

Znak: ZPP.6730.1.2024.2025

DECYZJA nr 126/2025
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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 stycznia 2024 r. (Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, z dnia 31 marca 2025 r., data wpływu: 2 kwietnia 2025 r., znak: KO.420.234.2024 uchylająca zaskarżoną decyzję w całości i przekazująca sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji) uzupełnionego w dniach 12 maja 2025 r. oraz 20 maja 2025 r., Prime PV ASSETS Sp. z o.o., reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Solak,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działek nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 (obręb Radziechowice Drugie), położonych w gminie Ładzice,

dla inwestycji obejmującej:
budowę 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. RADZIECHOWICE DRUGIE o mocy do 5,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania,

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 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. RADZIECHOWICE DRUGIE o mocy do 5,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania,

i ustalam:

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:

- instalacja fotowoltaiczna o mocy do 5,5 MW,
- wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych,
- panele fotowoltaiczne: od 1000 do 14 870 sztuk, moc: od 0,37 kW do 1 kW, wymiary pojedynczego panelu są uzależnione od generowanej mocy;

- ilość stołów pod panele fotowoltaiczne oraz wymiary pojedynczego stołu są uzależnione od ilości i wymiarów paneli,
 - ilość rzędów paneli fotowoltaicznych zostanie określona na etapie opracowywania projektu budowlanego,
 - moduły fotowoltaiczne na wolnostojących konstrukcjach wsporczych,
 - inwertery fotowoltaiczne (przekształtniki DC/AC) zamontowane na wolnostojących konstrukcjach wsporczych, ilość: od 1 do 55 sztuk, moc, wymiary oraz sposób rozmieszczenia inwerterów zostaną określone na etapie opracowywania projektu budowlanego,
 - wolnostojące kontenerowe stacje transformatorowe SN/nN do 6 sztuk, parametry dla pojedynczej stacji transformatorowej: do 58,50 m², długość: do 9 m, wysokość: do 4 m,
 - wolnostojące magazyny energii do 6 sztuk, parametry dla pojedynczego magazynu: do 130,0 m², długość: do 20 m, wysokość: do 4 m,
 - instalacja elektryczna DC i AC oraz instalacja teletechniczna,
 - instalacja odgromowa i przeciwprzepięciowa,
 - tymczasowy plac montażowo-manewrowy,
 - ogrodzenie terenu inwestycji,
 - system monitoringu i instalacji oświetleniowej,
 - niezbędna infrastruktura techniczna i towarzysząca tj.: wewnętrzne kablowe sieci elektroenergetyczne łączące poszczególne elementy elektrowni, instalacja monitorująca oraz odgromowa, przyłącze do sieci dystrybucyjnej SN, nieutwardzone ciągi komunikacyjne wewnętrzne oraz ogrodzenie terenu,
 - powierzchnia dojazdu i placu manewrowego zostanie określona na etapie opracowywania projektu budowlanego. Inwestor nie planuje posadowienia miejsc postojowych na terenie inwestycji,
 - długość ogrodzenia zostanie określona na etapie opracowywania projektu budowlanego,
 - sposób podłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej zostanie określony na podstawie odrębnego postępowania, po uzyskaniu warunków przyłączenia w których operator wskaże punkt przyłączenia instalacji,
 - powierzchnia zabudowy maksymalna: 60 985 m²,
 - powierzchnia podlegająca przekształceniu maksymalna: 60 985 m²
- 3) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.),
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze 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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- do wniosku dołączono decyzję Wójta Gminy Ładzice, znak: GN.6220.11.2023 z dnia 30.10.2023 r., stwierdzającą brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 1-7 instalacji fotowoltaicznych pn. RADZIECHOWICE DRUGIE, na terenie działek nr ew. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 w m. Radziechowice Drugie, o mocy do 7 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania”,

ustalając warunki i wymagania wykorzystania terenu, jakie winien spełnić Inwestor w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich,

- do wniosku dołączono postanowienie dotyczące sprostowania oczywistej omyłki w Decyzji Wójta Gminy Ładzice, znak: GN.6220.11.2023, z dnia: 21.11.2023 r.,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Ładzice, z dnia 30.10.2023 r., znak: GN.6220.11.2023,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze 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.

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 (t.j. 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,
- zasilanie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze do sieci, 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., Oddział Łódź, znak: L.dz./PGED0539839KW25/2025, z dnia 14 maja 2025 r.,
- 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze 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 wewnętrzną (znajdującą się na działce nr ewid. 1323),
- 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. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1,
- wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w 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. poz. 1286 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1210), 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) oraz Rozporządzenia 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),
- usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
 - docelowo projekt planowanej inwestycji powinien zostać zaopiniowany w PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną, której właścicielem jest PGE Dystrybucja S.A.,
 - zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź z dnia 25 marca 2024 r., (data wpływu: 29 marca 2024 r.), znak: L.dz. /PGED0296718KW24/2024 „PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Sieradz opiniuje pozytywnie złożony w dniu 22.03.2024 r. projekt decyzji o warunkach zabudowy inwestycji w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej. Jednocześnie wskazując poniżej wykaz przepisów regulujących zabudowę w pobliżu i pod linią elektroenergetyczną:
- „1) Polska Norma PN-E-05100-1:1998 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 1 kV-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. 2007 nr 120 poz. 826),
 - 5) Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1830 z późn. zm.),
 - 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. 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 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1126)”.
 - zgodnie z pismem PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne z dnia 4 kwietnia 2024 r., (data wpływu: 10 kwietnia 2024 r.), znak: DE-DSK-DUK-WEK.7070.2.2024.241 dotyczącego budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 5,5 MW, obręb Radziechowice Drugie. „ W odpowiedzi na Państwa pismo o znakach ZPP.6730.1.2024 z 20.03.2024 r. dotyczące wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji związanej z budową instalacji fotowoltaicznych pn. Radziechowice Drugie o mocy do 5,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą na części działek nr 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 obręb Radziechowice Drugie, gmina Ładzice informujemy, że teren działek 314 i 316/1 krzyżują będące własnością PSE S.A. następujące linie elektroenergetyczne:
 - 400 kV relacji Tucznawa-Rogowiec, Joachimów-Rogowiec (przesło 459-460), dla której szerokość pasa technologicznego wynosi 60 metrów tj. po 30 metrów od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym,
 - 220 kV relacji Joachimów-Rogowiec 2 (przesło 92-93), dla której szerokość pasa technologicznego wynosi 50 metrów tj. po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym.

W związku z powyższym sposób zagospodarowania terenu pod ww. linią i w jej pobliżu oraz lokalizacja farmy fotowoltaicznej powinna uwzględniać wymogi określone w następujących przepisach:

- 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 działek nr 314 i 316/1 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 r. 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 PSE S.A. informuje, 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 400 i 220 kV należy skablować.

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

Ważność opinii ustala się na okres dwóch lat od daty niniejszego pisma”.

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 zanieczyszczanie 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2022 poz. 1225 ze 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. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Prime PV ASSETS Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Solak, w dniu 12 stycznia 2024 r., (data uzupełnienia: 12 maja 2025 r., 20 maja 2025 r.), Decyzja SKO w Piotrkowie Trybunalskim, z dnia 31 marca 2025 r. (data wpływu: 02.04.2025 r.), znak: KO.420.234.2024 wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. RADZIECHOWICE DRUGIE o mocy do 5,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania na części działek o nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 (obręb Radziechowice Drugie), położonych w gminie Ładzice.

Dnia 30 września 2024 r., Wójt Gminy Ładzice wydał decyzję znak: ZPP.6730.1.2024 o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. RADZIECHOWICE DRUGIE o mocy do 5,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania na części działek o nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 (obręb Radziechowice Drugie), położonych w gminie Ładzice.

Od Decyzji z dnia 30.09.2024 r., znak: ZPP.6730.1.2024 Wójt Gminy Ładzice o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. RADZIECHOWICE DRUGIE o mocy do 5,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania na części działek o nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 (obręb Radziechowice Drugie), położonych w gminie Ładzice, odwołała się Pani Katarzyna Kubica.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Piotrkowie Trybunalskim decyzją z dnia 31 marca 2025 r. (data wpływu: 02.04.2025 r.), znak: KO.420.234.2024, uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla części 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).

Na terenie gminy obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ładzice” przyjętego uchwałą Nr XL/228/2010 Rady Gminy Ładzice z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice” oraz Uchwała Nr LXXIII/382/23 Rady Gminy Ładzice z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice.

Do wniosku dołączono decyzję Wójta Gminy Ładzice, znak: GN.6220.11.2023 z dnia 30.10.2023 r., stwierdzającą brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 1-7 instalacji fotowoltaicznych pn. RADZIECHOWICE DRUGIE, na terenie działek nr ew. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 w m. Radziechowice Drugie, o mocy do 7 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania”, ustalającą warunki i wymagania wykorzystania terenu, jakie winien spełnić Inwestor w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Do wniosku dołączono postanowienie dotyczące sprostowania oczywistej omyłki w Decyzji Wójta Gminy Ładzice, znak: GN.6220.11.2023, z dnia: 21.11.2023 r.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (GN.6220.11.2023) jest tożsama ze złożonym wnioskiem o wydanie warunków zabudowy. Obie inwestycje dotyczą tych samych parametrów i cech zabudowy.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 551 ze zm.).

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z ze zm.), 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, po uznaniu za dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienia decyzji ze Starostą Radomszczańskim, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Marszałkiem Województwa Łódzkiego, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Radomsku, Powiatowym Zarządem Dróg w Radomsku 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 decyzję o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Wójta Gminy Ładzice 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 tutęszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

WOJUT
Ewelina

Załączniki:

1. Zał. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b,
3. Zał. nr 2 – Opinia PSE S.A. z dnia 04.04.2024 r., znak: 2442-DE-DSK-DU-WEK.7070.2.2024.241 ,
4. Zał. nr 3 – Opinia PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, znak: L. dz. /PGED0296718KW24/2024

Otrzymują:

1. Pełnomocnik – Pani Aleksandra Solak,
2. Strony wg rozdzielnika,
3. a/a.

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*

Wójt Gminy Ładzice
woj. łódzkie

Załącznik do decyzji

Nr 126/2015 z dn. 04.12.2015

WÓJT
E. M...
Eurelia Lis

Załącznik
Załącznik 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla części działek nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314,
316/1, 317/1 (Radziechowice Drugie),
gmina Ładzice
Pomniejszono do skali 1:5000

LEGENDA:

Linia rozgraniczająca teren inwestycji
pokrywającą się z granicą terenu
objętego planem miejscowym

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Urlich

Piotr Urlich
mg

poświadczenie do wyrażenia zawodu urzędnika
na terytorium RP wystawione na podstawie ustawy z dnia
15 grudnia 2000 r. o samorządach architekta
Wzrost budowy: 170 cm
Wzrost budowy: 170 cm

