 września 2023r.



I CO TU ZROBIĆ?

ENERGETYKA WIATROWA

należy przynajmniej ogłosić o wyłożeniu MPZP

Art. 67 ust. 4 [ustawy zmieniającej]

Od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że:

- 1) *przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań, i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie **ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany do publicznego wglądu,***

ENERGETYKA FOTOWOLTAICZNA

można uzyskać bezterminową decyzję WZ na dotychczasowych zasadach

Art. 58 [ustawy zmieniającej]

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.

lub

można uchwalić plan w procedurze tradycyjnej, uproszczonej?! czy też ZPI

ENERGETYKA WIATROWA

- **trzeba będzie poczekać na plan ogólny** (jeżeli gmina nie uchwali do tej pory tego planu);
- **każdy uchwalany MPZP będzie musiał być zgodny z planem ogólnym i ze strategią rozwoju gminy**

ENERGETYKA FOTOWOLTAICZNA

trzeba uchwalić MPZP (do wyboru procedura tradycyjna, uproszczona?! czy też ZPI)

01.01.2026 r.

Plany ogólne podstawą uchwalania MPZP

- obowiązujące MPZP zachowują moc;
- Studia będą obowiązywały **nie dłużej niż do 31.12.2025r.** Będą podstawą do uchwalania MPZP/plany będące w trakcie wyłożenia przed terminem utraty mocy przez studia, będzie można dokończyć na dotychczasowych zasadach;
- brak możliwości **zmiany studiów**/zmiany rozpoczęte będzie można dokończyć o ile wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed 24.09.2023r.;
- brak Planu Ogólnego po 2025r. będzie oznaczał dla gminy **paraliż inwestycyjny** – brak możliwości wydawania WZ i uchwalania MPZP
- w planach ogólnych będzie wyznaczało się strefy planistyczne – w nie każdej strefie będzie można rozwijać OZE (reguluje to rozporządzenie)
- możliwa jednoczesna zmiana Planu Ogólnego i MPZP

Brak możliwości wydawania warunków zabudowy dla farm PV

dotyczy wolnostojących instalacji:

- na gruntach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych (niezależnie od mocy)
- **na gruntach rolnych klasy IV (instalacje o mocy pow. 150kW oraz wszystkie instalacje służące do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej)**
- na gruntach rolnych pozostałych klas (instalacje o mocy pow. 1000kW)

Do czasu uchwalenia planów ogólnych (jednak nie dłużej niż do 31.12.2025r) **będzie można wydawać Wztki dla farm PV** na dotychczasowych zasadach.

Wztki, które stały się prawomocne po 01.01.2026r. **będą ważne 5 lat.** Termin ważności nie będzie dotyczył Wztek, które stały się prawomocne przed tą datą.

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Wprowadzenie uproszczonego trybu sporządzania MPZP dla OZE

Kiedy nie będzie można zastosować trybu uproszczonego w przypadku planów dopuszczających PV:

- przy przeznaczeniu **gruntów rolnych klas I – III** na cele nierolnicze,
 - gdy plan obejmuje **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**
 - Przy lokalizowaniu inwestycji na obszarze **parków narodowych** i ich otulin oraz **rezerwatów** i ich otulin
 - przy lokalizacji inwestycji na **gruntach zmeliorowanych**
- UPROSZCZONEJ PROCEDURY NIE BĘDZIE MOŻNA WYKORZYSTAĆ DLA MPZP POD WIATR, ALE MOŻNA BĘDZIE JĄ WYKORZYSTAĆ DO PLANÓW NA „STREFY ODDZIAŁYWANIA”**

ZPI (Zintegrowany Plan Inwestycyjny) jako szczególna forma planu miejscowego

- ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej
- do realizacji inwestycji uzupełniającej inwestor zobowiązuje się w drodze **umowy urbanistycznej** sporządzanej w formie aktu notarialnego. **Załącznikiem do tej umowy jest ZPI.**
- umowa urbanistyczna powstaje **w drodze negocjacji. Stronami umowy może być kilku inwestorów.**
- ZPI uchwała się **na wniosek** inwestora złożony za pośrednictwem W/B/P radzie gminy. **Załącznikiem do wniosku jest projekt ZPI. Skutki wprawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie ZPI.**
- wejście w życie ZPI powoduje **utratę mocy** obowiązującego na danym obszarze **MPZP.**
- **ZPI można łączyć z uproszczoną procedurą** jeżeli spełnione są określone warunki **NIE JEST JASNE CZY ZPI MOŻNA WYKORZYSTAĆ DLA MPZP POD WIATR – WYSTĘPUJE SPRZECZNOŚĆ W ZAKRESIE TERMINÓW I WYMOGÓW DOTYCZĄCYCH PARTYCYPACJI SPOŁECZNEJ – MOIM ZDANIEM TO BARDZO RYZYKOWNE!**

UPROSZCZONA PROCEDURA SPORZĄDZENIA MPZP

PROCEDURA SPORZĄDZENIA MPZP (fotowoltaika)

I	II	III	IV	V
przystąpienie	projektowanie	opiniowanie/ uzgadnianie	wyłożenie do publicznego wglądu	uchwalenie/ publikacja
1 - 1,5 miesiąca	1 – 2,5 miesiąca	2 – 2,5 miesiąca	1 - 2 miesiące	1,5 - 2,5 miesiąca

Dla MPZP pod PV – 6,5 miesiąca do 11 miesięcy [według nowych terminów obowiązujących od 24.09.2023r.]

UPROSZCZONA PROCEDURA SPORZĄDZENIA MPZP (fotowoltaika)

I	II	III	V
przystąpienie	projektowanie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wystąpienie o Wojewody o zgodę na tryb uproszczony (14 dni albo „milcząca zgoda”)* ▪ opiniowanie/uzgadnianie (14 dni) ▪ wyłożenie do publicznego wglądu (28 dni – dopuszcza się skrócenie do 14 dni i zastosowanie tylko 2 form konsultacji) 	uchwalenie/ publikacja
1 do 1,5 miesięcy	1 do 2,5 miesiąca	1,5 - 2,5 miesiąca* <i>(* o ile posiadamy dane nt. gruntów zmeliorowanych)</i>	1,5 do 2,5 miesiąca

Dla MPZP pod PV - łącznie od 5 do 9 miesięcy

PROCEDURA SPORZĄDZENIA ZPI

1. Inwestor przedkłada W/B/P wniosek o sporządzenie ZPI wraz z załącznikiem, którym jest projekt ZPI (projekt musi spełniać wymogi dot. zakresu MPZP oraz **stosowanego podkładu mapowego** – jeżeli ZPI nie spełnia wymagań W/B/P wzywa inwestora do uzupełnienia w terminie 14 dni)
2. W/B/P w terminie 3 dni od otrzymania kompletnego wniosku jednocześnie: publikuje go na BIP/Rejestrze; przekazuje Radzie Gminy i ogłasza o tych czynnościach przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, na BIP, stronie internetowej urzędu 9 (o ile urząd ją posiada) i w sposób zwyczajowo przyjęty;
3. Rada Gminy wyraża zgodę na przystąpienie do ZPI [**nie obowiązuje żaden termin**]- wówczas rozpoczyna się procedura sporządzenia ZPI [**w uproszczonej procedurze ten element jest pomijany**];
4. Wójt prowadzi z investorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI;
5. Wójt wprowadza zmiany do projektu ZPI, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko (o ile jest wymagana) oraz sporządza projekt umowy urbanistycznej (uwzględniając wynik negocjacji);
6. Udostępnia na BIP/w Rejestrze projekt ZPI wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą;
7. Występuje o opinie i uzgodnienia (**14 dni na odpowiedź – organ nie może wystąpić o przedłużenie terminu**); występuje o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych (**28 dni – dopuszcza się skrócenie terminu do 21 dni i ograniczenie się do 2 form konsultacji – przy zastosowaniu uproszczonego trybu konsultacje prowadzi się przez 14 dni**);
8. Wprowadza zmiany do projektu ZPI (14 dni) i ponawia czynności w niezbędnym zakresie;
9. Wójt zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną i udostępnia ją wraz z projektem ZPI i prognozą na BIP/ w Rejestrze;
10. Przedstawia Radzie Gminy projekt ZPI;
11. Rada Gminy nie może wprowadzić poprawek do ZPI, może odrzucić ZPI w całości i zwrócić Wójtowi wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej jak i do projektu ZPI – wówczas procedurę należy właściwie ponowić.

DO CZEGO MOŻE ZOBOWIĄZAĆ SIĘ INWESTOR W RAMACH UMOWY URBANISTYCZNEJ?:

- Przekazania nieruchomości stanowiącej część przedmiotu inwestycji głównej
- Pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej (w projekcie zmiany UPiZP jest definicja inwestycji uzupełniającej)
- Pokrycia całości lub części kosztów sporządzenia ZPI, w tym kosztów ewentualnych roszczeń

Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie ZPI w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej – oznacza to, że inwestor może pokryć koszty procedowania ZPI dopiero po jego uchwaleniu!

PORÓWNANIE PROCEDUR

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY [ZPI]

- Przygotowanie projektu (koncepcji) planu miejscowego
- Złożenie wniosku wraz z projektem ZPI do W/B/P gminy
- Przedłożenie wniosku radzie gminy
- Wyrażenie zgody na rozpoczęcie procedury planistycznej przez radę gminy
- Negocjacje w zakresie umowy urbanistycznej i ZPI z inwestorem
- Wprowadzenie poprawek do ZPI i sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i umowy urbanistycznej
- udostępnienie projektu ZPI wraz PONS i umową urbanistyczną w Rejestrze Urbanistycznym/BIP
- **Wystąpienie o opinie i uzgodnienia [14 dni] oraz ogłoszenie o konsultacjach publicznych [ogłasza o konsultacjach co najmniej w dniu ich rozpoczęcia , prowadzi je przez 28 dni – dopuszcza się skrócenie do 21 dni, w procedurze uproszczonej nawet 14 dni]**
- Organizuje spotkanie otwarte w ramach konsultacji publicznych **(forma zdalna nie jest konieczna, ale jest możliwa do zastosowania)**
- Wprowadza poprawki do ZPI wynikające z uzgodnień i konsultacji publicznych,
- Zawiera umowę urbanistyczną (staje się wiążąca po uchwaleniu ZPI)
- Publikuje ZPI wraz z umową urbanistyczną w Rejestrze Urbanistycznym/BIP
- Przedstawia RG projekt ZPI

Niespójność terminów, ograniczone konsultacje publiczne, brak udziału gmin pobliskich w procedurze

ELEMENTY PROCEDURY ROZSZERZONEJ DLA ELEKTROWNI WIATROWYCH

- Przystąpienie do sporządzenia MPZP
- **Zawiadomienie o rozpoczęciu MPZP [W/B/P gminy „wiatrakowej” zawiadamia o rozpoczęciu procedury planistycznej również gminy pobliskie – o ile występują; gminy pobliskie z kolei mają obowiązek zawiadomić o rozpoczęciu procedury planistycznej w gminie „wiatrakowej]**
- **organizacja spotkań otwartych obowiązkowo w formie spotkania bezpośredniego i online, w terminie 30 dni od podjęcia uchwały intencyjnej**
- Przygotowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko [PONS]
- Udostępnienie projektu planu wraz z PONS w Rejestrze Urbanistycznym/BIP
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu **[w tym opiniowanie z gminami pobliskimi - o ile występują – termin 45 do 60 dni]**
- Zawiadomienie o rozpoczęciu konsultacji społecznych – **co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem konsultacji**
- **Przekazuje informacje o konsultacjach publicznych gminą pobliskim – o ile występują, gminy pobliskie mają obowiązek ogłosić o rozpoczęciu konsultacji publicznych w gminie „wiatrakowej’**
- Prowadzenie konsultacji społecznych przed okres **nie krótszy niż 60 dni i nie dłuższy niż 90 dni**
- **organizacja spotkań otwartych w ramach konsultacji społecznych obowiązkowo w formie spotkania bezpośredniego i online**
- **W spotkaniach otwartych muszą obowiązkowo uczestniczyć W/B/P, zastępca lub sekretarz, przedstawiciel GKUA, przedstawiciel inwestora – jeżeli występuje**
- Przedstawienie MPZP do uchwalenia RG

OZE W PLANIE OGÓLNYM

- Plan ogólny będzie dzielił obszar gminy na **13 stref planistycznych**. Strefy te będą rozłączne.
- OZE nie będzie stanowiło odrębnej strefy planistycznej tj. w planie ogólnym nie będzie wyznaczało się stref dla lokalizacji OZE i stref ochronnych **ALE...**
- Energetyka wiatrowa będzie możliwa do realizacji wyłącznie w strefach:
 - ✓ Strefie produkcji rolniczej (SR)
 - ✓ Strefie otwartej (SO)
 - ✓ Strefie gospodarczej (SP)
 - ✓ Strefie infrastrukturalnej (SI)
- Energetyka fotowoltaiczna będzie możliwa do realizacji wyłącznie w strefach:
 - ✓ Strefie produkcji rolniczej (SR)
 - ✓ Strefie otwartej (SO)
 - ✓ Strefie gospodarczej (SP)
 - ✓ Strefie infrastrukturalnej (SI)
 - ✓ Strefie usługowej (SU)

Podstawa prawna: Rozporządzenie 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 (Dz. U. poz. 2758).

W planach ogólnych poza strefami planistycznymi będzie się wyznaczało **gminne standardy urbanistyczne** (będą obejmowały gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się w zależności od strefy maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej)

NOWE WYMOGI DOTYCZĄCE KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

- Konsultacje społeczne prowadzi się po godzinach pracy w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, chyba że są przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość; [po godzinach pracy czyli kiedy? Proponuję przyjąć godziny pracy urzędu]

- Formami konsultacji społecznych są:**
 - zbieranie uwag przez co najmniej 28 dni (**obowiązkowa forma**) [ustawa „odległościowa” nakłada dłuższe terminy]
 - spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego – *organizuje się nie wcześniej niż 7 od rozpoczęcia i nie później niż 7 dni przed zakończeniem konsultacji (obowiązkowa przynajmniej jedna z wymienionych form)*;
 - spotkania plenerowe lub spacer studyjny, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego [*organizuje się nie wcześniej niż 7 od rozpoczęcia i nie później niż 7 dni przed zakończeniem konsultacji*]; ankiety lub geoankiety [w postaci papierowej lub elektronicznej przez co najmniej 28 dni]; wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżuru projektanta (**obowiązkowa przynajmniej jedna z wymienionych form**);

- Przed rozpoczęciem konsultacji sporządza się wykaz wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem

- Plan na etapie procedury planistycznej będzie udostępniany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Rejestrze Urbanistycznym na poszczególnych etapach prac planistycznych [do 31.12.2025r. Rejestr będzie zastąpiony przez BIP]

Art. 27a. Plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany. W takim przypadku uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie terminu na wydanie przez wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego dotyczącego uchwały w sprawie planu ogólnego albo jego zmiany.

Czy to oznacza, że podjęcie uchwały ws. przystąpienia do Planu Ogólnego będzie miało wpływ na możliwość uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego?

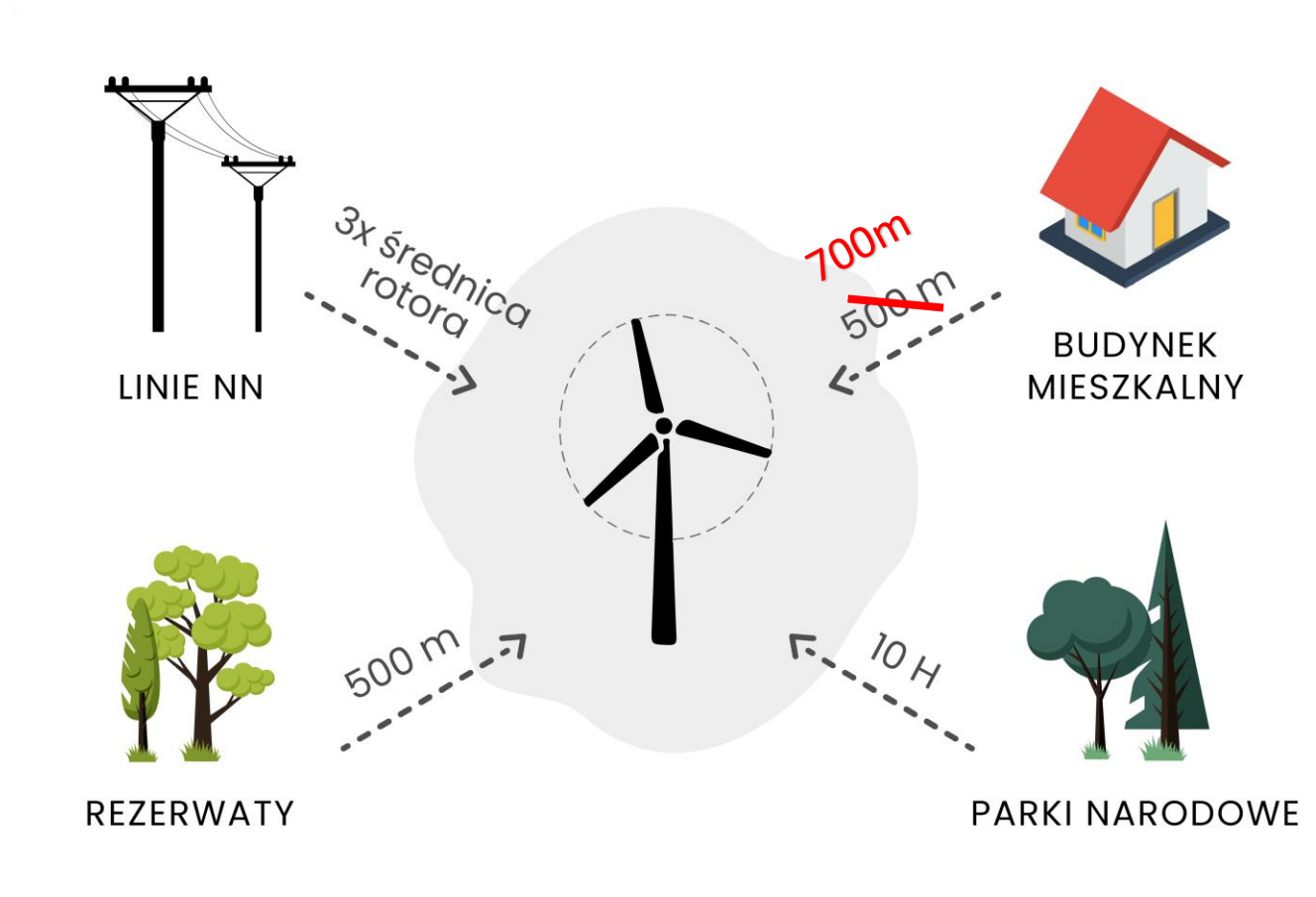
Art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, [...], w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, [...], suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, [...], na tych obszarach oraz **nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.**

ZMIANA USTAWY O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH

JAKIE ODLEGŁOŚCI BIERZEMY POD UWAGĘ?



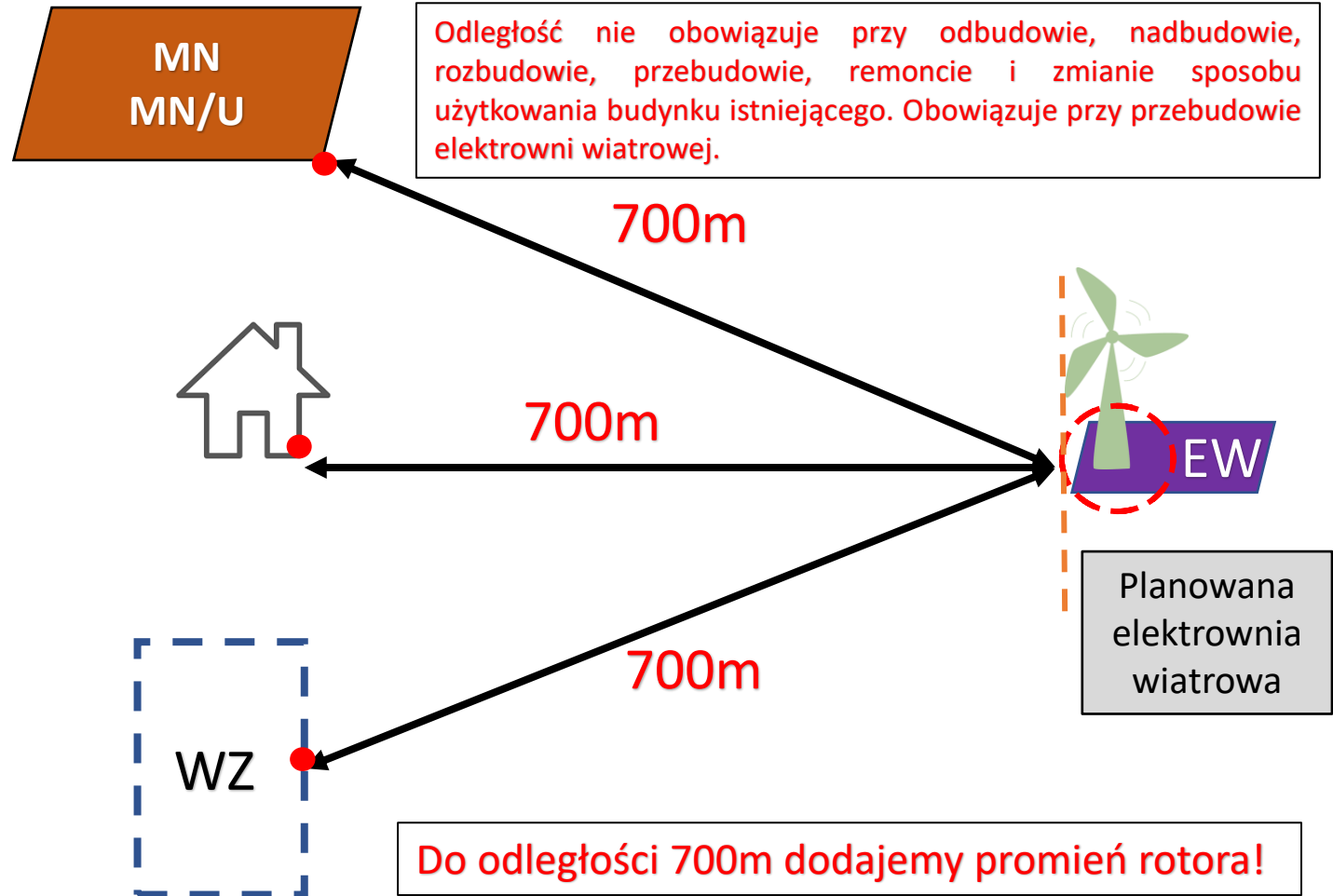
ZAKAZ LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH W OBSZARACH NATURA 2000, PARKACH NARODOWYCH, PARKACH KRAJOBRAZOWYCH I REZERWATACH.

