

Budowa urządzeń fotowoltaicznych – wybrane zagadnienia administracyjno-prawne

Zgodność z prawem realizacji inwestycji, polegających na budowie urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej z energii słonecznej, zależy od rozpatrzenia szeregu zagadnień administracyjno-prawnych.

Jedną z początkowych faz procesu inwestycyjnego, polegającego na budowie urządzeń fotowoltaicznych, podobnie jak w przypadku innych budowlanych procesów inwestycyjnych, jest analiza konieczności uzyskania m.in. szeregu decyzji administracyjnych. Będą to standardowo m.in.: zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na wycinkę drzew lub krzewów, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, pozwolenia na budowę na obszarach powodziowych, pozwolenia wodnoprawne itp. Jednakże ocena konieczności i możliwości uzyskania niektórych decyzji administracyjnych może powodować trudności interpretacyjne. Dzieje się tak przede wszystkim w przypadku decyzji środowiskowej, kwestii zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w brzmieniu zmienionym niedawno Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. w par. 3 ust. 1 pkt 52 zalicza do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: zabudowę przemysłową, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi, lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, oraz

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a powyżej,

przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

Wprowadzenie powyższego przepisu rozwiązało przynajmniej część dotychczasowych wątpliwości interpretacyjnych oraz sprawiło, że określone w tym przepisie rodzaje inwestycji będą wymagały przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na

środowisko, co w konsekwencji może łączyć się z koniecznością uzyskania decyzji środowiskowej.

Kolejną ważną kwestią jest określenie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości. Zgodnie z obowiązującymi przepisami rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uwzględnienia tej inwestycji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powyższy tzw. obowiązek planistyczny powoduje, że budowa urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW będzie możliwa jedynie po uchwaleniu odpowiedniego planu miejscowego lub po zmianie planu już obowiązującego. Powyższy obowiązek planistyczny jest szeroko krytykowany, a praktyka wskazuje, że niezależnie od powyższego obowiązku planistycznego, w dużej części przypadków ustalenie sposobu zagospodarowania dla budowy parku słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, dokonywane jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Nie można wykluczyć jednak, że wydane w ten sposób decyzje administracyjne są dotknięte wadą nieważności. Obowiązek planistyczny nie dotyczy jednak urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zatem na ich budowę, na terenach nieobjętych planami miejscowymi, prawidłowo uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy.

Zgodnie z obecnym brzmieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia nie wymaga montaż wolnostojących kolektorów słonecznych. Ustawa nie zawiera legalnej definicji kolektora słonecznego, ani nie posługuje się pojęciem urządzenia fotowoltaicznego. Jednakże według interpretacji organów nadzoru budowlanego oba te urządzenia powinny być ze sobą utożsamiane. W konsekwencji powyższego, co do zasady, dla montażu wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych słonecznych dokonanie zgłoszenia ani uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest wymagane. Jednakże należy pamiętać,

że taka inwestycja, połączona z budową niezbędnej infrastruktury, może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia.

Pozwolenie na budowę ani nawet zgłoszenie nie jest również wymagane w przypadku wykonywania robót budowlanych polegających na instalowaniu urządzeń fotowoltaicznych na istniejących obiektach budowlanych. Wyjątek stanowi instalowanie na obiektach budowlanych urządzeń o wysokości powyżej 3 metrów, które wymaga dokonania zgłoszenia właściwemu organowi. Ponadto należy wskazać, że instalowanie urządzeń fotowoltaicznych może wiązać się z wykonywaniem dodatkowych robót budowlanych na albo w obiekcie budowlanym, na którym dane urządzenie są instalowane. Wówczas tego typu roboty budowlane mogą zostać zakwalifikowane jako rozbudowa, przebudowa bądź też nadbudowa obiektu budowlanego, na co z kolei wymagane będzie uzyskanie pozwolenia na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę, analiza konieczności uzyskania pozwolenia na budowę czy dokonania zgłoszenia dla budowy konkretnego zespołu urządzeń fotowoltaicznych powinna być każdorazowo oceniana indywidualnie z punktu widzenia całości danego przedsięwzięcia.

W projektowanej obecnie ustawie „Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo energetyczne, ustawę – Prawo gazowe oraz ustawę o odnawialnych źródłach energii” przewiduje się zmianę Prawa Budowlanego w ten sposób, że w przypadku montażu m.in. urządzeń i instalacji o zainstalowanej łącznej mocy powyżej 40 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – uzyskanie pozwolenia na budowę będzie konieczne.

