

**DECYZJA Nr 11/2025
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 2024 r. poz. 1130 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 2 października 2024 r., data uzupełnienia 5 listopada 2024 r. Kamieńsk PV Sp. z o.o., Majków Duży 6A, 97-371 Wola Krzysztoporska reprezentowanej przez pełnomocnika Pana [REDAKOWANE]

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działki nr ewid. 297 (obręb Pytowice), położonej w gminie Kamieńsk,

dla inwestycji obejmującej:
budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 26 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 297 (obręb Pytowice), położonej w gminie 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 elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 26 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 297 (obręb Pytowice), położonej w gminie Kamieńsk,

i ustaliam:

rodzaj zabudowy:
- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:
- instalacja 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:

- całkowita powierzchnia planowanej inwestycji: do 240 000 m²,
- konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych o wysokości do 5 m każda,
- moduły fotowoltaiczne (mono-, polikrystaliczne lub amorficzne) o mocy łącznej do 26 MW włącznie o mocy jednostkowej od 300 Wp do 900 Wp w ilości do 65 000 sztuk,
- string-boxy,
- falowniki przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej- w ramach przedmiotowej inwestycji dopuszcza się zastosowanie falowników rozproszonych (o mocy do 0,5 MW) w ilości do 260 sztuk lub falowników centralnych (o mocy powyżej 0,5 MW) w ilości do 26 sztuk,
- stacja transformatorowa z transformatorem suchym nn/SN w ilości 26 sztuk o wysokości do 5 m, o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania w/w inwestycji, czyli: wewnętrzna linia kablowa do 1000V łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową, system monitoringu, miejsca postojowe przy

stacji transformatorowej, instalacja uziemiająca, instalacja kabli internetowych i światłowodowych służąca do sterowania farmą, instalacja oświetleniowa i odgromowa, ogrodzenie inwestycji oraz brama wjazdowa,

- zjazd, komunikacja wewnątrz farmy oraz plac manewrowy,
- system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, kamery),
- ogrodzenie ażurowe (siatkowe lub panelowe) bez podmurówki z zachowaniem ok. 20 cm przerwy między ogrodzeniem a gruntem,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 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 2025 r. poz. 418),
- 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 z późn. zm.),
- 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. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 297 znajdują się na niej grunty: RV, RIVb, RIVa. 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 z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.1.2020.IU z dnia 29.09.2021 r., ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie parku solarne o mocy do 200 MW wraz ze stacją przesyłową WN, kontenerowymi stacjami dystrybucyjnymi, elektroenergetycznymi liniami kablowymi SN, NN i przewodami,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.1.2020.IU z dnia 29.09.2021 r.
- do wniosku dołączono decyzję przenoszącą decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 29.09.2021 r., znak: IOŚ.6220.1.2020.IU wydaną przez Burmistrza Kamieńska na rzecz Kamieński PV Sp. z o.o., Majków Duży 6a, 97-371 Wola Krzysztoporska,
- 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 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

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 2024 r. poz. 1292)

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,

- dostęp do energii elektrycznej – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- 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 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 planowanej inwestycji – poprzez drogę powiatową Nr 3915E,
- 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 działki nr ewid. 297,
- usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej najwyższego 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. nr 129, poz. 844), 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) 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 Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w zakresie realizacji planowanej inwestycji pod liniami elektroenergetycznymi Pismem z dnia 20 grudnia 2024 r., znak: DE-DSK-DUK-WEK.7070.2.2024.816 wskazano wykaz przepisów, regulujących zabudowę w pod liniami elektroenergetycznymi:

- „- PN-E-05100-1 : 1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa,
- N SEP-E-004 Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa,
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. z dnia 19.12.2019 r., poz. 2448).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.2003.169.1650).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych z dnia 06 lutego 2003r. (Dz. U. nr 47, poz. 401 z 2003r.).
- Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz.U. 2019 poz. 1830).

Niniejsze pismo jest opinią w przedmiotowej sprawie i nie stanowi uzgodnienia, dla uzyskania którego wymagane jest przekazanie przez Inwestora do PSE S.A. w Katowicach szczegółowego projektu zabudowy i zagospodarowania działki nr 297 zgodnego z ww. przepisami oraz poniższymi warunkami:

1. Wokół konstrukcji słupów zostanie niezabudowany obszar (w kształcie koła) o promieniu (R) co najmniej równym wysokości słupa (H) (rys. 1).
2. Pomiędzy słupami, wzdłuż osi linii zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego szerokość będzie równa odległości (D) pomiędzy krańcami poprzeczników słupów (o największej rozpiętości) powiększonej o 5 metrów w każdą stronę (rys. 1).
3. Przy słupach mocnych znajdujących się na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi trasy linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy krańcami poprzeczników słupa (o największej rozpiętości) powiększona o 5 metrów w każdą stronę (rys. 1).

4. Na potrzeby wykonywania rutynowych prac eksploatacyjnych oraz usuwania awarii do każdego słupa zostanie zapewniony dojazd o szerokości min. 5 metrów, uwzględniający łagodne zakręty o minimalnym promieniu wewnętrznego łuku wynoszącym 12 metrów.
 5. W przypadku ogrodzenia instalacji PV, należy zapewnić dostęp dla służb PSE S.A. (lub firm zewnętrznych działających na zlecenie PSE S.A.) w celu realizacji prac eksploatacyjnych, modernizacyjnych lub w celu usuwania potencjalnych awarii.
 6. W szczególnych przypadkach podczas modernizacji linii lub usuwaniu awarii, w pobliżu słupa może zaistnieć konieczność tymczasowego demontażu części paneli wchodzących w skład instalacji PV celem pozyskania dodatkowego obszaru dla rozlokowania sprzętu do naprawy lub modernizacji linii.
 7. Konstrukcje przewodzące instalacji fotowoltaicznych, przewodzące części ogrodzeń i inne elementy przewodzące w obszarze wyznaczonego pasa linii powinny być skutecznie uziemione.
 8. Zabrania się łączenia instalacji uziemiających konstrukcji, na których umieszczone są źródła fotowoltaiczne z instalacją uziemiającą elektroenergetycznej linii WN i NN.
 9. Na potrzeby wykonywania prac montażowych i eksploatacyjnych przy instalacjach PV, w przypadku gdy odległość w poziomie od skrajnych przewodów fazowych linii do miejsca wykonywania prac jest mniejsza niż 30 metrów, należy opracować i uzgodnić z właścicielem linii instrukcję BHP.
 10. Linie elektroenergetyczne są źródłem pola elektromagnetycznego, którego oddziaływanie na instalacje PV należy uwzględnić. Dopuszczalna w obszarze pasa linii wartość natężenia składowej elektrycznej pola elektromagnetycznego wynosi do 10 kV/m oraz składowej magnetycznej do 60 A/m. Możliwość występowania powyższych wartości na obszarach dostępnych dla ludzi jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. 19 grudnia 2019 Poz. 2448).
 11. Instalacje PV oraz wchodzące w ich skład instalacje elektryczne i elementy infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć przed skutkami oddziaływania pola elektromagnetycznego pochodzącego od linii napowietrznej WN i NN.
- Powyższe wytyczne i ograniczenia w lokalizacji instalacji PV w otoczeniu linii elektroenergetycznych, podyktowane są względami zapewnienia bezpieczeństwa oraz dostępu do linii WN i NN w celu wykonywania prac eksploatacyjnych, remontowych, modernizacyjnych lub usuwania awarii.

Jednocześnie informujemy, że:

- W okresie zimowym istnieje ryzyko uszkodzenia paneli fotowoltaicznych, wchodzących w skład instalacji PV, w wyniku opadnięcia z przewodów lub konstrukcji słupa brył lodu.
- Bardzo rzadkim, ale prawdopodobnym może być uszkodzenie paneli fotowoltaicznych, wchodzących w skład instalacji PV, na skutek opadnięcia przewodu lub innego elementu linii czy jego części.
- W czasie trwania niekorzystnych warunków pracy systemu elektroenergetycznego lub niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak wyładowania atmosferyczne, wystąpić może wzrost potencjału ziemi przy podstawie słupów, a tym samym występuje ryzyko uszkodzenia instalacji paneli fotowoltaicznych. W celu minimalizacji tego zjawiska, należy zaprojektować właściwy system uziemienia instalacji PV. System uziemienia instalacji PV nie może być połączony z uziemieniem słupów.

Ewentualne linie średniego i niskiego napięcia zlokalizowane w odległości mniejszej niż 15 metrów od skrajnych przewodów linii 220 i 400 kV należy skablować.

Zabrania się lokalizowania magazynów energii z określoną strefą zagrożenia wybuchem w odległości mniejszej niż 1,5 krotność wysokość zawieszenia najwyższego przewodu nieuziemionego na wyższym słupie (w przeszłe zbliżenia)"

- ustala się obowiązek uzyskania opinii od Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A., w zakresie parametrów technicznych istniejącej linii napowietrznej najwyższego napięcia przyjętych przez projektanta do opracowania projektu budowlanego.

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 2025 r. poz. 418) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.).

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. 297 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Kamieńsk PV Sp. z o.o., Majków Duży 6A, 97-371 Wola Krzysztoporska reprezentowana przez pełnomocnika Pana Mieszka Bojara, [REDAKTOWANE], w dniu 2 października 2024 r., data uzupełnienia 5 listopada 2024 r., wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 26 MW włącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 297 (obręb Pytowice), położonej w gminie 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).

Do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.1.2020.IU z dnia 29.09.2021 r., ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie parku solarne o mocy do 200 MW wraz ze stacją przesyłową WN, kontenerowymi stacjami dystrybucyjnymi, elektroenergetycznymi liniami kablowymi SN, NN i przewodami.

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.

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,
- Powiatowym Zarządem Dróg 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,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym 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 26.02.2025 r., znak: OŁ.O.Z-3.4351.399.2024.MM,

a także uzyskaniu opinii Polskich Sieci Elektroenergetycznych z dnia 20.12.2024 r., znak: DE-DSK-DUK-WEK.7070.2.2024.816,

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, przed upływem 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
[Signature]
Jerolaw Bąkiewicz

Otrzymują:

BURMISTRZ KAMIEŃSKA

97-360 Kamieńsk

ul. Wieluńska 50

Załącznik do decyzji
Burmistrza Kamieńska

z dnia 25.04.2025r.

Nr. M/2025

BURMISTRZ
Jerzy Bąkiewicz
Jerzy Bąkiewicz

Zal. 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla części działki nr ewid. 297 położonej
w obrębie Pytowiec,
gmina Kamieńsk
Pomniejszono do skali 1:5000

LEGENDA:
LWIA ROZGRANICZAJĄCA TERENOWISŁA
GŁÓWNEJ WIEŚCI
NIEPRZEMIAŁOWA ZABUDOWA
Przebieg linii granicznej
Przebieg linii granicznej
Przebieg linii granicznej

Wskazanie na wytyczanie zawieszonych
na wytyczkach RP wytyczki na podstawie
15 grudnia 2000 r. o zmianach w ustawie
dotyczącej budownictwa

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 2024 r. poz. 1130), 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 2024 r. poz. 1361), 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 powierzchnia planowanej inwestycji: do 240 000 m²,
 - konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych o wysokości do 5 m każda,
 - moduły fotowoltaiczne (mono-, polikrystaliczne lub amorficzne) o mocy łącznej do 26 MW łącznie o mocy jednostkowej od 300 Wp do 900 Wp w ilości do 65 000 sztuk,
 - string-boxy,
 - falowniki przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej- w ramach przedmiotowej inwestycji dopuszcza się zastosowanie falowników rozproszonych (o mocy do 0,5 MW) w ilości do 260 sztuk lub falowników centralnych (o mocy powyżej 0,5 MW) w ilości do 26 sztuk,
 - stacja transformatorowa z transformatorem suchym nn/SN w ilości 26 sztuk o wysokości do 5 m, o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania w/w inwestycji, czyli: wewnętrzna linia kablowa do 1000V łącząca poszczególne sekcje projektowanej elektrowni ze stacją transformatorową, system monitoringu, miejsca postojowe przy stacji transformatorowej, instalacja uziemiająca, instalacja kabli internetowych i światłowodowych służąca do sterowania farmą, instalacja oświetleniowa i odgromowa, ogrodzenie inwestycji oraz brama wjazdowa,
 - zjazd, komunikacja wewnątrz farmy oraz plac manewrowy,
 - system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, kamery),
 - ogrodzenie ażurowe (siatkowe lub panelowe) bez podmurówki z zachowaniem ok. 20 cm przerwy między ogrodzeniem a gruntem,
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266),
- c) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725),
 - 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, z późn. zm.),
 - 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) dostęp do energii elektrycznej – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- 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 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”,
- e) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- f) dojazd do planowanej inwestycji – poprzez drogę powiatową Nr 3915E,
- 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 działki nr ewid. 297,
- 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. 297 znajdują się na niej grunty: RV, RIVb, RIVa. 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 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222),
 - 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 2024 r. poz. 82).