ODLEGŁOŚĆ POMIĘDZY ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ A ELEKTROWNIAМИ WIATROWYMI

Teren przeznaczony w MPZP pod zabudowę mieszkaniową lub zabudowę o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa

Istniejący budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, brak MPZP

Decyzja o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.



budynek o funkcji mieszanej - budynek przeznaczony na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej [JEŻELI NP. W GRANICACH TERENU PRODUKCYJNEGO DOPUSZCZONY JEST BUDYNEK MIESZKALNY DLA WŁAŚCICIELA TO RÓWNIEŻ NALEŻY SIĘ OD NIEGO ODSUNĄĆ]

CO W SYTUACJI GDY ODLEGŁOŚĆ JEST MNIEJSZA NIŻ 700M?

art. 10 w ustawie zmieniającej

Jeżeli w planie miejscowym, o którym mowa w art. 15 ust. 2, ust. 7 pkt 1 lub ust. 8 ustawy zmienianej w art. 1, przewiduje się lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, organ administracji architektoniczno-budowlanej odmawia wydania pozwolenia na budowę, a w przypadku zgłoszenia - wnosi sprzeciw, jeżeli inwestycja w zakresie tego budynku nie spełnia wymogu zachowania odległości nie mniejszej niż 700 metrów od elektrowni wiatrowej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, dla których decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

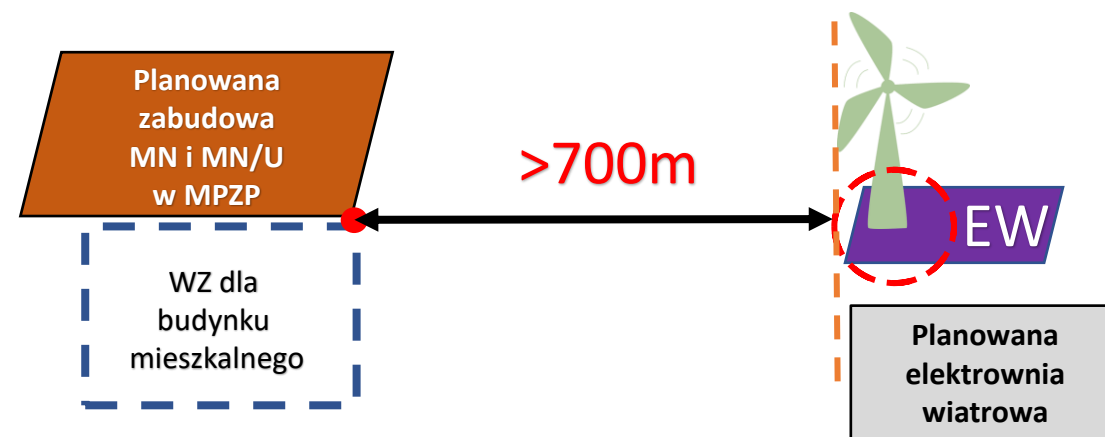
Art. 11 w ustawie zmieniającej

W przypadku decyzji WZ wydanej na podstawie postępowań, o których mowa w art. 14 ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 1, oraz decyzji WZ, o których mowa w art. 14 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie wydano pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej odmawia wydania pozwolenia na budowę, a w przypadku zgłoszenia - wnosi sprzeciw, jeżeli inwestycja w zakresie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej nie spełnia wymogu zachowania odległości nie mniejszej niż 700 metrów od elektrowni wiatrowej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, dla których decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 9 ust. 2 pkt 2 w ustawie zmieniającej

Organ administracji architektoniczno-budowlanej odmawia wydania pozwolenia na budowę, a organ prowadzący postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach odmawia zgody na realizację przedsięwzięcia, jeżeli inwestycja w zakresie elektrowni wiatrowej nie spełnia wymogu zachowania odległości nie mniejszej niż 700 metrów od budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej

BRAK MOŻLIWOŚCI BUDOWY ZARÓWNO BUDYNKU MIESZKALNEGO JAK I ELEKTROWNI WIATROWEJ



art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych

Art.15 ust. 4

Jeżeli w planie miejscowym, o którym mowa w ust. 2 lub w ust. 7 pkt 1 oraz w ust. 8, przewiduje się lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, przesłanki odmowy przez organ administracji architektoniczno-budowlanej wydania pozwolenia na budowę lub, w przypadku zgłoszenia, wniesienia sprzeciwu, nie stanowi fakt, iż inwestycja ta nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 4.

