



NEWSLETTER

15.06.2016

SUROWCE NATURALNE NATURAL RESOURCES



USTAWA ODLEGŁOŚCIOWA PRZYJĘTA PRZEZ SENAT - NOWE ZASADY DOTYCZĄCE LOKALIZACJI I BUDOWY ELEKTROWNI WIATROWYCH ORAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

W dniu 9 czerwca 2016 r. Senat przyjął bez poprawek uchwaloną dnia 20 maja 2016 r. przez Sejm ustawę o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – tzw. „Ustawa odległościowa”. Ustawa oczekuje teraz na podpis Prezydenta i ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Ustawa odległościowa zawiera istotne zmiany dotyczące lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych, jednakże jej przepisy będą również w znaczący sposób oddziaływać na prawa właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie istniejących bądź planowanych farm wiatrowych. Poniżej przedstawiamy skrótowo główne skutki przyjęcia Ustawy odległościowej dla właścicieli nieruchomości oraz inwestorów farm wiatrowych.

Konsekwencje dla właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie farm wiatrowych

Uwaga:

tylko 36 miesięcy na załatwienie formalności

DISTANCE ACT ADOPTED BY THE SENATE – NEW RULES ON LOCATION AND CONSTRUCTION OF WIND FARMS AND RESIDENTIAL DEVELOPMENTS

On 9th June 2016, the Polish Senate adopted, without amendments, an Act enacted by the Sejm on 20th May 2016 on wind farms investments – the so-called “Distance Act”. The Act is awaiting the President’s signature and shall enter into force within 14 days of its publication.

The Distance Act contains important amendments concerning the location and construction of wind farms, but its provisions will also significantly impact on the rights of owners of property located in the vicinity of any existing or planned wind farms. Below we present the nature of the most essential consequences that the adoption of the Distance Act may have on property owners and wind farm investors.

Consequences for the owners of properties located in the vicinity of wind farms

Note:

only 36 months to conduct formalities

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biuro w Poznaniu
Poznan Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl



▪ Wymóg zachowania minimalnej odległości

Zgodnie z zapisami Ustawy odległościowej koniecznym jest zachowanie minimalnej odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a zabudową mieszkaniową. Odległość ta musi być równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej (wliczając wirnik wraz z łopatom). W praktyce oznacza to, że **zabudowa mieszkaniowa będzie mogła powstawać w odległości nie mniejszej niż 1,5 – 2 km od farm wiatrowych**. Jeżeli przedmiotowa odległość nie zostanie zachowana nie będzie możliwe ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub na podstawie planu miejscowego), jak również uzyskanie pozwolenia na budowę. Konieczność zachowania minimalnej odległości nie jest jednak wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie oraz odbudowie zabudowy mieszkaniowej.

▪ Przepisy przejściowe – brak konieczności spełnienia wymogów odległościowych

Ustawa odległościowa zawiera również przepisy przejściowe, na podstawie których nie jest wymagane zachowanie minimalnej odległości pomiędzy zabudową mieszkaniową a elektrownią wiatrową.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że **pozwolenia na budowę** dotyczące zabudowy mieszkaniowej wydane przed dniem wejścia w życie Ustawy odległościowej **zachowują moc**, a postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę wszczęte przed dniem wejścia w życie Ustawy prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych. Innymi słowy, w powyższych przypadkach nie ma przeszkód do wybudowania budynków mieszkalnych **nawet jeżeli wymogi odległościowe od elektrowni wiatrowych nie zostaną zachowane**.

Sytuacja prawna właścicieli nieruchomości, w przypadku których ustalono lokalizację zabudowy -

▪ Requirement to maintain a minimum distance

Pursuant to the provisions of the Distance Act, it is necessary to maintain a minimum distance between a wind farm and residential developments. The distance referred to shall be equal to or higher than tenfold the wind turbine's height (including the turbine's rotor and blades). In practice, this means, that **residential developments may be built at a distance not smaller than 1.5 – 2 km from wind farms**. If the said distance is not maintained, it will neither be possible to locate residential developments (based on land development decisions or a local zoning plan), nor to obtain a building permit. However, the requirement to maintain a minimum distance does not apply to any alteration, upward extension, outward extension, repair or reconstruction of existing residential developments.

