

Widawa, dnia 13 maja 2026 r.

Znak: RIK.6730.1.2026.DK

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 lutego 2026 r., RRSP 95 Sp. z o.o, Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa reprezentowana przez pełnomocnika Alicję Furmaniak, ul. Wolności 345/403, 41-800 Zabrze

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działek nr ewid. 148, 149, 150/2, 150/3 oraz dla części działki nr ewid. 152/1 obręb Kolonia Zawady gmina Widawa,

dla inwestycji obejmującej:
budowę zespołu kontenerowych magazynów energii o mocy do 60 MW oraz elektrownia fotowoltaiczna „Kolonia Zawady” o mocy do 7 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 148, 149, 150/2, 150/3 oraz na części działki nr ewid. 152/1 obręb Kolonia Zawady gmina Widawa,

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 zespołu kontenerowych magazynów energii o mocy do 60 MW oraz elektrownia fotowoltaiczna „Kolonia Zawady” o mocy do 7 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną,

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:

- w skład inwestycji mogą wchodzić: moduły fotowoltaiczne, systemy nadążne (trackery), falowniki (inwertery), konstrukcja montażowa, wolnostojące prefabrykowane stacje transformatorowe SN/Nn: do 37 sztuk, kontenerowe stacje transformatorowo-rozdzielcze MRw, instalacje elektryczne i zabezpieczenia, system monitoringu i oświetlenia, ochrona odgromowa i przeciwprzepięciowa,

- ogrodzenie. Wysokość modułów fotowoltaicznych na konstrukcji montażowej nie przekroczy 5 metrów,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847, 1881)
- 3) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725),
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.),
 - 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,
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 148 znajdują się następujące grunty: RV, RVI, na działce nr ewid. 149 znajdują się następujące grunty: RV, RVI, na działce nr ewid. 150/2 znajdują się następujące grunty: RV, RVI, na działce nr ewid. 150/3 znajdują się następujące grunty: W-RV, RV, RVI, na działce nr ewid. 152/1 znajdują się następujące grunty: RV, RVI, PsV, W-PsV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940, z 2025 r. poz. 884),
- do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Widawa, znak: RIK.6220.2.2023.KS z dnia 13 czerwca 2023 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowa zespołu kontenerowych magazynów energii o mocy do 60 MW oraz elektrownia fotowoltaiczna „Kolonía Zawady” o mocy do 5 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną”,
- do wniosku dołączono decyzję o przeniesieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RIK.6220.2.2023.KS, z dnia 16 sierpnia 2023 r. przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
- do wniosku dołączono decyzję umarzającą postępowanie Wójta Gminy Widawa, znak: RIK.6220.4.2025.KS z dnia 1 września 2025 r., orzekającą umorzyć postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na : budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Kolonía Zawady II” o mocy do 2 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną jako rozbudowa zespołu kontenerowych magazynów energii oraz wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Kolonía Zawady” wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą infrastrukturą techniczną, z uwagi na jej bezprzedmiotowość,
- 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,

- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- dostęp do energii elektrycznej – poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- 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. 148, 149, 150/2, 150/3, 152/1,
- 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.

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225),

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. 148, 149, 150/2, 150/3, 152/1 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

RRSP 95 Sp. z o.o., Białostocka 20/45, 03-741 Warszawa reprezentowana przez pełnomocnika Alicję Furmaniak, ul. Wolności 345/403, 41-800 Zabrze w dniu 10 lutego 2026 r., wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu kontenerowych magazynów energii o mocy do 60 MW oraz elektrownia fotowoltaiczna „Kolonія Zawady” o mocy do 7 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na działkach o nr ewid. 148, 149, 150/2, 150/3 oraz na części działki nr ewid. 152/1 obręb Kolonia Zawady, gmina Widawa.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla części działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w

sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Widawa, znak: RIK.6220.2.2023.KS z dnia 13 czerwca 2023 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowa zespołu kontenerowych magazynów energii o mocy do 60 MW oraz elektrownia fotowoltaiczna „Kolonie Zawady” o mocy do 5 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną”.

Do wniosku dołączono decyzję o przeniesieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RIK.6220.2.2023.KS, z dnia 16 sierpnia 2023 r.

Do wniosku dołączono decyzję umarzającą postępowanie Wójta Gminy Widawa, znak: RIK.6220.4.2025.KS z dnia 1 września 2025 r., orzekającą umorzyć postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na : budowie wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Kolonie Zawady II” o mocy do 2 MW wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną jako rozbudowa zespołu kontenerowych magazynów energii oraz wolnostojącej elektrowni fotowoltaicznej „Kolonie Zawady” wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą infrastrukturą techniczną, z uwagi na jej bezprzedmiotowość.

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

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

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec braku uzgodnienia decyzji w terminie określonym w ustawie z: Starostą Łaskim, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łasku, Zarządcą drogi wewnętrznej uzgodnienie uważa się za dokonane 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).

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

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 Sieradzu za pośrednictwem Wójta Gminy Widawa w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Alicja Furmaniak, ul. Wolności 345/403, 41-800 Zabrze,
2. Właściciele działek o nr ewid. 148, 149, 150/2, 150/3, 152/1 obręb Kolonia Zawady, gmina Widawa
3. a/a.

WÓJT
Michał Włodarczyk

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Piotr Ulrich

*(uprawniony do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym)*