

Kamieńsk, dnia 2 marca 2026 r.

RIOŚZP.6730.5.2025.IU

## OBWIESZCZENIE

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) Burmistrz Kamieńska informuje o wydaniu w dniu 2 marca 2026 r. **decyzji Nr 26/2026 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na części działek nr ewid. 215/2, 216 obręb Dąbrowa położonych w gminie Kamieńsk.**

W związku z powyższym informuję o możliwości zapoznania się z treścią decyzji oraz z dokumentacją sprawy w Urzędzie Miejskim w Kamieńsku. Ul. wieluńska 50, 97-360 Kamieńsk w godzinach pracy Urzędu w pokoju nr 2.02. Udostępnienie dokumentacji sprawy może nastąpić zgodnie z przepisami działu II ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ponadto treść niniejszej decyzji udostępniono na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kamieńsk <https://bip.kamienisk.com.pl>.

Publiczne udostępnienie treści przedmiotowej decyzji następuje w dniu ..... 05.03.2026r.

**Z up. Burmistrza**

**Anna Liszka**  
**Z-ca Burmistrza**

**RIOŚZP.6730.5.2025.IU**

**DECYZJA Nr 26/2026  
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 2025 r. poz. 1691) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 stycznia 2025 r., data uzupełnienia 24 lutego 2025 r., data uzupełnienia 23 września 2025 r., zgodnie z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, z dnia 24 lipca 2025 r., KO.420.(153,154).2025, złożonego przez MQ ENERGY Sp. z o.o., ul. Bukowa 24, 43-100 Tychy,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:  
dla części działek nr ewid. 215/2, 216 (obręb Dąbrowa) położonych w gminie Kamieńsk,

dla inwestycji obejmującej:  
budowę do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 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 do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na części działek nr ewid. 215/2, 216 (obręb Dąbrowa) położonych 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:
  - moc farmy fotowoltaicznej wyniesie łącznie 9 MW,
  - farma składać się będzie z 12 857 szt. paneli fotowoltaicznych o mocy jednostkowej 700 W i wymiarach 2,384 m x 1,303 m x 0,035 m,
  - ilość inwerterów planowanych do zastosowania wynosi 42 szt. o mocy jednostkowej 215 kVA, i wymiarach 1,035 m x 0,70 m x 0,365 m. Inwertery zostaną zamontowane na konstrukcji pod panelami fotowoltaicznymi,
  - inwestor zastosuje transformatory o mocy 1000 KVA – max 9 szt. lub 3150 kVA – max 3 szt. o wymiarach 6,66 m x 3,06 m x 3,00 m. W stacji zostanie zastosowany dach betonowy dwuspadowy, o spadku ~2-3°,

- w ramach kontenerowego systemu magazynowania energii zainstalowanych zostanie osiem kontenerów o mocy jednostkowej 1,25 MW, wymiarach 26,3 m x 2,8 m x 3,45 m każdy i płaskim dachu,
  - posadowienie paneli na stołach montażowych w konfiguracji 2x12 szt. paneli, co daje 536 szt. stołów, w 52 rzędach, przy czym nie wszystkie stoły będą pełne szerokość stołu: 4,478 m, długość stołu: 15,636 m, a więc jego powierzchnia w rzucie płaskim to 70,04 m<sup>2</sup>. Kąt nachylenia 20°. Z uwzględnieniem odstępów między rzędami stoły wraz z panelami zajmą powierzchnię wynoszącą ~4,174 ha,
  - zastosowany zostanie jeden kontener techniczny o wymiarach 6,058 m x 2,438 m x 2,591 m i płaskim dachu,
  - łączna powierzchnia magazynów energii ~590 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia stacji transformatorowych 183 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia ciągu komunikacyjnego 720 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia placu manewrowego 143m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia kontenera technicznego 6,4 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli 4,41 ha,
  - długość ogrodzenia ~910 mb,
  - system konstrukcji podparć dla paneli (konstrukcje, szyny montażowe stalowe, stal ocynkowana lub aluminiowa),
  - montaż modułów fotowoltaicznych, trasy kablowej i przyłącza,
  - droga dojazdowa z kruszywa do stacji transformatorowych na terenie instalacji z placem manewrowym,
  - ogrodzenie dla całego terenu farmy,
  - montaż systemu monitoringu,
  - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43),
- 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 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 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:

- wnioskowane działki nr ewid. 215/2, 216 (obręb Dąbrowa) znajdują się w zasięgu występowania złoża węgla brunatnego WB 464 Bełchatów – pole Kamieńsk,
- 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. 215/2 znajdują się następujące grunty: RVI, na działce nr ewid. 216 znajdują się 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,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.6.2021.LK z dnia 21.01.2022 r.,
- do wniosku dołączono postanowienie z dnia 08.03.2022 r. o sprostowaniu oczywistego błędu pisarskiego w decyzji z dnia 21.01.2022 r. znak: IOŚ.6220.6.2021.LK,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.6.2021.LK z dnia 21.01.2022 r.,
- 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 2026 r. poz. 13),
- 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 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,
- dostęp do energii elektrycznej – poprzez projektowaną instalację pozyskującą 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) 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 wewnętrzną znajdującą się na działce nr ewid. 324 obręb Dąbrowa, gmina Kamieńsk, która ma połączenie z drogą publiczną gminną Nr 110463E znajdującą się na działce nr ewid. 282 obręb Dąbrowa, gmina Kamieńsk,
- 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. 215/2, 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 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847, 1881) oraz 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.).

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. 215/2, 216 (obrub Dąbrowa) położone w gminie Kamieńsk znajdują się w terenie górniczym „Belchatów - 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  $W_{\max n} = 0,0 \text{ m}$ ,
  - odkształcenie poziom  $E_{\max} = \pm 0,3 \text{ mm/m}$ ,

- nachylenie  $T_{\max} = \pm 0,5 \text{ mm/m}$ ,
  - promień krzywizny  $R_{\min} = 40 \text{ km}$ ,
- 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 górnictw.

### Uzasadnienie

MQ ENERGY Sp. z o.o., ul. Bukowa 24, 43-100 Tychy w dniu 17 stycznia 2025 r., data uzupełnienia 24 lutego 2025 r., data uzupełnienia 23 września 2025 r., decyzja SKO w Piotrkowie Trybunalskim, z dnia 24 lipca 2025 r., KO.420.(153,154).2025 wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placem manewrowym i przyłączem na części działek nr ewid. 215/2, 216 (obręb Dąbrowa) położonych 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Kamieńska, znak: IOŚ.6220.6.2021.LK z dnia 21.01.2022 r.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest zgodny z dołączoną Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak: IOŚ.6220.6.2021.LK z dnia 21.01.2022 r.

Planowana inwestycja jest zgodna z Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. Parametry planowanej inwestycji nie przekraczają ustalonych w decyzji znak: IOŚ.6220.6.2021.LK.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 9 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 9 MW na działkach nr ewid. 215/2, 216, obręb Dąbrowa, gm. Kamieńsk, znak: RIOŚZP.6730.8.2022.JB, dla którego Kolegium decyzją z dnia 14.09.2022 r., znak: KO.420.242.2022, uchyliło ww. decyzję organu pierwszej instancji i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia został pozostawiony bez rozpatrzenia w dniu 16.12.2022 r.

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 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,
- 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,

- Ministrem 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,
- Okręgowym Urzędem Górniczym w Kielcach postanowieniem z dnia 19 listopada 2025 r., znak: KIE.5121.843.2025.SM,

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, 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.





**Z up. Burmistrza**

**Anna Liszka**  
**Z-ca Burmistrza**

**Załącznik 1**  
**Decyzja o warunkach zabudowy**  
**dla części działek nr ewid. 216, 215/2**  
**położonych w obrębie Dąbrowa,**  
**gmina Kamięńska**  
**Pomniejszono do skali 1:2000**

**LEGENDA:**

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

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. Piotr Ulich  
(uprawniony do sporządzania projektu decyzji  
zgodnie z art. 80 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Piotr Ulich  
mgr inż.  
posiada kwalifikacje do wykonywania prac urbanistycznych  
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia  
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,  
inżynierów budowlanych i inżynierów

