

Magazyny pełne energii

Coraz większą popularnością wśród inwestorów cieszą się magazyny energii. Regulacje prawne w tym zakresie pozostają jednak wciąż rozproszone i pełne luk. Inwestorzy zmagają się z brakiem jasnych zasad lawirując między prawem budowlanym, energetycznym i środowiskowym, a organy administracji stosują różne interpretacje, posiłkując się przepisami dotyczącymi budowli przemysłowych czy magazynowych. Brak jasnej regulacji w praktyce oznacza niepewność dla inwestorów, jakich formalności należy dopełnić.

Zasadą wynikającą z prawa budowlanego jest, że nowa inwestycja wymaga pozwolenia na budowę. Z obowiązku tego zwolnione są pewne kategorie inwestycji, dla których ustawa wymaga tylko zgłoszenia lub w ogóle nie przewiduje żadnych formalności. Prawo budowlane obecnie nie zna pojęcia „magazynu energii”. Tym samym, nie można jednoznacznie przypisać tego rodzaju inwestycji do kategorii zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia. Na razie nawet w oficjalnych, rządowych źródłach informacji przeczytać można, że różna jest w tym zakresie praktyka organów administracji, a planowane zmiany mają tę praktykę ujednolicić.

Na tym tle pozytywnie należy ocenić fakt, że ustawodawca wreszcie dostrzegł potrzebę uregulowania tej kwestii pracując nad zmianami w prawie budowlanym oraz nad zmianą przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. To dopiero pierwszy krok (trwają prace w komisjach sejmowych), ale może otworzy on drogę do spójniejszego i bardziej przewidywalnego systemu regulacji dla tego typu inwestycji. Niestety, planowane regulacje są lakoniczne i pojawiają się pytania chociażby w odniesieniu do instalowania magazynów energii w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

Projekt nowelizacji prawa budowlanego ma nie tylko wprowadzić definicję „magazynów energii” do ustawy, ale również doprecyzować, że magazyny energii o pojemności powyżej 20 kWh będą traktowane jako obiekty wymagające pozwolenia na budowę. Oznaczałoby to jednak, że w sposób nie budzący wątpliwości pełną procedurą budowlaną objęte będą nawet stosunkowo niewielkie instalacje.

Po planowanych zmianach ciekawa pozostanie relacja między przepisami z zakresu szeroko pojętego prawa energetycznego a regulacjami prawa budowlanego. Ustawa o odnawialnych źródłach energii klasyfikuje instalacje na mikro i małe, gdzie mikroinstalacje to instalacje o łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW, natomiast łączna moc w małych instalacjach jest większa niż 50 kW jednak nie większa niż 1 MW. Wartość graniczna 20 kWh, która ma zostać wprowadzona na gruncie prawa budowlanego, abstrahuje zatem od istniejącego na gruncie tych przepisów podziału na kategorie instalacji ze względu na ich moc.

A co o magazynach energii mówią przepisy środowiskowe? Próżno takiego pojęcia szukać w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wskazuje dla jakich przedsięwzięć wymagane jest przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i uzyskanie decyzji środowiskowej. Rozporządzenie to nie przewiduje magazynów energii jako osobnej kategorii przedsięwzięć. Inwestorzy i organy administracji zmuszeni są do posługiwania się analogiami – najczęściej, w ślad za rekomendacjami rządowych portali, wpisując je w ramy zabudowy przemysłowej i magazynowej. Takie podejście może budzić wątpliwości. Magazyn energii od strony konstrukcyjnej daleki jest od hali magazynowej czy centrum logistycznego. Mówimy raczej o akumulatorach, choć oczywiście znacznie większego rozmiaru niż przychodzące przeciętnemu Kowalskiemu na myśl „paluszki”. Przy kwalifikacji decydować będzie więc, podobnie jak w przypadku „zwykłego” magazynu powierzchnia zabudowy. Brak odrębnej regulacji powoduje niepewność i rozbieżności w praktyce.

Z perspektywy inwestorów dobrze, że temat magazynów energii wreszcie trafił na agendę ustawodawcy. Planowana nowelizacja prawa budowlanego i zmiany w warunkach technicznych to krok naprzód, ale wciąż pozostaje problem niespójności systemu w odniesieniu do innych gałęzi regulacji. Niektóre z nich nie dostrzegają jeszcze, że magazyn magazynowi nierówny.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com