

Transformacja energetyczna JST poprzez realizację
projektów OZE – współpraca z inwestorem
prywatnym w ramach **Zintegrowanego Planu
Inwestycyjnego**



Korzyści ze współpracy

- ✓ **Poprawa jakości powietrza i życia mieszkańców**
- ✓ **Tworzenie nowych miejsc pracy**
- ✓ **Poprawa konkurencyjności inwestycyjnej**



Korzyści ze współpracy

- ✓ **Redukcja kosztów inwestycji i kosztów operacyjnych**
- ✓ **Dodatkowe wpływy (podatki)**
- ✓ **Oszczędność na emisji CO₂**
- ✓ **Dostęp do nowoczesnych technologii i know-how**
- ✓ **Stabilność cen**



Motywacje inwestorów prywatnych do angażowania się w transformację energetyczną

✓ **WIZERUNEK**

✓ **ZYSK**

✓ **LOKATA KAPITAŁU**

Kontekst i potrzeba transformacji energetycznej

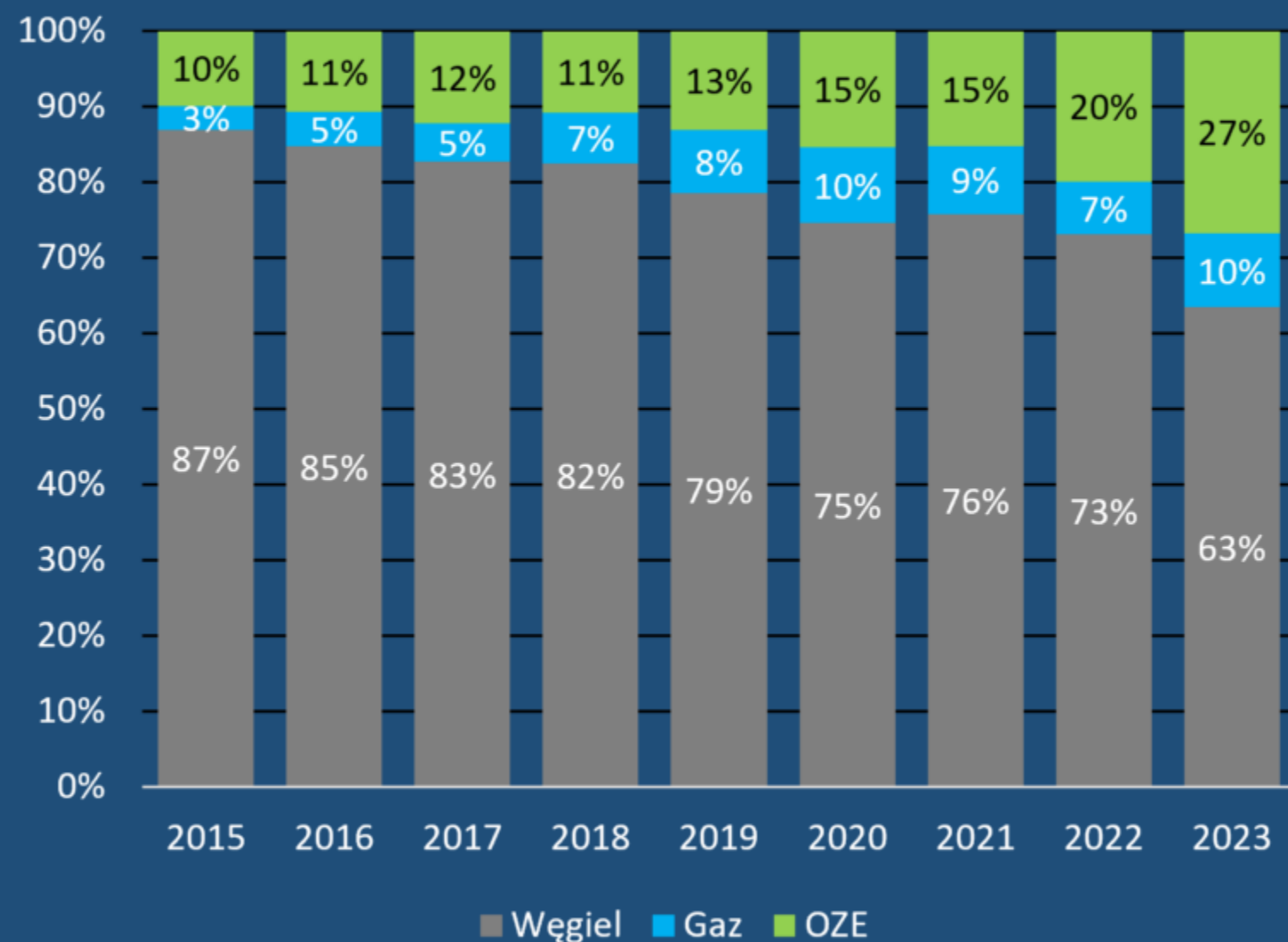
Aktualna sytuacja w Polsce

Polityka Energetyczna Polski do 2040 r.

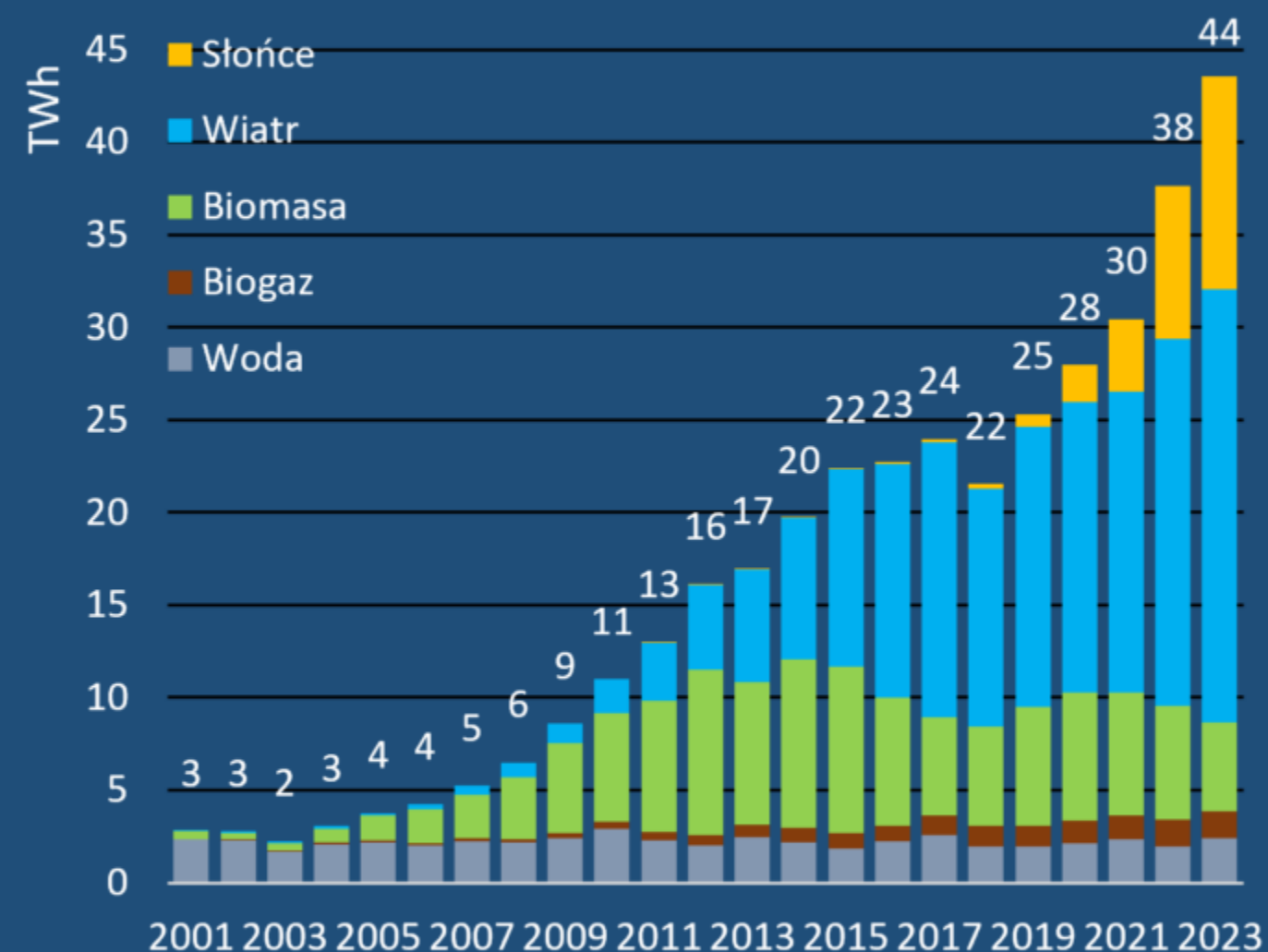
- ➔ **Udział OZE w końcowym zużyciu energii do 2030 r. min. 23%:**
 - w elektroenergetyce 32% (obecnie 27%),
 - w ciepłownictwie 28% (obecnie 13%)
- ➔ **Udział węgla w wytwarzaniu energii elektrycznej 56% (obecnie 63%)**
- ➔ **Zwiększenie mocy zainstalowanej PV (obecnie ok. 3 GW)**
 - 5-7 GW do 2030 r.
 - 10-16 GW do 2040 r.

W 2023 Polska odnotowała najwyższy udział energii odnawialnej w historii

Udział źródeł energii elektrycznej



Produkcja energii odnawialnej



*2023 Dane wstępne

Źródło: PSE, ARE, URE, Instrat za ENTSOE, PSE | Styczeń 2024

wysokie  napiecie.pl
Licencja: CC-BY-SA 4.0

Źródło: [Udział węgla w energetyce spadł do 63% - WysokieNapiecie.pl](https://www.wysokienapiecie.pl)

Kontekst i potrzeba transformacji energetycznej

Aktualna sytuacja w Polsce

- ➔ **Wzrost opłat za emisję CO₂:**
 - 2020 – 24,52 EUR/t
 - 2023 – 83,25 EUR/t
 - Maj 2024 – 74 EUR/t

300% ↑
- ➔ **Od 01 stycznia 2027 – nowy **rozszerzony system handlu emisjami** (budownictwo mieszkalne, transport)**
- ➔ **Wpływ do budżetu w 2023 r. – **24,4 MLD zł****
- ➔ **Brak transformacji = wzrost opłat z tytułu ETS = **wzrost cen energii****

ELEKTROWNIE WIATROWE / FOTOWOLTAIKA

doradztwo od 2008 r.

inwestorzy zagraniczni (DE, DK)

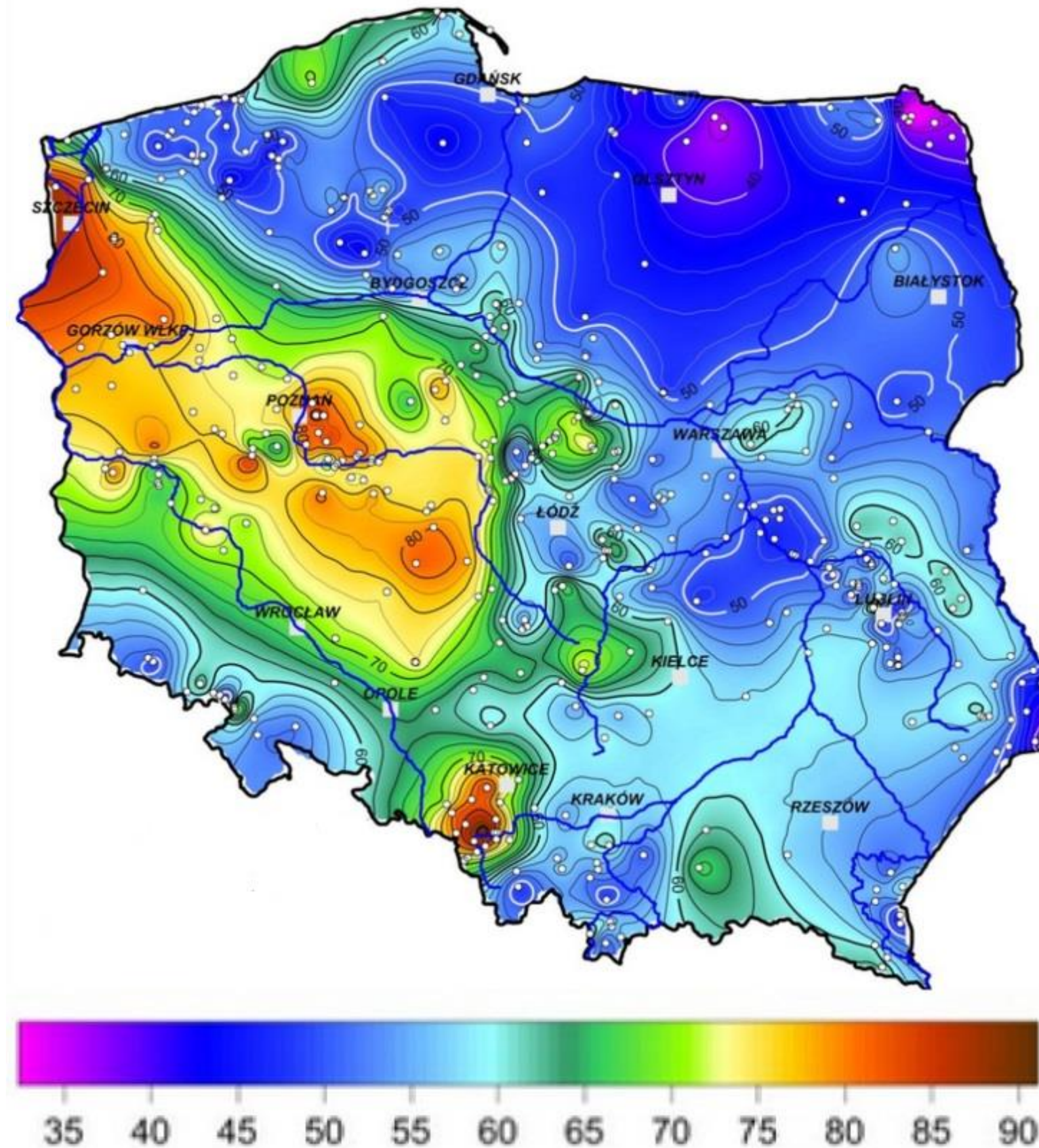


- ✓ opracowanie **modeli biznesowych**, prawnych i podatkowych inwestycji (w tym zagranicznych) na rynku polskim
- ✓ zakładanie **spółek celowych**
- ✓ **badanie due diligence** projektów biznesowych (przygotowanie projektów do sprzedaży, przygotowanie projektów do rozmów o finansowaniu)
- ✓ negocjacje **umów dzierżawy**
- ✓ współpraca z **biurami architektonicznymi oraz urbanistycznymi**
- ✓ **doradztwo prawne i podatkowe** przy bieżącej obsłudze farm wiatrowych/PV



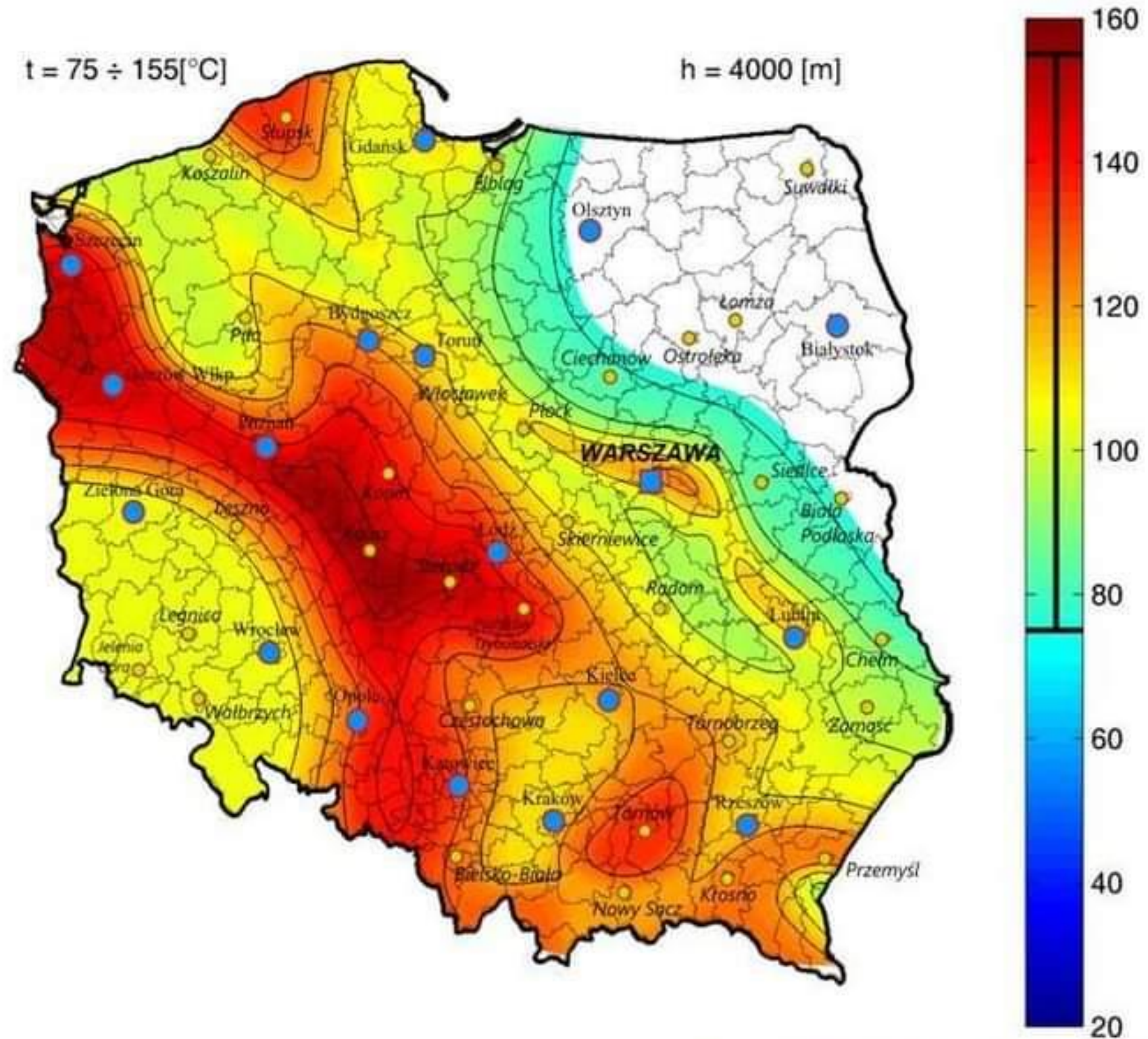
GEOTERMIA
Potencjał

GŁĘBOKOŚĆ – 2 KM



Źródło: Mapa temperatury na głębokości 2000 metrów p.p.t.
(Szewczyk, 2010 – zmodyfikowana)

Mapa temperatur Polski, 4000m POLSKA



Materiał należy do prof. dr hab. inż Jacka Zimnego.

Źródło: Geotermia: Mapa temperatur do czterech km w
głęb. | Strona Mirosława Dakowskiego

GEOTERMIA

Polska Geotermia Plus

Udostępnianie wód termalnych w Polsce

600 MLN zł

530 MLN zł

8 ciepłowni geotermalnych w Polsce:

- **Koło** 11,5 (MWt)
- **Pyrzyce** 6
- **Stargard** 12,6
- **Bańska Niżna** 40,7
- **Mszczonów** 3,7
- **Uniejów** 3,2
- **Poddębice** 10
- **Toruń** 18

wkrótce:

- **Konin**
- **Turek** – wiercenie badawcze
- **Gniezno** – wiercenie badawcze
- **Wągrowiec** – wyniki hydrogeologiczne
- **Kalisz** – wiercenie badawcze
- **Kazimierz Biskupi** – wiercenie badawcze
- **Września** – wiercenie badawcze



Udostępnianie wód termalnych w Polsce

- I nabór wniosków
- II nabór wniosków

GEOTERMIA

Finansowanie – środki krajowe

OZE – źródło ciepła dla ciepłownictwa

➤ Terminy:

- 16 kwietnia 2024 start programu
- 16 kwietnia – 17 grudnia 2024 składanie wniosków (lub do wyczerpania alokacji)
- 31 grudnia 2027 podpisywanie umów
- 31 grudnia 2030 wydatkowanie środków kwalifikowanych

➤ Budżet programu – 2 MLD zł (1,43 MLD – dotacja, 0,57 MLD – pożyczka) ⚡

➤ Beneficjenci – przedsiębiorstwa wytwarzające ciepło lub w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną

➤ Rodzaje przedsięwzięć - budowa lub/i przebudowa źródła o łącznej mocy zainstalowanej min. 2 MWt, w których do produkcji energii cieplnej wykorzystuje się energię z OZE:

- Pomp ciepła,
- Kolektorów słonecznych,
- Geotermii (bez kogeneracji)

➤ Elementem inwestycji może być również przyłączenie do sieci ciepłowniczej należącej do beneficjenta lub magazyn energii


➤ Plan programu – budowa 325 instalacji OZE o mocy 898 MWt



GEOTERMIA

Finansowanie – środki UE

Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko 2021-2027 FEnIKS

- **Największy** w Polsce oraz Unii Europejskiej program wdrażany z unijnych środków
- **Budżet programu** – 29,3 MLD euro
 - Budżet na obszar energia i środowisko (Priorytet I i II) – 9,75 MLD euro
 - **Działanie FENX.02.02 – rozwój OZE – 538 MLN euro** 
- **5 kluczowych obszarów:** energetyka, środowisko, transport, zdrowie i kultura
- **Beneficjenci:**
 - Przedsiębiorcy (w tym przedsiębiorstwa energetyczne),
 - Jednostki samorządu terytorialnego,
 - Administracja publiczna,
 - Przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne.



GEOTERMIA

Doświadczenie

400 MW



- ✓ **Wsparcie administracyjne** – na rzecz inwestorów oraz administracji publicznej w ramach realizacji procedur administracyjnych
- ✓ **Wprowadzenie inwestorów zagranicznych** na rynek PL
- ✓ Tworzenie spółek celowych i ich obsługa
- ✓ Wsparcie w zakresie opracowania **modeli inwestycyjnych**
- ✓ **Negocjacje umów** NDA, listów intencyjnych oraz innych umów





Zintegrowany Plan Inwestycyjny

1. ZPI jako **narzędzie współpracy** gminy z inwestorem
2. Główne **założenia**
3. **Umowa urbanistyczna**
4. Zintegrowany Plan Inwestycyjny w **kontekście OZE**
5. **Szanse i wyzwania**



Zintegrowany Plan Inwestycyjny

NARZĘDZIE WSPÓŁPRACY



- „Nowe narzędzie planistyczne, dające gminom dużą swobodę w lokalizowaniu i realizacji inwestycji, przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym oraz przy większej partycypacji społecznej” – uzasadnienie do ustawy
- **Partycypacja inwestora (inwestorów):**
 - o charakterze organizacyjnym – projekt ZPI
 - o charakterze finansowym – koszty, nieruchomości, odszkodowania
- **Poszerzenie katalogu inwestycji możliwych do realizacji na podstawie ZPI** - mogą to być nie tylko inwestycje mieszkaniowe - zmiany te były proponowane przez samorządy lokalne oraz inwestorów
- **Czytelne przepisy dotyczące negocjacji inwestora i gminy oraz zobowiązań** – umowa urbanistyczna jako podstawa realizacji inwestycji



Zintegrowany Plan Inwestycyjny

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA



- ✓ Szczególny rodzaj **planu miejscowego**
- ✓ Uchwalany **na wniosek inwestora** lub wspólnie kilku inwestorów
- ✓ Obejmuje **inwestycję główną oraz inwestycję uzupełniającą:**

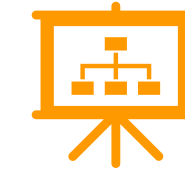
inwestycja uzupełniająca

„inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu, dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej”



Zintegrowany Plan Inwestycyjny

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA



- ✓ **Negocjacje**
- ✓ **Umowa urbanistyczna** – zasady i warunki realizacji inwestycji, zobowiązania stron
- ✓ **Zastępuje dotychczasowy plan** miejscowy (na pokrywającym się obszarze)
- ✓ Objęcie ZPI **procedurą uproszczoną**





Zintegrowany Plan Inwestycyjny

PROCEDURA



WNIOSEK

- Inwestor → Wójt/Burmistrz/Prezydent Miasta
- Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego



UCHWAŁA RADY GMINY → zgoda na przystąpienie do sporządzenia ZPI



ETAP WEWNĘTRZNY

- **NEGOCJACJE** – udział osoby wyznaczonej przez radę gminy
- **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**
- **PROJEKT UMOWY URBANISTYCZNEJ**
- **OPINIE/UZGODNIENIA/ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**
- **KONSULTACJE SPOŁECZNE**
- **ZMIANY DO PROJEKTU ZPI**
- **POWTÓRZENIE CZYNNOŚCI**

Odstąpienie od negocjacji do czasu zawarcia umowy urbanistycznej
Skrócony okres oczekiwania na uzgodnienie lub opinię (14 dni)
Skrócony okres konsultacji społecznych (28 > 21, 7 > 3)



ZAWARCIE UMOWY URBANISTYCZNEJ



PRZEDSTAWIENIE PROJEKTU ZPI RADZIE GMINY



Zintegrowany Plan Inwestycyjny

UMOWA URBANISTYCZNA



➔ ZOBOWIĄZANIE INWESTORA

- realizacja **inwestycji uzupełniającej** (obligatoryjne)
- **zbycie na rzecz gminy nieruchomości**, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca (obligatoryjne)
- **przekazania nieruchomości** stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej (fakultatywne)
- **pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej** (fakultatywne)
- **pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego**, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 (fakultatywne)

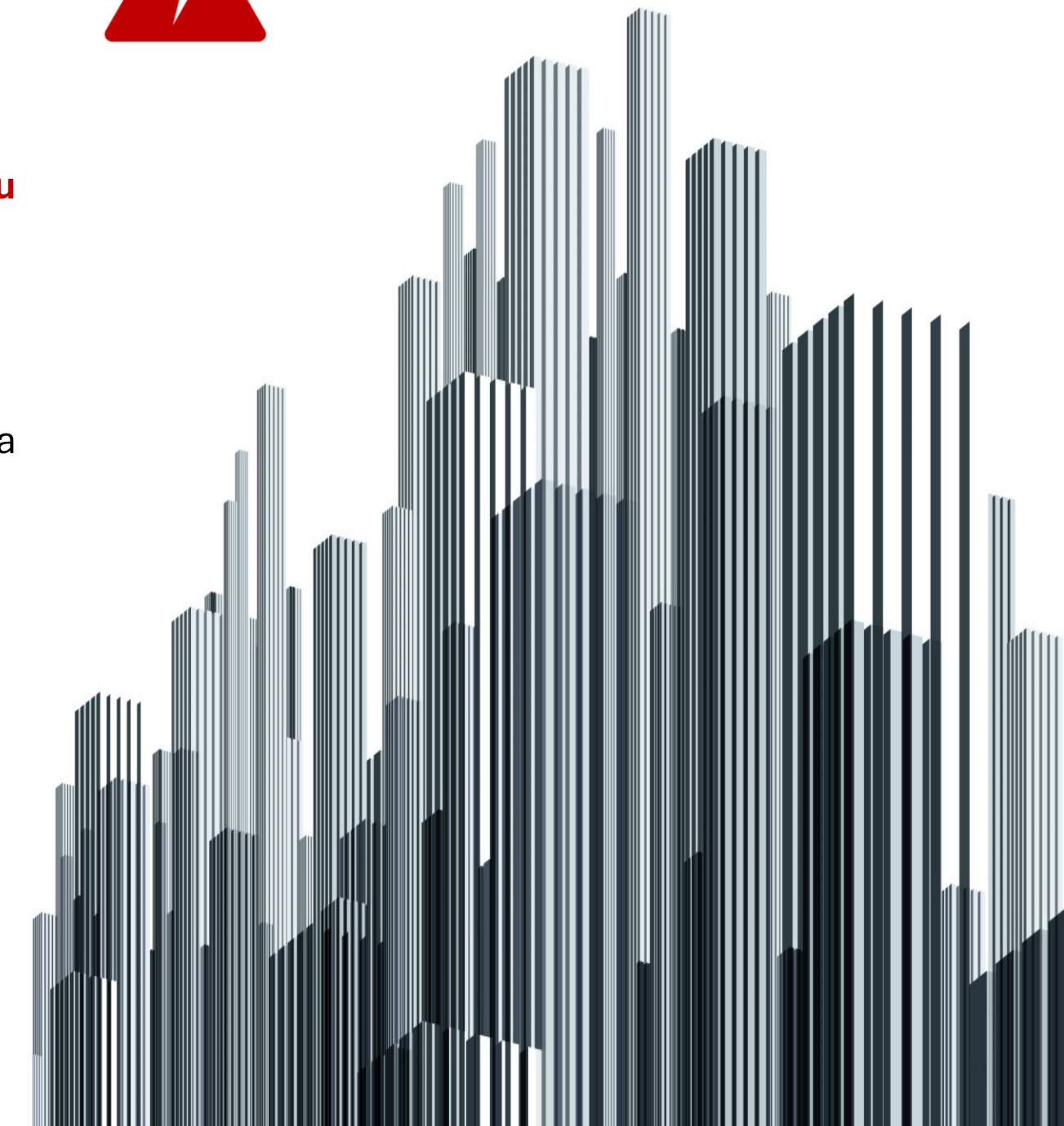


➔ ZOBOWIĄZANIE OSOBY TRZECIEJ

- właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca do **sprzedaży tej nieruchomości na rzecz gminy** (fakultatywne)

➔ ZOBOWIĄZANIE GMINY

- ✓ **realizacja inwestycji uzupełniającej**, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy
- ✓ **zwolnienie** w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4



Zintegrowany Plan Inwestycyjny

Umowa urbanistyczna



 **ZAŁĄCZNIKIEM DO UMOWY JEST PROJEKT ZPI**

 **FORMA I STRONY UMOWY**

- ✓ akt notarialny
- ✓ gmina – inwestor lub inwestorzy

 **ODSTĄPIENIE OD UMOWY URBANISTYCZNEJ**

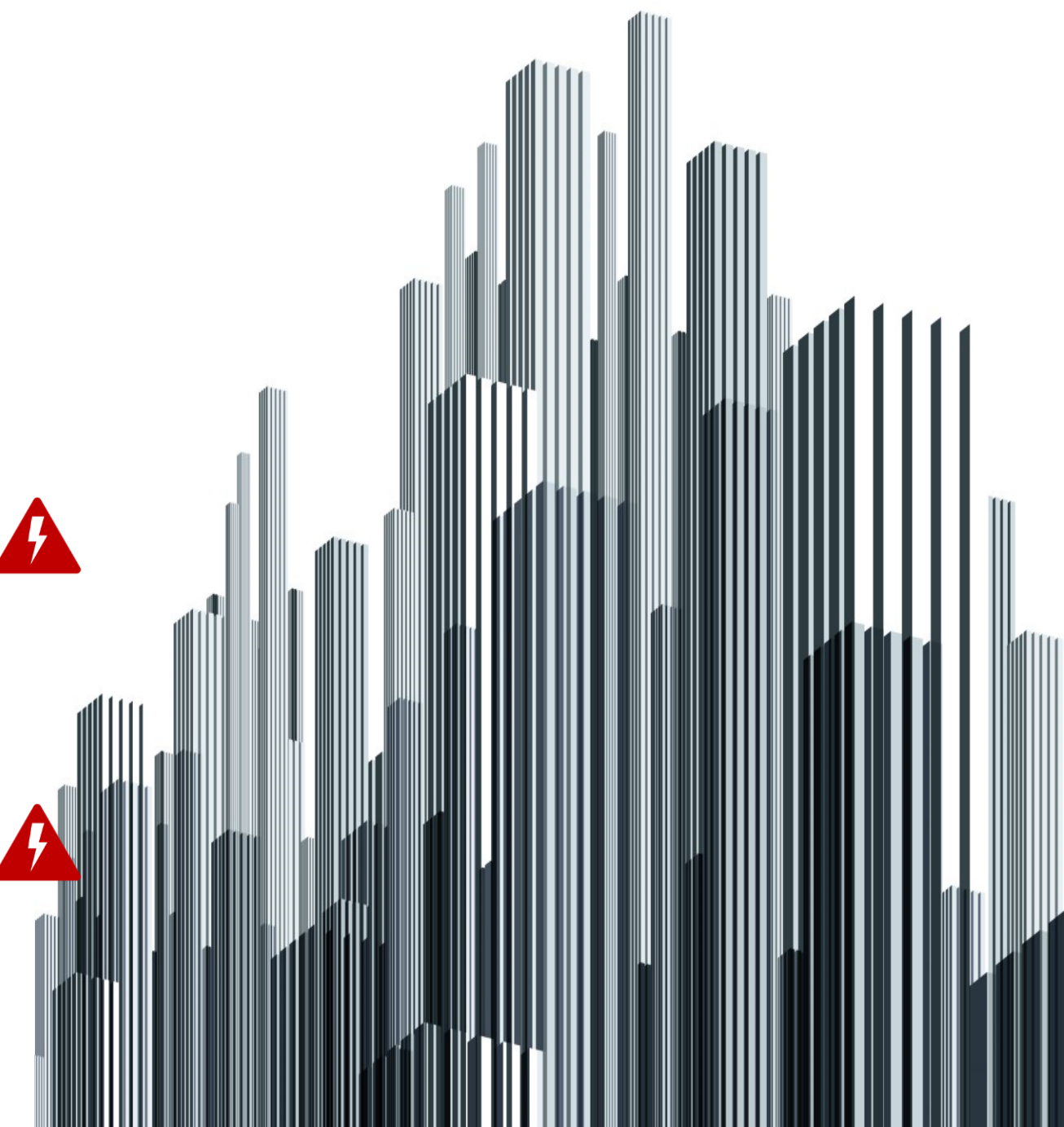
- ✓ w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI

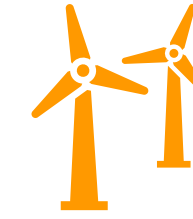
 **RADA GMINY NIE MOŻE WNIEŚĆ POPRAWEK DO PROJEKTU ZPI – MOŻE GO PRZYJAĆ LUB ODRZUCIĆ**



- ✓ Odrzucając ZPI rada gminy może podjąć uchwałę o zwróceniu ZPI do wójta/burmistrza/prezydenta wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt ZPI

 **SKUTKI PRAWNE UMOWY URBANISTYCZNEJ – Z DNIEM WEJŚCIA W ŻYCIE ZPI**





Zintegrowany Plan Inwestycyjny

ZPI W KONTEKŚCIE OZE



TRYB UPROSZCZONY DLA FOTOWOLTAIKI

- Bez uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ZPI,
- Konsultacje społeczne 14 dni,
- Ograniczenia – np. klasy gruntu I-III i grunty leśne, otuliny parków
- Czas trwania – **szacowany 3-4 miesiące**



ELEKTROWNIE WIATROWE

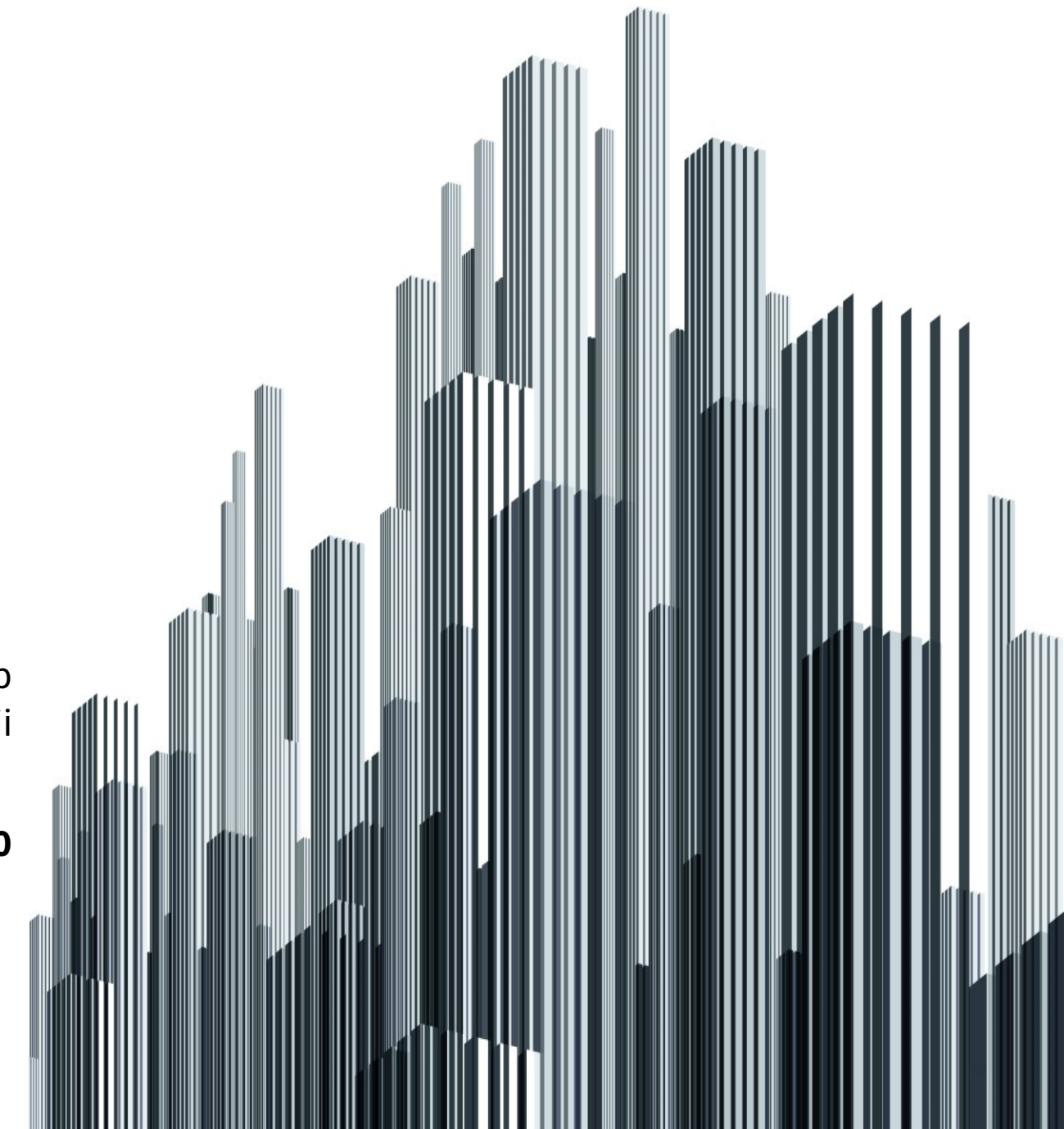
- Brak możliwości zastosowania postępowania uproszczonego



RYZIKO ZABLOKOWANIA INWESTYCJI OZE

Lokalizacja instalacji OZE wyłącznie na podstawie MPZP (bez możliwości WZ):

- na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych,
- na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej (bez względu na moc),
- na gruntach innych niż wskazane powyżej, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.



Zintegrowany Plan Inwestycyjny

ZPI W KONTEKŚCIE OZE



PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

- **Instalacja OZE na podstawie decyzji WZ** do czasu uchwalenia planu ogólnego (maks. do 31.12.2025)
- **Instalacja OZE na budynkach** na podstawie decyzji o warunkach zabudowy
- **Lokalizacja budynków** = lokalizacja instalacji OZE na budynkach
- **Plany miejscowe dla OZE** – gdy w studium brak obszarów rozmieszczenia OZE oraz ich stref ochronnych – do czasu uchwalenia planu ogólnego
- **Wyznaczenie w planie ogólnym strefy otwartej, gospodarczej i górnictwa** – domyślne dopuszczenie lokalizacji OZE



Zintegrowany Plan Inwestycyjny

SZANSE



- ✓ Wprowadzenie **procedury uproszczonej** (szacunek 3-4 miesiące)
- ✓ **Zaangażowanie inwestora** w proces przygotowania ZPI (organizacyjne, finansowe)
- ✓ Określenie **zakresu inwestycji uzupełniającej** przed uchwaleniem ZPI
- ✓ Przejście na rzecz gminy **własności inwestycji uzupełniającej**
- ✓ **ZPI dla każdego rodzaju inwestycji** (w tym OZE)
- ✓ **Zobowiązania i skutki umowy urbanistycznej** (koszty, inwestycje, nieruchomości)
- ✓ **Jawność finansowania**
- ✓ Działanie **poza zakresem ustawy Prawo zamówień publicznych**
- ✓ **Jeden ZPI na podstawie kilku wniosków** – wspólny wniosek kilku inwestorów

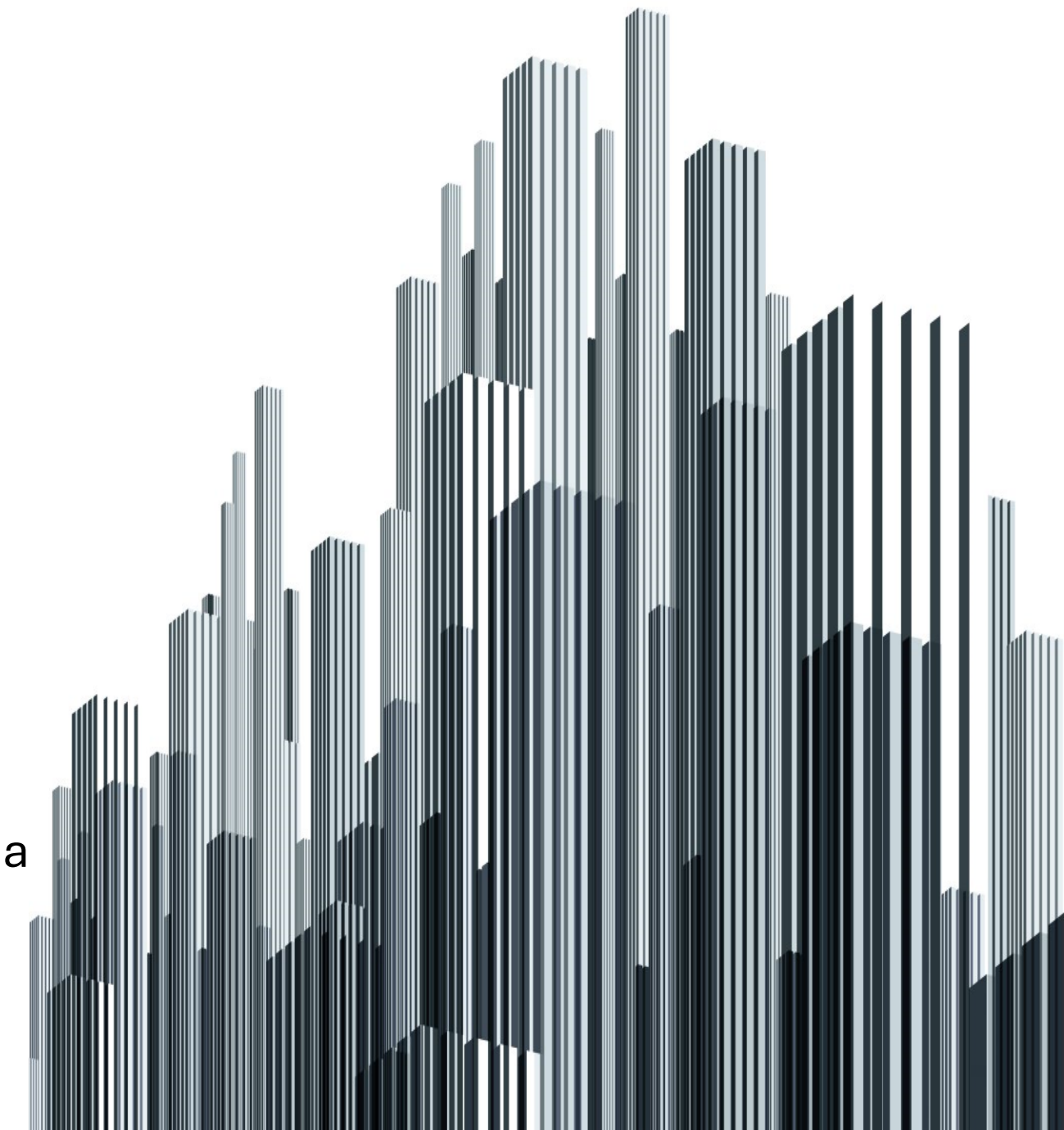


Zintegrowany Plan Inwestycyjny

WYZWANIA



- ✓ **Uznaniowość rady gminy** – rada może podjąć uchwałę o przygotowaniu ZPI
- ✓ **Odstąpienie od negocjacji** do czasu zawarcia umowy urbanistycznej
- ✓ **Koszty** – ZPI jako dobro luksusowe?
- ✓ **Czy ZPI sprawdzi się dla instalacji OZE?** Co może być inwestycją uzupełniającą w przypadku inwestycji głównej OZE?
- ✓ **Czy będzie szybciej, czy inwestor będzie bardziej sprawczy?** Wniosek może ugrząść w radzie, gdyż ta nie ma żadnych terminów.
- ✓ **Procedura nadzorcza** wobec ZPI
- ✓ **Możliwość nadużyć** - niepokój związany ze zbyt dużą dominacją komponentu prywatnego w tym partnerstwie
- ✓ Przepisy dotyczące zintegrowanego planu inwestycyjnego **nie zawierają żadnych ograniczeń co do wysokości zobowiązań**, jakie mogą zostać nałożone na inwestora na mocy umowy urbanistycznej



Liderki Zespołu OZE Wiatr/PV

<p>dr Małgorzata Stepien radca prawny, doradca podatkowy, MBA +48 61 858 25 50 stepien@vonzanthier.com</p> <p>Ekspertka specjalizująca się w inwestycjach w energię wiatrową.</p>		<p>Izabela Karolak doradca podatkowy +48 61 858 25 50 karolak@vonzanthier.com</p> <p>Ekspertka specjalizująca się w inwestycjach w energię wiatrową.</p>
	<p>Justyna Loterańska radca prawny LL.M. +48 61 858 25 50 loteranska@vonzanthier.com</p> <p>Ekspertka specjalizująca się w inwestycjach w energię słoneczną.</p>	

Liderzy Zespołu OZE Geotermia

	<p>Henning von Zanthier Partner Berlin i Poznań Radca prawny, LL.M. +49 030 88 03 59 0 vonzanthier@vonzanthier.com</p> <p>Ekspert specjalizujący się w inwestycjach geotermalnych.</p>
<p>Jakub Wysocki Radca prawny LL.M. +48 61 858 25 50 wysocki@vonzanthier.pl</p> <p>Ekspert specjalizujący się w inwestycjach geotermalnych.</p>	

ZAPRASZAMY DO KONTAKTU



VON ZANTHIER & DACHOWSKI

LAW & TAX

BERLIN

Lietzenburger Straße 54
Telefon: +49 30 88 03 59 0
E-mail: berlin@vonzanthier.com

POZNAŃ

Garbary 56
Telefon: +48 61 8582 550
E-mail: poznan@vonzanthier.pl

WARSZAWA (C/O MGI MODZELEWSKI)

Al. Jerozolimskie 136
Telefon: +48 61 8582 550
E-mail: warszawa@vonzanthier.pl