

## DECYZJA Nr 150/2021

o odmowie ustalenia warunków zabudowy  
dla Elektrownia PV 70 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

dla inwestycji pod nazwą:

**Budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;  
działki nr: 2598/78, 2594/78, 2595/78, 2596/78, 2597/78, 2593/78,  
położone przy ul. Jaskrów w Tychach.**

### I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1. Teren inwestycji: działki oznaczone numerami: 2598/78, 2594/78, 2595/78, 2596/78, 2597/78, 2593/78 – obręb 0001 TYCHY, arkusz mapy 7, położone przy ulicy Jaskrów w Tychach.
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa produkcyjna - urządzenia infrastruktury technicznej.**

### II. Ustalenia dotyczące funkcji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:** zgodnie z wnioskiem planowane przedsięwzięcie polega na budowie elektrowni fotowoltaicznej (słonecznej), której przeznaczeniem jest przetwarzanie energii promieniowania słonecznego (odnawialne źródło energii) na energię elektryczną. Do realizacji inwestycji konieczne jest posadowienie na gruncie następujących obiektów:
  - 1) Zespół paneli fotowoltaicznych (konwersja energii) – (do 4000 sztuk paneli fotowoltaicznych) jest to instalacja odnawialnego źródła energii, która umożliwia przekształcenie energii słonecznej w energię elektryczną. Panele zostaną umieszczone w rzędach, między którymi pozostawiony zostanie odstęp. Przestrzeń pomiędzy rzędami paneli nie będzie przekształcana i pozostanie biologicznie czynna. W ramach jednego rzędu, panele zostaną połączone za pomocą stalowych konstrukcji i posadowione na podporach – słupkach wkręconych (lub wbitych) w grunt. Wysokość (górna krawędź) panelu w rzucie bocznym wraz ze słupkiem nie przekroczy 5 m. Panele będą skierowane dokładnie w stronę południową i nachylone do ziemi pod kątem.
  - 2) Kontener stacji transformatorowej – wielkość kontenera nie przekroczy standardowych gabarytów (długość do 10 m, szerokość do 5 m, wysokość do 4 m), docelowa wielkość zostanie określona w szczegółowej dokumentacji projektowej. Transformator umieszczony będzie w kontenerze. Kontener jako abonencka stacja elektroenergetyczna składa się z komory obsługi, komory transformatora nn/SN, rozdzielnic niskiego napięcia oraz rozdzielnic średniego napięcia.
  - 3) Kontener techniczny – (opcjonalnie) wielkość kontenera nie przekroczy standardowych gabarytów (długość do 10 m, szerokość do 5 m, wysokość do 4 m), docelowa wielkość zostanie określona w szczegółowej dokumentacji projektowej.
  - 4) Ogrodzenie – planuje się wykonanie ogrodzenia całej powierzchni inwestycji o wysokości do 3,00 m. Oddziaływanie przedsięwzięcia zawiera się w obrębie ogrodzenia.

W przypadku braku istniejącego zjazdu z drogi publicznej, planowana jest jego budowa. Ponadto przewiduje się pozostawienie wolnej przestrzeni wokół całej instalacji, przeznaczonej pod drogę gruntową o szerokości do 4 m (funkcja komunikacyjna) umożliwiającą dojazd do urządzeń, a także gruntowego placu o powierzchni do 900 m<sup>2</sup>, na którym umieszczony zostanie kontener stacji transformatorowej i kontener techniczny oraz realizację innych urządzeń elektroenergetyczne niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania instalacji (ujętych pod jedną nazwą – infrastruktura towarzysząca) dokładnie zostaną określone na etapie uzyskania pozwolenia na budowę, nie wymagające uzyskania decyzji administracyjnej zezwalającej na wybudowanie z uwagi na swój charakter, obejmujące m. in. okablowanie stało i zmiennie - prądowe, linie kablowe nN, SN i światłowodowe, inwertery, złącza kablowe, rozdzielnie pośrednie itd. Dopuszcza się montaż paneli w systemie nadążnym (na tzw. trackerach) bądź paneli

dwustronnych (tzw. bifacial). Dopuszcza się realizację zintegrowanego systemu magazynowania energii.

2. **Charakterystyczne parametry inwestycji:** obszar inwestycji do 3,89 ha; moc znamionowa instalacji do 1,00 MW.

### Uzasadnienie

Dnia 31 maja 2021 r. wpłynął wniosek spółki z o.o. Elektrownia PV 70 z siedzibą w Warszawie, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: Budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji ustaliliśmy strony postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Pismem z 10 czerwca 2021 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania. Strony nie wniosły uwag. Pismem z 21 lipca 2021 r. zawiadomiliśmy strony o zgromadzeniu wymaganych dokumentów i możliwości zapoznania się z projektem decyzji. Dnia 13 września 2021 r. wpłynęło pismo inwestora z uwagami do projektu decyzji. Do uwag odnieśliśmy się w piśmie z 21 września 2021 r. Kolejne pismo, datowane na 7 października 2021 r., pn. „Stanowisko inwestora”, wpłynęło do nas 11 października 2021 r. Odniesienie do jego treści zawiera uzasadnienie niniejszej decyzji.

W toku postępowania uzyskaliśmy uzgodnienie Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów – pismo z 21 czerwca 2021 r. (data wpływu: 25.06.2021 r.). Dla wnioskowanej inwestycji Prezydent Miasta Tychy 23 marca 2021 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak RKO.6220.28.2020.AŻP.

Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawodawca przyjął ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój za podstawę działań kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy. Z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wynika, że jeśli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Z brzmienia powyższego przepisu wynika, że w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy w studium obszarów, na których dopuszcza lokalizowanie odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, nie ma możliwości przeznaczenia w planie miejscowym terenów pod wyżej wymieniony cel. Wynika to z faktu, że zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy musi być zgodny ze studium. W tym miejscu należy podkreślić, że moc znamionowa planowanej instalacji będzie wynosić zgodnie z wnioskiem do 1 MW, czyli 10 razy więcej niż wartość wskazana w art. 10 ust. 2a u.p.z.p. W art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p., ustawodawca zdecydował, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Należy zatem przyjąć, że intencją ustawodawcy jest, aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z 31 sierpnia 2017 r., sygn. II OSK 3036/15, z 9 grudnia 2020 r., sygn. II OSK 3705/19).

Jak przyjęto w orzecznictwie sądów administracyjnych, regułą winno być, zgodnie z art. 4 ust. 1 u.p.z.p., że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Takie rozwiązanie najpełniej realizuje wymaganie ładu przestrzennego, którego uwzględnienie jest obowiązkiem sformułowanym w art. 1 ust. 2. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez szereg działań o charakterze ogólnym, wskazanych w art. 1 ust. 4 pkt 1-4. Decyzja o warunkach zabudowy, wydawana w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest częściowym planem. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustanowienie lokalnego porządku planistycznego. Natomiast celem decyzji o warunkach zabudowy, jako aktu stosowania prawa, jest przesądzenie, na podstawie obowiązujących na danym terenie przepisów

planistycznych, o zgodności zamierzonej inwestycji z tymi przepisami (por. wyrok NSA z 14 listopada 2018 r., II OSK 2758/16). Skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Gmina – w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego – może, działając w granicach prawa, przeznaczać określone tereny na realizację przyjętych przez nią celów służących m.in. rozwojowi gospodarczemu gminy, czy też ochronie określonych terenów przed zainwestowaniem. Władztwo planistyczne jest kompetencją gminy do samodzielnego i zgodnego z jej interesami kształtowania polityki przestrzennej. Obejmuje ono samodzielne ustalenie przez gminę przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy.

Mając na uwadze powyższe, odmawiamy ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z wymaganiami art. 60 ust. 4 u.p.z.p.

### P o u c z e n i e

**Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tychy w terminie 14 dni od daty otrzymania.**

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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

### Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.; zwana u.p.z.p.), w szczególności: art. 36, art. 37, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-5, ust. 3 i ust. 5, art. 63 ust. 2 - 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2;
- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.; zwana k.p.a.), w szczególności: art. 104;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);
- Rozporządzenie 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);

[1] Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.).

### Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Analiza urbanistyczna

Opłata skarbową 598,00 zł

(słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych).

Data wpłaty: 25.05.2021 r.

Dowód wpłaty: przelew bankowy

Zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawkami tej opłaty oraz zwolnieniami”, stanowiącym załącznik do ustawy o opłacie skarbowej [1] – części I, poz. 8.

z up. PREZYDENTA MIASTA

  
mgr inż. arch. Magdalena Zdebel  
Naczelnik Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

### Otrzymują:

1. [REDACTED] R.Power Sp. z o.o. – 02-566 Warszawa, ul. Puławska 2,  
pełnomocnik Elektrowni PV 70 Sp. z o.o.
2. GWP aa

INSPEKTOR

  
mgr inż. arch. Lukasz Lukaszek

Strony według wypisu z rejestru gruntów:

- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.



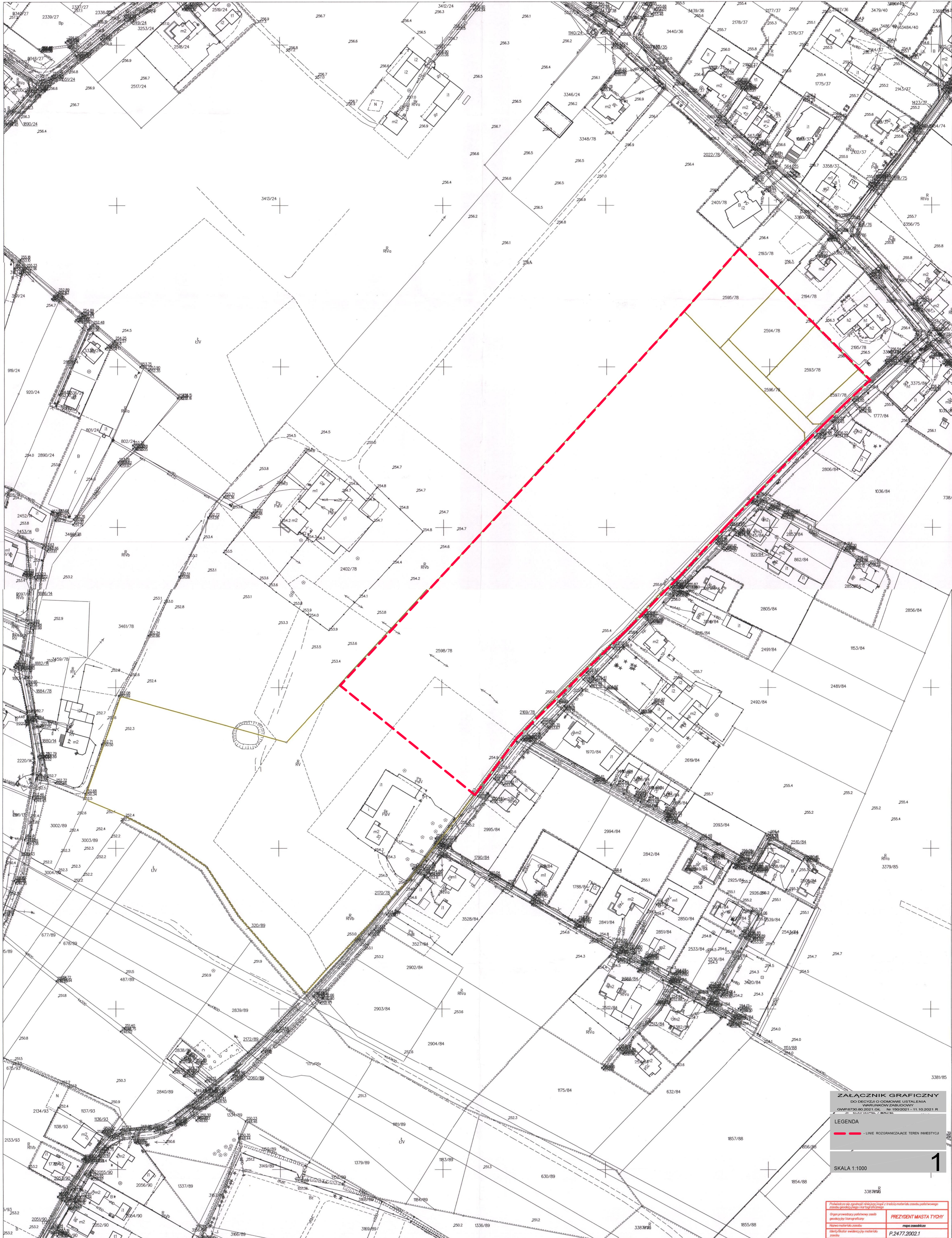
18. Rzymskokatolicka Parafia pw. Sw. Józefa Robotnika w Tychach  
– 43-100 Tychy, ul. Dzwonkowa 54

Do wiadomości:

19. GGN wm.

# MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY**  
DO DECYZJI O CZYNNOŚCI LISTALENIA  
WARUNKÓW ZABUDOWY  
GW/16730.80.2021 DE N° 150/2021 - 11.10.2021 R.  
11.10.2021 R.

**LEGENDA**  
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

SKALA 1:1000

**1**

## CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OBSZARZE ANALIZOWANYM

do decyzji nr **150/2021** odmawiającej ustalenia warunków zabudowy znak **GWP.6730.80.2021.GŁ** dla inwestycji pod nazwą: **Budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą; działki nr: 2598/78, 2594/78, 2595/78, 2596/78, 2597/78, 2593/78, położone przy ul. Jaskrów w Tychach.**

### Ocena zabudowy działek sąsiadujących

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na istniejących terenach rolnych. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne i usługowe.

Tabela Nr 1 Podsumowanie

Obecny sposób użytkowania, zagospodarowania w granicach analizy	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (pow. zab./pow. działki)	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Geometria dachu
Funkcja dominująca: <b>Rmu – obszary rolne /perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej</b>	Przepisu dotyczącego warunków sąsiedztwa nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 z późn. zm.). W tej sytuacji oznacza to, że nie ma zastosowania zasada „dobrego sąsiedztwa”. W konsekwencji nie ma konieczności określenia obszaru analizowanego i przeprowadzenia oceny kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.			

Dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stwierdziliśmy:

- Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych.
- Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony na terenach górniczych.
- Ponadto przeanalizowano zgodność z przepisami odrębnymi:
  - Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.)  
Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), przedsięwzięcie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednak zgodnie z decyzją z 23 marca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, znak **RKO.6220.28.2020.AŻP**, nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
  - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska** (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.)  
Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony w zasięgu obszarów wymienionych w art. 73 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.
  - Ustawa z dnia 16 czerwca 2014 r. o ochronie przyrody** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098)  
Zamierzenie inwestycyjne położone jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, wymienionymi w art. 6 ust. 1 ustawy.
  - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.)  
Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony w sąsiedztwie obiektów, obszarów, o których mowa w art. 6 ustawy. Również nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków w myśl art. 7 ustawy.
  - Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.)  
Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony w pasie drogowym.

- **Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.)  
Inwestycja położona będzie poza granicami terenu górniczego, a także poza obszarem udokumentowanych złóż kopalin.  
Teren wskazany do lokalizacji inwestycji nie jest położony na terenach osuwisk.
- **Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne** (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.)  
Teren nie jest położony w obszarach zagrożenia powodziowego.

#### **Podsumowanie**

Inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, powinny być realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
  
mgr inż. arch. Magdalena Zdebel  
Naczelnik Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki