

**DECYZJA Nr 1/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) §2 Rozporządzenia 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku MQ Energy Sp. z o.o., ul. Bukowa 24, 43-100 Tychy z dnia 20 stycznia 2023 r., (data uzupełnienia 14 września 2023 r.), Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, z dnia 3 sierpnia 2023 r., znak: KO.420.152.2023,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działki nr ewid. 216 (obręb Dąbrowa)

dla inwestycji obejmującej:
budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na części działki nr ewid. 216 (obręb Dąbrowa) gmina Kamieńsk,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na załączniku graficznym nr 1 sporządzonym na mapie w skali 1:1000, liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem,

dla inwestycji obejmującej

budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na części działki nr ewid. 216 (obręb Dąbrowa) gmina Kamieńsk,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:

- farma fotowoltaiczna o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem,

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ze względu na charakter inwestycji – farma fotowoltaiczna - instalacja odnawialnego źródła energii – nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:
 - całkowita moc planowanej inwestycji do 1 MW,
 - ilość paneli fotowoltaicznych: od 1 250 szt. do 2 500 szt.,
 - powierzchnia jednostkowa pojedynczego panelu: ok. 2m²,
 - minimalna moc pojedynczego panelu: 365 Wp, maksymalna moc pojedynczego panelu: 1000 Wp,
 - ilość planowanych stołów – zostanie określona na etapie wykonywania projektu budowlanego, parametr zależny od warunków przyłączeniowych jakie otrzyma inwestor na dalszym etapie procedowania, przy czym minimalna szerokość odstępów pomiędzy rzędami paneli wynosić będzie ok. 2,5m;

- powierzchnia zajęta przez stoły – zostanie określona na etapie wykonywania projektu budowlanego, parametr zależny od warunków przyłączeniowych jakie otrzyma inwestor na dalszym etapie procedowania,
 - panele będą zamocowane na konstrukcji wsporczej z nachyleniem w stosunku do płaszczyzny wynoszącym 0° - 60°,
 - liczba planowanych inwerterów: do 10 szt.,
 - moc inwerterów: 100-300 kW,
 - inwertery nie zajmują powierzchni terenu, planowane jest umiejscowienie ich w systemie rozproszonym pod panelami na konstrukcji wsporczej,
 - pow. dróg wewnętrznych – do ok. 50 m²,
 - pow. placu manewrowego – do ok. 50 m²,
 - pow. jednostkowego miejsca parkingowego – 12,5 m²,
 - liczba planowanych miejsc parkingowych: 1,
 - parametry stacji elektroenergetycznej: powierzchnia do 30 m², szerokość elewacji frontowej: 2-15 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 2-5 m, dach: płaski lub skośny do 30°,
 - długość ogrodzenia: do ok. 700 mb,
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
- 3) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225),
 - c) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Na działce nr ewid. 216 znajdują się następujące grunty: RIVb, S-RV, RVI, RV, W,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- na wnioskowanej działce znajduje się złoża węgla brunatnego Bełchatów – pole Kamieńsk,
- do wniosku dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: IOŚ.6220.6.2021.LK, z dnia 21.01.2022 r., stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 M, realizowanych w granicach działek o nr. ewid. 215/2 i 216 obręb 0003 Dąbrowa, gmina Kamieńsk (woj. łódzkie, gm. Kamieńsk) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem”,
- do wniosku dołączono postanowienie Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.6.2021.LK, dotyczące sprostowania oczywistego błędu pisarskiego w decyzji z dnia 21.01.2022 r., znak: IOŚ.6220.6.2021.LK o środowiskowych uwarunkowaniach,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych.

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- zasilanie w energię elektryczną – poprzez instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych oraz poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, do wniosku zostało dołączone oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. oddział Łódź z dnia 3 listopada 2022 r., znak: 22-D0/WZD/00474, (analizując treść pisma, należy uznać, że art. 61 ust. 1 pkt. 3 u.p.z.p. jest spełniony, operator określił procedurę dotyczącą zapewnienia dostawy energii),
- energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- dojazd do inwestycji – poprzez projektowany zjazd z drogi wewnętrznej znajdującej się na działce nr ewid. 324 (obręb Dąbrowa, gmina Kamieńsk), która w północnej części jest drogą publiczną gminną Nr 110463E oraz przylega do drogi wewnętrznej znajdującej się na działce nr ewid. 207/2 (obręb Dąbrowa, gmina Kamieńsk), która przylega do drogi publicznej gminnej Nr 110103E znajdującej się na działce nr ewid. 475 (obręb Grabostów), gmina Gorzkowice,
- zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 216.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka nr ewid. 216 znajduje się w terenie górniczym „Pole Belchatów”.

Lokalizacja przedmiotowej inwestycji, w rejonie określonym we wniosku, wymaga zastosowania takich rozwiązań projektowych, które uwzględnią następujące czynniki geologiczno-górnice:

1. spodziewane wielkości deformacji ciągłych na terenie planowanej inwestycji wynoszą:
 - osiadanie terenu $W_{\max} = 0,0 \text{ m}$,

- odkształcenie poziome powierzchni $E_{\max} = \pm 0,3 \text{ mm/m}$,
- nachylenie terenu $T_{\max} = \pm 0,5 \text{ mm/m}$,
- promień krzywizny powierzchni $R_{\min} = 40 \text{ km}$,

2. teren inwestycji znajduje się w rejonie, w którym mogą występować prędkości drgań gruntu do 5 mm/s, tj. 0-go stopnia intensywności sejsmicznej według skali GSIS-2017 – na skutek wstrząsów sejsmicznych powodowanych działalnością górniczą.

Uzasadnienie

MQ Energy Sp. z o.o., ul. Bukowa 24, 43-100 Tychy w dniu 20 stycznia 2023 r., (data uzupełnienia 14 września 2023 r.), (Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, z dnia 3 sierpnia 2023 r., znak: KO.420.152.2023) wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na części działki nr ewid. 216 (obręb Dąbrowa) gmina Kamieńsk.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla części działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Do wniosku dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: IOŚ.6220.6.2021.LK, z dnia 21.01.2022 r., stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 M, realizowanych w granicach działek o nr. ewid. 215/2 i 216 obręb 0003 Dąbrowa, gmina Kamieńsk (woj. łódzkie, gm. Kamieńsk) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem”.

Do wniosku dołączono postanowienie Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.6.2021.LK, dotyczące sprostowania oczywistego błędu pisarskiego w decyzji z dnia 21.01.2022 r., znak: IOŚ.6220.6.2021.LK o środowiskowych uwarunkowaniach.

W dniu 26 czerwca 2023 r. strony postępowania złożyły odwołanie od decyzji. Odnosząc się do odwołania, wyrażenie sprzeciwu dla planowanej inwestycji nie można zatrzymać decyzji o warunkach zabudowy. Wyrażenie sprzeciwu przez stronę skarżącą, nie może wpłynąć na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Etap wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie dotyczy kwestii obniżenia wartości działki czy też kolizji z istniejącą zabudową. Planowana inwestycja nie naruszy zasad ładu przestrzennego, gdyż zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 u.p.z.p., przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) w związku z art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Starostą Radomszczańskim - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia,

- Okręgowym Urzędem Górniczym w Kielcach, postanowieniem z dnia 28 listopada 2023 r. znak: KIE.5121.332.2023.AG,
- Minister Klimatu i Środowiska - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Burmistrza Kamieńska w terminie 14- tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:



1. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.



BURMISTRZ
Bogdan Pawłowski

Załącznik 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla części działki nr ewid. 216
położonej w obrębie Dąbrowa,
gmina Kamięńsk
Skala 1:1000

LEGENDA:

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich
(uprawniony do sporządzenia projektu decyzji
 zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

BURMISTRZ KAMIĘŃSKA
 97-360 Kamięńsk
 ul. Wieluńska 50

Piotr Ulrich
 mgr inż.
 posiada kwalifikacje od wyliczenia zawodu urbanisty
 na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia
 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
 inżynierów budowlanych i inżynierów

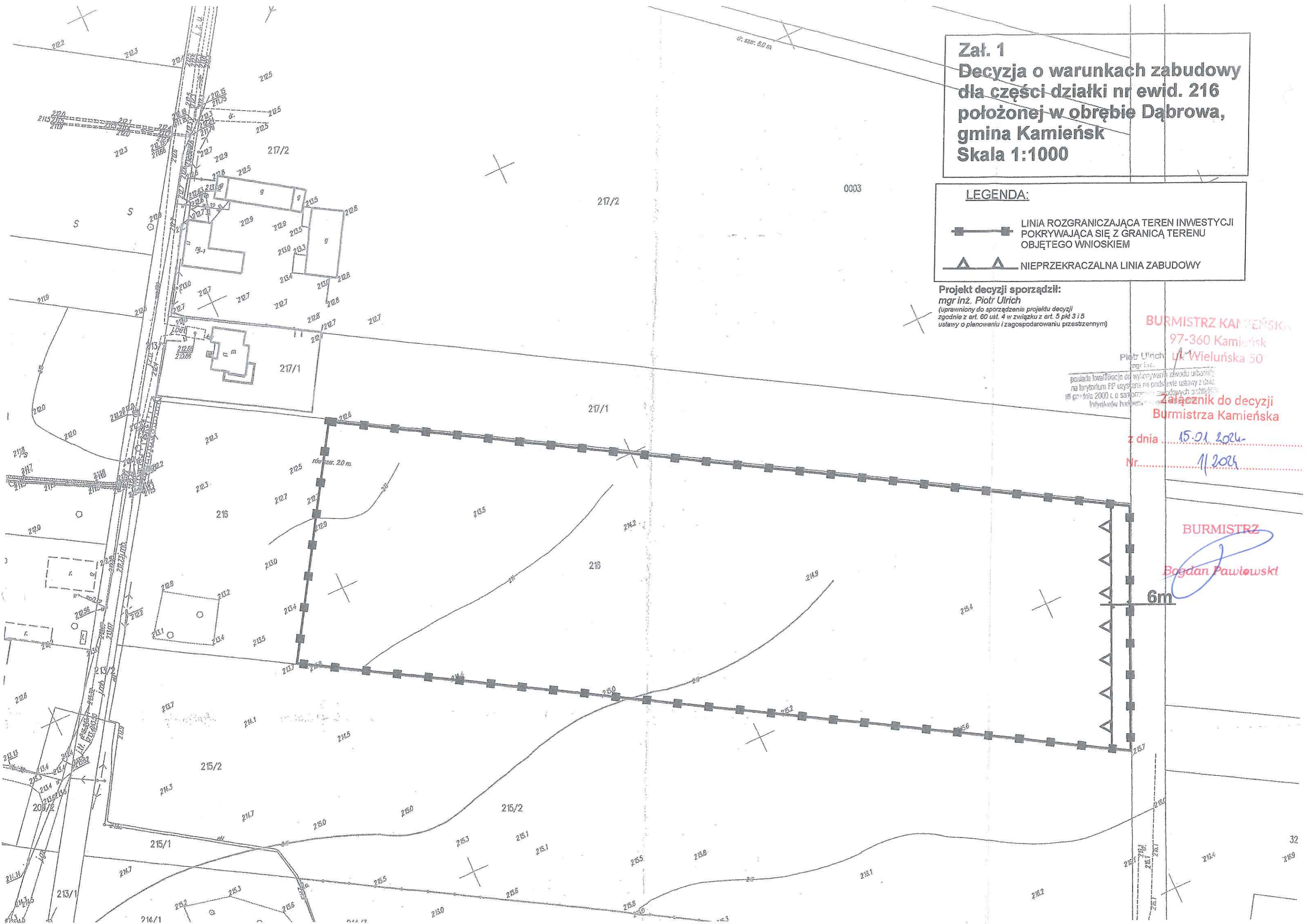
Załącznik do decyzji
Burmistrza Kamięńska

z dnia 15.01.2024

Nr. 11/2024

BURMISTRZ
Bogdan Pawłowski

6m



WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:

2.1. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) ze względu na rodzaj inwestycji – budowa instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383), decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki tj. działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej nie musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej 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. Ponadto, teren nie musi mieć dostępu do drogi publicznej

a) ze względu na charakter inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii – nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej,

b) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:

- całkowita moc planowanej inwestycji do 1 MW,
- ilość paneli fotowoltaicznych: od 1 250 szt. do 2 500 szt.,
- powierzchnia jednostkowa pojedynczego panelu: ok. 2m²,
- minimalna moc pojedynczego panelu: 365 Wp, maksymalna moc pojedynczego panelu: 1000 Wp,
- ilość planowanych stołów – zostanie określona na etapie wykonywania projektu budowlanego, parametr zależny od warunków przyłączeniowych jakie otrzyma inwestor na dalszym etapie procedowania, przy czym minimalna szerokość odstępów pomiędzy rzędami paneli wynosić będzie ok. 2,5m;
- powierzchnia zajęta przez stoły – zostanie określona na etapie wykonywania projektu budowlanego, parametr zależny od warunków przyłączeniowych jakie otrzyma inwestor na dalszym etapie procedowania,
- panele będą zamocowane na konstrukcji wsporczej z nachyleniem w stosunku do płaszczyzny wynoszącym 0° - 60°,
- liczba planowanych inwerterów: do 10 szt.,
- moc inwerterów: 100-300 kW,
- inwertery nie zajmują powierzchni terenu, planowane jest umiejscowienie ich w systemie rozproszonym pod panelami na konstrukcji wsporczej,
- pow. dróg wewnętrznych – do ok. 50 m²,
- pow. placu manewrowego – do ok. 50 m²,
- pow. jednostkowego miejsca parkingowego – 12,5 m²,
- liczba planowanych miejsc parkingowych: 1,
- parametry stacji elektroenergetycznej: powierzchnia do 30 m², szerokość elewacji frontowej: 2-15 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 2-5 m, dach: płaski lub skośny do 30°,
- długość ogrodzenia: do ok. 700 mb,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295),

c) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:

- ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112),

2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

- a) Elektrownia fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Wydanie decyzji o warunkach

zabudowy dla takiej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 tej ustawy.

Planowana inwestycja spełnia art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) zasilanie w energię elektryczną – poprzez instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych oraz poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, do wniosku zostało dołączone oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. oddział Łódź z dnia 3 listopada 2022 r., znak: 22-D0/WZD/00474, (analizując treść pisma, należy uznać, że art. 61 ust. 1 pkt. 3 u.p.z.p. jest spełniony, operator określił procedurę dotyczącą zapewnienia dostawy energii),
- d) energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- e) dojazd do inwestycji – poprzez projektowany zjazd z drogi wewnętrznej znajdującej się na działce nr ewid. 324 (obręb Dąbrowa, gmina Kamieńsk), która w północnej części jest drogą publiczną gminną Nr 110463E oraz przylega do drogi wewnętrznej znajdującej się na działce nr ewid. 207/2 (obręb Dąbrowa, gmina Kamieńsk), która przylega do drogi publicznej gminnej Nr 110103E znajdującej się na działce nr ewid. 475 (obręb Grabostów), gmina Gorzkowice,
- f) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- g) gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- h) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 216,
- i) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- j) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi.

2.4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – 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 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 216 znajdującej się na niej następujące grunty: RIVb, S-RV, RVI, RV, W. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi m. in. z:
 - prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951),

- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z 2023 r. poz. 1597).

2.6. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja nie znajduje się w ww. obszarach.

2.7. Zgodnie z art. 61 ust. 2 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

- a) nie stosuje się.

2.8. Zgodnie z art. 61 ust. 3 – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń 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

- a) farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla takiej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 tej ustawy.

2.9. Zgodnie z art. 61 ust. 4 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

- a) nie stosuje się.

2.10 Zgodnie z art. 61 ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

- a) wykonanie projektowanego przyłącza energetycznego będzie zagwarantowane w drodze umowy między inwestorem, a właścicielem sieci.

Wyniki analizy sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich
(uprawniony do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym)

BURMISTRZ KAMIEŃSKA
97-360 Kamieńsk
ul. Wieluńska 50
Załącznik do decyzji
Burmistrza Kamieńskiego

z dnia 15.01.2024r.

Nr. 1/2024

BURMISTRZ
Bogdan Pawłowski

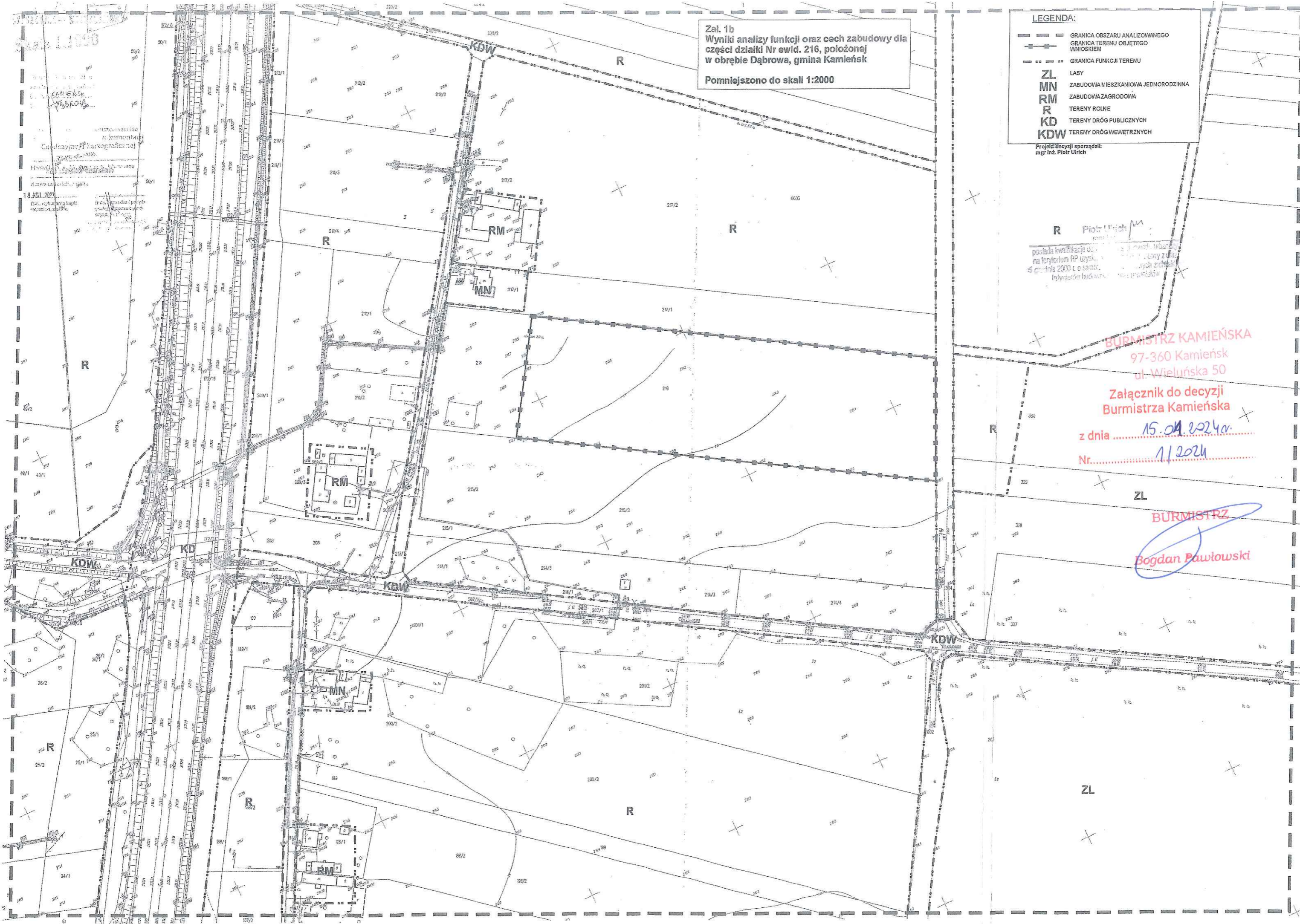
Piotr Ulrich
mgr inż.
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów

Załącznik 1b
 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla
 części działki Nr ewid. 216, położonej
 w obrębie Dąbrowa, gmina Kamięńsk
 Pomniejszono do skali 1:2000

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
	GRANICA FUNKCJI TERENU
ZL	LASY
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
R	TERENY ROLNE
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWĘTRZNYCH

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Urlich



Piotr Urlich
 posiada kwalifikacje udzielać pomocy technicznej w zakresie urbanistyki i architektury na trybunale RP uzyskane w dniu 2000 r. o samodzielnym wykształceniu inżynierskim w dziedzinie architektury i urbanistyki

BURMISTRZ KAMIĘŃSKA
 97-360 Kamięńsk
 ul. Wieluńska 50

Załącznik do decyzji
 Burmistrza Kamięńsk

z dnia 15.04.2024 r.
 Nr. 1/2024

BURMISTRZ
 Bogdan Pawłowski