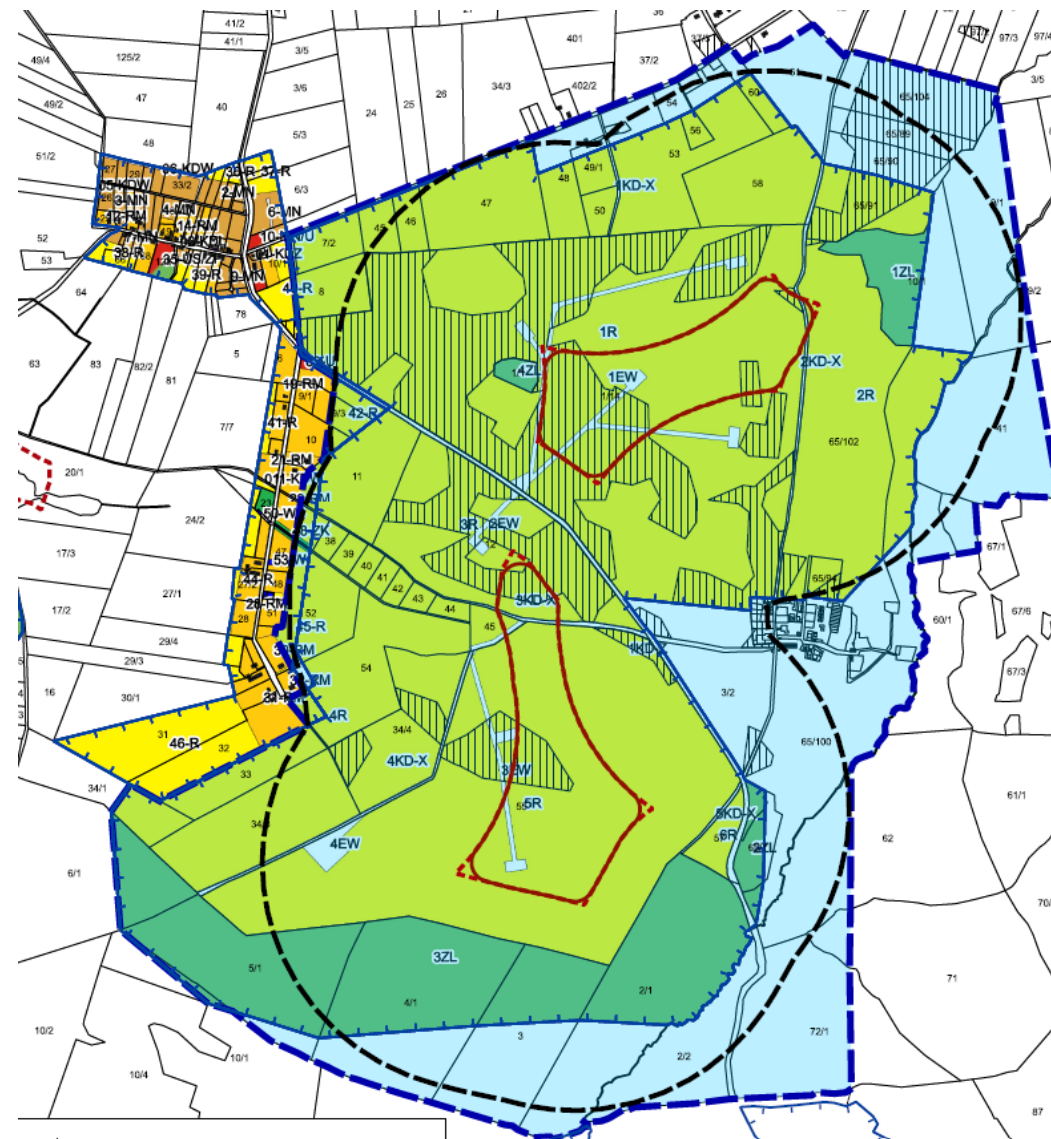
DWA ODDZIAŁUJĄCE NA SIEBIE PLANY – WARTO POMYŚLEĆ O ZMIANIE OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU POD EW

W GMINIE OBOWIĄZUJE PLAN POD ELEKTROWNIE WIATROWE, KTÓRY JEST NIE DO WYKORZYSTANIA Z UWAGI NA NOWE PRZEPISY – NALEŻY GO ZMIEŃCIĆ. BLOKUJE ON JEDNOCZEŚNIE POWSTANIE NOWEJ ZABUDOWY POMIMO, ŻE INNY PLAN JĄ DOPUSZCZA.

