

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt budowlany Tom 1

Nazwa zamierzenia budowlanego:	Budowa magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej oraz magazynu baterijnego wraz z budową płyty fundamentowej oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w m. Jasin, gm. Swarzędz
Obiekt:	Magazyn energii: VIII
Adres obiektu budowlanego	Działka nr 303/57 obręb 0006 Jasin, Gmina Swarzędz, Powiat poznański
Identyfikator działki ewidencyjnej:	302116_5.0006.303/57
Inwestor:	STS Logistic Sp. z o.o. Jasin, ul. Rabowicka 6, 62-020 Swarzędz

Zakres opracowania:	Pełniona funkcja projektowa:	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych:	Data opracowania:	Podpis:
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	Projektant	mgr inż. Przemysław Konieczka Uprawnienia budowlane w specjalności Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr upr. WKP/0387/POOE/13	27.11.2025r.	
	Spec. uprawnień numer uprawnień			
	Projektant	mgr inż. Maciej Śliwa Uprawnienia budowlane w specjalności Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr upr. WKP/0188/POOE/11	27.11.2025r.	
KONSTRUKCJA	Projektant	mgr inż. Mikołaj Łukasik Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. WKP/0047/POOK/12	27.11.2025r.	
	Spec. uprawnień numer uprawnień			
	Projektant sprawdzający	mgr inż. Magdalena Kacprzak Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. WKP/0262/POOK/19	27.11.2025r.	

Poznań, 27.11.2025 r.

SPIS TREŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Załączone dokumenty

1. Oświadczenie projektantów/sprawdzających o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.....3
2. Karta uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.....4

Zgodnie z przepisami (Dz.U. 2025 poz. 418) nie ma konieczności dołączenia kopii nadania uprawnień budowlanych oraz zaświadczenia o przynależności do odpowiedniej izby zawodowej Projektantów. Dane są dostępne na stornie GUNB: <https://e-crub.gunb.gov.pl/>

Projekt zagospodarowania terenu – część opisowa

1. Informacje ogólne.....5
 - 1.1 Przedmiot opracowania.
 - 1.2 Nazwa Inwestora i lokalizacja inwestycji, stan własności.
 - 1.3 Ogólna charakterystyka inwestycji.
 - 1.4 Podstawa opracowania.
2. Opis terenu inwestycji.....6
3. Opis projektowanego zagospodarowania terenu.....7
4. Dostęp do drogi publicznej i układ komunikacyjny.....7
5. Dane powierzchniowe.....8
6. Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z decyzji o warunkach zabudowy.....8
7. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.....9
8. Rodzaj i zasięg uciążliwości oraz zasięg obszaru ograniczonego użytkowania.....9
9. Obszar oddziaływania obiektu budowlanego.....9

Projekt zagospodarowania terenu – część rysunkowa.

- PZT-01 - Projekt zagospodarowania terenu
- PS-01 - Plan sytuacyjny

**OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW I SPRAWDZAJĄCYCH O WYKONANIU PROJEKTU
ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI
ORAZ ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ**

Zgodnie z art. 34 ust. 3dpkt.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U z 2025r. poz 418) – Prawo budowlane (z późniejszymi nowelizacjami) oświadczamy, że projekt zagospodarowania terenu pt.:

Budowa magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej oraz magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w m. Jasin, gm. Swarzędz.

Adres inwestycji: Działka nr 303/57 obręb 0006 Jasin, Gmina Swarzędz, Powiat poznański

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz zgodnie z zawartą umową.; zostały wykonane uzgodnienia międzybranżowe; dokumentacja została wydana w stanie zupełnym (kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć).

Zakres opracowania:	Pełniona funkcja projektowa:	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych:	Data opracowania:	Podpis:
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	Projektant	mgr inż. Przemysław Konieczka Uprawnienia budowlane w specjalności Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr upr. WKP/0387/POOE/13	27.11.2025 r.	
	Spec. uprawnień numer uprawnień			
	Projektant	mgr inż. Maciej Śliwa Uprawnienia budowlane w specjalności Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr upr. WKP/0188/POOE/11	27.11.2025 r.	
KONSTRUKCJA	Projektant	mgr inż. Mikołaj Łukasik Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. WKP/0047/POOK/12	27.11.2025 r.	
	Spec. uprawnień numer uprawnień			
	Projektant sprawdzający	mgr inż. Magdalena Kacprzak Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. WKP/0262/POOK/19	27.11.2025 r.	

