

**RIOŚZP.6730.48.2023.IU**

**DECYZJA Nr 14/2024**  
**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 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 grudnia 2023 r., MQ ENERGY Sp. z o.o., ul. Bukowa 24, 43-100 Tychy,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:  
dla działek nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43 (obręb 7 miasto Kamieńsk) 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 (obręb 9 miasto Kamieńsk) położonych w gminie Kamieńsk,

dla inwestycji obejmującej:  
budowę farmy fotowoltaicznej PV Kamieńsk o mocy do 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem,

**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 PV Kamieńsk o mocy do 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na działkach o nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43 (obręb 7 miasto Kamieńsk) 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 (obręb 9 miasto Kamieńsk) położonych w gminie Kamieńsk

**i ustaliam:**

rodzaj zabudowy:  
- farma fotowoltaiczna,

oraz funkcję zabudowy:  
- farma fotowoltaiczna,

**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) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:  
- zgodna z Zał. 1,

2) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: do 300 000 m<sup>2</sup>,
- system konstrukcji podparć dla paneli (konstrukcje, szyny montażowe),
- maksymalna wysokość konstrukcji do: 5 m,
- montaż modułów fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 60 MW,
- montaż falowników do 500 sztuk,
- trasa kablowa i przyłącza,
- drogi dojazdowe do stacji elektroenergetycznych na terenie instalacji z placem manewrowym,
- montaż stacji elektroenergetycznych,
- ogrodzenie dla całego terenu farmy,

- montaż systemu monitoringu,
  - montaż systemów naprowadzających (trackerów) – opcjonalnie,
  - magazyny energii – opcjonalnie,
  - posadowienie stacji GPO – w razie potrzeby,
  - do 60 transformatorów, umiejscowionych w kontenerowych stacjach elektroenergetycznych,
  - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266)
- 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 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. 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,
- wnioskowany obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 408 – Niecka Miechowska (część NW),
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty leśne, ani grunty rolne klas I - III. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.1.2021.LK z dnia 29.09.2023 r., ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Kamieńska, z dnia 29.09.2023 r., znak: IOŚ.6220.1.2021.LK,
- 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.),
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
- usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej średniego i wysokiego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1286 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
- projekt niniejszej decyzji został zaopiniowany przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną średniego i wysokiego napięcia, której właścicielem jest PGE Dystrybucja S.A. Pismem z dnia 9 lutego 2024 r., znak: PGED0136641KW24/2024 wskazano wykaz przepisów regulujących zabudowę w pobliżu i pod linią elektroenergetyczną:
  1. Polska Norma PN-E-50100-1:1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne projektowanie i budowa – Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi,
  - Polska Norma PN-EN 50341-1:2013-03 - Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego + powyżej 1 kV – Część 1: Wymagania ogólne, Specyfikacje wspólne,
  - Polska Norma PN-EN 50341-2-22:2016-04 – Elektroenergetyczne linie

- napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1kV – Część 2-22:Krajowe Warunki Normatywne (NNA) dla Polski,
2. Norma SEP – N SEP-E-004 Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa,
  3. Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. 2018 poz. 1286),
  4. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz. 112),
  5. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz. U. 2019 r. poz. 1830 z późn. zm.),
  6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. nr 47 poz. 401 z 2003r.),
  7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1126).
- ustala się obowiązek uzyskania opinii od PGE Dystrybucja S.A., dotyczącej lokalizowania projektowanego obiektu na etapie opracowania projektu budowlanego względem istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.

### 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 projektowane przyłącze do sieci oraz poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, do wniosku dołączono oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wydane przez PGE Dystrybucja S.A., z dnia 1 grudnia 2023 r., znak: 23-D0/WZD/00570/MG,
- 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 2024 r. poz. 266) 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”,
- obsługa komunikacyjna – poprzez działki nr ewid. 1/31, 1/29 (obręb 4), 28/1, 27/1 (obręb 7), 2/1, 2/2 (obręb 9),
- zgodnie z postanowieniem GDDKiA, znak: O/ŁO.Z-3.4351.34.2024.VK: „Uwzględniając wskazane wykorzystanie istniejącego zjazdu z drogi dojazdowej na etapie budowy elektrowni słonecznej, na podstawie art. 9 k.p.a. informujemy o konieczności jego dostosowania do ruchu pojazdów, które będą związane z realizacją inwestycji. Istniejący zjazd jest bowiem zjazdem niedostosowanym do ruchu pojazdów ciężarowych czy sprzętu budowlanego. Ze względu na powyższe koniecznym jest wykonanie jego przebudowy w trybie przewidzianym art. 29 ustawy o drogach publicznych (wzór wniosku i wykaz niezbędnych dokumentów znajdują się na stronie internetowej GDDKiA w zakładce „załatw sprawę”). Alternatywą jest czasowe poszerzenie zjazdu z utwardzeniem przy założeniu zajęcia pasa drogowego na prawach wyłączności. Dla uzyskania zezwolenia zarządcy drogi w ww. zakresie, niezbędnym jest opracowanie dokumentacji dla

planowanych czasowych zmian w zagospodarowaniu pasa drogowego, którą należy przedłożyć do Oddziału GDDKiA w Łodzi. Wniosek o zajęcie pasa drogowego należy złożyć do Rejonu Autostradowego w Łowiczu (Dzierzgow 114), załączając niezbędne dokumenty w tym uzgodnioną dokumentację techniczną. W tym stanie formalno-prawnym zarządca drogi krajowej uzgadnia przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej PY Kamieńsk o mocy do 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem, na działkach o nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43 (obręb 7 miasto Kamieńsk) 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 (obręb 9 miasto Kamieńsk) położonych w gminie Kamieńsk, ze wskazaniem uwarunkowań dotyczących prawidłowego skomunikowania inwestycji na etapie budowy farmy fotowoltaicznej”.

- 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 – jeśli dotyczy,
- odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,
- wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1286 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401).

#### **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:**

Działki nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 nie znajdują się w terenie górniczym.

#### **Uzasadnienie**

MQ ENERGY Sp. z o.o., ul. Bukowa 24, 43-100 Tychy w dniu 18 grudnia 2023 r., wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej PV Kamieńsk o mocy do 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na działkach o nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43 (obręb 7 miasto Kamieńsk) 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 (obręb 9 miasto Kamieńsk) położonych w gminie Kamieńsk.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla działek określonych 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 z późn. zm.).

Do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.1.2021.LK z dnia 29.09.2023 r., ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

Pismami z dnia 26 lutego 2024 r. oraz 27 lutego 2024 r. strony postępowania złożyły sprzeciw planowanej inwestycji. Odnosząc się do ww. pism, wyrażenie sprzeciwu dla planowanej inwestycji nie można zatrzymać decyzji o warunkach zabudowy. Wyrażenie sprzeciwu przez stronę 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.

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 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524), które zmieniły art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów 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,
  - Marszałkiem Województwa Łódzkiego - 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,
  - Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Radomsku, - 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,
  - Wydziałem Zarządzania Drogami Starostwa Powiatowego w Radomsku - 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,
  - Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad - Oddział w Łodzi, postanowieniem z dnia 12 lutego 2024 r., znak: O/ŁO.Z-3.4351.34.2024.VK,
- oraz uzyskaniu opinii:
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź z dnia 9 lutego 2024 r., znak:PGED0136641KW24/2024

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 Kamińska 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 zasadniczej w skali 1:1000,
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a,  
- część graficzna – zał. Nr 1b.



BURMISTRZ  
*Jarosław Bąkowicz*  
Jarosław Bąkowicz

#### **Otrzymują:**

1. Strony postępowania w trybie art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego,
2. a/a.

# MAPA ZASADNICZA




Skala 1:1000

woj. łódzkie  
pow. radomszczański

## Załącznik 1

**Decyzja o warunkach zabudowy dla działek nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43 (obręb 7 miasto Kamięńsk) 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 (obręb 9 miasto Kamięńsk), gmina Kamięńsk**  
Skala 1:1000

### LEGENDA:

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

Sporządził:  
mgr inż. Piotr Ulrich  
(uprawniony do sporządzania projektu decyzji zgodnie z art. 10b ust. 1 ustawy z art. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

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 budowlanych oraz urbanistów

STAROSTA POWIATU RADOMSZCZAŃSKIEGO  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej

PL.PZGIK.7454.

identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

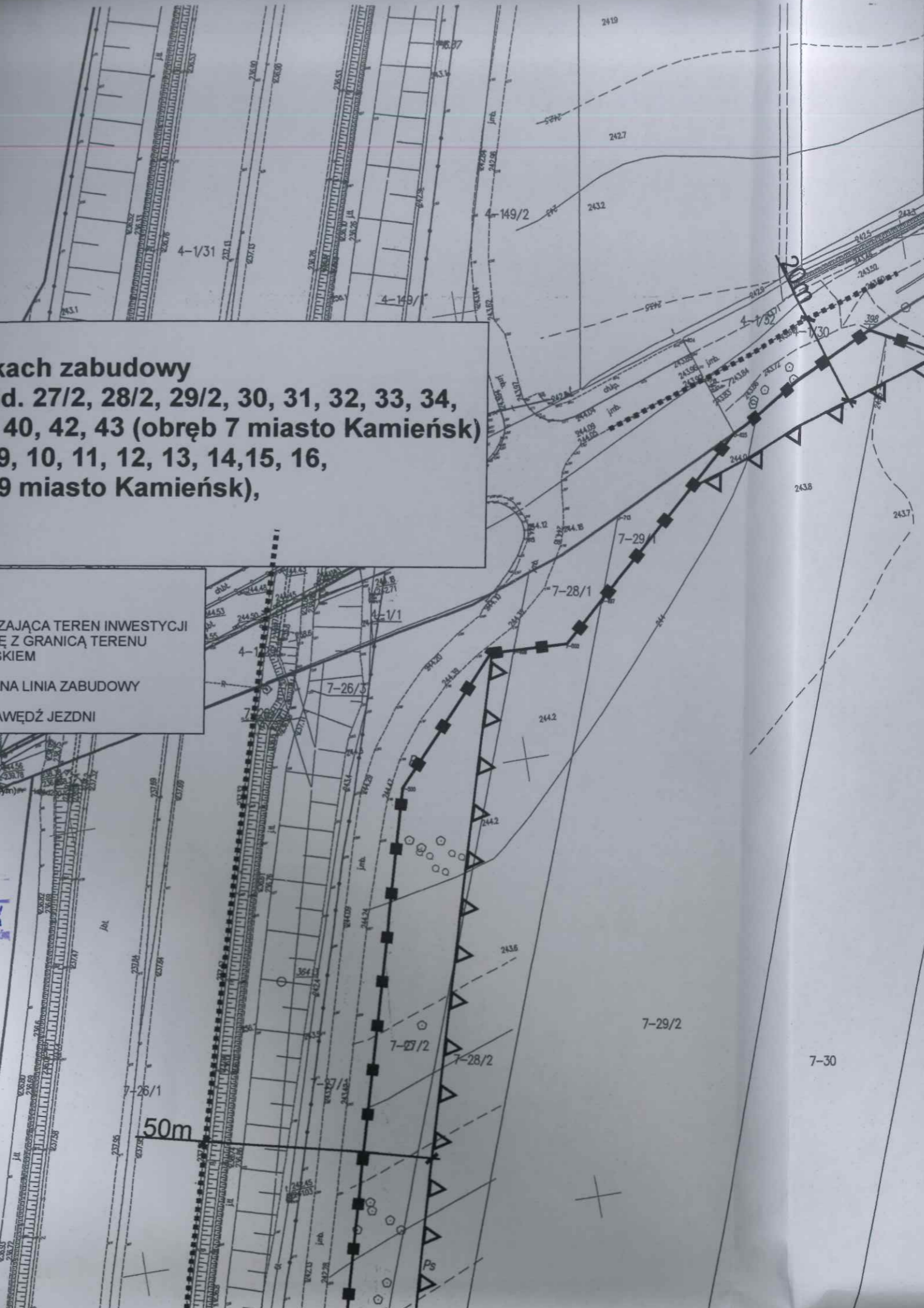
MAPA ZASADNICZA

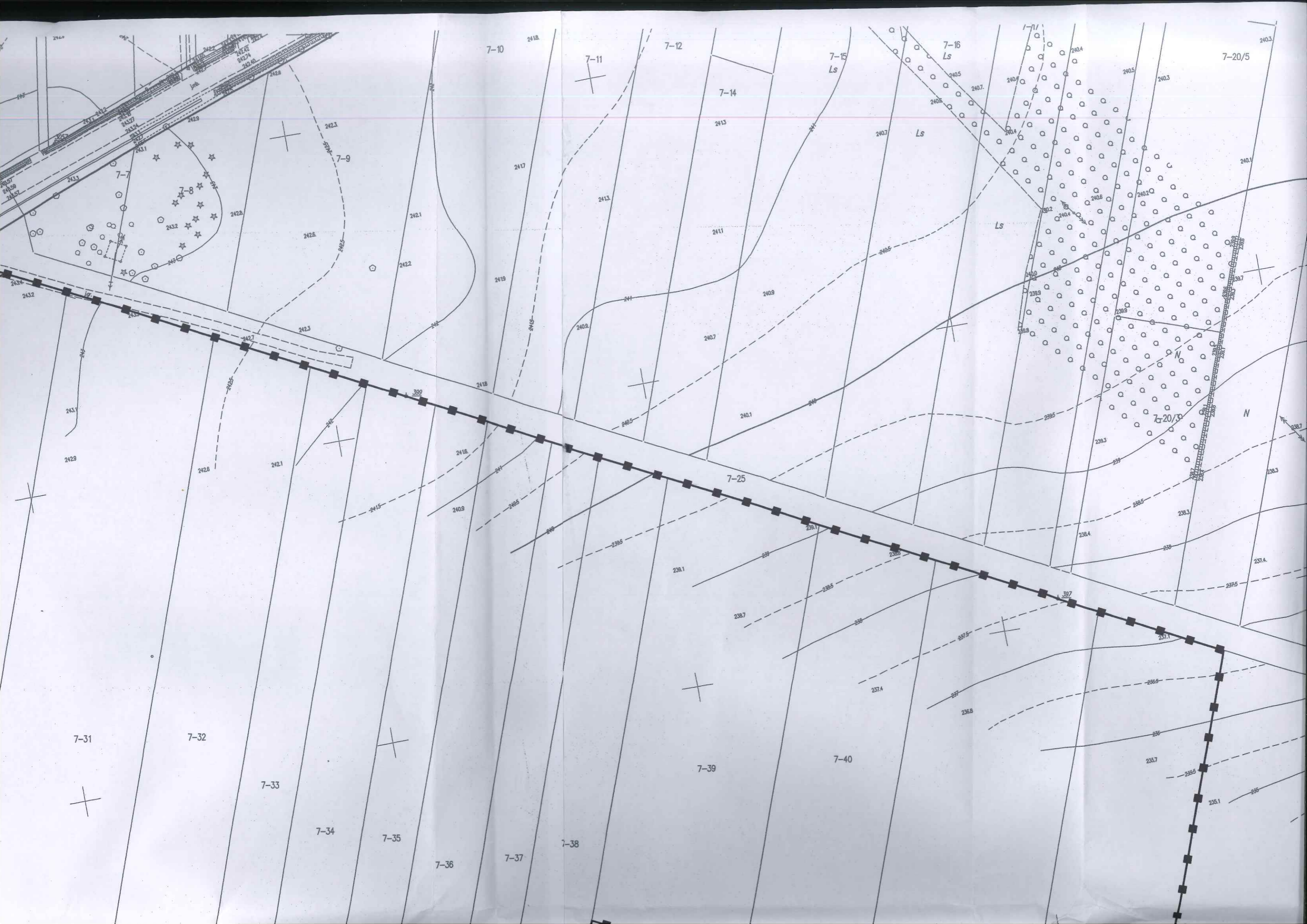
tytuł materiału zasobu

08 LIS. 2023 Monika Widańska-Przerada  
PODPISEK

wykonania kopii Ośrodek Dokumentacji i Kartograficznej  
materiału zasobu Geodex osoby reprezentującej organ