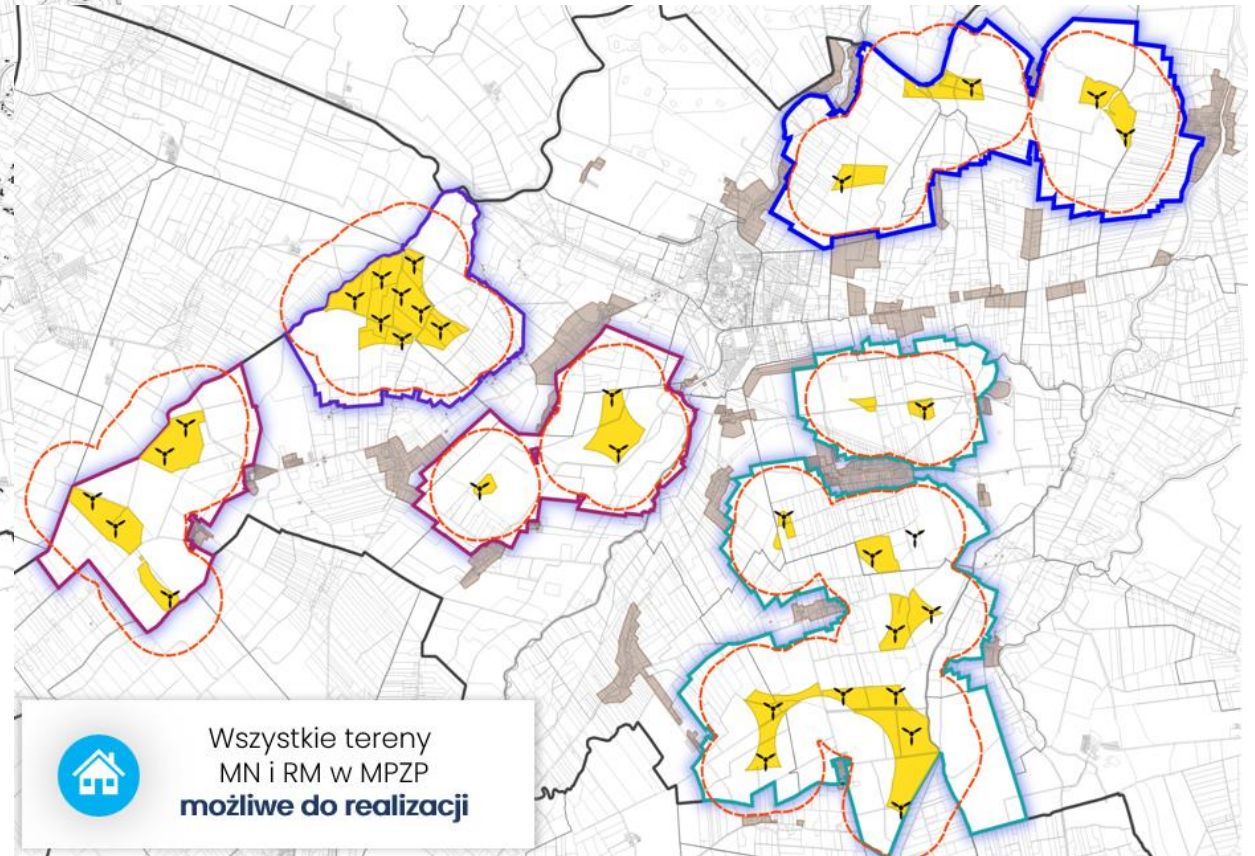
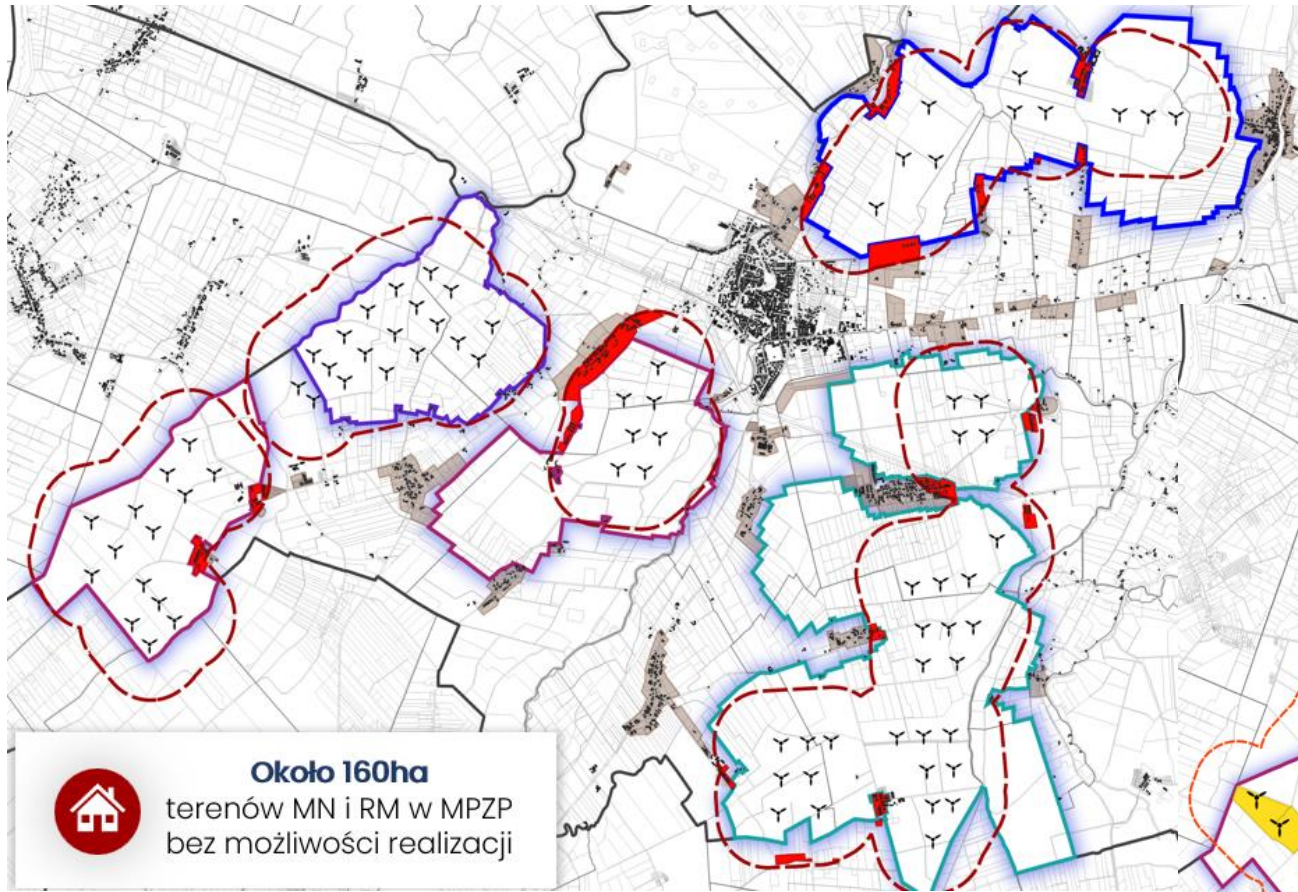
Powyższe wynika z art. 10 ustawy z dnia 9.03.2023r. zmieniającej ustawę „odległościową”
Jeżeli w planie miejscowym, o którym mowa w art. 15 ust. 2, ust. 7 pkt 1 lub ust. 8 ustawy zmienianej w art. 1, przewiduje się lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, **organ administracji architektoniczno-budowlanej odmawia wydania pozwolenia na budowę**, a w przypadku zgłoszenia - wnosi sprzeciw, **jeżeli inwestycja w zakresie tego budynku nie spełnia wymogu zachowania odległości nie mniejszej niż 700 metrów od elektrowni wiatrowej**, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, dla których decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

INWESTOR MA KARTĘ PRZETARGOWĄ DO ZMIANY PLANU

- Gmina może zmienić plan pod EW by odblokować możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej, ale narazi się tym samym na potencjalne odszkodowania ze strony właścicieli gruntów
- Zmiana planu na wniosek inwestora to najlepsza opcja na wyjście z tej patowej sytuacji. Brak zmiany planu oznacza dalsze blokowanie zabudowy mieszkaniowej.





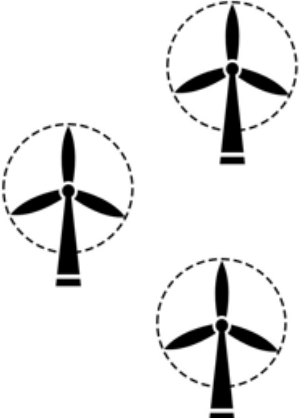
DWA ODDZIAŁUJĄCE NA SIEBIE PLANY – WARTO POMYŚLEĆ O ZMIANIE OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU POD EW



ENERGETYKA WIATROWA

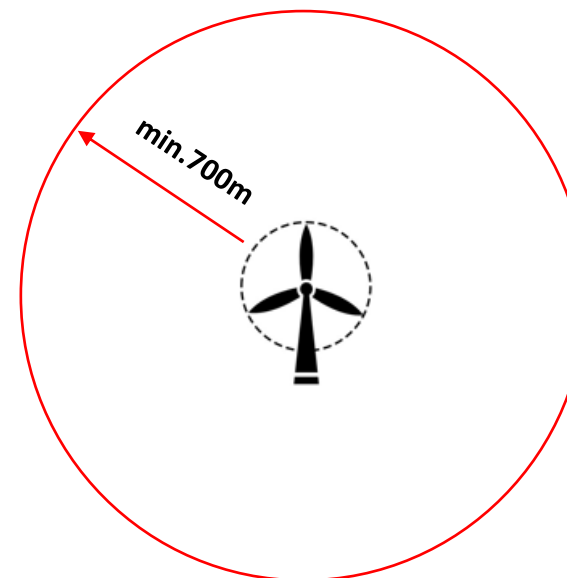
WYZNACZANIE GRANIC MPZP

Co należy podać w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu?

1.  Maksymalną wysokość całkowitą (wpływa na liczbę gmin pobliskich w procedurze)
2.  Maksymalną średnicę rotora
3.  Maksymalną planowaną liczbę elektrowni wiatrowych (czy warto wpisać więcej niż się planuje? Tak – ze względu na możliwość zmiany min. odległości w przepisach. Nie – ze względu na konkurencję)

Powyższych parametrów nie będzie można zwiększyć w sporządzanym MPZP bez zmiany uchwały intencyjnej!

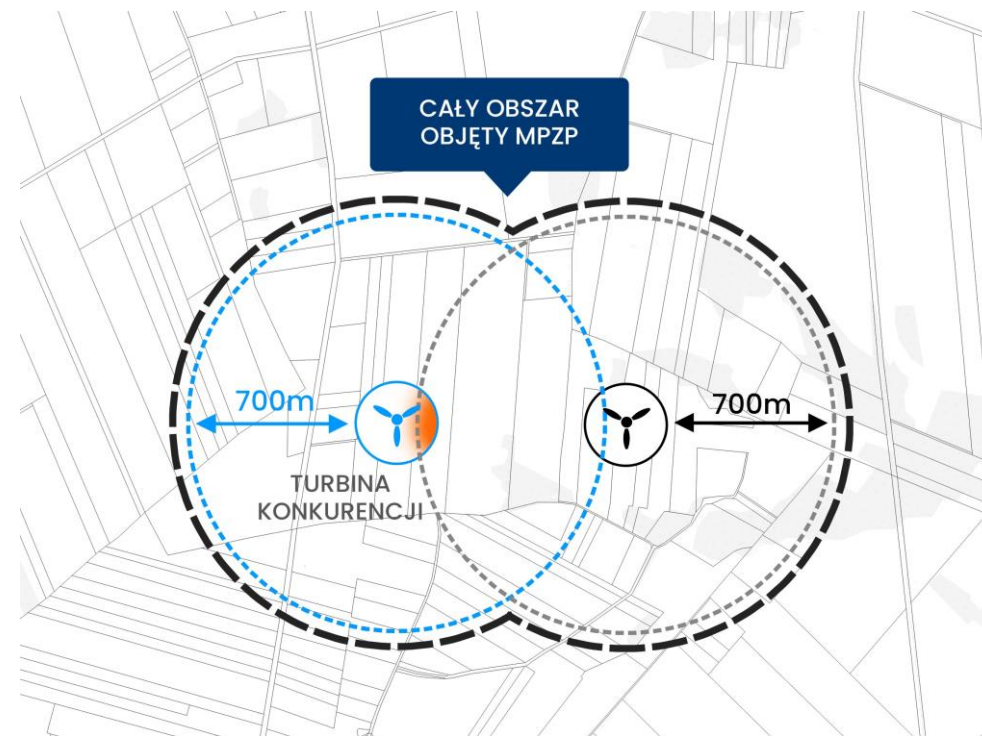
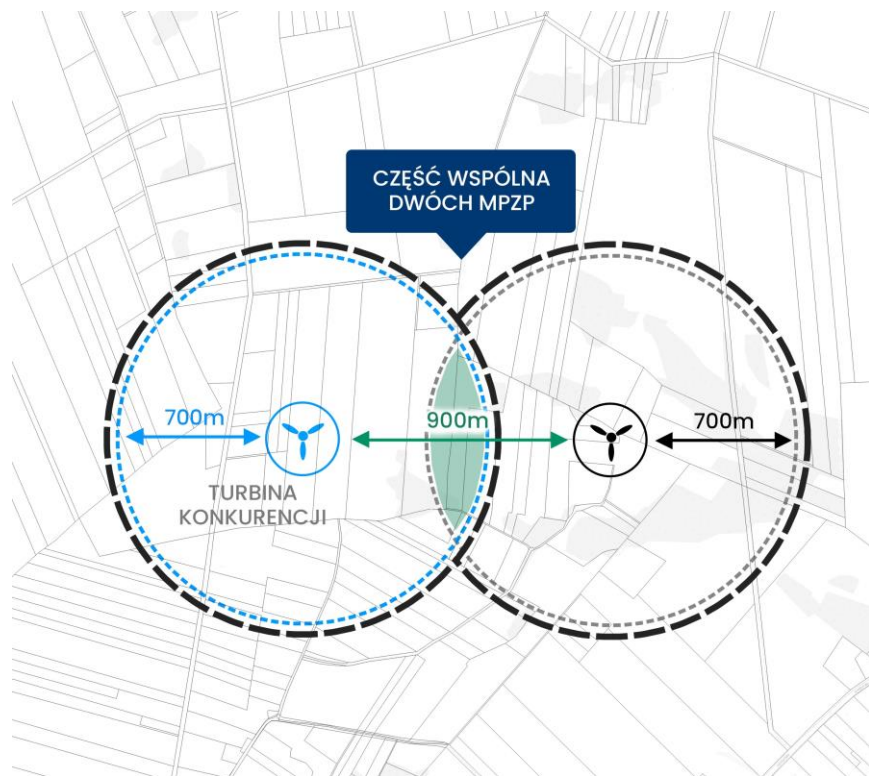
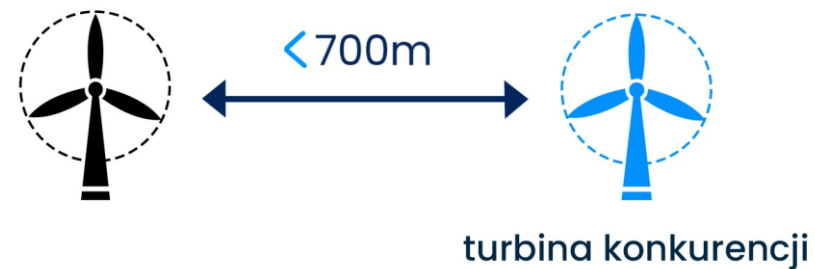
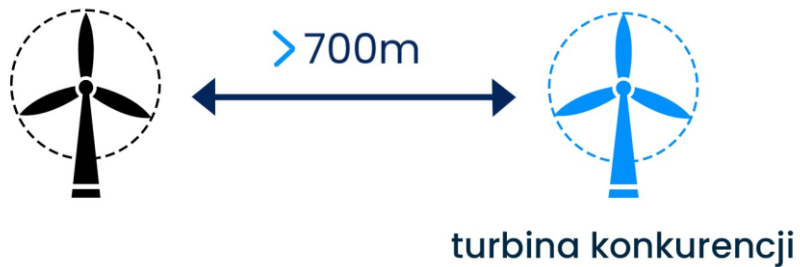
Jak wyznaczyć granice MPZP?



Co warto dodatkowo wziąć pod uwagę?

- wydzierżawione działki
- akustykę
- konkurencję

GRANICE MPZP A KONKURENCJA



ENERGETYKA WIATROWA

PROCEDURA PLANISTYCZNA

PROCEDURA SPORZĄDZENIA MPZP POD WIATR [PROCEDURA ROZSZERZONA]



I.	II.	III.	IV.	V.
PRZYSTĄPIENIE	PROJEKTOWANIE	OPINIOWANIE I UZGADNIANIE	KONSULTACJE SPOŁECZNE	UCHWALENIE
<ul style="list-style-type: none"> W/B/P ogłasza o przystąpieniu do MPZP (<i>prasa, obwieszczenie, BIP, strona internetowa + sposób zwyczajowo przyjęty</i>) gmina wiatrakowa zawiadamia W/B/P gmin pobliskich o ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia MPZP (do 3 dni) W/B/P ogłaszają (w ten sam sposób co gmina wiatrakowa) w swojej gminie o przystąpieniu do ww. MPZP (do 7 dni od otrzymania ogłoszenia od W/B/P gminy wiatrakowej). gmina wiatrakowa organizuje co najmniej 2 spotkanie otwarte (1 - offline i 1 - online) w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie MPZP (z przepisów nie wynika wprost czy możliwa jest organizacja tych spotkań w tym samym czasie, ale MŚ uważa, że nie) obowiązkowi uczestnicy dyskusji (W/B/P jego zastępca lub sekretarz; przedstawiciel KUA [po zmianie UPiZP nowe wymogi dot. składu KUA – członkami KUA mogą być osoby posiadające wykształcenie i przygotowanie fachowe związane bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego]; przedstawiciel inwestora – jeżeli występuje) Co ciekawe nie musi być urbanisty – a warto, żeby był! 	<p>bez zmian</p>	<ul style="list-style-type: none"> gmina wiatrakowa występuje o opinie W/B/P gmin pobliskich (termin na odpowiedź min. 45 dni, max 60 dni), W/B/P gminy pobliskiej ogłasza 30 dni przed planowanym terminem wydania opinii o tym fakcie. w przypadku nie wydania opinii obowiązuje tzw. „milcząca zgoda” <p>+ 15/30 dni</p>	<ul style="list-style-type: none"> gmina wiatrakowa ogłasza o konsultacjach społecznych co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem konsultacji, Prowadzi konsultacje społeczne przez co najmniej 60 – maksymalnie 90 dni (w tym jest czas na zbieranie uwag) organizuje co najmniej 2 spotkania otwarte (1 – online, 1 – offline) – do spotkań otwartych obowiązują te same zasady co do spotkań organizowanych na etapie przystąpienia do sporządzenia MPZP wyznacza termin na składanie uwag min. 30 max 45 dni. <p>+ 36/76 dni</p>	<p>bez zmian</p>

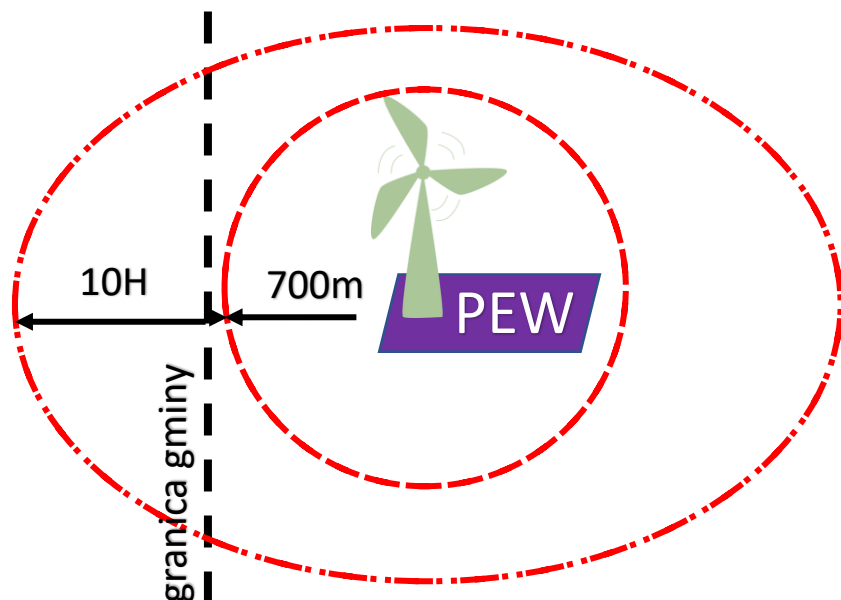
- Kolorem czerwonym oznaczono zmiany, które obowiązują dla uchwał podjętych po 24.09.2023r.**

Kluczowa kwestia to odpowiednie wyznaczenie granic MPZP. To uchroni nas przed powtórzeniem procedury w przypadku zmiany rozmieszczenia turbin oraz przed niechcianymi Wztkami, które mogą wpłynąć na losy projektu (ważna zmiana w zakresie terminu zawieszenia wydawania decyzji WZ)

ENERGETYKA WIATROWA

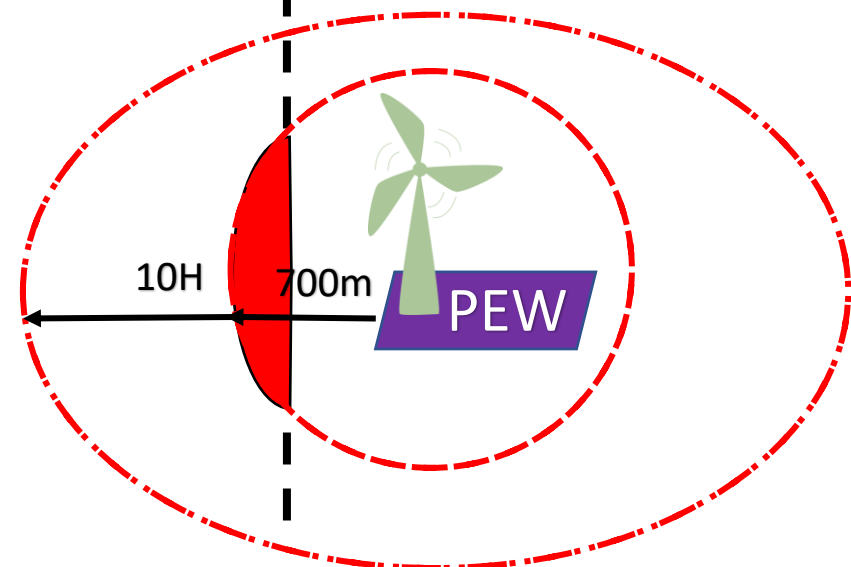
PLANOWANIE PROJEKTU NA GRANICY GMINY

UDZIAŁ GMINY POBLISKIEJ W PROCEDURZE PLANISTYCZNEJ



GMINA POBLISKA - gmina, której obszar w całości albo w części jest położony w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność maksymalnej całkowitej wysokości danej elektrowni wiatrowej lokalizowanej na terenie innej gminy.

ŻADNA ELEKTROWNIA WIATROWA NIE JEST ZLOKALIZOWANA W ODLEGŁOŚCI BLIŻSZEJ NIŻ 700M OD GRANICY Z GMINĄ SĄSIEDNIĄ – GMINA POBLISKA UCZESTNICZY W PROCEDURZE PLANISTYCZNEJ JAKO ORGAN OPINUJĄCY. ZAWIADAMIA TEŻ SWOICH MIESZKAŃCÓW O MOŻLIWOŚCI UCZESTNICTWA W PROCEDURZE



PRZYNAJMNIEJ JEDNA ELEKTROWNIA WIATROWA JEST ZLOKALIZOWANA BLIŻEJ NIŻ 700M OD GRANICY Z GMINĄ SĄSIEDNIĄ



minimalny obszar, na którym gmina sąsiednia musi uchwalić plan z zakazem zabudowy dla budynków mieszkalnych. Jest to warunek konieczny do uchwalenia planu dopuszczającego lokalizację EW w odległości bliższej niż 700m.

Jeżeli na tym terenie obowiązuje już plan z zakazem zabudowy to również można zlokalizować turbinę bliżej niż 700m od granicy gminy.

Dziękuję za uwagę!



FILIP SOKOŁOWSKI

+48 608-292-492



filip@urbanconsulting.pl



www.urbanconsulting.pl