

Znak: ZPP.6730.109.2025

**DECYZJA nr 76/2026
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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), §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 2025 r. poz. 1691) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 lipca 2025 r., uzupełnionego w dniach: 8 sierpnia 2025 r., 20 października 2025 r., 8 grudnia 2025 r., Prime PV ASSETS Sp. z o.o., [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] reprezentowana przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Solak, [REDAKTOWANE],

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działki nr ewid. 352 oraz dla działek 350, 353, 354, 355, 356 (obręb Wierzbica) położonych w gminie Ładzice,

dla inwestycji obejmującej:
budowę instalacji fotowoltaicznej pn. WIERZBICA na części działki nr ewid. 352 oraz na działkach nr ewid. 350, 353, 354, 355, 356 (obręb Wierzbica) położonych w gminie Ładzice, o mocy do 6,5 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 instalacji fotowoltaicznej pn. WIERZBICA na części działki nr ewid. 352 oraz na działkach nr ewid. 350, 353, 354, 355, 356 (obręb Wierzbica) położonych w gminie Ładzice, o mocy do 6,5 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) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodna z zał. 1,

2) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:

a) Instalacja fotowoltaiczna o mocy do 6,5 MW. Główną część inwestycji stanowiła będzie wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych składających się z metalowej ramy wraz z (poziomymi i pionowymi) profilami nośnymi i elementami mocującymi.

b) Poza konstrukcją instalacja składać się będzie z:

- modułów fotowoltaicznych na wolnostojących konstrukcjach wsporczych,
- inwerterów fotowoltaicznych (przekształtników DC/AC) zamontowanych wolnostojących konstrukcjach wsporczych,

- wolnostojących, prefabrykowanych stacji transformatorowych SN/nN, w ilości do 14, parametry dla każdej ze stacji: powierzchnia do 58,5 m², długość: od 2,4 m do 9,0 m, szerokość: od 1,1 m do 6,5 m, wysokość: od 1,5 m do 4,0 m,
 - wolnostojących magazynów energii, w ilości do 7, parametry dla każdego z projektowanych magazynów: powierzchnia do 130 m², długość: od 2,4 m do 20,0 m, szerokość: od 1,10 m do 6,50 m, wysokość: od 1,5 m do 4,0 m,
 - instalacji elektrycznej DC i AC oraz instalacji teletechnicznej,
 - instalacji odgromowej i przeciwprzepięciowej,
 - tymczasowego placu montażowo-manewrowego,
 - ogrodzenie terenu inwestycji,
 - system monitoringu i instalacji oświetleniowej,
 - innych niezbędnych elementów związanych z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
- c) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.),
- 3) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.),
 - b) 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.),
 - 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,
- wnioskowana działka zlokalizowana jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 408 – Niecka Miechowska 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. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 352 znajdują się na niej grunty: dr, zgodnie z informacją o działkach nr ewid. 350, 353, 354, 355, 356 na działkach nie znajdują się grunty klasy III oraz grunty klasy Ls. 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,
- 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 2026 r. poz. 13 ze zm.),
- do wniosku dołączono decyzję Wójta Gminy Ładzice, znak: RKO.6220.6.2025 z dnia 08.07.2025 r., I „Stwierdzając brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie instalacji fotowoltaicznych pn. WIERZBICA, na terenie działek o nr. 350, 352, 353, 354, 355, 356 w obrębie Wierzbica, o mocy do 6,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania.
II Ustala 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”,
- realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 08.07.2025, znak: RKO.6220.6.2025,
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych.