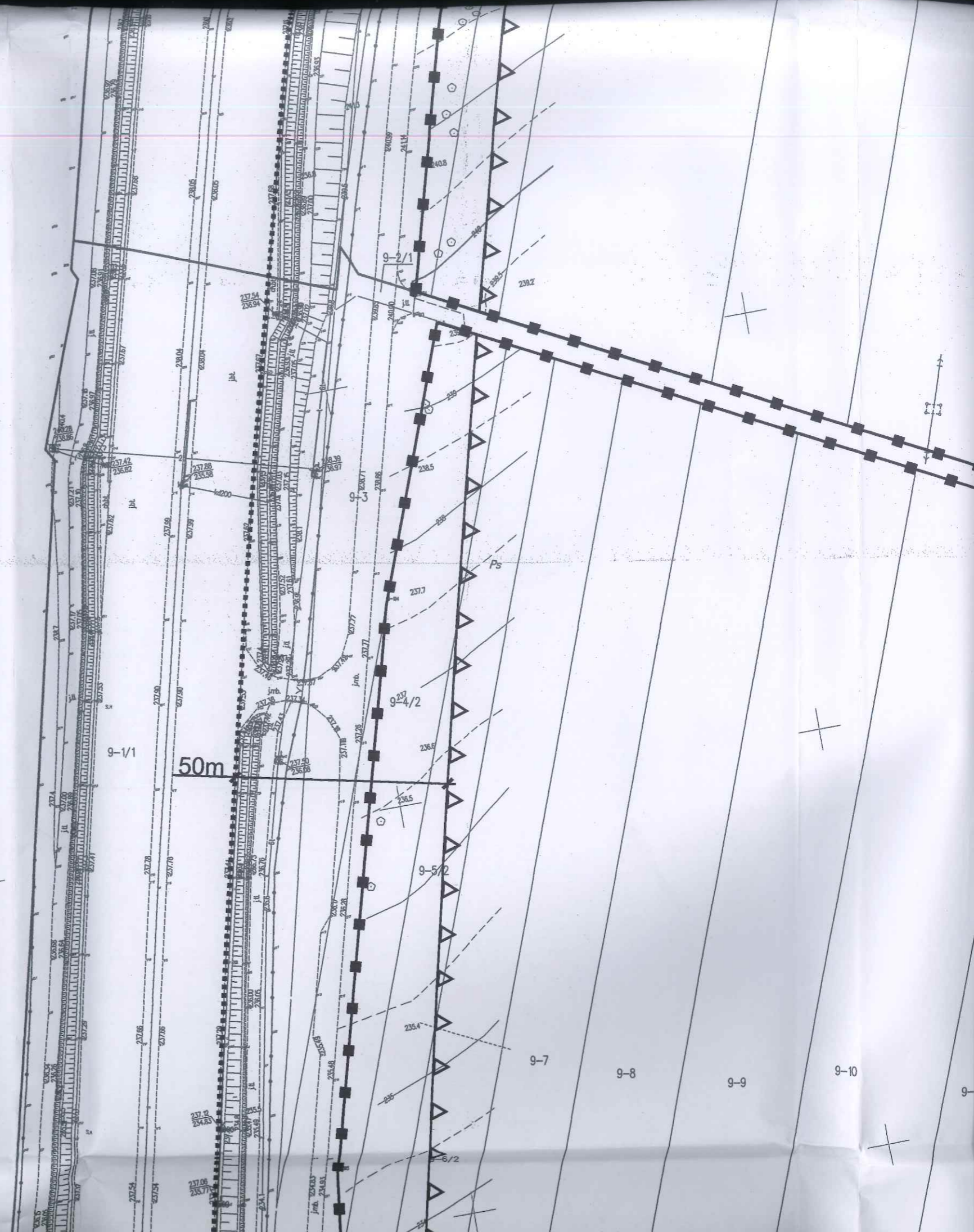
50m

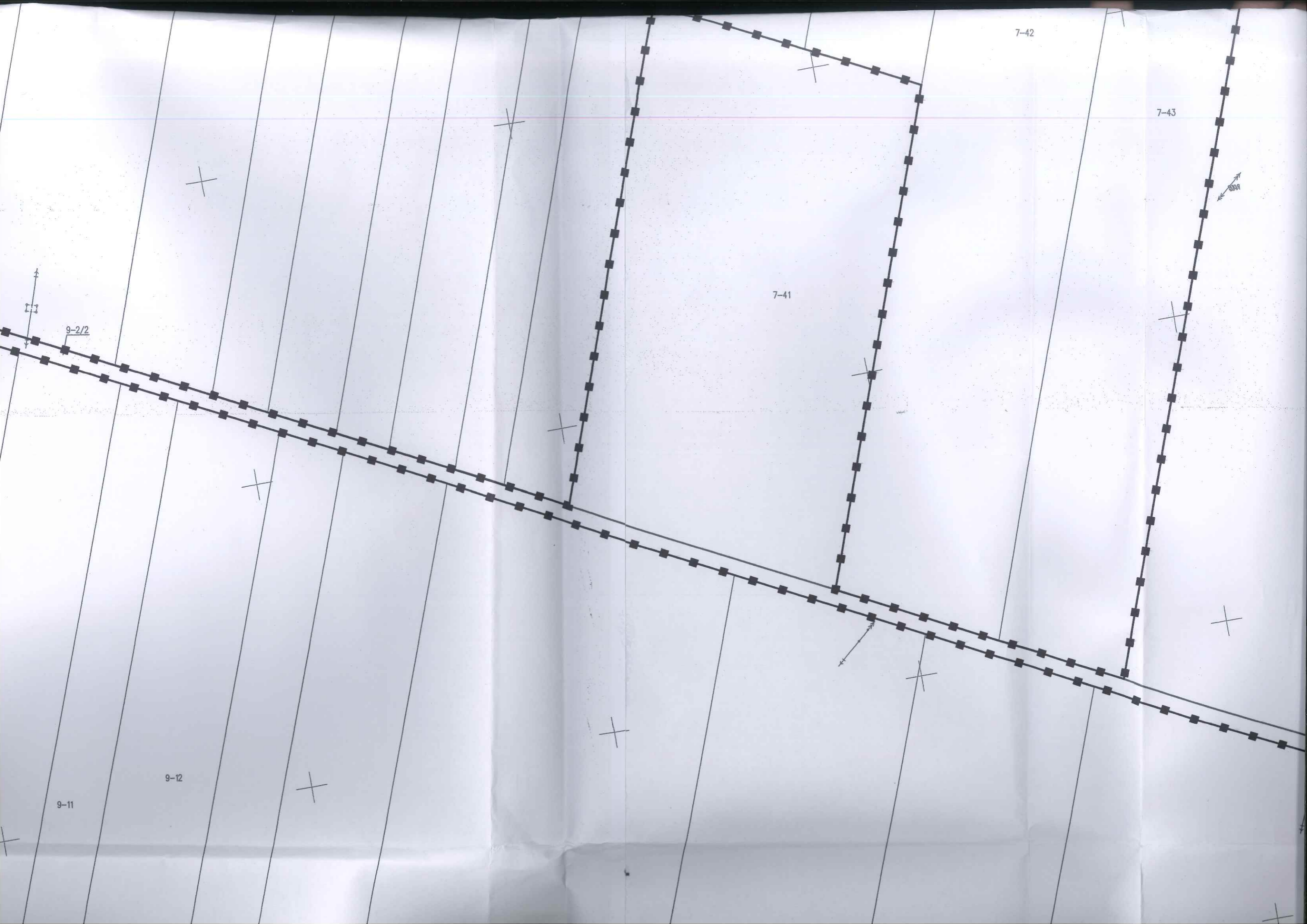












7-42

7-43

7-41

9-2/2

9-12

9-11



232.3

231.5

230.8  
230.9

229.5  
229.3

227.1  
227.0

226.0  
225.9

225.3  
225.0

7-44

7-45

9-53

9-54

9-55

9-57

9-58

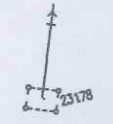
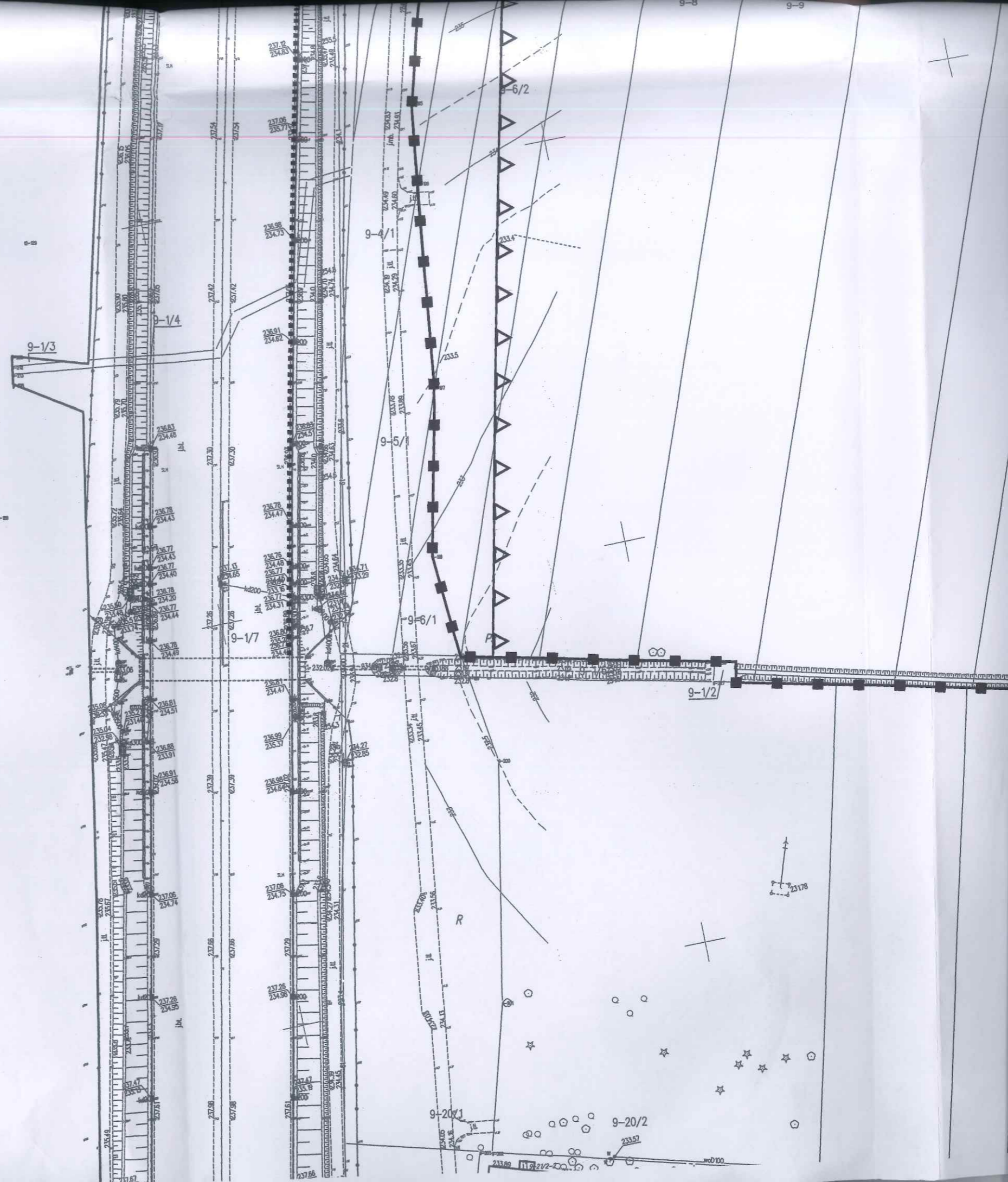
9-59

9-60

9-61

9-62

9-56



233.09 232.22 233.57 233.78

9-11

9-13

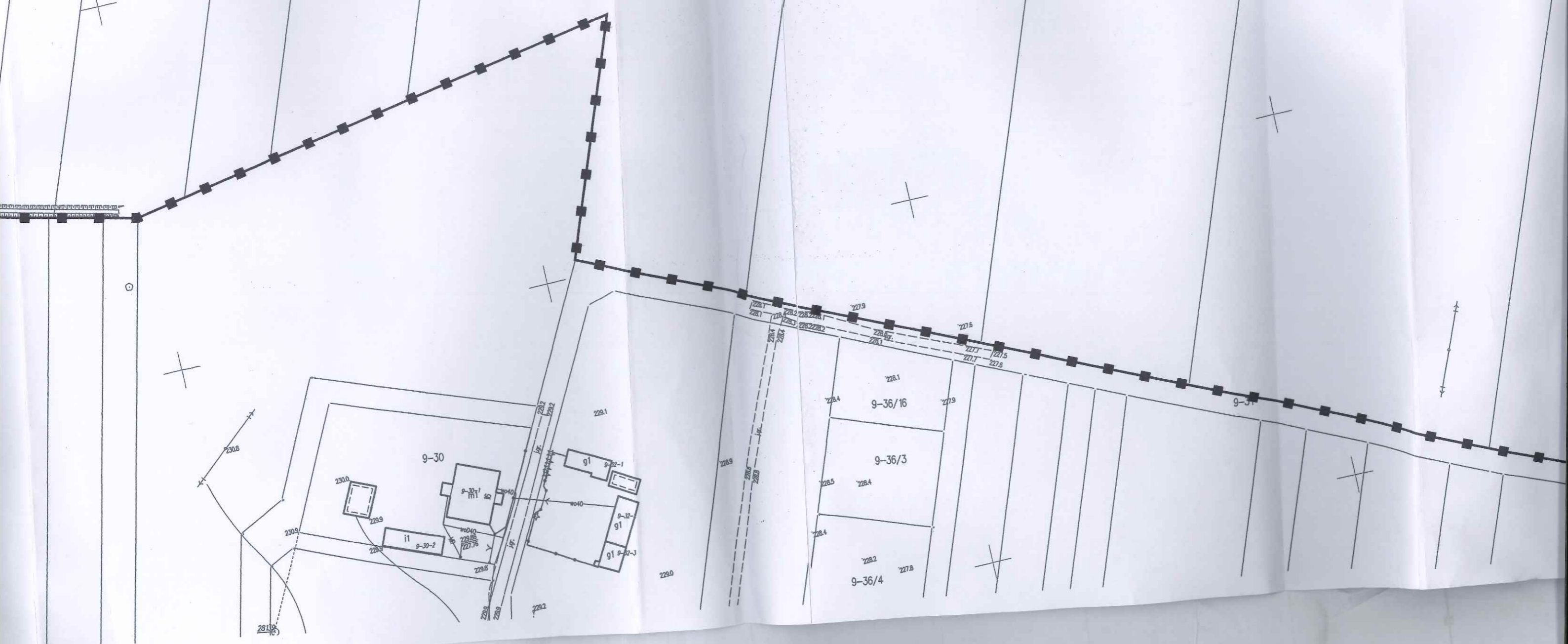
9-14

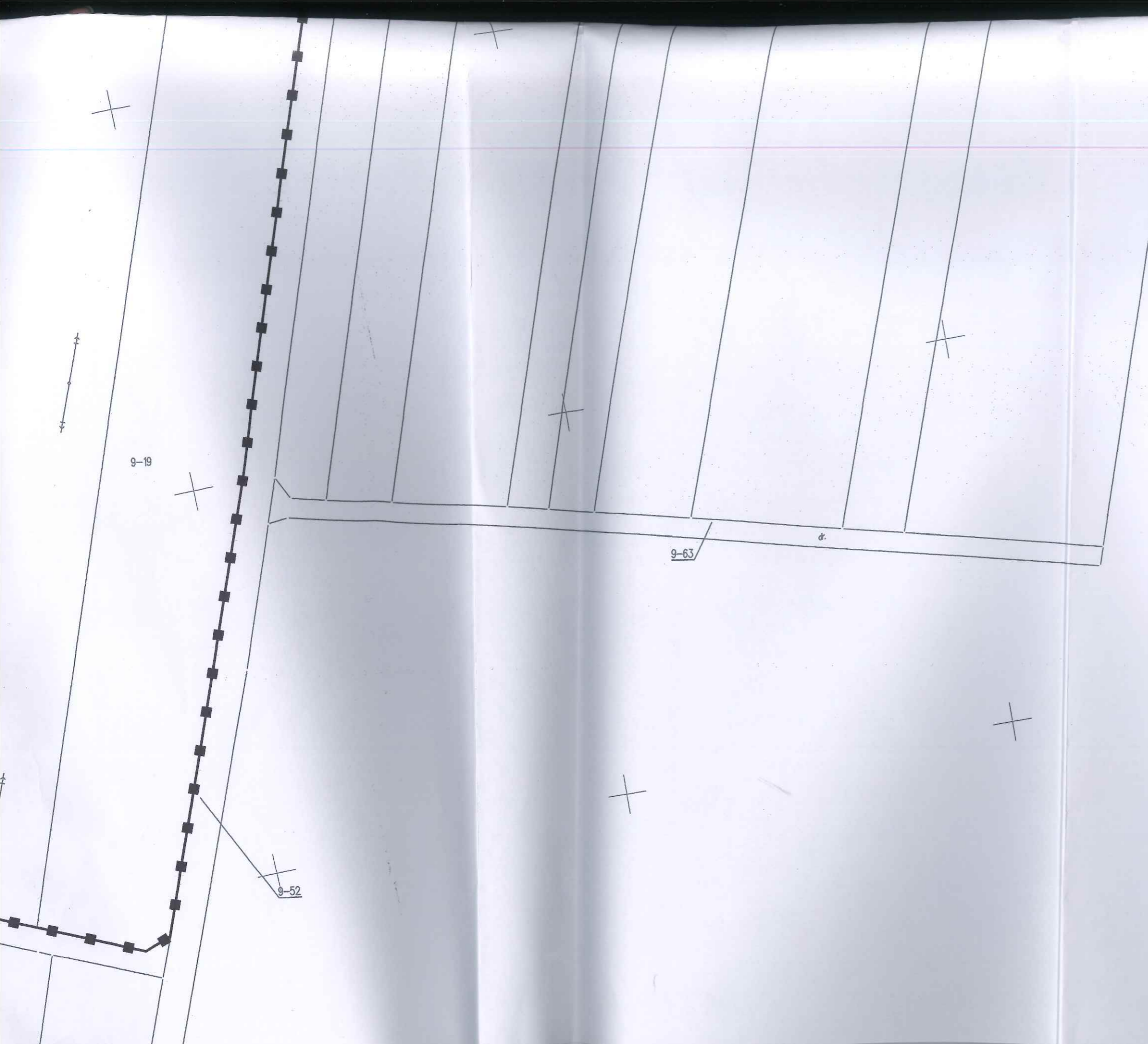
9-15

9-16

9-17

9-18





**BURMISTRZ KAMIENSKA**  
97-360 Kamieńsk  
ul. Wieluńska 50

Załącznik do decyzji  
Burmistrza Kamieńska

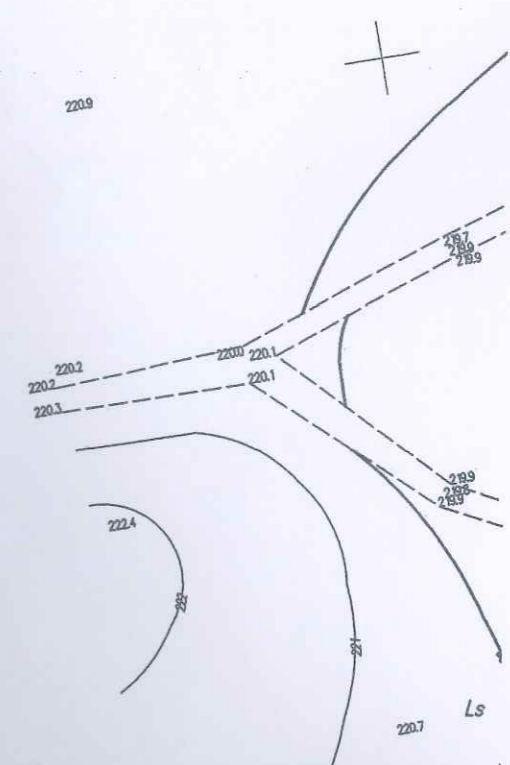
z dnia 14.05.2024r.

Nr. 14/2024

**BURMISTRZ**

*Jarosław Bąkiewicz*  
**Jarosław Bąkiewicz**

2205



## 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, 1890, 2029), 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 2023 r. poz. 1436), 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:
  - powierzchnia terenu inwestycji: do 300 000 m<sup>2</sup>,
  - system konstrukcji podparć dla paneli (konstrukcje, szyny montażowe),
  - maksymalna wysokość konstrukcji do: 5 m,
  - montaż modułów fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 60 MW,
  - montaż falowników do 500 sztuk,
  - trasa kablowa i przyłącza,
  - drogi dojazdowe do stacji elektroenergetycznych na terenie instalacji z placem manewrowym,
  - montaż stacji elektroenergetycznych,
  - ogrodzenie dla całego terenu farmy,
  - montaż systemu monitoringu,
  - montaż systemów naprowadzających (trackerów) – opcjonalnie,
  - magazyny energii – opcjonalnie,
  - posadowienie stacji GPO – w razie potrzeby,
  - do 60 transformatorów, umiejscowionych w kontenerowych stacjach elektroenergetycznych,
  - 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),
  - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
  - 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 projektowane przyłącze do sieci oraz poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, do wniosku dołączono oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wydane przez PGE Dystrybucja S.A., z dnia 1 grudnia 2023 r., znak: 23-D0/WZD/00570/MG,
- 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) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- f) obsługa komunikacyjna – poprzez działki nr ewid. 1/31, 1/29 (obręb 4), 28/1, 27/1 (obręb 7), 2/1, 2/2 (obręb 9),
- 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 – jeśli dotyczy,
- h) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,
- 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) Na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty leśne, ani grunty rolne klas I - III. 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, z 2023 r. poz. 877, 1506),
  - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185, 2375),
  - 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:


**BURMISTRZ KAMIEŃSKA**  
97-360 Kamieńsk  
ul. Wieluńska 50

Załącznik do decyzji  
Burmistrza Kamieńska

z dnia 14 05 2024r. ....

Nr..... 14/2024 .....

**BURMISTRZ**  
  
Jarosław Bąkowicz

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

Załącznik 1b  
 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla  
 części działek Nr ewid. 27/2, 28/2, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,  
 39, 40, 42, 43 (obwód 7 miasto Kamięnsk) 4/2, 5/2, 6/2, 7, 8, 9, 10, 11,  
 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 (obwód 9 miasto Kamięnsk) położonych  
 w gminie Kamięnsk

Do wydruku pomniejszono do Skali 1:2000

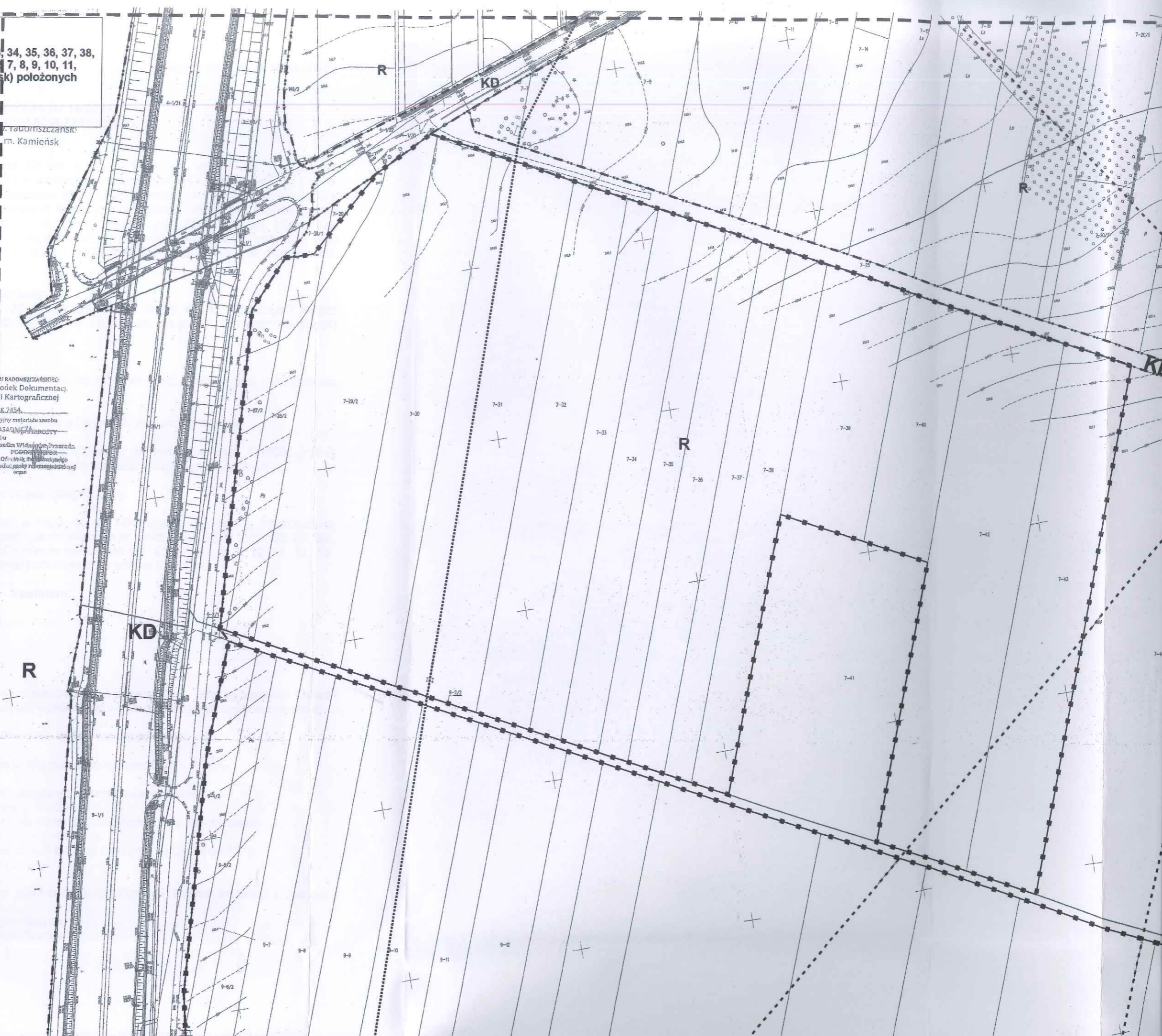
**LEGENDA:**

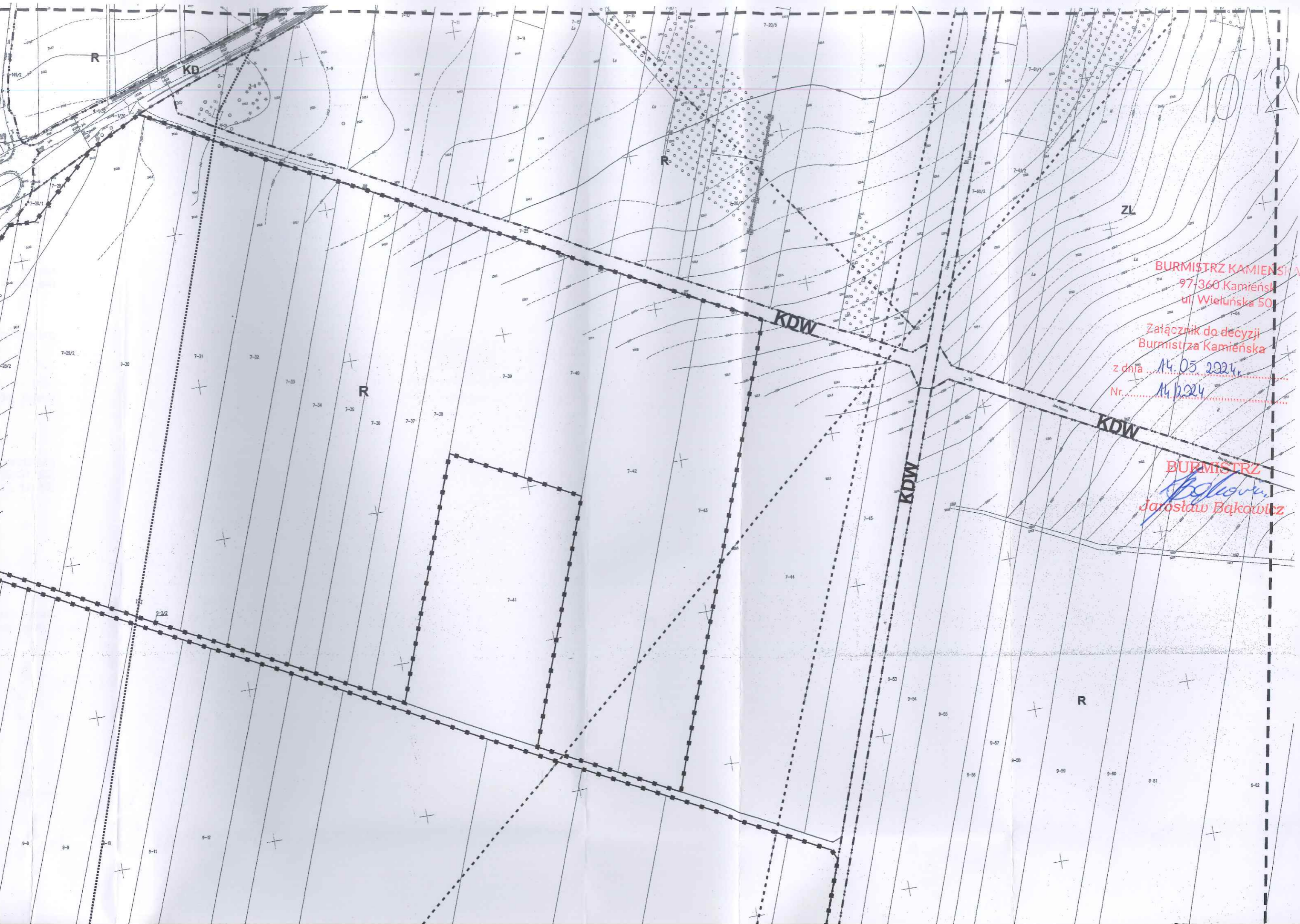
- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- R** TERENY ROLNE
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZL** LASY
- ..... LINIA NAPOWIETRZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- ..... LINIA NAPOWIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

Projekt decyzji sporządził:  
 mgr inż. Piotr Ulrich

starosta powiatu radomszczańskiego  
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji,  
 Geodezyjnej i Kartograficznej  
 pl. Piłsudskiego 7456  
 24-100 Radomsko  
 08.11.2023

**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 budowlanych oraz urbanistów





BURMISTRZ KAMIENSKA  
97-360 Kamięnsk  
ul. Wielęska 50

Załącznik do decyzji  
Burmistrza Kamięska

z dnia 14.05.2024r.

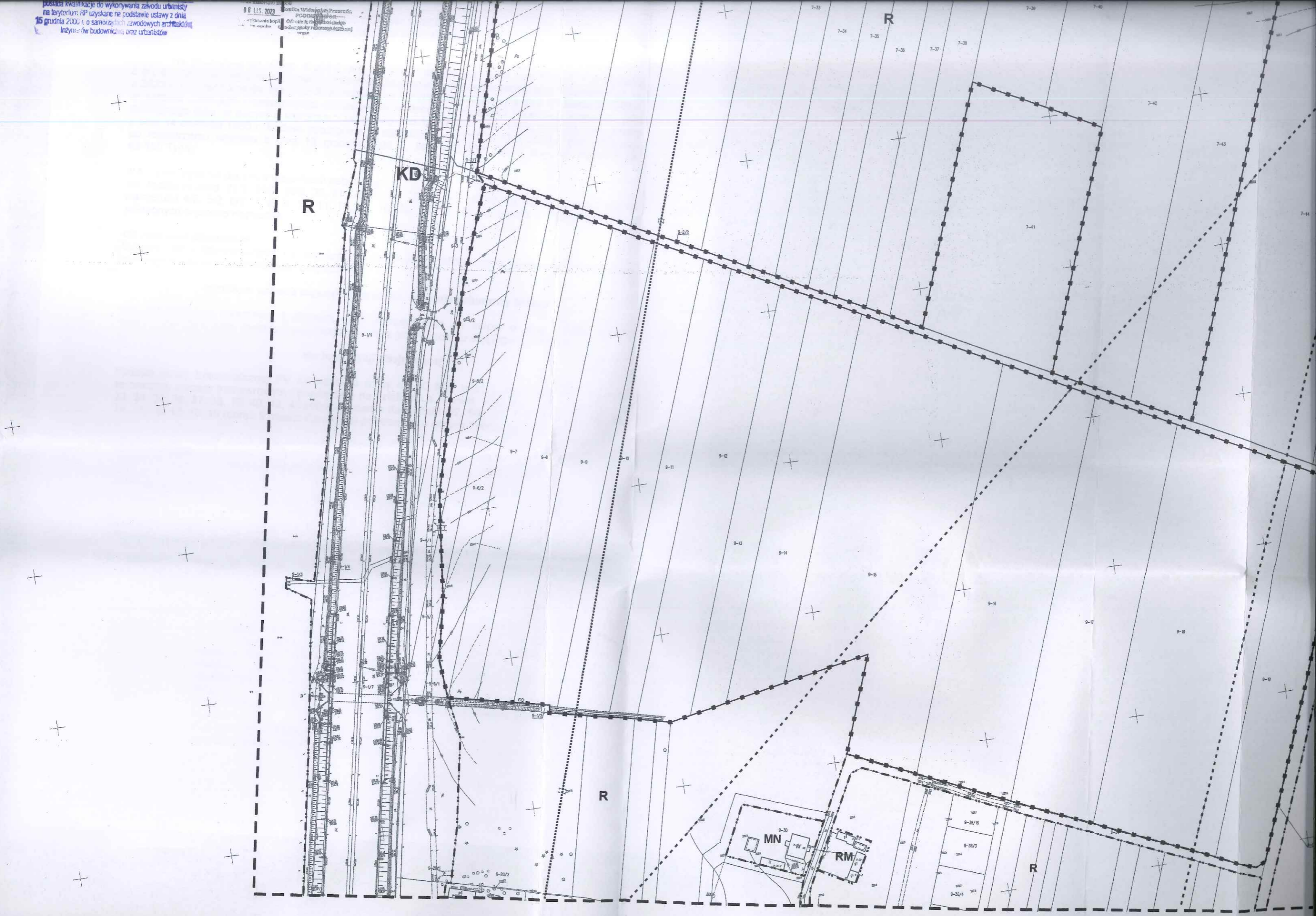
Nr. 14/2024

BURMISTRZ  
*Jarostaw Bąkowitz*  
Jarostaw Bąkowitz

1012

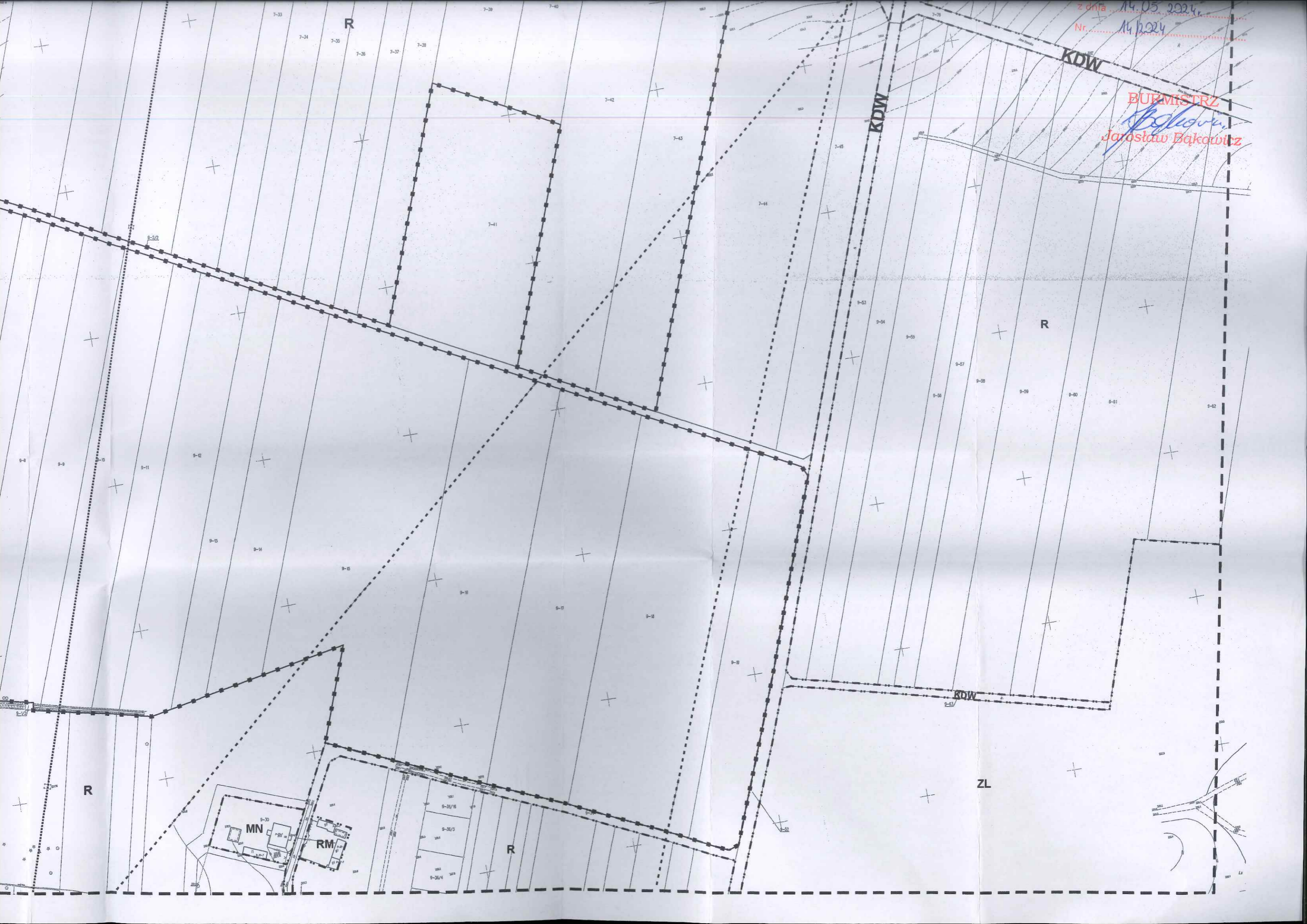
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty  
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia  
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,  
inżynierów budowlanych oraz urbanistów

08 LIS. 2023  
P.O. 1411  
ul. ...  
...  
...



z dnia 14.05.2024  
Nr. 14/2024

**BURMISTRZ**  
*Jarostaw Bakowicz*  
**Jarostaw Bakowicz**



R

R

R

MN

RM

R

ZL

KDW

KDW

KDW

7-34 7-35 7-36 7-37 7-38

7-42

7-43

7-45

7-76

9-22

9-4

9-9

9-10

9-11

9-12

9-13

9-14

9-15

9-16

9-17

9-18

9-19

9-53

9-54

9-55

9-57

9-58

9-59

9-60

9-61

9-62

9-35/16

9-35/3

9-36/4