Przy planowaniu inwestycji polegającej na budowie urządzeń fotowoltaicznych należy także pamiętać o kwestii przyłączenia urządzeń do sieci elektroenergetycznej, oraz o koncesji na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na wytwarzaniu energii elektrycznej.

Michał Worotyński

Aplikant adwokacki

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.

Construction of photovoltaic systems – selected administrative and legal issues

To ensure regulatory compliance of projects involving construction of systems that use solar energy to generate electricity it is necessary to take into account a number of administrative and legal issues.

One of the initial stages of a project consisting in construction of photovoltaic systems, similarly to other construction projects, is an analysis of necessity to obtain i.a. number of administrative decisions. These usually include a permit for exclusion of land from agricultural and forest production, permit for clearing of trees and bushes, permit of the provincial conservation officer, building permit on flood hazard areas, water permit, etc. However, the assessment of the necessity and ability to obtain certain administrative decisions may cause difficulties related to interpretation of relevant regulations. In particular, this applies to environmental decisions, issues relating to land development, and building permits.

Under Paragraph 3.1.52 of the Regulation of the Council of Ministers of 9 November 2010, as amended by the recently issued Regulation of the Council of Ministers of 25 June 2013, projects which may potentially have a significant impact on the environment include: construction of industrial buildings, including photovoltaic systems, or warehouses, together with auxiliary infrastructure, with a footprint area of not less than:

a) 0.5 ha in areas covered with forms of nature conservation referred to in Article 6.1.1-5, 8 and 9 of the Nature Conservation Act of 16 April 2004, or in protection zones around areas covered with forms of nature conservation referred to in Article 6.1.1-3 of the Nature Conservation Act, and

b) 1 ha in areas other than referred to in item a) above,

while the footprint area means an area of land covered by buildings and other areas to be transformed as a result of the project execution.

Introduction of the above provision clarified at least part of the existing doubts regarding interpretation, and resulted in the fact that the specified project types will require an environmental impact assessment to be carried out, which in consequence may result in the need to obtain an environmental decision.

Another important issue is land development. According to the applicable regulations, the deployment of systems generating electricity from renewable energy sources with a capacity of more than 100 kW requires involving such an investment in a local zoning plan. This planning obligation results in the fact that construction of photovoltaic systems with a capacity of more than 100 kW is only possible after adoption of an appropriate zoning plan or amendment of the existing plan. The planning obligation is widely criticised and practice shows that irrespectively of such obligation in many cases establishment of a manner of land development for construction of a solar park with a capacity of more than 100 kW is approved in zoning permits. However, it cannot be ruled out that such administrative decision may be invalid. The planning obligation does not apply to systems of electricity generation from renewable energy sources with a capacity of up to 100 kW, therefore construction of such systems in areas not covered by local zoning plans is correctly subject to obtaining of a zoning permit.

According to the current wording of the Construction Law of 7 July 1994, neither building permit nor notification is required for construction of free-standing solar collectors. The Construction Law does not provide for legal definition of a solar collector

nor does it use the term “photovoltaic system”. However, according to the interpretation of building inspection authorities, the two systems should be treated equally. As a consequence, construction of free-standing photovoltaic systems does not need to be notified and nor does it require a building permit. However, it should be remembered that a building permit for or notification of such project may be required if it involves construction of necessary infrastructure.

No building permit or even a notification is required in case of construction works consisting in installation of photovoltaic systems on existing buildings. An exception to this rule is that devices of more than three metres in height installed on buildings must be notified to relevant authorities. Also, it must be noted that installation of photovoltaic systems may require additional construction works to be performed inside or on the building. If so, such construction work may be classified as extension or alteration of a building or construction of a superstructure, which would require a building permit.

In view of the above, the analysis of the requirement to obtain a building permit or make a notification for an investment involving construction of specific photovoltaic system should each time be carried out on an individual basis and it should take into account the entire project.

The currently drafted Act on the Provisions Introducing the Energy Law, Gas Law and Renewable Energy Sources Act, amends the Construction Law so that the construction of i.a. devices and systems using solar energy of total installed capacity of more than 40 kW would require a building permit.

Additional issues to be considered in preparation of a project involving construction of photovoltaic systems include connection of such systems to the power grid and obtaining a licence for conducting business activity being electricity generation.

Michał Worotyński

Associate solicitor

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i

Wspólnicy Sp.k.