▪ Transitional provisions – no need to comply with the distance requirements

The Distance Act also contains transitional provisions which define the situations in which it will not be necessary to maintain the minimum distance between residential developments and a wind farm.

Firstly, it shall be noted that any **building permits** concerning residential developments which were issued prior to the Act's entry into force **shall remain valid**. Likewise, any proceedings regarding the issuing of a building permit which were initiated prior to the Act's entry into force shall be conducted pursuant to the previously applicable provisions. In other words, in the abovementioned instances there are no obstacles to constructing residential buildings **even if the specified distance from wind turbines is not maintained**.

Moreover, the changes do not apply to the owners of properties on which it has already been -

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biuro w Poznaniu
Poznan Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl



mieszkaniowej również nie ulegnie zmianie. **Decyzje o warunkach zabudowy dotyczące budynków mieszkalnych wydane przed dniem wejścia w życie Ustawy odległościowej zachowują moc, podobnie jak plany miejscowe obowiązujące w dniu jej wejścia jej w życie.** Na podstawie tych decyzji i planów będzie możliwe uzyskanie pozwolenia na budowę bez konieczności spełnienia wymogów odległościowych.

- 36 miesięcy na ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na dotychczasowych zasadach

Przepisy przejściowe przewidują, że przez okres **36 miesięcy od dnia wejścia w życie Ustawy odległościowej** postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy dotyczące budynków mieszkalnych **prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych i w takich przypadkach niezachowanie wymogów odległościowych nie stanowi przesłanki odmowy wydania pozwolenia na budowę.** Również w okresie 36 miesięcy od dnia wejścia w życie Ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację zabudowy mieszkaniowej na podstawie przepisów dotychczasowych. W przypadku budynków mieszkalnych, których lokalizację przewidują przedmiotowe plany brak zachowania wymogów odległościowych od elektrowni wiatrowych nie będzie stanowił podstawy do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę.

Innymi słowy, po upływie okresu 36 miesięcy od dnia wejścia w życie Ustawy odległościowej nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w najbliższym sąsiedztwie elektrowni wiatrowych.

Konsekwencje dla inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych

established that residential developments will be located. **Land development decisions concerning residential buildings issued prior to the Act's entry into force shall remain effective, as will local zoning plans which were in force on the date of the Act's entry into force.** On the basis of such decisions and plans, it will be possible to obtain a building permit without needing to satisfy the distance requirements.

- 36 months to establish the location of residential developments under the existing rules

The **Act's transitional provisions specify that, for a period of 36 months from the date of the Distance Act's entry into force**, any proceedings regarding the issuing of a land development decision concerning residential buildings **shall be conducted pursuant to the previously applicable provisions. In such cases, a failure to satisfy the distance requirements will not justify a refusal to issue a building permit.** It is also possible, within this 36 months' period, to enact local zoning plans which provide for the location of residential developments on the basis of the earlier provisions. Even if the location of residential buildings envisaged by such local zoning plans fails to comply with the requirement to maintain the required distance from wind farms, this will not justify a refusal to issue a building permit.

In other words, once the 36 months' period from the entry into force of the Distance Act expires, it will no longer be possible to locate residential developments in the closest vicinity of the wind farms.

Consequences for wind farm investments

Uwaga:
tylko 3 lata na zakończenie inwestycji

Note:
only 3 years to complete investments

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biuro w Poznaniu
Poznan Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl



▪ Lokalizacja elektrowni wiatrowych na podstawie planów miejscowych

Przepisy Ustawy odległościowej określają nowe zasady lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych.

Zgodnie z art 3 Ustawy odległościowej elektrownie - wiatrowe mogą być lokalizowane **jedynie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**, które powinny być sporządzane co najmniej dla obszaru, na którym zgodnie z wymogami odległociowymi nie może być lokalizowana nowa zabudowa mieszkaniowa.

