

Warszawa, 27 maja 2016 roku

Szanowny Pan
Stanisław Kogut
Przewodniczący Senackiej Komisji
Infrastruktury

**STANOWISKO POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH
W SPRAWIE USTAWY O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI
WIATROWYCH (druk senacki nr 186)**

W związku ze skierowaniem do Senatu RP ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (dalej: „Ustawa”), Polski Związek Firm Deweloperskich (dalej: „PZFD”) przedkłada niniejsze stanowisko w sprawie proponowanych zmian, które mogą mieć kluczowe znaczenie z punktu widzenia inwestorów, szczególnie w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Nasze postulaty dotyczą:

1. konieczności złagodzenia regulacji Ustawy w zakresie, w jakim dotyczy minimalnej odległości, w jakiej może być lokalizowana i budowana nowa zabudowa mieszkaniowa od istniejącej już elektrowni wiatrowej poprzez całkowite usunięcie z Ustawy przepisów określających tę odległość, ponieważ to właścicielom oraz użytkownikom wieczystym gruntów należy pozostawić swobodę oceny i decyzji, co do zamieszkania w sąsiedztwie elektrowni;

W przypadku nieuwzględnienia powyższego rozwiązania, wnosimy o:

1. zmodyfikowanie przepisów w zakresie rzeczzonej odległości, czemu mogłaby posłużyć zmiana art. 4 ustęp 1 punkt b Ustawy w następujący sposób:

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

„Odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane:

a) (...)

b) budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa - od elektrowni wiatrowej

- jest równa lub nie większa od trzykrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej)”;

2. wprowadzenie przepisów pozwalających na ubieganie się o odszkodowania właścicielom oraz użytkownikom wieczystym gruntów, których wartość spadnie w związku z zakazem wznoszenia zabudowy mieszkaniowej w określonej odległości od elektrowni wiatrowych.

Naszym głównym postulatem jest zaproponowanie zmian niewpływających na istotę Ustawy, tak aby nie doprowadzić do znacznego spadku inwestycji mieszkaniowych w kraju oraz nieuzasadnionego i rażącego pogorszenia sytuacji właścicieli oraz użytkowników wieczystych gruntów, których nowe obostrzenia dotyczą.

Szczegółowe uzasadnienie przedstawiamy poniżej.

- 1. Potrzeba całkowitego usunięcia z Ustawy przepisów określających odległość, w jakiej może być lokalizowana i budowana nowa zabudowa mieszkaniowa od istniejącej już elektrowni wiatrowej, ewentualnie zmiana art. 4 ustęp 1 punkt b Ustawy poprzez zmniejszenie rzeczonyj minimalnej odległości do trzykrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej w sposób określony w Ustawie.**

Art. 4 ustęp 1 punkt 2 Ustawy określa odległość od elektrowni wiatrowej, w jakiej może zostać zlokalizowana i budowana zabudowa mieszkaniowa, ustalając minimalną odległość na poziomie dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. **Zdaniem PZFD proponowana w Ustawie odległość**

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

jest zbyt duża, co w konsekwencji może doprowadzić do częściowego paraliżu inwestycyjnego w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Polskie przepisy powinny pozostawać w zgodzie z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/28/WE z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych zmieniającą i w następstwie uchylającą dyrektywy 2001/77/WE oraz 2003/30/WE (dalej: „Dyrektywa”), która obowiązuje również inne kraje członkowskie Unii Europejskiej. Analizując uzasadnienie do Poselskiego projektu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (dalej: „Uzasadnienie”) odnajdujemy w nim informacje na temat ustalenia odległości zabudowy mieszkaniowej od elektrowni wiatrowych w innych krajach europejskich. Już z samego Uzasadnienia wynika, że:

„Przepisy powszechnie obowiązujące w zbadanych rozwiązaniach z innych krajów (w tym np. w Austrii, Danii, Francji, Niemczech i Włoszech), posiadają przede wszystkim normy i regulacje dotyczące poziomów hałasu, natomiast pozostałe warunki to z reguły "miękkie" rekomendacje, doprecyzowywane na szczeblu lokalnym/regionalnym. Z przeanalizowanych rekomendacji dotyczących odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy mieszkaniowej wynika, iż średnie odległości mieszczą się w przedziale 500-1000 m. W niektórych krajach ustalona została minimalna odległość od elektrowni wiatrowych na poziomie zbliżonym do proponowanego w projekcie ustawy, np. w Austrii czy na niektórych obszarach we Włoszech. W wielu krajach odległość ta jest mniejsza i uzależniona jest od dopuszczalnych poziomów hałasu, w zależności od prędkości wiatru. Istnieją również regulacje uzależniające minimalną odległość od wielokrotności średnicy wirnika, jak też od wielokrotności wysokości elektrowni wiatrowej.”

W ocenie PZFD brak zatem podstaw, aby w polskim systemie prawnym dokonywać wyłomu na tle europejskim i określać minimalną odległość w przepisach powszechnie obowiązujących w randze ustawy, w sytuacji gdy przyjęte w innych państwach rozwiązania pozostawiają każdemu z nich dużo dalej idącą swobodę. Proponowana w Ustawie odległość (dziesięciokrotność), w praktyce będzie w zdecydowanej większości przypadków wynosić dużo więcej niż określona w Uzasadnieniu średnia dla innych państw, mieszcząca się w przedziale 500-1000 m, a co więcej, w wielu państwach odległość ta jest jeszcze mniejsza. Należy stąd wnioskować, że proponowane zmiany legislacyjne, na tle innych państw europejskich są szczególnie restrykcyjne.

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Co więcej, jak podniesiono w Uzasadnieniu, dokonując ustalenia minimalnej odległości posłużono się publikacjami naukowymi:

„Opracowanie to (mowa o opracowaniu prof. dr hab. Grzegorza Pojmańskiego pt. „Opinia dotycząca zagrożeń związanych z eksploatacją i awariami turbin wiatrowych”) stanowiło jedną z podstaw dla przyjęcia omawianego kryterium wysokościowego dotyczącego minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy mieszkaniowej.”

Rzeczona opinia odnosząca się do problematyki bezpieczeństwa związanego z eksploatacją elektrowni wiatrowych ma charakter czysto teoretyczny i nie powinna stanowić jednej z podstaw wyliczenia odległości zamieszonych w Ustawie. Nadmienić nadto należy, że w Polsce nie ma publicznie dostępnych danych na temat awaryjności elektrowni wiatrowych, co sprawia, że brak jest obiektywnych danych w tej materii.

Biorąc pod uwagę wyżej wskazane argumenty, obecne brzmienie Ustawy, w którym ustalono odległości na poziomie dziesięciokrotności jest nieadekwatne do celów, które mają być osiągnięte za jej pomocą, a także narusza zasadę proporcjonalności.

Mając bowiem na uwadze najwyższe względy bezpieczeństwa przepisy dotyczące odległości naruszają jednak w pewnym stopniu fundamentalne w polskim systemie prawo własności. Nie pozwalają bowiem właścicielowi nieruchomości znajdującej się w pobliżu elektrowni wiatrowej swobodnie rozporządzać swoim gruntem. **Ustawodawca nie założył możliwości wzniesienia zabudowy mieszkaniowej nawet w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości jest w pełni świadomy konsekwencji, jakie niesie za sobą jego decyzja** w postaci narażania się na infradźwięki czy migotanie świateł, które przecież niekoniecznie muszą, także subiektywnie być uznawane za niekorzystnie wpływające czynniki, zarówno przez właściciela gruntu, jak i przez mieszkańców nieruchomości.

Wprowadzenie omawianych zapisów w obecnym brzmieniu jest ograniczeniem prawa własności, przyczynia się do zmniejszenia liczby inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a więc pociąga za sobą dużo dotkliwsze dla społeczeństwa skutki w stosunku do teoretycznego jedynie zagrożenia bezpieczeństwa jednostek. **Uwypuklić trzeba, że mimo znacznego, w ostatnich latach, wzrostu inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, sytuacje, w których wymienione czynniki zagrażałyby bezpieczeństwu ludzi zamieszkujących w pobliżu, są marginalne w porównaniu do liczby funkcjonujących elektrowni wiatrowych. Ponadto warto zauważyć, że**

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

uregulowania Ustawy traktujące o wymaganiach technicznych wobec elektrowni wiatrowych z pewnością znacząco jeszcze przyczynią się do poprawy bezpieczeństwa. Wydaje się być uzasadnione wysnuć wniosek, że równe zagrożenie dla bezpieczeństwa niesie ze sobą choćby wznoszenie zabudowy mieszkaniowej w pobliżu dróg o wysokim natężeniu ruchu, gdzie budynki i ich mieszkańcy narażeni są na konsekwencje wypadków komunikacyjnych. Brak jednak w polskim systemie prawnym uregulowań minimalnych odległości dotyczących innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń, które mogą generować jedynie marginalne zagrożenia dla zabudowy mieszkaniowej i jej mieszkańców. Mając więc na uwadze zasadę „racjonalnego ustawodawcy” należy przyjąć, że są to rozwiązania celowe i nie zostało uznane za konieczne poczynienie powyższych uregulowań.

Z uwagi na powyższe, w ocenie PZFD, należy całkowicie usunąć przepisy regulujące minimalną odległość nowo powstających inwestycji mieszkaniowych od istniejących elektrowni wiatrowych..

2. Konieczność dodania przepisów dotyczących odszkodowań dla właścicieli oraz użytkowników wieczystych gruntów, których obejmą obostrzenia dotyczące minimalnej odległości nowej zabudowy mieszkaniowej względem istniejących elektrowni wiatrowych.

Ustawa, jak już wcześniej zostało podniesione, zakłada wprowadzenie minimalnej odległości między istniejącymi elektrowniami wiatrowymi a nową zabudową mieszkaniową. **Wprowadzenie takiego zakazu z pewnością znacznie obniży wartość wielu gruntów, które obejmie regulacja, a które nie są ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.** Ustawa nie wprowadza żadnych przepisów odnoszących się do odszkodowań dla właścicieli oraz użytkowników wieczystych ww. nieruchomości. Nie można go także wywieść z art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199), który to określa, że **odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu możliwe jest jedynie w wypadku, gdy doszło do niego na skutek uchwalenia planu miejscowego.** Ustawa zakłada przepisy przejściowe umożliwiające wznoszenie nowej zabudowy mieszkaniowej na podstawie dotychczasowych przepisów. Ustawodawca pominął jednak sytuacje, gdy dokonanie inwestycji nie jest możliwe w ciągu wskazanego w Ustawie okresu z chociażby

przyczyn zależnych od samego właściciela, czy też użytkownika wieczystego. Tacy właściciele lub użytkownicy wieczyci gruntów pozostają więc niewątpliwie w gorszej sytuacji niż właściciele lub użytkownicy wieczyci gruntów objętych planem miejscowym lub mający możliwości wzniesienia zabudowy mieszkaniowej w przeznaczonym na to w Ustawie okresie. W celu zatem zrównania sytuacji wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości, dotkniętych nowymi obostrzeniami Ustawy, PZFD wnosi, aby wprowadzić do Ustawy postulowane przez nas zmiany.

Wyrażamy nadzieję, że stanowisko PZFD zostanie uwzględnione w dalszych pracach nad Ustawą.

Z wyrazami szacunku,

Konrad Płochocki

Konrad Płochocki
DYREKTOR GENERALNY PZFD

POLSKI ZWIĄZEK
FIRM DEWELOPERSKICH
ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
budynek A - VIII piętro
NIP: 521-31-96-811

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl