

NU.6730.50.2021.SZ

## DECYZJA NR 50/2021

Na podstawie art. 104 i 107 k.p.a. oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 15.11.2021 r., zawieszono postanowieniem z dnia 07.12.2021 r., podjętego postanowieniem z dnia 16.08.2022 r., uzupełnionego w dniu 15.09.2022 r., przez RRSP 7 sp. z o.o., ul. Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa, reprezentowaną przez Pana Rafała Rzeszotarskiego – członka zarządu, w sprawie ustalenia warunków zabudowy pod zabudowę produkcyjną dla inwestycji pn.: *Budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Nierada” o mocy do 1 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną* na terenie obejmującym działkę o nr ewidencyjnym 477 położoną przy ul. Nierada w Myszkowie, obręb Nierada, k.m. 3,

**o d m a w i a m**  
**ustalenia warunków zabudowy**  
**dla zabudowy produkcyjnej**

**dla inwestycji pn.:**

***Budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Nierada” o mocy do 1 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną***

Działka objęta wnioskiem: nr geod.: 477, o pow. 21 453 m<sup>2</sup>,  
Obręb Nierada, karta mapy 3.

**Teren wnioskowany dla lokalizacji wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej został oznaczony linią przerywaną na załączniku graficznym Nr 1, sporządzonym na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji odmawiającej ustalenia wnioskowanych warunków zabudowy.**

**Analiza stanu faktycznego**

Teren objęty planowaną inwestycją znajduje się w południowo-wschodniej części miasta, w obrębie ewidencyjnym Nierada. Bezpośrednie sąsiedztwo działki objętej wnioskiem stanowią tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zieleni nieurządzonej. Od strony wschodniej nieruchomości graniczy z kolejowymi terenami zamkniętymi (linia kolejowa Nr 1 i Nr 4). Od strony zachodniej po przeciwnej stronie ul. Nierada znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Nieruchomość objęta wnioskiem jest niezabudowana, uzbrojona (sieć elektroenergetyczna), z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej – ul. Nierada. W obszarze analizowanym brak zabudowy o charakterze oraz gabarytach pozwalających na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Wyniki analizy zostały przedstawione na załączniku nr 2 decyzji.

**Analiza stanu prawnego terenu:**

477	Teresa Bałdys, Henryk Bałdys
-----	------------------------------

**Określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu:**

**Rodzaj zabudowy:** zabudowa produkcyjna;

**Funkcja zabudowy:** wolnostojąca elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 1 MW.

### Uzasadnienie:

Z uwagi na wygaśnięcie z dniem 1 stycznia 2004 r. ważności planów zagospodarowania przestrzennego, procedurę zmierzającą do ustalenia warunków zabudowy i sposób zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należało przeprowadzić w trybie decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie analizy obowiązujących przepisów oraz analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonanej w obszarze, który zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów, został wyznaczony w otoczeniu określonym w załączniku decyzji nr 2.

W dniu 15.11.2021 r., do tut. urzędu został złożony wniosek przez RRSP 7 sp. z o.o., ul. Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy pod zabudowę produkcyjną dla inwestycji pn.: *Produkcja energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii* na terenie obejmującym działkę o nr ewidencyjnym: 477 położoną przy ul. Nierada w Myszkowie, obręb Mrzyglód, k.m. 3. Zakres wniosku obejmował: *budowę wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Nierada” o mocy do 2 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną.*

W wyniku przeprowadzonej analizy treści wniosku i złożonych dokumentów ustalono, że dla przedmiotowego terenu, na którym przewidziano lokalizację wnioskowanej inwestycji, aktualnie zgodnie z uchwałą intencyjną Rady Miasta w Myszkowie Nr XLIII/295/21 z dnia 25 listopada 2021 r. przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Myszkowa dla obrębów Mrzyglódka, Mrzyglód, Nierada i Kręciwilk oraz fragmentów obrębów Myszków i Ręby, który określi przeznaczenie terenu. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 07.12.2021 r. zawieszono postępowanie do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu, lecz na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Wnioskiem z dnia 11.01.2022 r. spółka RRSP 7 sp. z o.o. zwróciła się z *prośbą o odwieszenie postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy.* Postanowieniem z dnia 07.02.2022 r. postanowiono odmówić wznowienia postępowania.