▪ Minimalna odległość pomiędzy elektrownią wiatrową a zabudową mieszkaniową

Odległość od zabudowy mieszkaniowej, w której mogą być lokalizowane i budowane farmy wiatrowe **nie może być mniejsza od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej**. Ta sama minimalna odległość musi być również zachowana pomiędzy elektrownią wiatrową, a niektórymi formami ochrony przyrody (np. parki narodowe, rezerваты przyrody, obszary Natura 2000).

Istniejące elektrownie wiatrowe, które nie spełniają wymogów odległociowych **nie będą mogły być rozbudowane**, a jedynie możliwym będzie przeprowadzenie ich remontu lub innych czynności niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania.

▪ Przepisy przejściowe

Przepisy przejściowe Ustawy odległościowej przewidują pewne wyjątki od konieczności zachowania w/w wymogów odległociowych w przypadku farm wiatrowych. Pozwolenia na budowę dotyczące elektrowni wiatrowych wydane przed dniem wejścia w życie Ustawy zachowują moc, pod warunkiem uzyskania **pozwolenia na użytkowanie w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie Ustawy**. Dodatkowo, również w przypadku elektrowni wiatrowych postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie Ustawy odległościowej prowadzi się na podstawie przepisów -

▪ Location of wind farms on the basis of local zoning plans

The provisions of the Distance Act lay down new rules regarding the location and construction of wind farms. Article 3 of the Distance Act states that wind - farms may be located **solely on the basis of local zoning plans**, which shall be prepared at least for the area where, pursuant to the distance requirements, no new residential developments may be located.

▪ Minimum distance between a wind farm and residential developments

The distance between residential developments and the place where wind farms may be located and constructed **shall not be smaller than tenfold the height of the wind farm**. The same minimum distance must be also maintained between a wind farm and certain areas which are subject to nature-protection provisions (e.g. national parks, nature reserves, Nature 2000 areas).

It will not be possible to develop existing wind farms which do not comply with the distance requirements. It will only be possible to undertake repairs or other actions enabling their proper use.

▪ Transitional provisions

The transitional provisions of the Distance Act envisage certain exceptions from the duty for wind farm developments to comply with the above distance requirements. Wind farm building permits issued prior to the Act's entry into force shall remain valid, provided that **an exploitation permit is obtained within 3 years from the date of the Act's entry into force**. Furthermore, proceedings concerning wind farm building permits which were initiated and not concluded prior to the Act's entry into force shall be conducted on the basis of the previously applicable provisions, which do not require that a minimum distance exists between -

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biuro w Poznaniu
Poznan Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl



dotychczasowych bez konieczności zachowania minimalnej odległości od zabudowy mieszkaniowej i form ochrony przyrody.

Postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy dotyczące elektrowni wiatrowych, wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie Ustawy zostaną umorzone a decyzje o warunkach zabudowy wydane przed dniem wejścia w życie Ustawy odległościowej utracą moc, chyba że na ich podstawie wszczęto postępowania o wydanie pozwolenia na budowę przed tą datą. W przypadku niespełnienia wymogów odległościowych nie będzie również możliwym realizacja inwestycji dotyczącej elektrowni wiatrowej na podstawie planu miejscowego obowiązującego w dniu wejścia w życie Ustawy, jeżeli do tego czasu nie zostało wszczęte postępowanie w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Aby zachować ustaloną już lokalizację elektrowni wiatrowej, inwestor musi złożyć **przed dniem wejścia w życie Ustawy wniosek o wydanie pozwolenia na budowę**. Ustawa nie reguluje kwestii dotyczących uzyskania odszkodowania w wypadku utraty mocy decyzji o warunkach zabudowy, czy w wypadku braku możliwości realizacji inwestycji na podstawie obowiązującego planu.

▪ Zmiany w obowiązujących przepisach

Ustawa odległościowa zmienia również definicję „budowli” zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290), co może potencjalnie doprowadzić do wzrostu opodatkowania elektrowni wiatrowych. Zgodnie z przepisami przejściowymi, do dnia 31 grudnia 2016 r. podatek od nieruchomości dotyczący elektrowni wiatrowej ustala się i pobiera zgodnie z przepisami dotychczasowymi.