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 ze 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,
- na wnioskowanej części działki nr ewid. 352 obręb Wierzbica, która stanowi drogę gminną planuje się wyłącznie przeprowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej, łączącej poszczególne części farmy, położone po dwóch stronach tej drogi. Droga pozostanie przejezdna. Nie planuje się żadnych wygrodzeń na działce nr 352 obręb Wierzbica ani też posadowienia urządzeń nadziemnych,
- zasilanie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze energetyczne 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., z dnia 27 czerwca 2025 r., 25-D0/WZD/00235/GK,
- 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 2026 r. poz. 43 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”,
- 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. 350, 352, 353, 354, 355, 356,
- usytuowanie obiektów w obrębie istniejącej linii napowietrznej najwyższego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 ze zm.), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r., poz. 1286 ze zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
- Treść opinii wydanej przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne, Departament Eksploatacji Usługi Sieciowe w Katowicach:
„W odpowiedzi na Państwa pismo o znakach ZPP.6730.109.2025 z 27.11.2025 r. dotyczące wydania opinii w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów tj. decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji związanej z budową instalacji fotowoltaicznej pn. WIERZBICA na części działek 352 oraz działkach nr 350, 353, 354, 355, 356 obręb Wierzbica, gmina Ładzice informujemy, że teren przedmiotowej inwestycji krzyżuje będąca własnością PSE S.A. linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Joachimów Rogowiec 1 (pręśla 93-94), 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 paneli fotowoltaicznych 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 ww. działek 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, 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 usuwania awarii, w pobliżu słupa może zaistnieć konieczność tymczasowego demontażu części paneli wchodzących w skład instalacji PV celem pozyskania dodatkowego obszaru dla rozlokowania sprzętu do naprawy lub modernizacji linii,
 7. Konstrukcje przewodzące instalacji fotowoltaicznych, przewodzące części ogrodzeń i inne elementy przewodzące w obszarze wyznaczonego pasa linii powinny być skutecznie uziemione.
 8. Zabrania się łączenia instalacji uziemiających konstrukcji, na których umieszczone są źródła fotowoltaiczne z instalacją uziemiającą elektroenergetycznej linii WN i NN.
 9. Na potrzeby wykonywania prac montażowych i eksploatacyjnych przy instalacjach PV; w przypadku gdy odległość w poziomie od skrajnych przewodów fazowych linii do miejsca wykonywania prac jest mniejsza niż 30 metrów, należy opracować i uzgodnić z właścicielem linii instrukcję BHP.
 10. Linie elektroenergetyczne są źródłem pola elektromagnetycznego, którego oddziaływanie na instalacje PV należy uwzględnić. Dopuszczalna w obszarze pasa linii wartość natężenia składowej elektrycznej pola elektromagnetycznego wynosi do 10 kV/m oraz składowej magnetycznej do 60 A/m. Możliwość występowania powyższych wartości na obszarach dostępnych dla ludzi jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U 19 grudnia 2019 Poz. 2448).
 11. Instalacje PV oraz wchodzące w ich skład instalacje elektryczne i elementy infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć przed skutkami oddziaływania pola elektromagnetycznego pochodzącego od linii napowietrznej WN i NN.
- Powyższe wytyczne i ograniczenia w lokalizacji instalacji PV w otoczeniu linii elektroenergetycznych, podyktowane są względami zapewnienia bezpieczeństwa oraz

dostępu do linii WN i NN w celu wykonywania prac eksploatacyjnych, remontowych, modernizacyjnych lub usuwania awarii.

Jednocześnie informujemy, że:

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

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

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

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 2026 r. poz. 524 ze zm.) oraz 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.).

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. 350, 352, 353, 354, 355, 356 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Prime PV ASSETS Sp. z o.o., [redacted] reprezentowana przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Solak, [redacted] w dniu 22 lipca 2025 r. (uzupełnienie w dniach: 8 sierpnia 2025 r., 20 października 2025 r., 8 grudnia 2025 r.), wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej pn. WIERZBICA na części działki nr ewid. 352 oraz na działkach nr ewid. 350, 353, 354, 355, 356 (obręb Wierzbica) położonych w gminie Ładzice, o mocy do 6,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania.

W dniu 05.05.2026 r. strona postępowania – Pani [redacted] złożyła uwagę do projektu decyzji.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla działek określonych we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra 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).

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.

Do wniosku dołączono decyzję Wójta Gminy Ładzice, znak: RKO.6220.6.2025 z dnia 08.07.2025 r., I „Stwierdzając brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie instalacji fotowoltaicznych pn. WIERZBICA, na terenie działek o nr. 350, 352, 353, 354, 355, 356 w obrębie Wierzbica, o mocy do 6,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania. II Ustala 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”.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524), które zmieniły art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, 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, Departamentem Geodezji, Kartografii i Geologii, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Radomsku, Zarządcą drogi wewnętrznej 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 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 tutajszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

WÓJT
Ewelina Lis

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie w skali 1:1000;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik - Pani Aleksandra Solak, [REDACTED],
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu – poprzez obwieszczenie,
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

