

ZAŁĄCZNIKI

Projekt budowlany Tom 3

Nazwa 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
Obiekt:	Magazyn energii: VIII
Adres obiektu budowlanego	Działka nr 307/14 obręb 0006 Jasin, Gmina Swarzędz, Powiat poznański
Identyfikator działki ewidencyjnej:	302116_5.0006.307/14
Inwestor:	CLIP Ubezpieczenia Sp. z o.o. Jasin, ul. Rabowicka 65, 62-020 Swarzędz

Spis zawartości	1. Informacja dotycząca Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia na placu budowy (BIOZ) 2. Decyzja o warunkach zabudowy nr 52/2025 z dnia 09.06.2025 r. wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz. 3. Postanowienie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 19.11.2025 r. w sprawie wyjaśnienia wątpliwości w decyzji o warunkach zabudowy nr 52/2025 z dnia 09.06.2025 r. 4. Uzgodnienie w zakresie urządzeń melioracyjnych – dz. 307/14 Jasin wydane przez Zarząd Gminnej Spółki Wodno-Melioracyjnej Swarzędz dnia 14.11.2025 r.
-----------------	--

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA NA PLACU BUDOWY

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 307/14 obręb 0006 Jasin, Gmina Swarzędz, Powiat poznański
Identyfikator działki ewidencyjnej:	302116_5.0006.307/14
Inwestor:	CLIP Ubezpieczenia Sp. z o.o. Jasin, ul. Rabowicka 65, 62-020 Swarzędz

Pełniona funkcja projektowa:	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych:	Data opracowania:	Podpis:
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			

1. Zakres i kolejność wykonywanych robót.

Przedmiotem opracowania jest projekt budowy elektroenergetycznego magazynu energii o mocy do 2 MW i pojemności do 5,15 MWh w zabudowie kontenerowej, składającego się ze stacji transformatorowo-inwerterowej oraz magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej i infrastrukturą techniczną. Magazyn energii będzie zlokalizowany na działce o nr ewid. 307/14 w miejscowości Jasin, gmina Swarzędz, Województwo wielkopolskie.

Rodzaj prowadzonych robót:

- roboty przygotowawcze,
- zagospodarowanie placu budowy,
- roboty ziemne,
- budowa płyty fundamentowej,
- montaż kontenerowego magazynu energii ze stacją transformatorowo-inwerterową,
- układanie okablowania,
- roboty porządkowe.

2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Przedmiotowa inwestycja będzie zlokalizowana na terenie przemysłowym (hale magazynowe).

3. Elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

W obrębie planowanej inwestycji nie istnieją elementy zagospodarowania terenu mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

4. Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce ich wystąpienia.

- upadek z wysokości – zagrożenie obejmuje wszystkich pracujących przy montażu konstrukcji i wykończenia obiektów, w trakcie całego okresu prowadzenia robót budowlano-montażowych
- niebezpieczeństwo wpadnięcia do wykopu podczas układania instalacji podziemnych
- drobne urazy spowodowane używanymi narzędziami
- możliwość porażenia przy użytkowaniu różnego rodzaju urządzeń i narzędzi zasilanych prądem elektrycznym. Miejsce wystąpienia zagrożenia: miejsce prowadzenia prac z użyciem narzędzi zasilanych prądem elektrycznym
- urazy podczas transportu i rozładunku na placu budowy materiałów zarówno przez dźwigi jak i samochody samowyladowcze. Miejsce występowania zagrożenia: drogi transportowe, place składowe, strefa zasięgu pracy dźwigów i rozładunku bezpośrednio na miejscu montażu - wbudowania

5. Informacja o wydzieleniu i oznakowaniu miejsca prowadzenia robót budowlanych

Miejsce wykonywania prac należy zabezpieczyć poprzez oznakowanie i ogrodzenie na czas prowadzenia robót budowlanych. Należy zapewnić brak dostępu osób nieupoważnionych na teren budowy.

6. Instruktaż pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Szkolenia w dziedzinie BHP dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych przeprowadza się jako:

- szkolenia wstępne
- szkolenia okresowe

Szkolenie wstępne ogólne („Instruktarz ogólny”) przechodzą wszyscy nowo zatrudnieni pracownicy przed dopuszczeniem do wykonywania pracy. Obejmuje ono zapoznanie pracowników z podstawowymi przepisami BHP zawartymi w Kodeksie Pracy, regulaminie pracy, zasadami BHP obowiązującymi w danym zakładzie pracy oraz zasadami udzielania pierwszej pomocy.

Szkolenie wstępne na stanowisku pracy („Instruktarz stanowiskowy”) przeprowadza się w celu zapoznania pracowników z zagrożeniami występującymi na określonym stanowisku pracy, sposobami ochrony przed zagrożeniami oraz metodami bezpiecznego wykonywania pracy na tym stanowisku.

Szkolenie okresowe w zakresie BHP powinno być przeprowadzane w formie instruktażu nie rzadziej niż raz na 3 lata, a na stanowiskach pracy, na których występują szczególne zagrożenia dla zdrowia lub życia oraz zagrożenia wypadkowe – nie rzadziej niż raz w roku.

Na placu budowy powinny być udostępnione pracownikom do stałego korzystania aktualne instrukcje bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczące:

- wykonywania prac związanych z zagrożeniami wypadkowymi lub zagrożeniami zdrowia pracowników
- obsługi maszyn i innych urządzeń technicznych
- postępowania z materiałami szkodliwymi dla zdrowia
- udzielania pierwszej pomocy

Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawuje kierownik budowy.

7. Przechowywanie i przemieszczanie materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych na terenie budowy

Na budowie, na której opracowany jest plan BLOZ nie będą przechowywane i przemieszczane materiały, wyroby, substancje oraz preparaty niebezpieczne. W przypadku konieczności składowania niebezpiecznych materiałów należy przestrzegać Regulaminu Ochrony ppoż.

8. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń

Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawują odpowiednio kierownik budowy (kierownik robót) oraz mistrz budowlany, stosownie do zakresu obowiązków.

Przyczyny organizacyjne powstawania wypadków przy pracy:

- niewłaściwa ogólna organizacja pracy
- nieprawidłowy podział pracy lub rozplanowanie zadań
- niewłaściwe polecenia przełożonych
- brak nadzoru
- brak instrukcji posługiwania się czynnikami materialnym
- tolerowanie przez nadzór odstępstw od zasad bezpieczeństwa pracy
- brak lub niewłaściwe przeszkolenie w zakresie bezpieczeństwa pracy i ergonomii
- dopuszczenie do pracy człowieka z przeciwwskazaniami lub bez badań lekarskich
- niewłaściwa organizacja stanowiska pracy
- niewłaściwe usytuowanie urządzeń na stanowiskach pracy
- nieodpowiednie przejścia i dojścia
- brak środków ochrony indywidualnej lub niewłaściwy ich dobór

Przyczyny techniczne powstania wypadków przy pracy:

- niewłaściwy stan czynnika materialnego
- wady konstrukcyjne czynnika materialnego będące źródłem zagrożenia
- niewłaściwa stateczność czynnika materialnego
- brak lub niewłaściwe urządzenia zabezpieczające
- brak środków ochrony zbiorowej lub niewłaściwy ich dobór
- brak lub niewłaściwa sygnalizacja zagrożeń
- niedostosowanie czynnika materialnego do transportu, konserwacji lub napraw
- niewłaściwe wykonanie czynnika materialnego
- zastosowanie materiałów zastępczych
- niedotrzymanie wymaganych parametrów technicznych
- wady materiałowe czynnika materialnego
- ukryte wady materiałowe czynnika materialnego
- niewłaściwa eksploatacja czynnika materialnego
- nadmierna eksploatacja czynnika materialnego
- niedostateczna konserwacja czynnika materialnego
- niewłaściwe naprawy i remonty czynnika materialnego

Osoba kierująca pracownikami jest zobowiązana:

- organizować stanowiska pracy zgodnie z przepisami i zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy
- dbać o sprawność środków ochrony indywidualnej oraz ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem
- organizować, przygotowywać i prowadzić prace, uwzględniając zabezpieczenie pracowników przed wypadkami przy pracy, chorobami zawodowymi i innymi chorobami związanymi z warunkami środowiska pracy
- dbać o bezpieczny i higieniczny stan pomieszczeń pracy i wyposażenia technicznego, a także o sprawność środków ochrony zbiorowej i ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem

Na podstawie:

- oceny ryzyka zawodowego występującego przy wykonywaniu robót na danym stanowisku pracy,
- wykazu prac szczególnie niebezpiecznych,
- określenia podstawowych wymagań bhp przy wykonywaniu prac szczególnie niebezpiecznych
- wykazu prac wykonywanych przez co najmniej dwie osoby
- wykazu prac wymagających szczególnej sprawności psychofizycznej

Kierownik budowy powinien podjąć stosowne środki profilaktyczne mające na celu:

- zapewnić organizację pracy i stanowisk pracy w sposób zabezpieczający pracowników przed zagrożeniami wypadkowymi oraz oddziaływaniem czynników szkodliwych i uciążliwych
- zapewnić likwidację zagrożeń dla zdrowia i życia pracowników głównie przez stosowanie technologii, materiałów i substancji nie powodujących takich zagrożeń

W razie stwierdzenia bezpośredniego zagrożenia dla życia lub zdrowia pracowników osoba kierująca pracownikami zobowiązana jest do niezwłocznego wstrzymania prac i podjęcia działań w celu usunięcia tego zagrożenia.

Pracownicy zatrudnieni na budowie powinni być wyposażeni w środki ochrony indywidualnej oraz odzież i obuwie robocze, zgodnie z tabelą norm przydziału środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego opracowaną przez pracodawcę.

Środki ochrony indywidualnej w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników tych środków powinny zapewniać wystarczającą ochronę przed występującymi zagrożeniami (np. upadek z wysokości, uszkodzenia głowy, twarzy, wzroku, słuchu).

Kierownik budowy zobowiązany jest informować pracowników o sposobach posługiwania się tymi środkami.

9. Wskazanie miejsca przechowywania dokumentacji budowy oraz dokumentów niezbędnych dla prawidłowej eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych

Miejszem przechowywania dokumentacji budowy i innych w/w dokumentów będzie biuro budowy na terenie placu budowy. Dokumenty będą pod kontrolą Kierownika Budowy.

10. Punkt pierwszej pomocy przedlekarskiej

Punkt pierwszej pomocy przedlekarskiej znajduje się w biurze kierownika budowy.

11. Telefony alarmowe

POGOTOWIE RATUNKOWE	Tel. 999
STRAŻ POŻARNA	Tel. 998
POLICJA	Tel. 997

Wypadek przy pracy musi być natychmiast zgłoszony kierownikowi budowy, a pod jego nieobecność – koordynatorowi ds. bhp z jednoczesnym wstrzymaniem robót w miejscu wypadku. Dalsze postępowanie - zgodnie z instrukcją postępowania.

placemoch

Swarzędz, 09.06.2025 r.

Burmistrz

Miasta i Gminy Swarzędz

Nr sprawy: **WAU.6730.92.2025-4**

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

Clip Ubezpieczenia Sp. z o.o.

13. 06. 2025

DECYZJA Nr 52/2025
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia z dnia 23.04.2025 r.

CLIP Ubezpieczenia Sp. z o.o
ul. Rabowicka 65, 62-020 Jasin

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej, magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej i infrastruktury technicznej towarzyszącej zlokalizowanej na terenie części działki (pow. 180 m²) nr geod. 307/14 położonej w miejscowości Jasin ul. Rabowicka,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Ustalono po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, oznaczonym na załączniku graficznym symbolami A-D, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej, magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej i infrastruktury technicznej towarzyszącej.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja: urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) nie ustala się,
 - b) odległości od granic terenu objętego wnioskiem, zgodnie z przepisami rozporządzenia 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).
 - 2.3. Nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 - 1.
 - 2.4. Maksymalna intensywność zabudowy: 1.
 - 2.5. Udział powierzchni zabudowy:
 - a) stacja transformatorowo-inwerterowa: powierzchnia zabudowy maksymalnie 20 m²,

- b) magazyn bateryjny: powierzchnia zabudowy maksymalnie 44 m²,
 - c) płyta fundamentowa: powierzchnia zabudowy maksymalnie 126 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się.
- 2.6. Parametry zabudowy (maksymalne wymiary):
- a) stacja transformatorowo-inwerterowa: 4 x 5 m,
 - b) magazyn bateryjny: 4 x 11 m,
 - c) płyta fundamentowa: 7 x 18 m.
- 2.7. Wysokość zabudowy: maksymalnie 4 m.
- 2.8. Geometria dachu:
- a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: płaski,
 - b) układ połaci dachowych: dowolny,
 - c) kierunek głównej kalenicy: dowolny.
- 2.9. Inne:
- a) wszelkie kolizje z infrastrukturą techniczną, znajdującą się w obrębie terenu inwestycji, należy uzgodnić z właścicielem infrastruktury,
 - b) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację zabudowy należy uzgodnić z gestorem urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
3. Składając wniosek o pozwolenie na budowę z zastrzeżeniem art. 29 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418):
- 3.1. Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami Rozporządzenia 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).
 - 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz Rozporządzenia 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.
 - 3.3. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składa się na formularzu w Starostwie Powiatowym w Poznaniu ul. Jackowskiego 18. Załączniki, które należy złożyć wraz z wnioskiem zostały wymienione w art. 33 ust. 2 oraz 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
 - 3.4. Niezbędne elementy sieciowe należy uzgodnić na naradzie koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu organizowanej przez Starostę Poznańskiego.
 - 3.5. Przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418) posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

II. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko w rozumieniu przepisów ustawy 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).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna: poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr geod. 307/17, 307/26) do drogi - działki nr geod 307/4 ul. Rabowicka.
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z zapewnieniem Glosbe Sp. z o.o. z dnia 17.04.2025 r. znak: ZD/EE/003/2025.
3. Zasilanie w wodę: nie dotyczy.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie dotyczy.
5. Zasilanie w gaz: nie dotyczy.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony.
 - 6.1. Zgodnie z art. 234 pkt 1 ustawa z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami)
 „Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
7. Ogrzewanie: nie dotyczy.

IV. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich.

1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 07.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
2. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):
 - 2.1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
 - 2.2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.
 - 2.3. Wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
3. Niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.

V. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 23.04.2025 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej, magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej i infrastruktury technicznej towarzyszącej zlokalizowanej na terenie części działki (pow. 180 m²) nr geod. 307/14 położonej w miejscowości Jasin ul. Rabowicka.

W dniu 14.05.2025 r. pismem znak WAU.6730.92.2025-1 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, zgodnie z art. 28, art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572).

W dniu 15.05.2025 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Integralną częścią projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:500.

W dniu 21.05.2025 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono ponownie strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

W dniu 04.06.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo wnioskodawcy z prośbą o wykreślenie zapisów tj. pkt 2.9. i pkt 2.10. Po przeanalizowaniu akt sprawy w tym analizy urbanistycznej zapisy pkt 2.9. i pkt 2.10. zostały usunięte zgodnie z wnioskiem. Pozostałe ustalenia pozostają bez zmian.

Stan prawny

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 Kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka stanowiąca teren inwestycji nie została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego. Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu. W toku postępowania w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu do dołączonej do wniosku mapę zasadniczą. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy może zostać wydana pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów tego przepisu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
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.

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
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 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Odnosząc się po kolei do warunków wymagań stawianych w art. 61 ust. 1 cytowanej ustawy organ I instancji wyjaśnia, iż:

Ad.1. Zgodnie w ww. ustawą warunek pkt 1 można uznać za spełniony tylko w przypadku, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie wyżej wymienionym. Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) wokół terenu objętego wnioskiem wyznacza się obszar analizowany, w którym przeprowadza się analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę wykonuje się w oparciu o dołączoną do wniosku mapę zasadniczą oraz wizję w terenie. W niniejszej sprawie inwestor dostarczył mapę w skali 1:500 potwierdzoną czerwonymi pieczęciami o jej zgodności z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a także dodatkową kopię mapy z wrysowanym planowanym sposobem zagospodarowania działki. Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej ustalono, iż inwestor przewiduje realizację inwestycji polegającej na budowie magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej, magazynu baterijnego wraz z budową płyty fundamentowej i infrastruktury technicznej towarzyszącej zlokalizowanej na terenie części działki (pow. 180 m²) nr geod. 307/14 położonej w miejscowości Jasin ul. Rabowicka. Stwierdzono, że planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację formy zabudowy na działkach sąsiednich.

Ad.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi: poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr geod. 307/17, 307/26) do drogi - działki nr geod 307/4 ul. Rabowicka.

Ad.3. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku dołączono opinie wydane przez gestorów sieci.

Ad.4. Teren objęty wnioskiem zgodnie z wypisami z rejestru gruntów stanowią tereny przemysłowe oznaczone jako Ba.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ad.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad.6. Nie dotyczy.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ został spełniony postulat łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy o pzp. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu

zawodowego architektów.

W toku prowadzonego postępowania powiadomione strony wniosły uwagi odnośnie planowanej inwestycji.

Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez organy uzgadniające.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

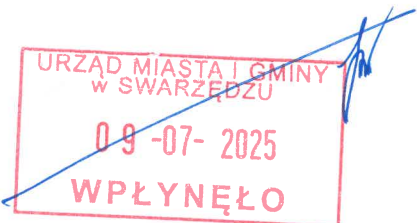
Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję.

Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Warunkiem rozpoczęcia inwestycji jest spełnienie wymagań określonych w w/w ustawie Prawo budowlane i wydanych do niej przepisach szczególnych.

Uwaga

Do wykonania robót można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem art. 29 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

.....Grzegorz Taterka.....
podpis i pieczęć imienna

URZĄD MIASTA I GMINY
W SWARZĘDZU

stwierdza, że niniejsza decyzja

z dniem28.06.2025r.....

stała się ostateczna.

Wpisano dnia09.07.2025r.....

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Maria Jezierska

Załączniki:

1. Egz. mapy zasadniczej.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) część tekstowa,
 - b) część graficzna.

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca (z załącznikiem).
2. Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy (wraz z egz. mapy zasadniczej).
3. a/a.

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w Urzędzie Miasta i Gminy w Swarzędzu mieści się na stronie <https://bip.swarzedz.pl/rodo>

WARUNKI ZABUDOWY

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY SKALA 1:500

Sprawa nr: WAU.6730.92.2025

LEGENDA:

NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM

A - D

OZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM



GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

Mapa zasadnicza

Skala 1:500

Województwo: Województwo wielkopolskie

Powiat: Powiat poznański

Jednostka ewid.: 302116_5 - Swarzędz - obszar wiejski

Obręb: 0006 - Jasin

projekt decyzji przygotowała

mgr inż. arch Joanna Przybyła

WOIA nr ewid. WR-0833

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKIUrząd Miasta i Gminy
62-020 Swarzędz, Rynek 1

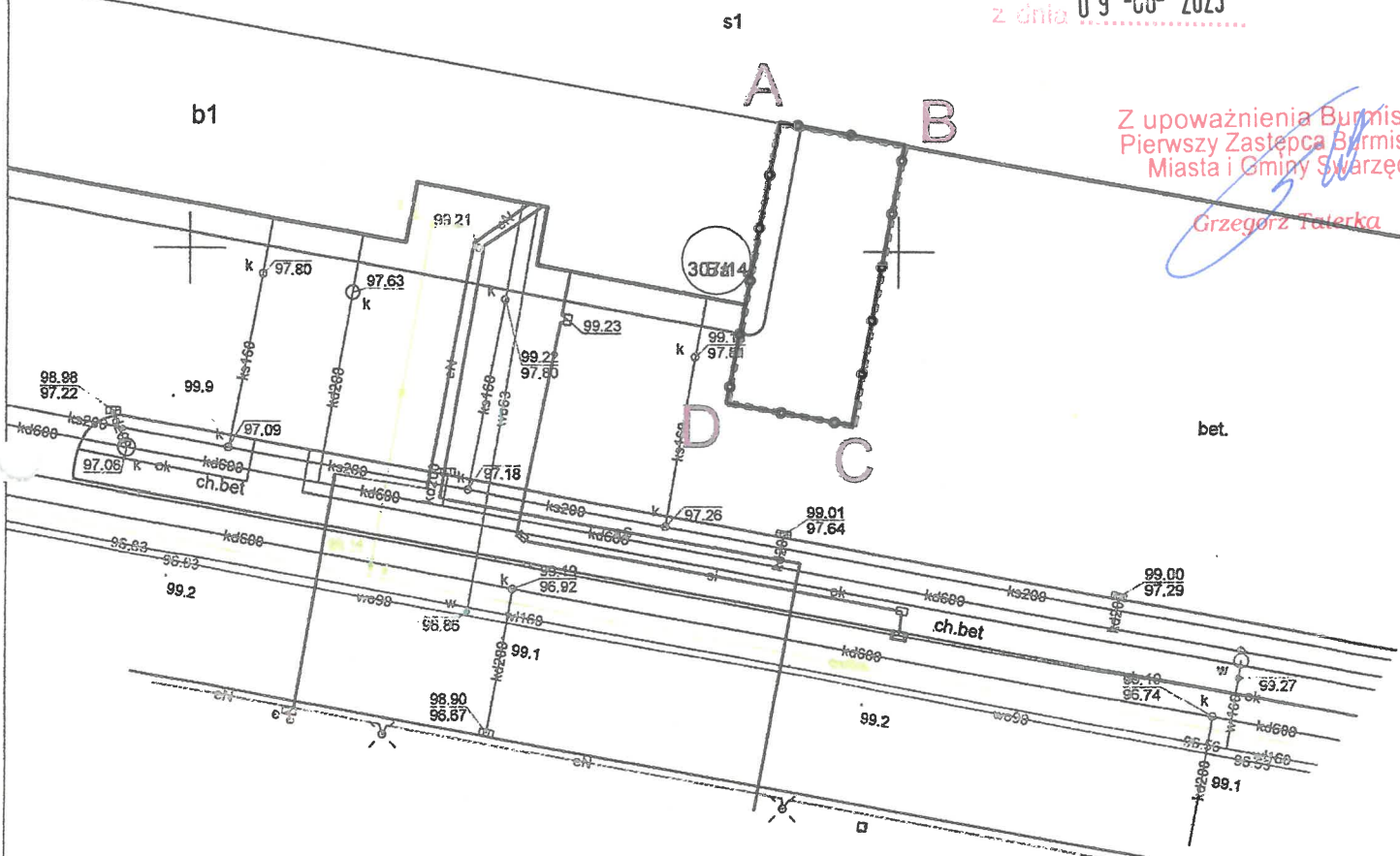
Załącznik do decyzji

nr WAU.6730.92.2025

z dnia 09-06-2025

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Tulerka

NAZWA INWESTYCJI: BUDOWA MAGAZYNU ENERGII W ZABUDOWIE KONTENEROWEJ WRAZ Z FUNDAMENTEM
I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ TOWARZYSZĄCĄ W M. JASIN, GM. SWARZĘDZ

INWESTOR: CLIP UBEZPIECZENIA SP. Z O.O., JASIN, UL. RABOWICKA 65, 62-020 SWARZĘDZ

SKALA: 1:500

DATA: 22.04.2025 r.

NAZWA RYSUNKU: MAPA ZASADNICZA+OBSZAR

Nr sprawy: WAU.6730.92.2025

Załącznik do decyzji

nr WAU.6730.92.2025
z dnia 09-06-2025

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-6 USTAWY O PLANOWANIU PRZESTRZENNYM wykonana na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz. 1116).

Inwestycja:

Budowa magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo – inwerterowej, magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej i infrastruktury technicznej towarzyszącej zlokalizowanej na terenie części działki (pow 180m²) nr geod. 307/14 położonej w miejscowości Jasin ul. Rabowicka.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

W niniejszej sprawie wyznaczono minimalny obszar analizowany w odległości 50,0m wokół granic terenu objętego wnioskiem. Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym.
Ze względu na rodzaj inwestycji odstąpiono od sporządzania analizy urbanistycznej.

1. ZGODNOŚĆ Z WARUNKAMI ART. 61 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. „O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM” (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami):

art. 61 ust. 1 pkt 1 - co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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.

Opis funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

art. 61 ust. 1 pkt 2 - teren ma dostęp do drogi publicznej.

Opis dostępu do drogi publicznej: obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr geod. 307/17, 307/26) do drogi – działki nr geod. 307/4.

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

Zasilanie w energię elektryczną – istniejącym przyłączem z sieci elektroenergetycznej.

Zasilanie w wodę – nie dotyczy

Odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy

Zasilanie w gaz – nie dotyczy.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny teren nieutwardzony.

Ogrzewanie obiektu – nie dotyczy

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Talerka

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;

Teren objęty wnioskiem zgodnie z wypisami z rejestru gruntów stanowią:

- tereny przemysłowe oznaczone jako Ba.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

art. 61 ust. 1 pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Zakres zastosowanych przepisów odrębnych: nie dotyczy.

art. 61 ust. 1 pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
Nie dotyczy.

Warunki zawarte w art. 61 ust. 1 w/w ustawy zostały spełnione.

**II. USTALENIE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA
PODSTAWIE ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII Z DNIA 15 LIPCA 2024
(Dz.U. z 2024 r., poz. 1116).**

1. Linia zabudowy (w m od granicy działki):

Nie ustala się. Lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym.

2. Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

Zgodnie z § 4 ust. 3 dopuszcza się wyznaczenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, co wynika z przeprowadzonej analizy.

- | | |
|--|---------|
| • Nadziemna intensywność zabudowy planowanej inwestycji | 0,1-1,0 |
| • Maksymalna intensywność zabudowy planowanej inwestycji | 1,0 |

3. Udział powierzchni zabudowy:

Nie analizuje się.

Przyjęto maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą:

- stacja transformatorowo – inwerterowa - 20 m².
- magazyn baterijny - 44 m².
- płyta fundamentowa - 126 m².

4. Szerokość elewacji frontowej:

Nie analizuje się.

Przyjęto maksymalne wymiary:

- stacja transformatorowo – inwerterowa – 4,0 x 5,0 m
- magazyn baterijny – 4,0 x 11,0 m
- płyta fundamentowa – 7,0 x 18,0 m

5. Wysokość zabudowy:

Nie analizuje się.

Przyjęto maksymalną wysokość:

- stacja transformatorowo – inwerterowa - 4,0 m
- magazyn baterijny – 4,0 m

6. Geometria dachu:

Nie analizuje się.

Ustalono dach płaski.

7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Nie ustala się.

8. Minimalna liczba miejsc postojowych

Nie ustala się.

analizę przygotowała

mgr inż. arch. Joanna Przybyła
WOIA nr ewid. WP-0833

Uwaga: integralną część niniejszej analizy stanowi załącznik graficzny w skali 1:500.

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
CZĘŚĆ GRAFICZNA SKALA 1:500