Następnie wnioskiem z dnia 11.07.2022 r. RRSP 7 sp. z o.o. wystąpił o:

- 1) *odwieszenie postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy dla Elektrowni Fotowoltaiczna Nierada (NU.6730.50.2021.SZ)*
- 2) *zmianę wniosku o ustalenie warunków zabudowy tj. mocy instalacji z „do 2MW” na „do 1MW”.*

Postanowieniem z dnia 16.08.2022 r. (z zachowaniem 9-miesięcznego terminu) podjęto z urzędu postępowanie w przedmiotowej sprawie, a następnie pismem z dnia 29.08.2022 r. wezwano do uzupełnienia wniosku.

Pismem z dnia 15.09.2022 r. znak: NU.6730.50.2021.SZ (po stosownym uzupełnieniu wniosku – pismem z dnia 09.09.2022 r.), zawiadomiono strony postępowania administracyjnego o wszczęciu postępowania w sprawie wydania wnioskowanej decyzji.

Wraz z pismem z dnia 27.10.2022 r. znak: NU.6730.50.2021.SZ przesłano do wnioskodawcy projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy oraz wyniki analizy wraz z załącznikami graficznymi.

Ww. pismem powiadomiono strony postępowania, że zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w terminie 7 dni od otrzymania pisma mogą wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłosić wnioski.

Pan Rafał Rzeszotarski – członek zarządu RRSP 7 sp. z o.o. pismem z dnia 08.11.2022 r. (data wpływu do Urzędu – 15.11.2022 r.) przedstawił stanowisko spółki (cyt.):

*Spółka chce jasno zaznaczyć, iż do wnioskowanej Elektrowni nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Takie stanowisko nie jest odosobnione i znajduje odzwierciedlenie w przepisach prawa, jego stosowaniu oraz w judykaturze. Poniżej znajduje się uzasadnienie dla takiego rozumienia przepisów (...)*

Po dogłębnym przeanalizowaniu treści ww. pisma będącego odpowiedzią na przesłany projekt decyzji, organ nie znalazł podstaw do zmiany swojego stanowiska, uznając, że zawarte w piśmie argumenty nie mogą skutkować innym rozstrzygnięciem niż w sentencji decyzji.

W wyniku zawiadomienia o wszczęciu oraz zawiadomienia z dnia 27.10.2022 r. pozostałe strony nie złożyły uwag i wniosków.

Zgodnie z wymaganiami przepisów prawa, tj. art. 53 ust. 4 pkt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja została uzgodniona z właściwymi organami:

- Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 i art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja została przekazana do właściwego organu w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starosty Myszkowskiego. Starosta Myszkowski nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznaje się za dokonane.
- W toku prowadzonego postępowania, działając na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a z uwagi na przebieg w sąsiedztwie działki linii kolejowych o znaczeniu państwowym, zwrócono się do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, Aleje Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa, celem uzyskania stosownych uzgodnień. Postanowieniem z dnia 15.11.2022 r., znak: DOP-WUDI.484.20.2022.2.EW Prezes Urzędu Transportu Kolejowego umorzył w całości postępowanie administracyjne w przedmiocie uzgodnienia projektu decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. Budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Nierada” o mocy do 1 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr geod. 477, o pow. 21 453 m<sup>2</sup>, obręb Nierada, karta mapy 3.  
(...)  
*Wobec powyższego w sprawie wystąpiła bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego (uzgodnieniowego) z art. 106 k.p.a. z uwagi na brak przedmiotu, który podlegałby uzgodnieniu z Prezesem UTK.*
- W toku prowadzonego postępowania projekt decyzji został zaopiniowany przez zarządcę drogi gminnej, pismo z dnia 28.11.2022 r., znak: IM.6850.2.7.2022.KKM.

Wyniki ww. analizy oraz analizy wymogów wynikających z art. 61, w szczególności ust. 1 pkt. 1, 2, 3, 4 i 5 przedstawiono na załączniku Nr 2, składającym się z części tekstowej i graficznej.

#### **Załącznik Nr 2 stanowi integralną część decyzji.**

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) została dokonana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz.1588) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz.1589).

Dokonując ww. analizy stwierdzono, co następuje:

#### **pkt 1 – niespełniony.**

**Art. 61 ust. 1 pkt 1** mówi, że: „co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymogów dotyczących nowej

zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”.

Uzasadnienie:

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej (załącznik nr 2) zgodnie z art. 61 ust. 5a, tj. w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Dla rozpatrywanej sprawy przyjęto obszar analizowany w odległości ok. 50 m mierząc od północno-zachodniego wierzchołka działki, ok. 50 m licząc od północno-wschodniego wierzchołka działki oraz ok. 50 m licząc od południowo-wschodniego wierzchołka nieruchomości.

Z uwagi na szerokość frontu terenu (wzdłuż ul. Nierada) – ok. 288 m, uwzględniając jej kształt, położenie przy granicy administracyjnej miasta oraz występujące tereny niezabudowane oraz rozproszoną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyznaczając obszar analizowany nie zastosowano „zasady” trzykrotności szerokości frontu terenu. Obszar analizowany zawężono do 50 m mierząc od wierzchołków nieruchomości nr ewid. 477. Ponadto ustalono, że w obszarze trzykrotnej szerokości frontu terenu występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak zabudowy produkcyjnej.

Od strony wschodniej działka graniczy bezpośrednio z terenami zamkniętymi – strefą komunikacji kolejowej. Obszar analizowany od strony wschodniej został ograniczony i przebiega wzdłuż granicy miasta Myszkowa z gminą Włodowice.

Po analizie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz po dokonaniu czynności materialno-technicznych, w tym analizy dokonanej w wyznaczonym obszarze stwierdzono:

- ✓ teren działki objętej wnioskiem – działka o nr ewid.: 477 (obręb Nierada) – zlokalizowany w południowo-wschodniej części miasta Myszkowa leży w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej oraz terenów rolnych;
- ✓ teren działki jest uzbrojony (sieć elektroenergetyczna), nieogrodzony, łąka;
- ✓ w bezpośrednim sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej oraz tereny kolejowe – teren zamknięty – strefa komunikacji kolejowej;
- ✓ w obszarze analizowanym oraz w obszarze przyjętym do analizy występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak zabudowy produkcyjnej;
- ✓ tereny zabudowy mieszkaniowej występują w odległości ok. 10 m od granic terenu działki objętej wnioskiem.

Reasumując, w obszarze analizowanym na działkach sąsiednich w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny zamknięte oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej. Brak zabudowy produkcyjnej.

Analiza nie wykazała istnienia działki sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej mogącej służyć za punkt odniesienia dla określenia kontynuacji funkcji i parametrów na działce inwestycyjnej zgodnie z „zasadą dobrego sąsiedztwa”. Brak jest zabudowy o funkcji związanej z produkcją.

W związku z powyższym planowana inwestycja nie spełnia wymogów określonych w pkt 1 w zakresie zagospodarowania terenu i zachowania wymogów ładu przestrzennego oraz wskaźników urbanistycznych.

**pkt 2 - spełniony.**

**Art. 61 ust. 1 pkt 2** mówi, że: „teren ma dostęp do drogi publicznej”.

Uzasadnienie:

Analiza stanu faktycznego i stanu prawnego terenu wskazuje, iż wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Nierada.

### **pkt 3 – spełniony.**

**Art. 61 ust. 1 pkt 3** mówi, że: „*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*”.

#### **Uzasadnienie:**

Nie wykazano zaopatrzenia terenu w media. Produkcja energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.

### **pkt 4 - spełniony**

**Art. 61 ust. 1 pkt 4** mówi, że: „*teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ust. 1*”.

#### **Uzasadnienie:**

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, w pojęciu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **pkt 5 – niespełniony.**

**Art. 61 ust. 1 pkt 5** mówi, że: „*decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*”.

#### **Uzasadnienie**

W toku prowadzenia przedmiotowego postępowania dokonano między innymi analizy odrębnych przepisów w tym ustawy Prawo ochrony środowiska. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. – Dz.U. z 2019 r. poz. 247 z późn. zm) planowaną inwestycję zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wnioskodawca wraz z wnioskiem przedłożył decyzję Burmistrza Miasta Myszkowa z dnia 27.08.2021 r. znak: OK.6220.5.2021.MD o środowiskowych uwarunkowaniach.

Jednakże, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (uchwała nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r;) teren działki objętej wnioskiem w całości znajduje się w strefie korytarza ekologicznego – *międzynarodowy korytarz spójności obszarów chronionych „Górna Warta”*.

Jednym z priorytetów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, jest utrzymanie funkcjonalności i drożności międzynarodowego korytarza spójności obszarów chronionych „Górna Warta” oraz lokalnych i ponadlokalnych korytarzy ekologicznych. Wprowadzenie zabudowy w ten obszar byłoby naruszeniem przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Dokonano również analizy obowiązujących na terenie gminy dokumentów strategicznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument studium przyjęto jako materiał pomocniczy oraz „wzmacniający” dokonaną analizę.

Według obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Myszkowa - III edycja”, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/263/21 Rady Miasta w Myszkowie z dnia 8 lipca 2021 r., wnioskowany teren tj. nieruchomości oznaczona nr ewid.: 477 (obręb Nierada) znajduje się w całości na obszarze oznaczonym symbolem **R** – strefa rolnicza. Choć ustalenia studium nie są analizowane w postępowaniu zmierzającym do ustalenia warunków zabudowy, to należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu przyszłego planu miejscowego.

Nadmieniam, że aktualnie trwa procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Myszkowa dla południowej części miasta w obrębach: Potasznia, Będusz, Mrzygłódka, Mrzygłód, Nierada i Kręciwilk oraz fragmentów obrębów Myszków i Ręby. Plan sporządzany jest na podstawie wyżej przywołanego studium. Do planu zostały złożone wnioski, które

podlegały rozpatrzeniu. Wnioskodawca nie skorzystał z możliwości złożenia wniosku do planu. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, każda z zainteresowanych osób będzie mogła złożyć uwagę.

Ponadto:

Na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium. Zgodnie w wyroku WSA w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2021 r. (sygn. akt II SA/Bd 392/21) oznacza to, że *tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem ustalić, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., miałaby być na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. świadczy o tym, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii przekraczającej 100 kW (500 kW), były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p.*

Ponadto, w ocenie WSA w Szczecinie – wyrok z dnia 27 stycznia 2022 r. (sygn. akt II SA/Sz 1084/21) *art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie funkcjonuje i nie pozostaje w ustawie wyłącznie w relacji do art. 61 ust. 1 i ust. 2 u.p.z.p. Oprócz bowiem relacji tego przepisu do przepisów art. 61 ust. 1 i ust. 2 u.p.z.p., przepis ten pozostaje także w relacjach z innymi – nie mniej istotnymi niż przepisy art. 61 ust. 1 i ust. 2 u.p.z.p. – przepisami, w tym z przepisami art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.*

*Zgodnie z pierwszym ze wskazanych przepisów, u.p.z.p. określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy – przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Natomiast, zgodnie z drugim z przywołanych przepisów, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.*

Zgodnie z kolejnym wyrokiem WSA w Szczecinie z dnia 9 grudnia 2021 r. dot. wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej (sygn. akt II SA/Sz 989/21) *wydanie decyzji o warunkach zabudowy musi zostać poprzedzone postępowaniem wyjaśniającym przeprowadzonym przez właściwy organ w zakresie spełnienia wszystkich przesłanek, o których mowa w przytoczonym art. 61 ust. 1 u.p.z.p., przy zachowaniu warunków określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Rozporządzenie to wydane zostało na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 61 ust. 6 i ust. 7 u.p.z.p.*

*Narzędziem, które w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym przez organ służy stwierdzeniu, czy zachodzą przesłanki ustalenia warunków zabudowy, opisane w art. 61 u.p.z.p., jest analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (zwana również analizą urbanistyczną). Nakaz sporządzenia tej analizy wynika z § 3 ww. rozporządzenia. Należy przy tym podkreślić, że sporządzenie analizy urbanistycznej ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy. Równie istotne znaczenie analiza ta odgrywa z punktu widzenia sprawowanej przez sądy administracyjne kontroli decyzji ustalającej warunki zabudowy. W ramach tej kontroli przedmiotem oceny jest prawidłowość sporządzonej analizy oraz to, czy ustalone w decyzji parametry dopuszczalnej zabudowy są zgodne z wynikami tej analizy.*

Mając na uwadze powyższe orzecznictwo należy stwierdzić, iż tutaj organ podziela wyrażony pogląd w wyżej przytoczonych wyrokach sądów administracyjnych.

**Po dokonaniu powyższych ustaleń, reasumując należy stwierdzić, co następuje:**

**zgodnie z analizą dokonaną pod kątem łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że planowana**

inwestycja spełnia wymagania pkt 2, 3 i 4 ww. artykułu, natomiast nie spełnia wymagań pkt 1 i 5. Brak łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1, który to artykuł jest podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy, powoduje - zgodnie z obowiązującymi w dacie wydania niniejszej decyzji przepisami - konieczność odmowy ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 51 ust. 2h stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informacja o wydaniu niniejszej decyzji, treść decyzji oraz informacja o możliwości udostępnienia dokumentacji sprawy została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie tut. Urzędu Miasta.

Z up. Burmistrza  
Iw. *Janela* *Janelak*  
Z-ca BURMISTRZA

**W załączeniu:**

1. Część graficzna decyzji – zał. Nr 1
2. Wyniki analizy /część tekstowa i graficzna/ - zał. Nr 2

**Otrzymują:**

1. RRSP 7 Sp. z o.o.  
ul. Ząbkowska 31, 03-736 Warszawa;
2. strony wg rozdzielnika w aktach sprawy;
3. a/a.

CZEŚĆ GRAFICZNA DECYZJI ODMAWIAJĄCEJ  
USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY  
DLA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ  
Skala 1 : 1000

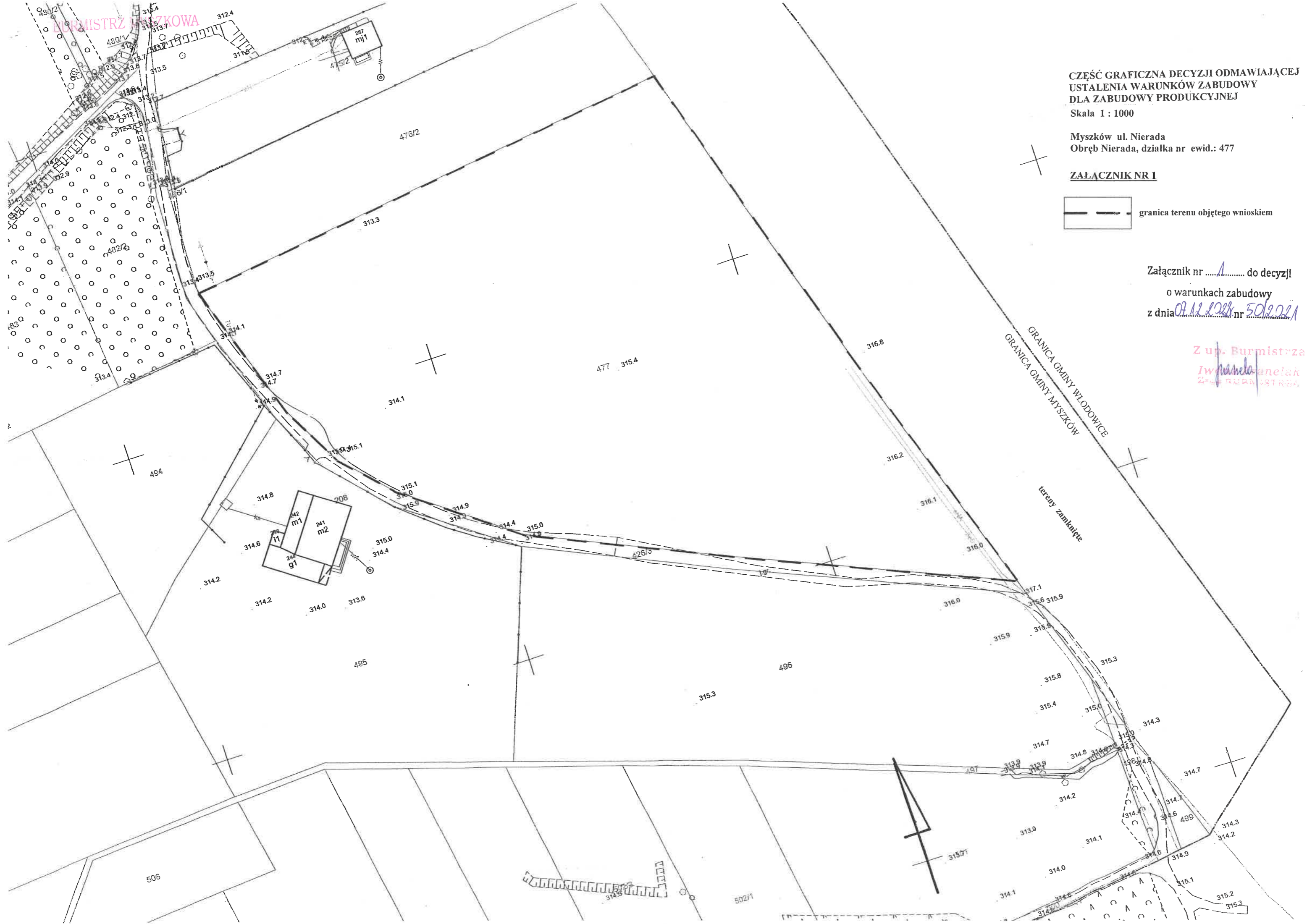
Myszków ul. Nierada  
Obręb Nierada, działka nr ewid.: 477

ZAŁĄCZNIK NR 1



Załącznik nr 1 do decyzji  
o warunkach zabudowy  
z dnia 07.12.2022 r. nr 50/2021

Z up. Burmistrza  
Iwona Anielak  
2-04 BURMISTRZA





## WYNIKI ANALIZY

**NUMER SPRAWY:** NU.6730.50.2021.SZ

**WNIOSKODAWCY:** RRSP 7 sp. z o.o., ul. Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa

**RODZAJ INWESTYCJI:** Budowa wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Nierada” o mocy do 1 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną

**ADRES INWESTYCJI:** 42-300 Myszków ul. Nierada

**NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ INWESTYCJĄ:** działka o nr ewid.: 477, obręb Nierada k.m. 3

**GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM:** Zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2

**OBSZAR ANALIZOWANY:**

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono obszar analizowany, w odległości ok. 50 m mierząc od północno-zachodniego wierzchołka działki, ok. 50 m licząc od północno-wschodniego wierzchołka działki oraz ok. 50 m licząc od południowo-wschodniego wierzchołka nieruchomości objętej wnioskiem, położonej przy ul. Nierada w Myszkowie.

W wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji, oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

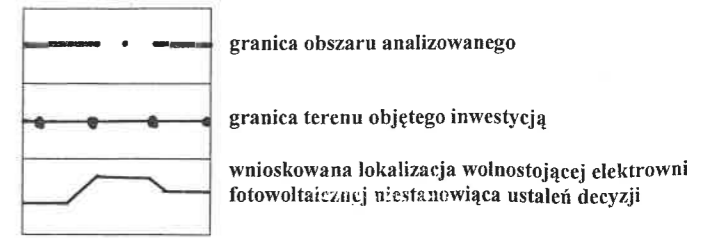
Działając na podstawie art. 61 ust. 6 ustawy oraz w/w rozporządzenie ustalono:

WYSZCZEGÓLNIENIE	OBSZAR ANALIZOWANY
Określenie frontu terenu	Front terenu – od ul. Nierada
Funkcja terenu/użytkowanie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozproszona, tereny zamknięte – strefa komunikacji kolejowej
Linia zabudowy	-
Gabaryty zabudowy: średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki; geometria dachu;	-
Szerokość elewacji frontowej	-
Średni wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki / terenu	-
Dostęp do drogi publicznej	do ul. Nierada poprzez istniejące zjazdy indywidualne
Uzbrojenie terenu	sieć elektroenergetyczna
Wyłączenie z produkcji rolnej	nie dotyczy
Przepisy szczególne	Prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody

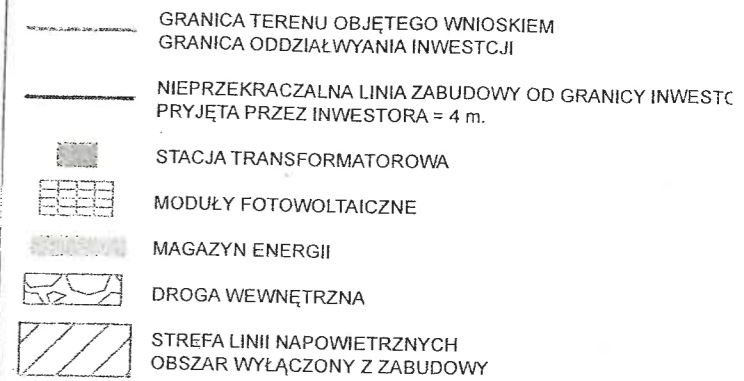
Z upi. Burmistrza  
Iwona Fijałek  
BURMISTRZ

Myszków ul. Nierada  
Obręb Nierada, działka nr ewid.: 477

ZAŁĄCZNIK NR 2



Legenda



PROJEKT	
Elektrownia fotowoltaiczna "Nierada"	
TYTUŁ	
Wstępne zagospodarowanie terenu na mapie sytuacyjno-wysokościowej	
SKALA	RYSOWAŁ
1:1000	W.LAL
FORMAT	DATA
A3	07.09.2022
FAZA PROJEKTU	REWIZJA
WZ	A
RYSUNEK NR.	
1/1	

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy z dnia 07.09.2022 nr 50/2022

Z up. Burmistrza Iwona Melak z-ca Burmistrza

