

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rozporządzenia 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) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: ZPP.6730.47.2025.

Rodzaj inwestycji: budowa i eksploatacja elektrowni fotowoltaicznej „Wola Jedlińska” o łącznej mocy do 5 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr ew. 129, 130, 131, obręb Wola Jedlińska, gm. Ładzice, pow. radomszczański, woj. łódzkie.
Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 129, 130, 131 (obrób 0010 Wola Jedlińska) położonych w obrębie geodezyjnym Wola Jedlińska, gm. Ładzice.

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

- I. **Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt 1** – nie stosuje się.
- II. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2** – nie stosuje się.
- III. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3** – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna.
- IV. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 4** – teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
- V. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5** – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- VI. **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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- VII. **W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VIII. **W zakresie art. 61, ust. 3** – stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie regulacja prawna art. 61 ust. 3 stwierdzająca że „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”. Przedmiotowa instalacja stanowi wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Wykładnia ta jest prezentowana w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2022 r. II OSK 2130/22 i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 7 grudnia 2022 r. II SA/Łd 747/22.
- IX. **W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- X. **W zakresie art. 61, ust. 5** – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z analizy:
WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA
TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 297 obręb 0010 Wola Jedlińska) i 8,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 538 obręb 0010 Wola Jedlińska) zgodnie z załącznikami graficznymi Nr 1 i Nr 2,
- c) projektuje się elektrownię fotowoltaiczną „Wola Jedlińska” o mocy do 5 MW,
- d) forma architektoniczna – nie dotyczy. Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość elektrowni fotowoltaicznej (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 5,0 m n.p.t.
- e) maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 1,00,
- g) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
- h) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie dotyczy,
- i) geometria dachów zabudowy – nie dotyczy,
- j) projektowana elektrownia fotowoltaiczna pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
- k) w skład elektrowni fotowoltaicznej wchodzi następujące urządzenia i obiekty budowlane:
 - wolnostojące stalowe lub aluminiowe konstrukcje wsporcze z panelami fotowoltaicznymi o łącznej mocy nieprzekraczającej 5MW,
 - moduły fotowoltaiczne na wolnostojących konstrukcjach wsporczych wbijanych w grunt lub na blockach betonowych (jednostronne lub dwustronne typu bifacial), opcjonalnie konstrukcje tracker,
 - podziemne i naziemne linie elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia (opcjonalnie), linie światłowodowe, drogi dojazdowe oraz ciągi komunikacyjne wraz z miejscami postojowymi, place stałe i tymczasowe,
 - przekształtniki DC/AC (inwentery) podłączone do konstrukcji wsporczych lub zlokalizowane w kontenerowej stacji – do 15 szt. na 1 MW,
 - kontenerowa stacja transformatorowa nn/SN – do 5 szt., wymiary stacji: szerokość elewacji frontowej do 5,6 m, powierzchnia zabudowy do 56,0 m², wysokość do 5,0 m n.p.t., dach płaski o nachyleniu połaci od 0-12°,
 - magazyn energii – do 5 szt., wymiary pojedynczego magazynu: szerokość elewacji frontowej do 4,0 m, powierzchnia zabudowy do 80 m², wysokość do 5,0 m n.p.t., dach płaski o nachyleniu połaci od 0-12°,
 - string-boxy,
 - układ pomiarowo-rozliczeniowy w miejscu dostarczania/odbioru energii elektrycznej,
 - układy pomiarowo-kontrolne,
 - ochrona odgromowa i przeciwprzepięciowa,
 - systemy ochrony sensorycznej,
 - ogrodzenie o wysokości do 3,0 m,
 - drogi dojazdowe do stacji transformatorowych na terenie inwestycji z placem manewrowym,
 - monitoring i oświetlenie.

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

- a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28.08.2023 r. (Znak: GN.6220.6.2023) wydanej przez Wójt Gminy Ładzice.
- b) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,

- c) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.
- d) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (część NW).

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

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – nie dotyczy,
- c) energia elektryczna – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora w Warunkach Technicznych Przyłączenia. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunków przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 1 kwietnia 2025 r. (znak: L.dz./PGED0365217KW25/ 2025 25-D0/WZD/00084/MG) oraz instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,
- f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- g) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,
- h) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 297 obręb 0010 Wola Jedlińska).

5. Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich - planowana inwestycja na etapie wykonywania i 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 wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.

Załącznik do decyzji

Nr 47/2025 z dn. 28.08.2025

Analizę przygotował:
mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WÓJT
Ewelina L...

