

Komunikat prasowy

22 października 2025 r.

Od 2026 roku dzierżawa ziemi pod farmy fotowoltaiczne będzie znacznie trudniejsza

- **Od 1 lipca 2026 roku instalacje fotowoltaiczne o mocy powyżej 1 MW będzie można budować tylko w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP).**
- **Jedynie 1/3 Polski objęta jest obecnie MPZP, a ich uchwalenie trwa od 1 roku do 5 lat. Do tego dochodzą formalności związane z decyzją środowiskową oraz warunkami przyłączenia do sieci.**
- **Eksperti wskazują, że właściciele gruntów mają ostatnią szansę na zabezpieczenie atrakcyjnych warunków dzierżawy ziemi.**

Nadchodzące zmiany prawne utrudnią rozwój fotowoltaiki w Polsce. Zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym, które weszły w życie w 2023 roku, od 2026 roku instalacje o mocy powyżej 1 MW będą mogły powstać wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Do tej pory mogły być realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Nawet kilka lat czekania na pozwolenie

Problem polega na tym, że według danych portalu OnGeo.pl, pokrycie Polski planami miejscowymi wynosi zaledwie 32,6 procent. To oznacza, że większość potencjalnych lokalizacji dla farm fotowoltaicznych pozostanie niedostępna dla inwestorów do momentu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

– Już teraz proces uzyskiwania zgód na wybudowanie farmy fotowoltaicznej jest w Polsce skomplikowany i długotrwały. Po 1 lipca właściciele ziem zainteresowani ich dzierżawą pod instalację, będą musieli uzbroić się w dodatkową cierpliwość – mówi Marta Rogoyska-Wieczorek, radca prawny Axpo.

– Uchwalenie bądź zmiana planu zagospodarowania zajmuje od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy. W najgorszym scenariuszu – nawet 5 lat. Następnie należy uzyskać decyzję środowiskową, co trwa kolejne 12-18 miesięcy. Do tego dochodzą jeszcze trudności wynikające między innymi z uzyskania warunków przyłączenia do sieci. Teraz więc jest ostatni moment na rozpoczęcie procesu jeszcze na starych zasadach – dodaje Rogoyska-Wieczorek.

W związku z reformą planowania przestrzennego proces ubiegania się o MPZP może być dodatkowo utrudniony. Wszystkie gminy muszą bowiem do 30 czerwca 2026

roku uchwalić plany ogólne gminy (POG). To na ich podstawie wydawane są decyzje MPZP.

Wpływ na warunki dzierżawy gruntów

Długoletni okres oczekiwania to nie jedyny problem wynikający z wejścia w życie powyższych przepisów. Przedłużające się procedury administracyjne mogą mieć wpływ na oferowane warunki dzierżawy gruntów. Firmy mogą być mniej skłonne do płacenia opłaty rezerwacyjnej podczas wieloletnich procedur uzyskiwania MPZP. Proces ten może trwać nawet kilka lat, co oznacza długie okresy bez dochodów zarówno dla inwestorów, jak i właścicieli gruntów.

– Do tej pory właściciele gruntów mogli wynegocjować atrakcyjne warunki, które przewidywały wypłatę opłaty rezerwacyjnej już w fazie oczekiwania na decyzje administracyjne. Jeżeli zadbali dodatkowo o prawo do dalszego uprawiania ziemi do momentu rzeczywistego rozpoczęcia budowy farmy, to mogli czerpać zyski zarówno z opłaty rezerwacyjnej, jak i uprawy. Niepewność co do daty rozpoczęcia prac związanych z budową farmy fotowoltaicznej może sprawić, że branża będzie zmuszona przeanalizować swoje podejście do zawierania umów przedwstępnych. Zwłaszcza w kontekście ustalania opłat rezerwacyjnych – komentuje Alicja Piątek, dyrektorka rozwoju projektów fotowoltaicznych Axpo w Polsce.

Należy jednak pamiętać o kilku istotnych kwestiach. Przede wszystkim wybudowanie instalacji jest możliwe tylko na ziemiach klasy IV lub niższej oraz na łąkach lub nieużytkach. Na danym terenie nie mogą też występować formy ochrony przyrody. Ziemię dyskwalifikują również stawy, rzeki, drzewa bez możliwości wycinki, zabudowa w odległości mniejszej niż 100 metrów i duże różnice w wysokościach terenu. Ważna jest także obecność linii energetycznych średniego napięcia w niedalekim sąsiedztwie danej działki.

O Axpo

Axpo Polska jest częścią Grupy Axpo – największego producenta energii w Szwajcarii i międzynarodowego lidera w obrocie energią oraz odbiorze energii słonecznej i wiatrowej. Na polskim rynku spółka działa od ponad 20 lat, gdzie stała się jednym z największych niezależnych sprzedawców energii elektrycznej oraz odbiorców energii produkowanej z odnawialnych źródeł. Axpo Polska świadczy usługi dla blisko 35 000 firm, realizuje duże projekty fotowoltaiczne oraz rozwija magazyny energii i biogazownie.

Więcej informacji

Komunikacja i relacje zewnętrzne

Maja Kurpiewska
media@axpo.pl