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 25.06.2025r.

Nr..... 111.2025

BURMISTRZ

Jerosław Bąkiewicz

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

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla części działki Nr ewid. 297 położonej w obrębie Pytowice, gmina Kamięnsk

Pomniejszono do skali 1:5000

LEGENDA:

GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO

**GRANICA TERENU OBJĘTEGO
WNIOSEM**

GRANICA FUNKCJI TERENU

TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

TERENY ROLNE

TEREN DROGI PUBLICZNEJ

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

ZABUDOWA ZAGRODOWA

LASV

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich

BURMISTRZ KAMIENSKA

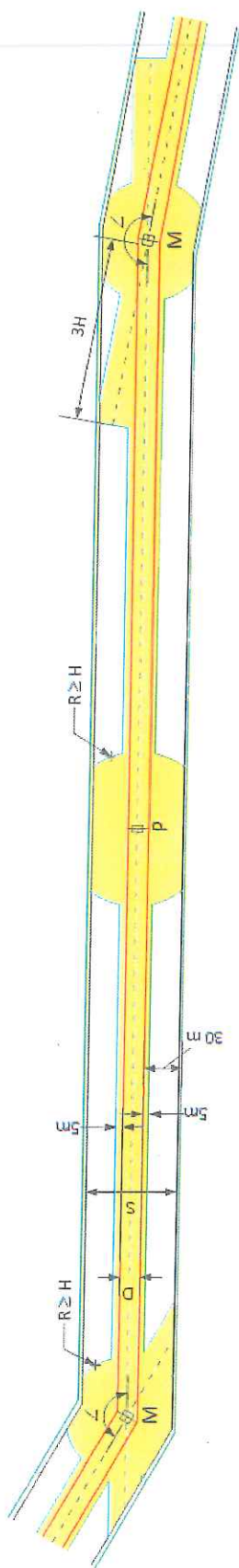
97-360 Kamiąnsk
ul. Wieluńska 50

Załącznik do decyzji
Burmistrza Kamińska

z dnia 25.06.2025.
Nr 11/2025

BUEMISTRZ

Jarosław Bakowicz



SKALA: 1:1000

LEGENDA:

M - słup mocny

P - słup przelotowy

H - wysokość słupa [m]

D - odległości pomiędzy krańcami poprzeczników (o największej rozpiętości w analizowanym odcinku linii) [m]

S - szerokość pasa technologicznego linii [m]

R - promień [m]

$\angle$ - kąt załomu [°]

- przewody fazowe

- pas technologiczny linii

- granica obszaru niezabudowanego przez panele fotowoltaiczne (PV)

- granica obszaru, w którym wymagane jest uzgodnienie instrukcji BHP z właścicielem linii (tj. 30 m od skrajnych przewodów fazowych)

- oś linii

- teren z zakazem lokalizacji urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych

Adres do korespondencji: Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Katowicach,
40-056 Katowice, ul. Jordana 25. Sekretariat: tel. +48 32 257 80 01, fax. +48 32 257 80 17

Polskie Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna, 05-520 Konstancin-Jeziorna, ul. Warszawska 165, www.pse.pl
Sekretariat: tel. +48 22 242 32 00, fax +48 22 242 22 33, NIP 526-27-48-966, REGON 015668196, Nr KRS 0000197596,
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.
Wysokość kapitału zakładowego: 9.605.473.000,00, kapitał zakładowy w całości wpłacony

BURMISTRZ KAMIENIA

97-360 Kamieńsk
ul. Wieluńska 50

Załącznik do decyzji
Burmistrza Kamieńska

z dnia 25.04.2025r.

Nr. 11/2025

Załącznik: Rysunek poglądowy

BURMISTRZ
Józef Bakowicz

Numer rachunku bankowego:
56124059181111000049137468