Rzecznik do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych
Jacek Praczyk, nr upr. 536/2011
(imię i nazwisko, nr uprawnień)

Tarnowo Podgórne, 04.12.2025 r.
(miejsowość, data)

KARTA UZGODNIENIA

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU
pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej

Nazwa projektu i zamierzenia budowlanego:

Budowa magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej oraz magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w m. Jasin, gm. Swarzędz

Data opracowania projektu:

27.11.2025r.

Adres inwestycji (obiektu budowlanego lub urządzenia przeciwpożarowego) lub inne dane na temat jej lokalizacji:

Adres inwestycji: Działka nr 303/57 obręb 0006 Jasin, Gmina Swarzędz, Powiat poznański

Nazwa pliku lub plików komputerowych z uzgodnionym projektem:

PZT_1_2025.11.27

Data dokonania uzgodnienia projektu:

04.12.2025 r.

Zgodność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej stwierdzam:

bez uwag;

z uwagami:

.....
.....

Adnotacje (wypełnić, jeśli dotyczy):

uzgodnienie projektu technicznego stanowi również uzgodnienie projektu następującego urządzenia przeciwpożarowego:

-

-

uzgodnienia dokonano przy uwzględnieniu nieistotnego odstępiania od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej w projekcie zagospodarowania działki lub terenu / projekcie architektoniczno-budowlanym⁴;

uzgodnienia dokonano przy uwzględnieniu rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

*Podpisano
kwalifikowanym podpisem
elektronicznym*

¹ Należy wskazać, czy jest to projekt:

- zagospodarowania działki lub terenu,
- architektoniczno-budowlany,
- techniczny,
- urządzenia przeciwpożarowego.

² W przypadku uzgodnienia projektu z uwagami należy podać treść uwagi albo uwag.

³ Należy wskazać urządzenie albo urządzenia przeciwpożarowe, których uzgodnienie dotyczy.

⁴ Niepotrzebne skreślić.

Projekt zagospodarowania terenu – część opisowa

1. Informacje ogólne.

1.1 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany w części projektu zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej oraz magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w m. Jasin, gm. Swarzędz.**

1.2 Nazwa Inwestora i lokalizacja inwestycji, stan własności.

- 1) Inwestor: STS Logistic Sp. z o.o. Jasin, ul. Rabowicka 6, 62-020 Swarzędz
- 2) lokalizacja inwestycji: Działka nr 303/57 obręb 0006 Jasin, Gmina Swarzędz, Powiat poznański
- 3) stan własności: ww. działka stanowi przedmiot umowy dzierżawy Inwestora z Właścicielem,

1.3 Ogólna charakterystyka inwestycji.

Inwestycja polega na budowie magazynu energii elektrycznej o mocy do 2 MW i pojemności do 5,15 MWh, przy instalacji fotowoltaicznej przyłączonej do operatora sieci dystrybucyjnej Glosbe sp. z o.o. na napięciu niskim 0,4kV, w celu poprawy stabilności pracy Krajowej Sieci Energetycznej (KSE) oraz bezpieczeństwa energetycznego kraju. Operator Sieci Dystrybucyjnej Glosbe prowadzi działalność dystrybucji energii elektrycznej na mocy koncesji nr DEE/384/49612/W/OPO/2018/AJ wydanej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na obszarze miejscowości Jasin, Rabowice oraz Siekierki Wielkie.

Planowana inwestycja zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy nr 53/2025 z dnia 09.06.2025 r. polega na budowie jednego magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającego się z poszczególnych części o parametrach podanych w ppkt 2.5. i 2.6 decyzji. Magazyn energii działa na zasadzie pobierania energii elektrycznej z OSD Glosbe, przetworzenia energii w stacji transformatorowo-inwerterowej i magazynowania energii w urządzeniach akumulatorowych w magazynie bateryjnym, do czasu ponownego oddania jej do sieci OSD Glosbe.

Projektowana inwestycja magazynu energii składa się z urządzeń elektroenergetycznych zabudowanych w kontenerze posadowionym na płycie fundamentowej. W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej wchodzi:

- moduł konwersji energii i urządzenia rozdzielcze w przedziale stacji transformatorowo – inwerterowej magazynu energii,
- akumulatory magazynujące energię i urządzenia rozdzielcze w przedziale magazynu bateryjnego magazynu energii,
- osprzęt elektryczny, systemy sterowania i nadzoru, okablowanie zabudowane w kontenerze;
- kontener wyposażony będzie w system chłodzenia, system alarmowy, system przeciwpożarowy, zabezpieczenia przeciwpożarowe i przeciwybuchowe.

Wszystkie powyższe urządzenia są urządzeniami gotowymi, dostarczanymi przez producenta w formie modułów, składanych na budowie.

Przyłączenie magazynu energii do sieci OSD Glosbe zostanie wykonane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia i projektem technicznym. Planuje się przyłączenie magazynu za pomocą linii kablowej prowadzonej po konstrukcjach kablowych.

Projektowana instalacja przyłączona będzie do wewnętrznej instalacji elektroenergetycznej Inwestora, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia.

Część działki (pow. 180 m²) nr geod. 303/57 położonej w miejscowości Jasin ul. Rabowicka stanowią tereny przemysłowe oznaczone jako Ba. Na podstawie decyzji nr 53/2025 o warunkach zabudowy Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz ustalił warunki zabudowy dla inwestycji. Projektowany obiekt tj. magazyn energii należy do obiektów infrastruktury technicznej. Zgodnie z orzecznictwem, magazyny energii nie są budynkami, a urządzeniami technicznymi. Niniejszy projekt budowlany spełnia wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

1.4 Podstawa opracowania.

- 1) zlecenie inwestora,
- 2) aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa,
- 3) decyzja o warunkach zabudowy nr 53/2025 z dnia 09.06.2025 r. wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz,
- 4) Wytyczne producentów komponentów instalacji magazynów energii,
- 5) normy oraz przepisy prawa,
- 6) wizja lokalna przeprowadzona przez Projektanta,
- 7) projekt koncepcyjny zatwierdzony przez Inwestora.
- 8) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z późniejszymi zmianami,
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zmianami),
- 10) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zmianami) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- 11) Ustawa z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zmianami).
- 12) Ustawa z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami)
- 13) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne wraz z późniejszymi zmianami,
- 14) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne wraz z późniejszymi zmianami,
- 15) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z późniejszymi zmianami,
- 16) Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej wraz z późniejszymi zmianami,
- 17) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

2. Opis terenu inwestycji.

Teren inwestycji zaplanowano na części działki nr 303/57 kategorii Ba. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren budowlany posiada dostęp do drogi - działki nr geod. 307/4 ul. Rabowicka poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr geod. 303/63 i 305/4).

Planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich i znajduje się poza obszarami objętymi ochroną prawną. Na terenie przedmiotowej działki nie znajdują

się żadne obszarowe formy ochrony przyrody, takie jak: parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, rezerваты, użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody.

Działka w zakresie inwestycji jest niezabudowana, utwardzona. Na obszarze inwestycji stwierdza się występowanie uzbrojenia terenu stanowiącego infrastrukturę techniczną działki. Ewentualne kolizje winny być usunięte (zabezpieczone lub przebudowane) w uzgodnieniu z właścicielem infrastruktury według odrębnego opracowania, przed rozpoczęciem budowy.

Przez teren inwestycji przebiega także gazociąg OSD Głosbe oznaczony jako g225 kolidujący z planowaną inwestycją, który na wskazanym na planie odcinku zostanie przebudowany w nowej, niekolidującej lokalizacji zgodnie z warunkami usunięcia kolizji wydanymi przez właściwego gestora sieci. Usunięcie tej kolizji zostanie zawarte w odrębnej dokumentacji projektowej.

Zgodnie z informacją Zarządu Gminnej Spółki Wodno-Melioracyjnej Swarzędz z dnia 14.11.2025 r., na terenie działki 303/57 mogą również występować urządzenia melioracji (sieć drenarska). Według mapy do celów projektowych stanowiącej podstawę sporządzenia projektu nie stwierdza się występowania ani kolizji tej sieci z projektowanym obiektem na obszarze inwestycji. Należy jednak zachować szczególną ostrożność podczas prowadzenia robót ziemnych, a w przypadku kolizji – naprawy muszą zostać wykonane bezzwłocznie, zgodnie z treścią uzgodnienia z gestorem sieci melioracyjnej.

3. Opis projektowanego zagospodarowania terenu.

Magazyn został zaprojektowany na części działki nr 303/57 kategorii Ba. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz posiada dostęp do drogi - działki nr geod. 307/4 ul. Rabowicka.

Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nie została wyznaczona linia zabudowy, ale magazyn zostanie zlokalizowany w granicach obszaru inwestycji według decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku sporządzonym na mapie do celów projektowych. Nadziemna i maksymalna intensywność zabudowy w zakresie terenu inwestycji wynosi 0,25.

Zaprojektowano płytę fundamentową, na której postawiony zostanie kontener betonowy o wysokości nieprzekraczającej 4 m, wykonany ze ścian i stropu o odporności ogniowej REI 240, zawierający infrastrukturę techniczną magazynu energii. Z uwagi na zastosowanie obudowy REI240 odległość urządzenia technicznego od ściany sąsiadującego budynku będzie wynosić około 3 m. Dostęp do istniejącej zabudowy zostanie w związku z tym zachowany.

Wszystkie urządzenia techniczne są obiektami kontenerowymi lub modułowymi, gotowymi, dostarczonym przez producenta w gotowych modułowych elementach. Moduły montuje się na miejscu montażu, zgodnie z instrukcją producenta. Stacje są w pełni wyposażone i jako całość posiadają wszystkie niezbędne dopuszczenia do stosowania na rynku.

Wszystkie projektowane obiekty należą do obiektów infrastruktury technicznej. W ramach niniejszego projektu i zadania inwestycyjnego obiekty, w tym magazyn energii, w myśl przepisów techniczno-budowlanych oraz orzeczeń sądów, nie są budynkami, a urządzeniami technicznymi.

Niniejszy projekt budowlany spełnia wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Projektowana instalacja przyłączona będzie do sieci elektroenergetycznej inwestora, zgodnie z warunkami technicznymi i zapewnieniem Głosbe Sp. z o.o. z dnia 17.04.2025 r. znak: ZD/EE/001/2025. Kable zostaną poprowadzone nad ziemią, zgodnie z Projektem Technicznym.

4. Dostęp do drogi publicznej i układ komunikacyjny.

Planowana inwestycja jest obiektem infrastruktury technicznej, co oznacza, iż z punktu widzenia Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717), nie wymaga

dostępu do drogi publicznej. Pomimo braku formalnego wymogu, teren inwestycji posiada dostęp do drogi - działki nr geod. 307/4 ul. Rabowicka poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr geod. 303/63 i 305/4).

Projektowana inwestycja będzie obiektem bezobsługowym, zakłada się, że częstotliwość wjazdów serwisowych będzie wynosiła maksymalnie 1 na tydzień/ 1 pojazd - tak więc spowoduje to bardzo znikome zwiększenie obciążenia istniejącej drogi gminnej.

5. Dane powierzchniowe.

Magazyn Energii	pow. (m ²)
Całkowita powierzchnia terenu działki objętej zakresem decyzji o warunkach zabudowy	18760,25
Całkowita powierzchnia inwestycji zgodnie z warunkami zabudowy	180,00
Powierzchnia terenu magazynu energii	108,00
Powierzchnia niepodlegająca przekształceniu	72,00
Powierzchnia zabudowy, w tym:	
- pow. zabudowy istniejącej	0,00
- pow. płyty fundamentowej	108,00
- pow. magazynu energii z wbudowaną stacją transformatorowo-inwerterową wyposażoną w moduł konwersji energii	45,00
<i>z czego zgodnie z WZ 53/2025 i postanowieniem wyjaśniającym WZ 53/2025:</i>	
• pow. stacji transformatorowo-inwerterowej	15,00
• pow. magazynu bateryjnego	30,00
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycyjnym objętym warunkami zabudowy	nie ustala się

6. Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z decyzji o warunkach zabudowy.

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – Urządzenia infrastruktury technicznej. – Warunek spełniony. Projektowana inwestycja polega na budowie magazynu energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Linia zabudowy – W decyzji nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wskazano konieczność lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. – Warunek spełniony.
3. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - o Nadziemna intensywność zabudowy: wskaźnik musi mieścić się w przedziale od 0,1 do 1,0. – Warunek spełniony, nadziemna intensywność zabudowy w zakresie inwestycji wynosi 0,25.
 - o Maksymalna intensywność zabudowy: wartość maksymalna 1,0. – Warunek spełniony, intensywność zabudowy w zakresie inwestycji wynosi 0,25.
 - o Maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - Stacja transformatorowo-inwerterowa: do 20 m².
 - Magazyn bateryjny: do 44 m².

- Płyta fundamentowa: do 126 m². – Warunki spełnione.
 - Powierzchnia biologicznie czynna: nie ustalono wymagań.
- 4. Parametry i gabaryty zabudowy:
 - Wysokość zabudowy: maksymalnie 4 m. – Warunek spełniony.
 - Geometria dachu: dach płaski. – Warunek spełniony.
 - Maksymalne wymiary rzutu poziomego:
 - Stacja transformatorowo-inwerterowa: 4 m x 5 m.
 - Magazyn bateryjny: 4 m x 11 m.
 - Płyta fundamentowa: 7 m x 18 m. – Warunki spełnione.
- 5. Z zakresu obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - Projektowana inwestycja nie wymaga podłączenia do instalacji wodnej, odbioru ścieków, sieci gazu i energii cieplnej.
 - Inwestycja zostanie przyłączona do sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapewnieniem Glosbe Sp. z o.o. z dnia 17.04.2025 r. znak: ZD/EE/001/2025. – Warunki spełnione.
- 6. Dostęp do drogi publicznej – Obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez drogę wewnętrzną (działki nr geod. 303/63 i 305/4) do drogi publicznej – ul. Rabowickiej (działka nr geod. 307/4). – Warunek spełniony.
- 7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – Wody opadowe z dachów urządzeń technicznych będą odprowadzane na własny teren nieutwardzony za pośrednictwem istniejącej infrastruktury. – Warunek spełniony.
- 8. Gromadzenie odpadów stałych – Nie dotyczy.
- 9. Ochrona środowiska, zdrowia ludzi oraz dóbr kultury – Planowane przedsięwzięcie nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania inwestycji na dobra materialne oraz dobra kultury. – Warunek spełniony.

7. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Planowana inwestycja nie będzie ponadnormatywnie oddziaływała na środowisko, a jej oddziaływanie zamknie się w ramach terenu inwestycji.

Przedsięwzięcie nie wpłynie również na pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego oraz zdrowie ludzi.

8. Rodzaj i zasięg uciążliwości oraz zasięg obszaru ograniczonego użytkowania.

Planowane elementy infrastruktury nie należą do inwestycji, dla których tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.

Projektowane rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniają wyeliminowanie negatywnego wpływu na środowisko, w tym warunki życia ludzi.

Zasięg oddziaływania zamyka się w obszarze inwestycji i nie wpływa na najbliższą zabudowę mieszkaniową, która jest poza jego obszarem.

9. Obszar oddziaływania obiektu budowlanego:

Określenie obszaru oddziaływania obiektu zostało wykonane w oparciu o następujące przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z późniejszymi zmianami,

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
- decyzja o warunkach zabudowy nr 53/2025 z dnia 09.06.2025 r. (znak: WAU.6730.93.2025-4) wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

W trakcie ustalania obszaru oddziaływania obiektów Projektant wziął pod uwagę wszystkie ww. przepisy i decyzje. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie będzie powodowała ponadnormatywnych emisji do środowiska.

Jedynym czynnikiem emisyjnym, który może potencjalnie oddziaływać poza teren inwestycji, jest hałas emitowany przez urządzenia magazynu energii. Teren jest otoczony zabudową przemysłową i drogami. W promieniu 200 metrów od terenu objętego obszarem inwestycji nie znajduje się zabudowa chroniona akustycznie. W terenie sąsiednim zabudowa chroniona akustycznie znajduje się w odległości zapewniającej nieprzekraczanie dopuszczalnych norm hałasu na jej granicy (40dB) przez hałas emitowany bezpośrednio przez projektowany magazyn energii. Przewiduje się, że poziomy hałas na granicach terenów chronionych związane z projektowaną inwestycją nie przekroczy dopuszczalnych wartości określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r.

Podsumowując:

nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego na zabudowę chronioną akustycznie na podstawie Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. W związku z powyższym obszar oddziaływania przedmiotowego obiektu budowlanego mieści się w całości w granicach działki nr ewid. 303/57, obręb Jasin, gm. Swarzędz..

Opis opracował:

Zakres opracowania:	Pełniona funkcja projektowa:	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych:	Data opracowania:	Podpis:
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	Projektant	mgr inż. Przemysław Konieczka Uprawnienia budowlane w specjalności Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr upr. WKP/0387/POOE/13	27.11.2025r.	
	Spec. uprawnień numer uprawnień			
	Projektant	mgr inż. Maciej Śliwa Uprawnienia budowlane w specjalności Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr upr. WKP/0188/POOE/11	27.11.2025r.	
KONSTRUKCJA	Projektant	mgr inż. Mikołaj Łukasik Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. WKP/0047/POOK/12	27.11.2025r.	
	Spec. uprawnień numer uprawnień			
	Projektant sprawdzający	mgr inż. Magdalena Kacprzak Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. WKP/0262/POOK/19	27.11.2025r.	

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

SKALA 1:500

REPRODUKCJA WZBRONIONA
GEOMAR USŁUGI GEODEZYJNE
 inż. Grzegorz Marszał
 tel. +48 504 165 603
 61-699 Poznań, os. Wichrowe Wzgórze 30/42
 NIP 972-083-43-24 REGON 301516920

GEODETA UPRAWNIONY
 nr uprawnień 17622
 Janusz Łopatowski

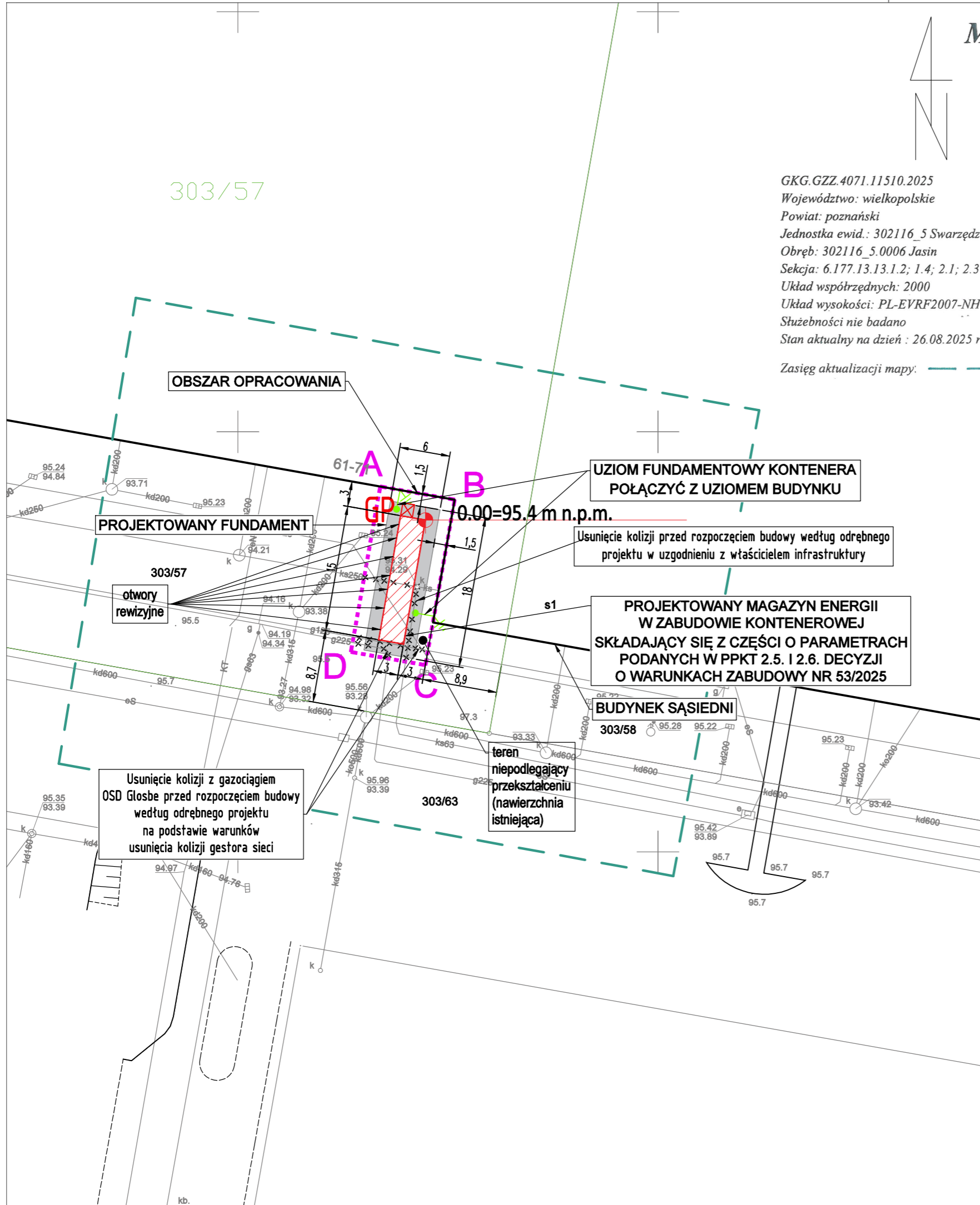
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji, lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.








GEOMAR Usługi Geodezyjne inż. Grzegorz Marszał
 Wykonawca prac geodezyjnych
 Starosta Poznański
 Organ służby geodezyjnej który otrzymał zgłoszenie
 KKG.GZZ.4071.11510.2025

Protokół weryfikacji nr 1 z dnia 03.09.2025 r.
 Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego pozytywny wynik weryfikacji
 Janusz Łopatowski nr uprawnień 17622
 Imię, nazwiska oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac

GKG.GZZ.4071.11510.2025
 Województwo: wielkopolskie
 Powiat: poznański
 Jednostka ewid.: 302116_5 Swarzędz
 Obręb: 302116_5.0006 Jasin
 Sekcja: 6.177.13.13.1.2; 1.4; 2.1; 2.3
 Układ współrzędnych: 2000
 Układ wysokości: PL-EVRF2007-NH
 Służebności nie badano
 Stan aktualny na dzień: 26.08.2025 r.
 Zasięg aktualizacji mapy:



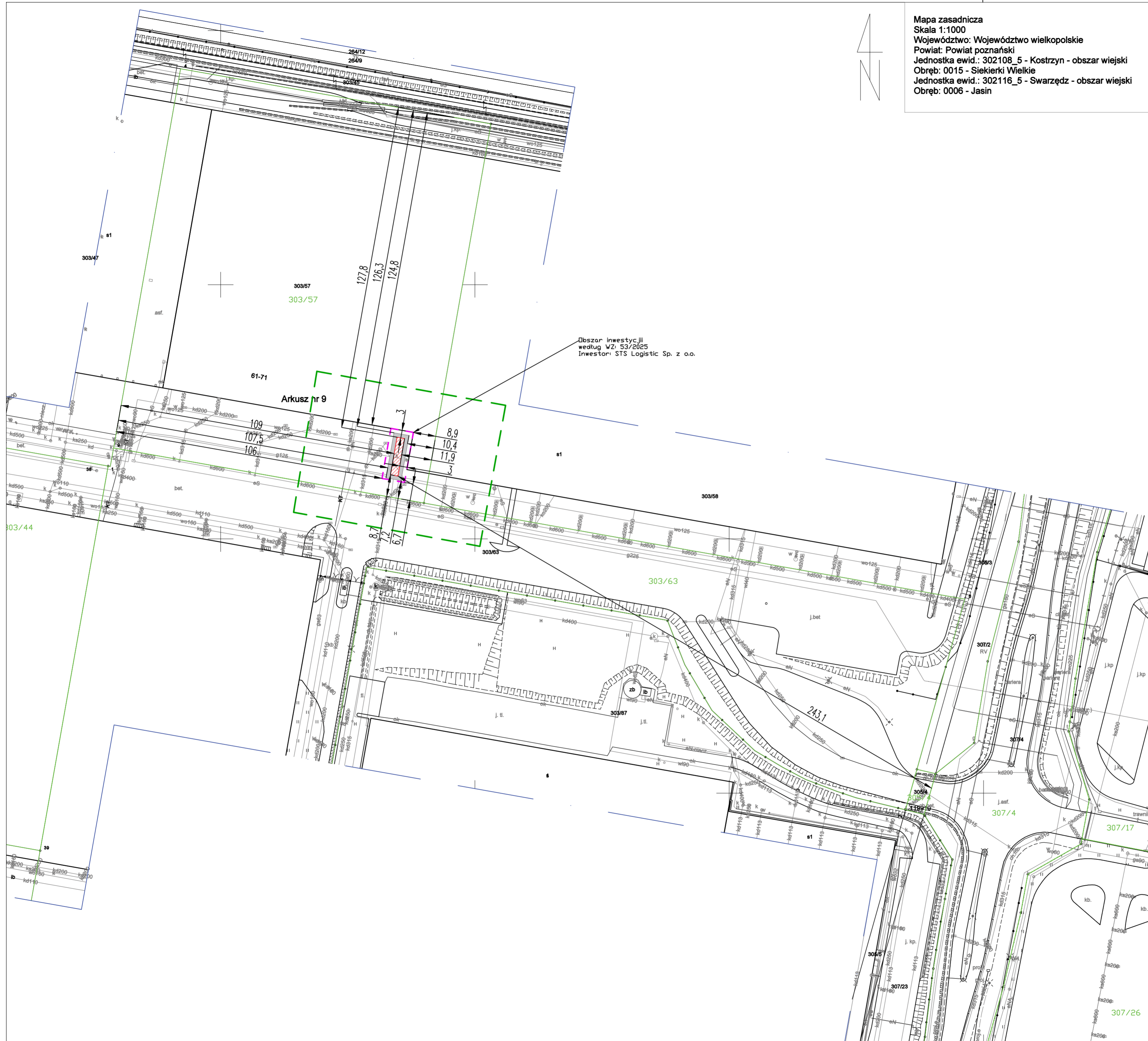
LEGENDA:

-  KONTENEROWY MAGAZYN ENERGII
-  Proj. płyta fundamentowa
-  Bednarka Fe/Zn 30x4
-  OBSZAR INWESTYCJI WEDŁUG DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
-  LOKALIZACJA GAŚNICY
-  Granice działki
-  303/57 Numer działki

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO	Budowa magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej oraz magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w m. Jasin, gm. Swarzędz	
INWESTOR	STS Logistic Sp. z o.o. Jasin, ul. Rabowicka 6, 62-020 Swarzędz	
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	Działka nr 303/57 obręb 0006 Jasin, Gmina Swarzędz, Powiat poznański	
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Przemysław Konieczka upr. WKP/0387/POOE/13 specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych	PODPIS
branża elektryczna SPRAWDZIŁ	mgr inż. Maciej Śliwa upr. WKP/0188/POOE/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych	PODPIS
branża elektryczna PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Mikołaj Łukasik upr. nr upr. WKP/0047/POOK/12 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń	PODPIS
branża konstrukcyjno-budowlana SPRAWDZIŁ	mgr inż. Magdalena Kacprzak upr. nr upr. WKP/0262/POOK/19 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń	PODPIS
STADIUM	DATA	SKALA
PROJEKT BUDOWLANY	27.11.2025r.	1:500
TYTUŁ RYSUNKU	NR RYSUNKU	
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	PZT-01	

Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

Mapa zasadnicza
 Skala 1:1000
 Województwo: Województwo wielkopolskie
 Powiat: Powiat poznański
 Jednostka ewid.: 302108_5 - Kostrzyn - obszar wiejski
 Obręb: 0015 - Siekierki Wielkie
 Jednostka ewid.: 302116_5 - Swarzędz - obszar wiejski
 Obręb: 0006 - Jasin



Obszar inwestycji
 według WZ: 53/2025
 Inwestor: STS Logistic Sp. z o.o.

LEGENDA:

- — — — — Zakres mapy zasadniczej
- — — — — Granice działki
- 303/57 Numer działki
- — — — — Zakres MDCP
- - - - - Obszar inwestycji
- Proj. kontener magazynu energii
- Proj. płyta fundamentowa

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO	Budowa magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwertorowej oraz magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w m. Jasin, gm. Swarzędz		
INWESTOR	STS Logistic Sp. z o.o. Jasin, ul. Rabowicka 6, 62-020 Swarzędz		
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	Działka nr 303/57 obręb 0006 Jasin, Gmina Swarzędz, Powiat poznański		
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Przemysław Konieczka	PODPIS	
branża elektryczna	upr. WKP/0387/POE/13 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych		
SPRAWDZIŁ	mgr inż. Maciej Śliwa	PODPIS	
branża elektryczna	upr. WKP/0188/POE/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych		
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Mikołaj Łukasik	PODPIS	
branża konstrukcyjno-budowlana	upr. nr upr. WKP/0047/POCK/12 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń		
SPRAWDZIŁ	mgr inż. Magdalena Kacprzak	PODPIS	
branża konstrukcyjno-budowlana	upr. nr upr. WKP/0282/POCK/19 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń		
STADIUM	PROJEKT BUDOWLANY	DATA	27.11.2025r.
		SKALA	1:1000
TYTUŁ RYSUNKU	PLAN SYTUACYJNY		NR RYSUNKU
			PS-01

Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1984r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.