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 2026 r. poz. 538), 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 2026 r. poz. 68), 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) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodna z zał. 1,
 - b) 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,
 - c) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:
 - a) Instalacja fotowoltaiczna o mocy do 6,5 MW. Główną część inwestycji stanowiła będzie wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych składających się z metalowej ramy wraz z (poziomymi i pionowymi) profilami nośnymi i elementami mocującymi.
 - b) Poza konstrukcją instalacja składać się będzie z:
 - modułów fotowoltaicznych na wolnostojących konstrukcjach wsporczych,
 - inwerterów fotowoltaicznych (przekształtników DC/AC) zamontowanych wolnostojących konstrukcjach wsporczych,
 - wolnostojących prefabrykowanych stacji transformatorowych SN/nN, w ilości do 14, parametry dla każdej ze stacji: powierzchnia do 58,5 m², długość: od 2,4 m do 9,0 m, szerokość: od 1,1 m do 6,5 m, wysokość: od 1,5 m do 4,0 m,
 - wolnostojących magazynów energii, w ilości do 7, parametry dla każdego z projektowanych magazynów: powierzchnia do 130 m², długość: od 2,4 m do 20,0 m, szerokość: od 1,10 m do 6,50 m, wysokość: od 1,5 m do 4,0 m,
 - instalacji elektrycznej DC i AC oraz instalacji teletechnicznej,
 - instalacji odgromowej i przeciwpięciowej,
 - tymczasowego placu montażowo-manewrowego,
 - ogrodzenie terenu inwestycji,
 - system monitoringu i instalacji oświetleniowej,
 - innych niezbędnych elementów związanych z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
 - c) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.),
 - d) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - d) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.),
 - e) 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.),
 - f) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - 2.2. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2** – teren ma dostęp do drogi publicznej
 - a) Elektrownia fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Wydanie decyzji o warunkach

zabudowy dla takiej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 tej ustawy.

Planowana inwestycja spełnia art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) dostęp do energii elektrycznej – poprzez projektowane przyłącze energetyczne 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., z dnia 27 czerwca 2025 r., 25-D0/WZD/00235/GK,
- 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 2026 r. poz. 43 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) 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,
- g) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 350, 352, 353, 354, 355, 356,
- h) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- i) przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci
- j) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- k) usytuowanie obiektów w obrębie istniejącej linii napowietrznej najwyższego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- l) wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 ze zm.), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r., poz. 1286 ze zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
- m) ustala się obowiązek uzyskania opinii od Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A., w zakresie parametrów technicznych istniejącej linii napowietrznej najwyższego napięcia przyjętych przez projektanta do opracowania projektu budowlanego.

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. 352 znajdują się na niej grunty: dr, zgodnie z informacją o działkach nr ewid. 350, 353, 354, 355, 356 nie znajdują się na nich grunty klasy III oraz grunty klasy Ls. 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 2025 r. poz. 647 ze zm.),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 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 ze zm.),
 - 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 16/2026 z dn. 29.06.2026r.

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

Wojt
Ewelina Lis

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 352 ORAZ DLA DZIAŁEK
NR EWID. 350, 353, 354, 355, 356 (OBRĘB WIERZBICA) POŁOŻONYCH W GMINIE ŁADZICE**

1. Podstawa opracowania:

- wniosek inwestora z dnia 22 lipca 2025 r. (data uzupełnienia wniosku: 8 sierpnia 2025 r., 20 października 2025 r., 8 grudnia 2025 r.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538),
- rozporządzenie 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),
- 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., [REDACTED]

3. Pełnomocnik:

Pani Aleksandra Solak, [REDACTED]

4. Rodzaj inwestycji:

Budowa instalacji fotowoltaicznej pn. WIERZBICA na części działki nr ewid. 352 oraz na działkach nr ewid. 350, 353, 354, 355, 356 (obręb Wierzbica) położonych w gminie Ładzice, o mocy do 6,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania.

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 jest brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) teren działek nr ewid. 350, 353, 354, 355, 356 jest niezabudowany,
 - c) teren działki nr ewid. 352 znajduje się droga wewnętrzna,
 - d) teren inwestycji nie jest wyposażony w przyłącze wodociągowe, energetyczne i kanalizacyjne. Wody opadowe odprowadzane są na powierzchnię działek nr ewid. 350, 352, 353, 354, 355, 356,
 - e) w obszarze analizowanym zlokalizowane są tereny dróg wewnętrznych, tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolne, na działce nr ewid. 398 obręb Wierzbica, zlokalizowana jest droga publiczna gminna Nr 112357E,
 - f) pozostałe działki zlokalizowane na terenie objętym analizą są niezabudowane.
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. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 352 znajdują się na niej grunty: dr, zgodnie z informacją o działkach nr ewid. 350, 353, 354, 355, 356 nie znajdują się na nich grunty klasy III oraz grunty klasy Ls. 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 w skali 1:1000 z zasobów Starostwa Powiatowego w Radomsku z zaznaczonymi przedmiotowymi działkami i zasięgiem obszaru analizowanego.

Załącznik do decyzji

Nr 46/2026 z dn. 29.06.2026r.

Analizę sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich

Wójt
[Signature]
Ładzice