Ponadto, zgodnie ze zmianami wprowadzonymi Ustawą odległościową w przypadku elektrowni wiatrowych, wojewoda będzie organem właściwym w zakresie decyzji o pozwoleniu na budowę, a -

residential developments and areas subject to nature protection provisions.

Proceedings regarding the issuing of a wind farm land development decision which were initiated and not concluded prior to the Act's entry into force shall be discontinued and any land development decisions issued before this date shall expire unless proceedings for the issuing of a building permit were initiated on their basis prior to that date. If the distance requirements are not complied with, it will also not be possible to implement wind farm investments based on a local zoning plan which is in force on the date of Act's entry into force unless, by that time, proceedings concerning the issuing of a building permit have already been initiated.

In order to maintain the already established wind farm location, an investor has to file **an application for the issuing of a building permit prior to the Act's entry into force**. The Act does not regulate issues relating to obtaining compensation in case of expiry of land development decision or in the event that it becomes impossible to implement the investment based on an applicable local zoning plan.

▪ Amendments to the previously applicable provisions

The Distance Act also amends the definition of a “structure” which was laid down in the Act of 7th July 1994 – the Building Act (Journal of Laws 2016, item 290). This may potentially lead to the increased taxation of wind farms. Pursuant to the Act's transitional provisions, until 31st December 2016 the real property tax payable in respect of a wind farm shall be calculated and charged in accordance with the previously applicable provisions.

Furthermore, the amendments introduced by the Distance Act state that, as regards wind farms, a voivode will be entitled to issue a building permit -

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biuro w Poznaniu
Poznan Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl



regionalny dyrektor ochrony środowiska w odniesieniu do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Jednakże, sprawy wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie Ustawy odległościowej będą prowadzone przez organy właściwe do ich prowadzenia przed dniem wejścia w życie Ustawy.

Została także wprowadzona zmiana w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) ułatwiająca lokalizowanie mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru. Zgodnie z wprowadzoną zmianą, jeżeli plan miejscowy przewiduje realizację jakiegokolwiek zabudowy, to takie instalacje mogą być na danym obszarze lokalizowane, z wyłączeniem przypadków, gdy plan tego wyraźnie zakazuje.

Powyżej zostały zaprezentowane wybrane zagadnienia dot. Ustawy odległościowej. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych rozwiązań wprowadzanych Ustawą, prosimy o kontakt.

and a regional environmental protection director shall be the competent authority regarding decisions on environmental conditions. However, any proceedings initiated and not concluded prior to the Act's entry into force shall be conducted by the authorities that were competent for their conduct before the Act's entry into force.

The amendment to the Spatial Planning and Land Development Act of 27th March 2003 (Journal of Laws 2016, item 778) was also introduced, which facilitates locating microinstallations using wind energy. Pursuant to the implemented modification, if a local zoning plan envisages location of any buildings than such installations may be located in a particular area, with the exception of cases where this is explicitly forbidden by the plan.

The above document presents selected issues concerning the Distance Act. Please contact us to obtain information about detailed solutions introduced by the Act.



Dominik Strzałkowski

Counsel, Radca prawny /
Attorney at law
Dominik.Strzalkowski@ssw.pl
+48 664 445 119



Dr Maciej Kruś

Of Counsel, Radca
prawny / Attorney at law
Maciej.Krus@ssw.pl
+48 602 473 365



Dawid Trela

Junior Associate

Dawid.Trela@ssw.pl

Zastrzeżenie

Niniejsza publikacja ma na celu podkreślenie pewnych kwestii. Z założenia nie jest kompleksowa i nie jest poradą prawną. Aby zrezygnować z subskrypcji należy wysłać e-mail na adres bartosz.nowacki@ssw.pl upewniając się, że w polu tematu wiadomości e-mail umieszczony został wyraz "unsubscribe".

Disclaimer

This publication is intended merely to highlight certain issues. It is not intended to be comprehensive, nor to provide legal advice. If you wish to unsubscribe please send an e-mail to bartosz.nowacki@ssw.pl. Please ensure that the subject field of your e-mail contains the word "unsubscribe".

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biuro w Poznaniu
Poznan Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl