



Spotkanie informacyjne

ws. procedury sporządzenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębów Trzebiechów i Borek
w gminie Trzebiechów



Gmina Trzebiechów

Eurowind Energy™

Eurowind Energy

- Rozwijamy, budujemy, zarządzamy projektami OZE.
- Nasze działania obejmują energię wiatrową, słoneczną, wodór, amoniak, biogaz, energię cieplną i rozwiązania magazynowe.
- Założona w 2006 roku firma Eurowind Energy stała się znaczącym graczem w sektorze OZE, zatrudniającym ponad 700 pracowników i prowadzącym działalność na 16 rynkach w Europie i USA. W Polsce działamy od 2011 roku.

Portfel projektów Eurowind Energy

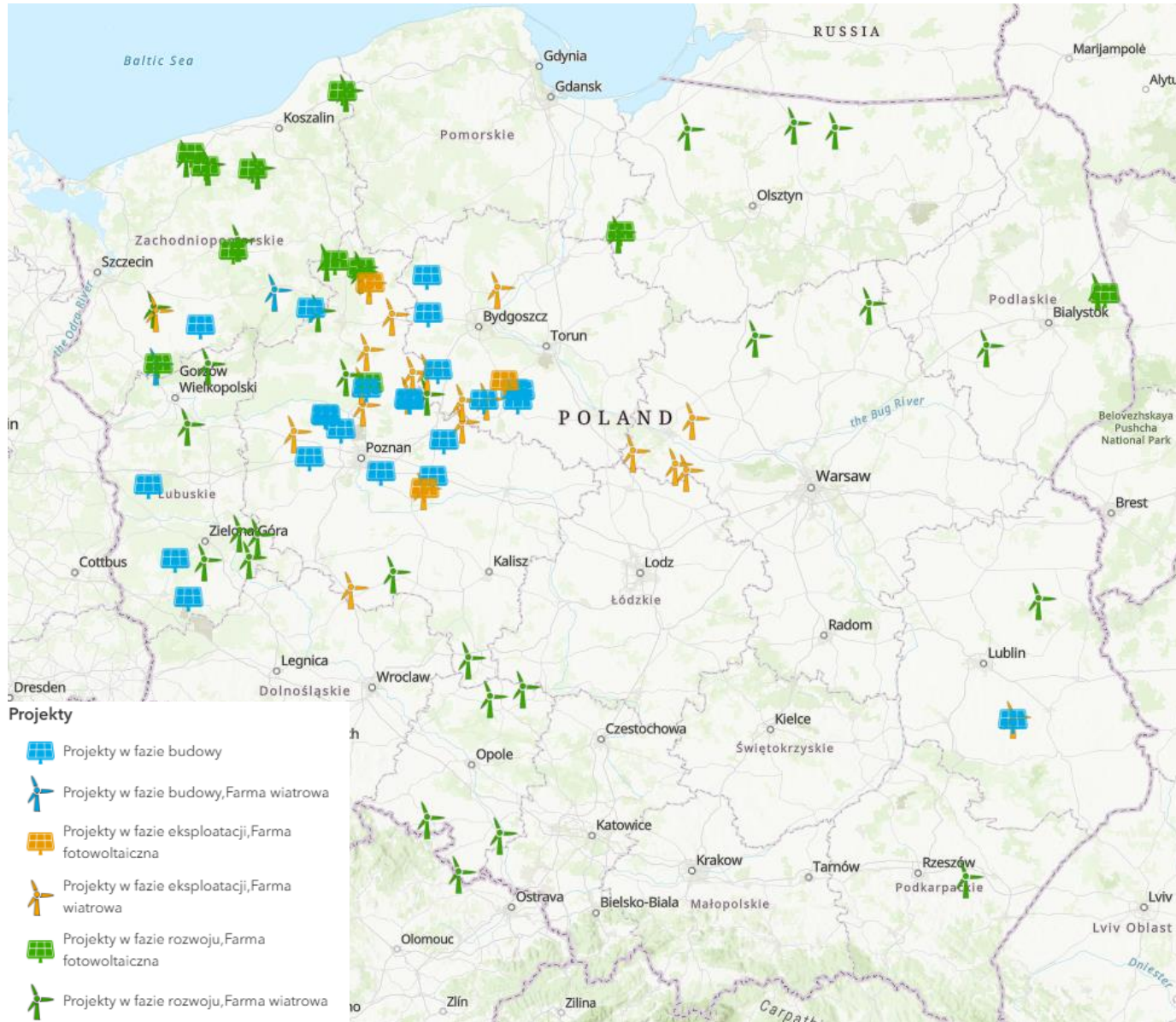
W projektach zrealizowanych:

- 300 MW w turbinach wiatrowych
- 28 MW w fotowoltaice

W trakcie budowy i przygotowań do budowy

- 42 MW w turbinach wiatrowych
- 430MW w fotowoltaice

Ponadto ponad 3 GW w projektach deweloperskich



Fakty – Spółki celowe i kapitał

Powszechna praktyka

- Spółki celowe (SPV) stosowane są **we wszystkich branżach inwestycyjnych** – nie tylko w OZE.
- Budownictwo mieszkaniowe i komercyjne, infrastruktura drogowa i kolejowa, logistyka, energetyka konwencjonalna, sektor finansowy – wszędzie działają w ten sposób.
- SPV = spółka dedykowana **jednej konkretnej inwestycji**, np. farmie wiatrowej.

Wymóg banków i przejrzystość

- Banki i instytucje finansowe **wymagają prowadzenia inwestycji w formie SPV**, aby oddzielić ryzyka i zapewnić pełną przejrzystość finansową.
- SPV skupia wszystkie prawa i obowiązki jednej inwestycji: umowy, pozwolenia, kredyty, ubezpieczenia, podatki.
- Dzięki temu projekt jest „czysty” – nie obciążony innymi zobowiązaniami

Kapitał

- Kapitał zakładowy spółki z o.o. (np. 50 tys. zł), pełniącej często rolę centrali oddziału grupy kapitałowej **nie jest tożsamy z wiarygodnością spółki** – finansowanie inwestycji opiera się na kredytach, zabezpieczeniach i gwarancjach inwestora.
- Przykłady projektów prowadzonych przez spółki Eurowind z kapitałem sięgającym milionów złotych, np.:

Eurowind Polska III Sp. z o.o. – 1,5 mln zł,
Janikowo GP GmbH Sp.k. – ok. 59 mln zł.

Lokalne korzyści



Wpływy do budżetu gminy z podatków od inwestycji i nieruchomości – **corocznie ok 1,4 mln zł z 9 turbin wiatrowych**



Wynagrodzenie za służebności (przejazdu i przesyłu) dla samorządu i mieszkańców



Modernizacja lokalnej infrastruktury



Współpraca inwestora z lokalnymi przedsiębiorcami



Wsparcie lokalnych inicjatyw ośrodków aktywizacji społecznej, klubów sportowych, wydarzeń kulturalnych



Udział mieszkańców – 10 % mocy farmy wiatrowej do objęcia w formie udziałów



Dostarczenie mocy – dla lokalnych przedsiębiorstw produkcyjnych

Fakty – wpływy podatkowe

Wpływy dla gminy z realizacji mpzp (farma wiatrowa)

Podatek d inwestycji 2% -

- **ok 150 000 zł od turbiny = 1 350 000 zł przy 9 sztukach**

Podatek od nieruchomości i infrastruktury – szacunkowo **ok 50 000 zł**

Wpływy dla gminy z realizacji dodatkowej infrastruktury

- Elektrolizer - (podatek za grunt ok 5 ha, budynek , budowle) - **ok. 500 000 zł**
- Infrastruktura wymaga uzyskania dodatkowych zgód lokalizacyjnych i jest warunkowana powodzeniem inwestycji farmy wiatrowej

Dodatkowe możliwości rozwoju projektu

- W gminie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy pod farmy fotowoltaiczne dla innych inwestorów (również objęte procedurą mpzp pod elektrownie wiatrowe)
- Projekt wiatrowy obejmuje plan **połączenia inwestycji z fotowoltaiką na obszarze ok 50-80 ha – prognozowane wpływy podatku** od nieruchomości i inwestycji do budżetu z tytułu inwestycji PV o takiej powierzchni to **1,5-2,4 mln zł**



10% - wirtualny prosument

Ustawa o inwestycjach wiatrowych wprowadza możliwość, by **10% mocy zainstalowanej nowej elektrowni wiatrowej** było dostępne dla mieszkańców gminy w ramach **wirtualnego prosumenta**.

Co to oznacza?

Mieszkańcy mogą skorzystać z efektywnie pozyskiwanej energii z wiatru, zmniejszając swoje koszty prądu. **Mieszkańcy gminy na okres 15 lat mogą objąć część energii** produkowanej przez farmę wiatrową w formie udziałów. Prąd wytwarzany przez wiatraki rozliczany będzie w rachunkach udziałowców.

Kiedy można przystąpić?

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę farmy wiatrowej mieszkańcy będą mogli zgłaszać chęć udziału.

Faktyczne korzyści zaczną się **po uruchomieniu farmy** i rozpoczęciu produkcji energii

Nowa propozycja ustawowa – projekt nowelizacji ustawy opisuje **mechanizm funduszu dla właścicieli domów pobliskich inwestycji** – inwestor byłby zobowiązany do przekazania mieszkańcom corocznie **20 000 zł za każdy 1 MW instalacji**. W przypadku farmy 9 turbin o łącznej mocy 64,8 MW – oznaczałoby to niemal 1,3 mln zł rocznie do podziału dla gospodarstw domowych w buforze 1 km od farmy wiatrowej (max 20. tys zł / gospodarstwo) – **projekt zawetowany, w oczekiwaniu na nową propozycję Prezydenta**

Lokalne działania



Fakty – wsparcie Eurowind Energy

Polityka firmy

- Wsparcie społeczności lokalnych to element naszej strategii.
- Obejmuje zarówno darowizny finansowe, jak i rzeczowe
- **Beneficjentem są mieszkańcy** – środki trafiają do gminy na ich potrzeby

Transparentność

- Darowizny przekazywane są zawsze w oparciu o **umowę darowizny**.
- Darowizna dla Trzebiechowa została przekazana na **zadania gminy** – bez wskazywania konkretnego celu.
- Gmina decyduje samodzielnie, na co środki przeznaczyć.

Zrównoważenie obciążeń

- Darowizna była formą wsparcia gminy, aby **odciążyć jej budżet**.
- Dzięki temu gmina mogła realizować także inne zadania publiczne.
- Celem było **wyrównanie obciążeń**, a **nie** finansowanie konkretnej uchwały.

Niezależność gminy

- Uchwały podejmowane są demokratycznie przez radnych.
- Darowizna nie była przedmiotem rozmów inwestora z radnymi.
- Rada działała w pełni **niezależnie od darowizny**.

Fakty – zgodność z prawem i praktyka

Raport NIK (2014)

- NIK wskazuje, że **zastrzeżenia mogą dotyczyć wyłącznie darowizn celowych lub warunkowych** – wiążących gminę do określonego działania.
- W omawianym przypadku darowizna była **niecelowa i bezwarunkowa**, więc gmina mogła przeznaczyć środki na dowolne zadania publiczne.

Umorzone śledztwa

- W podobnych sprawach (np. gmina Przerośl) prowadzone były postępowania sprawdzające.
- **Prokuratura umarzała sprawy**, uznając, że dobrowolna, niecelowa darowizna przynosząca korzyść gminie i mieszkańcom jest w pełni zgodna z prawem.
- Kluczowe rozstrzygnięcie: **brak jakichkolwiek osobistych korzyści dla władz gminy.**

Orzecznictwo organów (dot. mpzp)

- **RIO Wrocław (P.WR.54.13.2022)** – darowizna dobrowolna, niecelowa i bez zobowiązań wobec gminy (np. bez warunkowania zwrotu darowizny w związku z proceurą mpzp) jest dopuszczalna i zgodna z prawem.
- **WSA Gdańsk (II SA/Gd 799/07)** – pokrycie kosztów planu przez inwestora nie unieważnia uchwały, jeśli procedura jest prawidłowa.

Praktyka

- Wspieranie gmin i społeczności lokalnych to element **społecznej odpowiedzialności biznesu**
- **Lokalne firmy** przekazują środki na kulturę, sport, edukację i inwestycje społeczne.
- To **standardowa praktyka przedsiębiorstw**, nie wyjątek branży OZE

Czas życia projektu OZE

Faza rozwoju 4-6 lat

Dzierżawa gruntów – Min. roczne badania środowiskowe
Procedura miejscowego planu - Decyzja środowiskowa
Warunki przyłączenia – Uzgodnienia i pozwolenia specjalistyczne - Pozwolenie na budowę

Faza budowy 1 rok

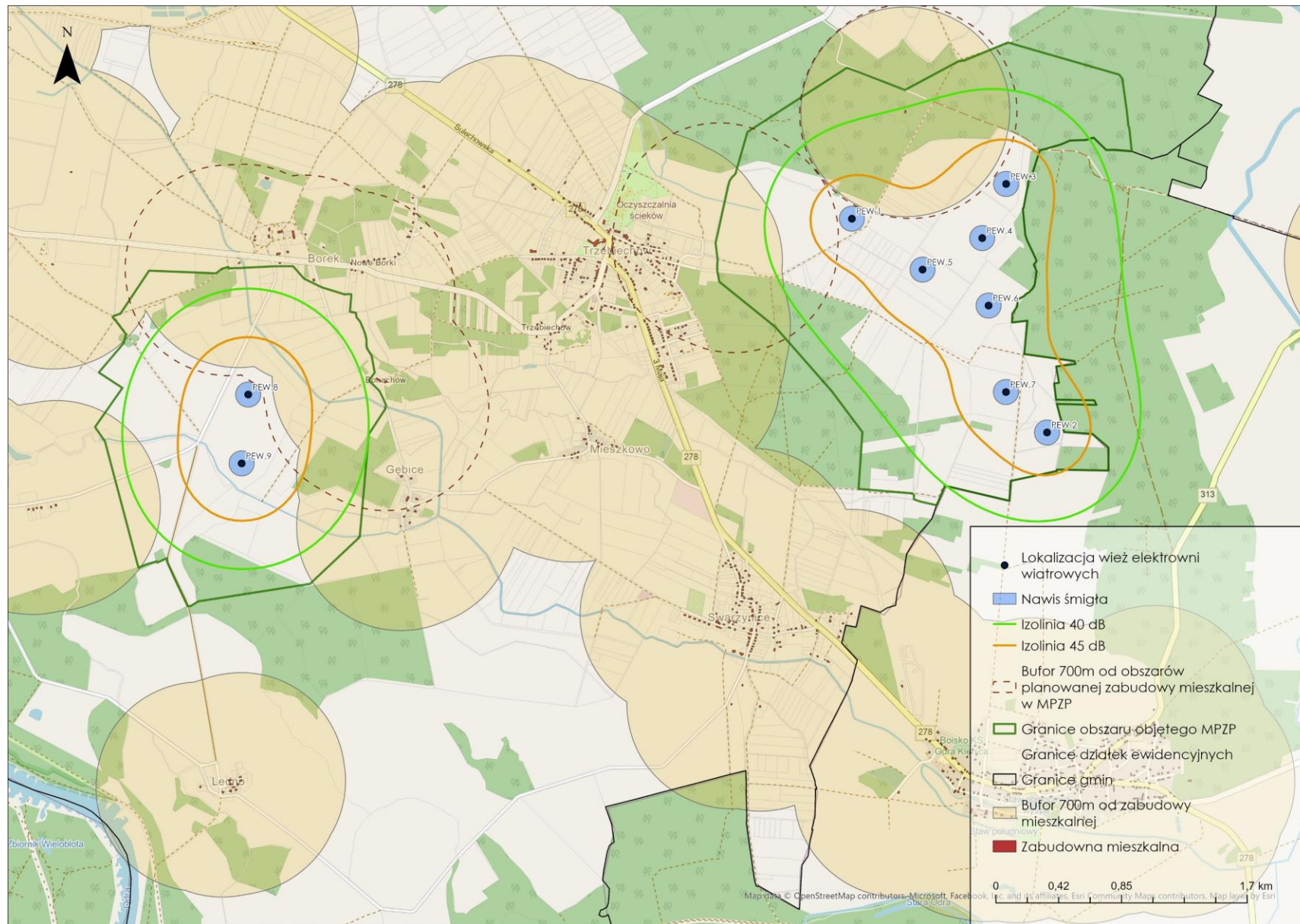
Finansowanie - Zamówienie materiałów (w tym turbin, paneli itp.)- Modernizacja infrastruktury – Transport - Budowa

Faza eksploatacji 25-30 lat

Podatki lokalne przez cały okres eksploatacji, Pozwolenie na użytkowanie - Uruchomienie inwestycji, Po zakończeniu eksploatacji rozbiórka z przywróceniem do rolniczego użytkowania lub wymiana technologii

Procedura miejscowego planu - elektrownie wiatrowe





Studium krajobrazowe do mpzp

Dokumentacja

Wykonawca - EnviMap – Krzysztof Pyszny (współtwórca audytu krajobrazowego województwa lubuskiego)

Na wniosek LKZ do wykonania analizy w ramach prognozy oddziaływania na środowisko

Analiza wychodząca poza standardową procedurę miejscowego planu - wykonano na zlecenie Eurowind Energy celem odciążenia finansowego gminy.

Cel

Ocena wpływu realizacji inwestycji na krajobraz, w szczególności na przestrzeń kulturową gminy

Wykonanie analizy poszczególnych obszarów, ekspozycji i ukształtowanie powiązań widokowych

Metody analizy

Wizja terenowa wraz ze stworzeniem dokumentacji fotograficznej i telefiedekcyjnej (wizualizacje 3d)

Analiza mapowa

Analiza zgodności z audytem krajobrazowego województwa lubuskiego (2024)

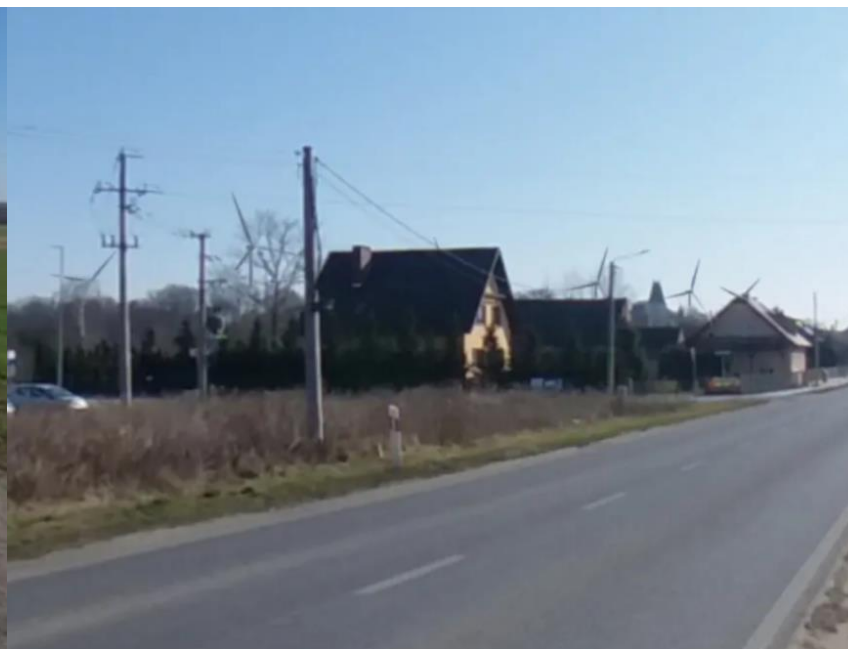
Studium krajobrazowe do mpzp



Studium krajobrazowe do mpzp



Widok z miejscowości Swarzynice z DW 278 na FW w obrębie Trzebiechów



Widok z DW 278 (przy Biedronce) na FW w obrębie Trzebiechów



Widok z miejscowości Trzebiechów od ul. Aleja Lipowa na FW w obrębie Trzebiechów

Studium krajobrazowe do mpzp



Widok z miejscowości Swarzynice z DW 278 na FW w obrębie Borek



Widok z drogi powiatowej przed wjazdem do Nowych Borek na FW w obrębie Borek

Studium krajobrazowe - wnioski

Widoczność

Zasięg widoczności wszystkich planowanych elektrowni wiatrowych wynosi niecałe 60 km² (59,32km²), co stanowi około 58,11% powierzchni analizy (102,08km²). Duża siła oddziaływania została obliczona na obszarze 11,91 km². Oddziaływanie istotne wystąpi na obszarze 24,24 km², a umiarkowane na powierzchni 15,63 km². W obszarze analizy zlokalizowanych jest 44,52 km dróg ponadgminnych. Planowane elektrownie wiatrowe będą widoczne z 28,10 km dróg ponadgminnych - 2,39 km wystąpi duża siła oddziaływania na krajobraz.

Oddziaływanie

Na podstawie przeprowadzonych analizy **nie stwierdzono, by realizacja farmy wiatrowej przyczyniła się do pogłębienia zdiagnozowanych zagrożeń dla krajobrazu.** Ponadto należy podkreślić, że **między planowaną farmą wiatrową, a planowanym pomnikiem historii (zespół dawnego Sanatorium z parkiem w Trzebiechowie) nie znaleziono relacji widokowych, które w istotny sposób byłyby zagrożone w wyniku budowy zespołu elektrowni wiatrowych.**

Analiza kolizyjności

Kolizje bezpośrednie, które wystąpią na fragmencie drogi woj. nr 278, będą dostrzegalne przez kierowców przemieszczających się w kierunku Trzebiechowa, **dr woj. nr 278 zlokalizowana jest poza obszarem istotnego oddziaływania widokowego.** W przypadku kolizji z Oficyną II w Trzebiechowie, którą stwierdzono tylko na krótkim odcinku ul. Sulechowskiej w Trzebiechowie i dotyczy tylko fragmentu dachu (a nie całego budynku). **Kolizja stwierdzona została poza obszarem istotnego oddziaływania widokowego.**

Najbardziej wrażliwym widokowo obszarem czyli obszarem istotnego oddziaływania widokowego jest **oś widokowa pomiędzy kościołem w Trzebiechowie, a pałacem w Trzebiechowie**, zakomponowany wzdłuż alei lipowej w Trzebiechowie. **Planowana budowa zespołu elektrowni wiatrowych nie będzie oddziaływać na tę oś widokową.**

Proceduralne kroki milowe inwestycji