Skala 1:1000

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Urlich

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Urlich

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 (t.j. 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:
 - instalacja fotowoltaiczna o mocy do 5,5 MW,
 - wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych,
 - panele fotowoltaiczne: od 1000 do 14 870 sztuk, moc: od 0,37 kW do 1 kW, wymiary pojedynczego panelu są uzależnione od generowanej mocy;
 - ilość stołów pod panele fotowoltaiczne oraz wymiary pojedynczego stołu są uzależnione od ilości i wymiarów paneli,
 - ilość rzędów paneli fotowoltaicznych zostanie określona na etapie opracowywania projektu budowlanego,
 - moduły fotowoltaiczne na wolnostojących konstrukcjach wsporczych,
 - inwertery fotowoltaiczne (przekształtniki DC/AC) zamontowane na wolnostojących konstrukcjach wsporczych, ilość: od 1 do 55 sztuk, moc, wymiary oraz sposób rozmieszczenia inwerterów zostaną określone na etapie opracowywania projektu budowlanego,
 - wolnostojące kontenerowe stacje transformatorowe SN/nN do 6 sztuk, parametry dla pojedynczej stacji transformatorowej: do 58,50 m², długość: do 9 m, wysokość: do 4 m,
 - wolnostojące magazyny energii do 6 sztuk, parametry dla pojedynczego magazynu: do 130,0 m², długość: do 20 m, wysokość: do 4 m,
 - instalacja elektryczna DC i AC oraz instalacja teletechniczna,
 - instalacja odgromowa i przeciwprzepięciowa,
 - tymczasowy plac montażowo-manewrowy,
 - ogrodzenie terenu inwestycji,
 - system monitoringu i instalacji oświetleniowej,
 - niezbędna infrastruktura techniczna i towarzysząca tj.: wewnętrzne kablowe sieci elektroenergetyczne łączące poszczególne elementy elektrowni, instalacja monitorująca oraz odgromowa, przyłącze do sieci dystrybucyjnej SN, nieutwardzone ciągi komunikacyjne wewnętrzne oraz ogrodzenie terenu,
 - powierzchnia dojazdu i placu manewrowego zostanie określona na etapie opracowywania projektu budowlanego. Inwestor nie planuje posadowienia miejsc postojowych na terenie inwestycji,
 - długość ogrodzenia zostanie określona na etapie opracowywania projektu budowlanego,
 - sposób podłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej zostanie określony na podstawie odrębnego postępowania, po uzyskaniu warunków przyłączenia w których operator wskaże punkt przyłączenia instalacji,
 - powierzchnia zabudowy maksymalna: 60 985 m²,
 - powierzchnia podlegająca przekształceniu maksymalna: 60 985 m²

- c) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.),
 - rozporządzenie 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.),
 - 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, 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., Oddział Łódź, znak: L.dz./PGED0539839KW25/2025, z dnia 14 maja 2025 r.,
- 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze 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”,
- e) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- f) dojazd do planowanej inwestycji – poprzez drogę wewnętrzną (znajdującą się na działce nr ewid. 1323),
- 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. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1,
- 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 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 (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,
- 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.

Załącznik do decyzji

Nr. 116/2025 z dn. 04.12.25r.

WÓJT
Ewelina Lis

Wyniki analizy 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

Wójt Gminy Ładzice
woj. łódzkie

Załącznik do decyzji

Nr 126/1045 z dn. 04.12.20

Wojt
Evelina L.

Załącznik 1b
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy
dla części działek o nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314,
316/1, 317/1 położonych w
obrębie geodezyjnym Radzlechowice Drugie,
gmina Ładzice
Pomniejszono do skali 1:5000

LEGENDA

GRANICA OBYWASZANOSTY WŁOŚCI
GRANICA TERENU OBLICZEGO WYPOSIEM
GRANICA PUBLICZNA TERENU
TERENY CROD PUBLICZNYCH
TERENY PRACOWNIOWYCH
TERENY POLNICE

**KD
KDW
R**

Wzrost kwalifikacji jest do wyrażenia zawyżony i nie jest
na terytorium RP wyekwalifikowany na podstawie ustawy z dnia
25 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa i geodetów.

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 243/3, 245/1, 246/3, 314,
316/1, 317/1 (OBRĘB RADZIECHOWICE DRUGIE) POŁOŻONYCH W GMINIE ŁADZICE**

1. Podstawa opracowania:

- wniosek inwestora z dnia 12 stycznia 2024 r., (data uzupełnienia: 12 maja 2025 r., 20 maja 2025 r.), Decyzja SKO w Piotrkowie Trybunalskim, z dnia 31 marca 2025 r. (data wpływu: 2 kwietnia 2025 r.), znak: KO.420.234.2024,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2399),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 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).

2. Inwestor:

Prime PV ASSETS Sp. z o.o..

3. Pełnomocnik:

Pani Aleksandra Solak.

4. Rodzaj inwestycji:

Budowa 1-5 instalacji fotowoltaicznych pn. RADZIECHOWICE DRUGIE o mocy do 5,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania na części działek o nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 (obręb Radziechowice Drugie), położonych w gminie Ładzice.

5. Stan faktyczny i prawny terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunki i zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

- a) teren inwestycji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) działki nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 są niezabudowane,
- c) teren inwestycji nie jest wyposażony w przyłącze wodociągowe i energetyczne. Wody opadowe odprowadzane są na powierzchnię działek nr ewid. 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1,
- d) w obszarze analizowanym zlokalizowane są tereny rolne, droga gminna, drogi wewnętrzne,
- e) na terenie gminy obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ładzice” przyjętego uchwałą Nr XL/228/2010 Rady Gminy Ładzice z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice oraz Uchwała Nr LXXIII/382/23 Rady Gminy Ładzice z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice.

6. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 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.

7. 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.

8. Część graficzną analizy sporządzono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 z zasobów Starostwa Powiatowego w Radomsku z zaznaczoną przedmiotową działką i zasięgiem obszaru analizowanego.

Załącznik do decyzji

Nr 126/1045 z dn. 04.12.15r

Analizę 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

WOJT
Ewelina Lis
Ewelina Lis



2024-22424

2442-DE-DSK-DUK-WEK.7070.2.2024.241

W P L Y N I E
URZĄD GMINY
97-561 ŁADZICE
Data 2024-04-10
Nr. OR. 02275.2024
Podpis
Znak sprawy ZPP.6730.1.2024
P. Wcisłowski

ZPP
10.04.2024

URZĄD GMINY ŁADZICE
ul. Wyzwolenia 36
97-561 Ładzice

Katowice, 4 kwietnia 2024 r.

Dotyczy: budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 5,5 MW, obręb Radziechowice Drugie.

W odpowiedzi na Państwa pismo o znakach ZPP.6730.1.2024 z 20.03.2024 r. dotyczące wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji związanej z budową instalacji fotowoltaicznych pn. Radziechowice Drugie o mocy do 5,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą na części działek nr 243/3, 245/1, 246/3, 314, 316/1, 317/1 obręb Radziechowice Drugie, gmina Ładzice informujemy, że teren działek 314 i 316/1 krzyżują będące własnością PSE S.A. następujące linie elektroenergetyczne:

- 400 kV relacji Tucznawa-Rogowiec, Joachimów-Rogowiec (przęsło 459-460), dla której szerokość pasa technologicznego wynosi 60 metrów tj. po 30 metrów od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym,
- 220 kV relacji Joachimów-Rogowiec 2 (przęsło 92-93), dla której szerokość pasa technologicznego wynosi 50 metrów tj. po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym.

W związku z powyższym sposób zagospodarowania terenu pod ww. linią i w jej pobliżu oraz lokalizacja farmy fotowoltaicznej powinna uwzględniać wymogi określone w następujących przepisach:

- 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

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

i zagospodarowania działek nr 314 i 316/1 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 400 i 220 kV należy skablować.

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

Ważność opinii ustala się na okres dwóch lat od daty niniejszego pisma.

Sprawę w PSE S.A. Katowicach prowadzi Dominika Gepfert tel. 32 257 8412.

PEŁNOMOCNIK PSE S.A
Zastępca Dyrektora ds.
Utrzymywania w Katowicach
Lucjan Bensch

Załącznik do decyzji

Nr 12.6/2025 z dn. 04.12.25r.