BURMISTRZ KAMIĘNSKA  
97-360 Kamięńska  
ul. Kościelna 50

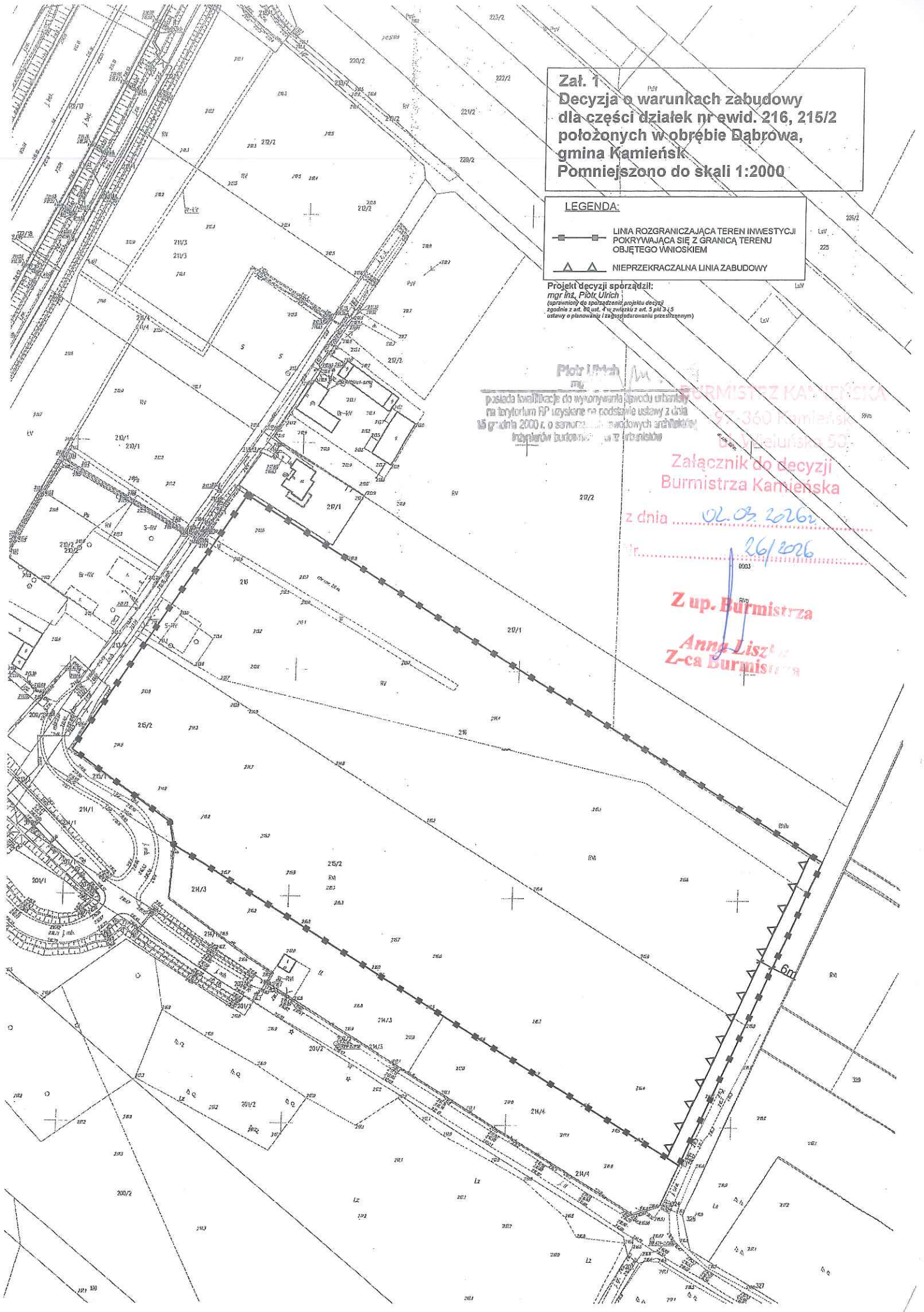
Załącznik do decyzji  
Burmistrza Kamięńska

z dnia 02.03.2026r

nr 26/2026

Z up. Burmistrza

Anna Liszka  
Z-ca Burmistrza



## 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), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 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 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:
  - moc farmy fotowoltaicznej wyniesie łącznie 9 MW,
  - farma składać się będzie z 12 857 szt. paneli fotowoltaicznych o mocy jednostkowej 700 W i wymiarach 2,384 m x 1,303 m x 0,035 m,
  - ilość inwerterów planowanych do zastosowania wynosi 42 szt. o mocy jednostkowej 215 kVA, i wymiarach 1,035 m x 0,70 m x 0,365 m. Inwertery zostaną zamontowane na konstrukcji pod panelami fotowoltaicznymi,
  - inwestor zastosuje transformatory o mocy 1000 Kva – max 9 szt. lub 3150 kVA – max 3 szt. o wymiarach 6,66 m x 3,06 m x 3,00 m. W stacji zostanie zastosowany dach betonowy dwuspadowy, o spadku ~2-3°,
  - w ramach kontenerowego systemu magazynowania energii zainstalowanych zostanie osiem kontenerów o mocy jednostkowej 1,25 MW, wymiarach 26,3 m x 2,8 m x 3,45 m każdy i płaskim dachu,
  - posadowienie paneli na stołach montażowych w konfiguracji 2x12 szt. paneli, co daje 536 szt. stołów, w 52 rzędach, przy czym nie wszystkie stoły będą pełne szerokość stołu: 4,478 m, długość stołu: 15,636 m, a więc jego powierzchnia w rzucie płaskim to 70,04 m<sup>2</sup>. Kąt nachylenia 20°. Z uwzględnieniem odstępów między rzędami stoły wraz z panelami zajmą powierzchnię wynoszącą ~4,174 ha,
  - zastosowany zostanie jeden kontener techniczny o wymiarach 6,058 m x 2,438 m x 2,591 m i płaskim dachu,
  - łączna powierzchnia magazynów energii ~590 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia stacji transformatorowych 183 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia ciągu komunikacyjnego 720 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia placu manewrowego 143 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia kontenera technicznego 6,4 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli 4,41 ha,
  - długość ogrodzenia ~910 mb,
  - system konstrukcji podparć dla paneli (konstrukcje, szyny montażowe stalowe, stal ocynkowana lub aluminiowa),
  - montaż modułów fotowoltaicznych, trasy kablowej i przyłącza,
  - droga dojazdowa z kruszywa do stacji transformatorowych na terenie instalacji z placem manewrowym,
  - ogrodzenie dla całego terenu farmy,
  - montaż systemu monitoringu,
  - 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, więc zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepis pkt 2 nie stosuje się.

**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 – poprzez projektowaną instalację pozyskującą 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 wewnętrzną znajdującą się na działce nr ewid. 324,
- 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. 215/2, 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. 215/2 znajdują się następujące grunty: RVI, na działce nr ewid. 216 znajdują się 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 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222),
  - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),
  - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
  - 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.

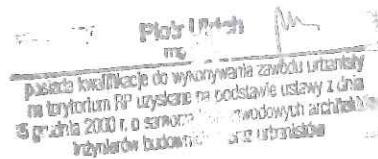
**2.9. Zgodnie z art. 61 ust. 4 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie**

- 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:

  
Piotr Liszka  
mgr  
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urzędnika  
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia  
05 grudnia 2000 r. o samorządzie zawodowych architektów,  
inżynierów budowlanych oraz urbanistów

**BURMISTRZ KAMIEŃSKA**

97-360 Kamieńsk  
ul. Wieluńska 50

Załącznik do decyzji  
Burmistrza Kamieńska

z dnia 02.03.2026

Nr. 261/2026

**Z up. Burmistrza**

**Anna Liszka**  
**Z-ca Burmistrza**

Zal. 1b  
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla  
części działek Nr ewid. 215/2, 216, położonych  
w obrębie Dąbrowa, gmina Kamięnsk  
Pomniejszono do skali 1:5000

LEGENDA:	
---	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
---	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKEM
---	GRANICA FUNKCJI TERENU
ZL	LASY
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
R	TERENY ROLNE
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. Piotr Ulich

Posiadacz działki po wyznaczeniu związku urbanistyczny na trybony AP wyłożone m. podstawaie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach województwa łódzkiego

BURMISTRZ GMINY  
- 45-0 Kamięnsk  
ul. Wieluńska 50

Załącznik do decyzji  
Burmistrza Kamięnska

z dnia 02.05.2016  
26/2016

Z up. Burmistrza  
Anna Liszka  
Z-ca Burmistrza