WOJT
Ewelina Lis

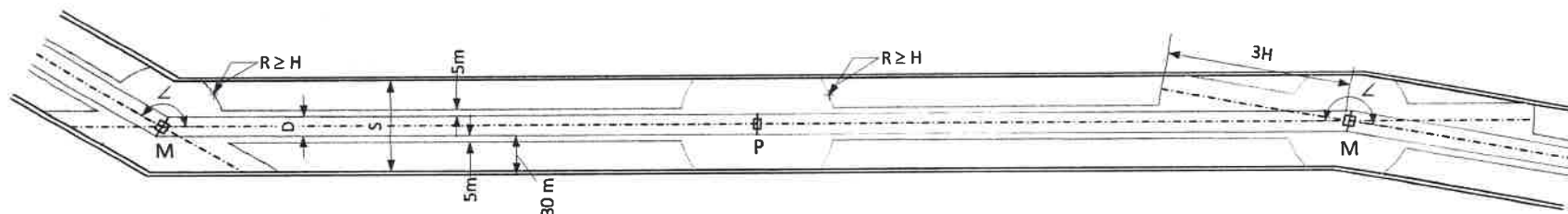
Rozdzielnik:

WEK

Załącznik:

Rysunek poglądowy 1 szt.

Rys 1. Rysunek poglądowy



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 linii [m]
- R - promień [m]
- L - kąt załomu [°]
- - przewody fazowe
- - - pas 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

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 015668195, 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 opłacony

Numer rachunku bankowego:
56124059181 700049137468

Wójt Gminy Ładzice
woj. łódzkie



PGE Dystrybucja S.A.

Oddział Łódź

90-021 Łódź, ul. Tuwima 58

tel.: (+48 42) 675 10 00

fax: (+48 42) 675 10 60

e-mail: kontakt.odd@pgedystrybucja.pl

W PŁYNNY
URZĄD GMINY
ŁADZICE

Data 2024-03-29

Nr 01 02057.1014

Podpis

Znak sprawy ZPP.6730.1.2024

ZPP
29.03.2024
Olu

Łódź, 25 marca 2024 r.

P. Głuch L. dz. /PGED0296718KW24/2024

Egz. nr 4



Gmina Ładzice
ul. Wyzwolenia 36
Ładzice,
97-561 Ładzice

Dotyczy: wydania opinii dotyczącej projektu decyzji o warunkach zabudowy inwestycji w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej.

W odpowiedzi na pismo z dnia 22.03.2024 r. znak ZPP.6730.1.2024 w sprawie opinii projektu decyzji o warunkach zabudowy, PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź informuje iż **nie wnosi uwag** do projektu decyzji.

Jednocześnie wskazujemy poniżej wykaz przepisów regulujące zabudowę w pobliżu i pod linią elektroenergetyczną.

1. Polska Norma PN-E-05100-1:1998 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 1 kV - 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 2018r. 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 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826),
5. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz.U. z 2019r. poz. 1830 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. nr 47 poz. 401 z 2003r.),

PGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE, 20-340 LUBLIN, UL. GARBARSKA 21A, WPISANA DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY POD NR KRS: 0000343124, NIP: 946-25-93-855, REGON: 060552840, KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 9 729 424 160 ZŁ W PEŁNI OPLACONY. KONTO BANKOWE: BANK PEKAO S.A. O/WARSZAWA, AL. JERUZOLIMSKIE 2, 00-400 WARSZAWA, NR 40 1240 6016 1111 0010 2859 5194, www.pgedystrybucja.pl

7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003r. nr 120 poz. 1126).

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Łódź
Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym

Kierownik
Przemysław Zbrowski

podpis, pieczęć

Wykonano w 2 egzemplarzach

1. Egzemplarz nr 1 – adresat
2. Egzemplarz nr 2 – a/a

Wykonał: MP

Załącznik do decyzji

Nr 126/2025 z dn. 04.12.25r.