Sprawa nr: WAU.6730.92.2025

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM

Mapa zasadnicza

Skala 1:500

Województwo: Województwo wielkopolskie

Powiat: Powiat poznański

Jednostka ewid.: 302116_5 - Swarzędz - obszar wiejski

Obręb: 0006 - Jasin

analizę przygotowała

mgr inż. arch. Joanna Przybyła

WOIA nr ewid. WP-0833

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

Urząd Miasta i Gminy

62-020 Swarzędz, Rynek 1

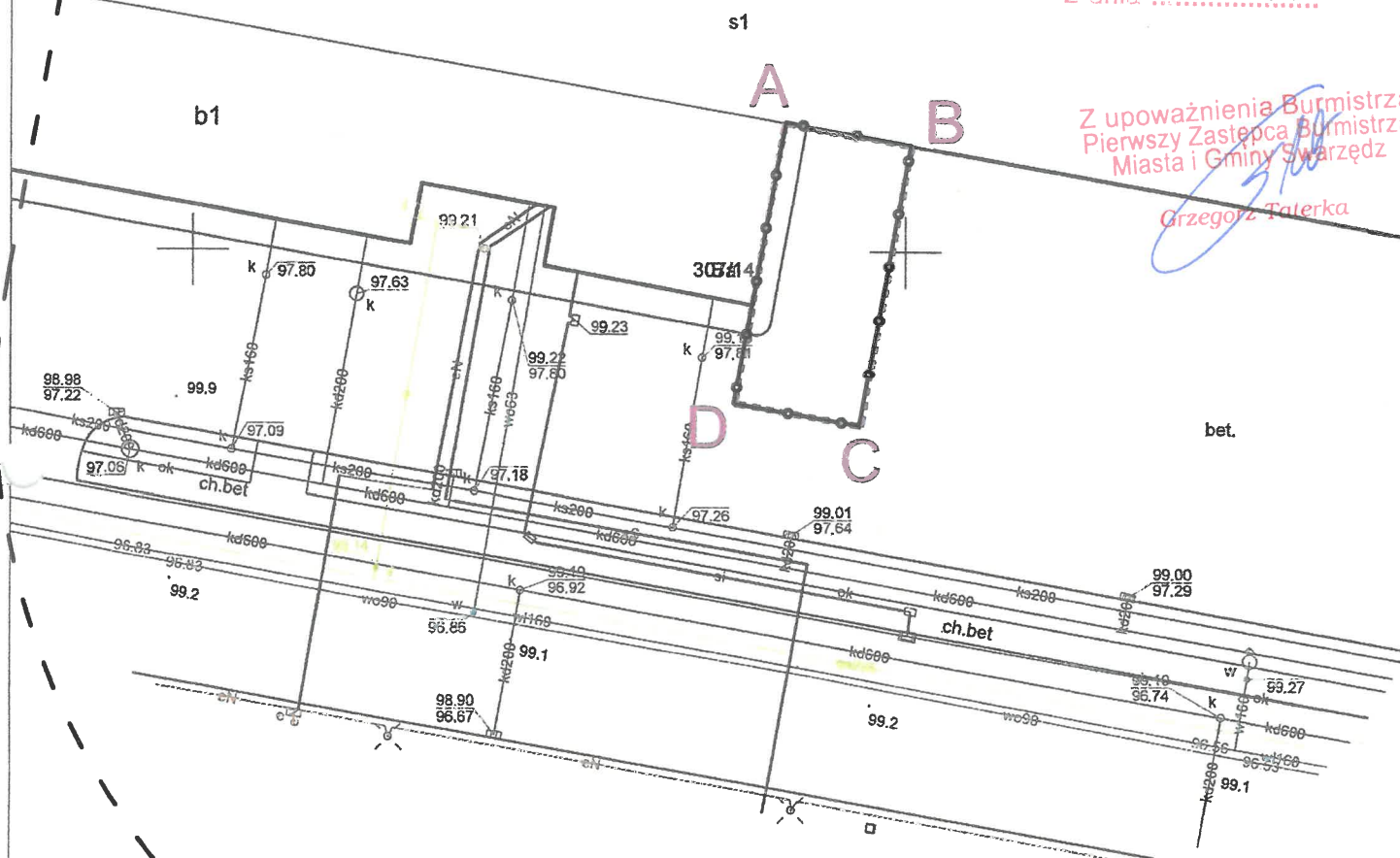
Załącznik do decyzji

nr WAU.6730.92.2025

z dnia 09-06-2025

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka



**Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz**
Nr sprawy: **WAU.6730.92.2025-5**

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 113 § 2 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zmianami), działając na wniosek Inwestora

postanawiam

wyjaśnić wątpliwości w decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz Nr 52/2025, znak: WAU.6730.92.2025-4 z dnia 09.06.2025 r. dla inwestycji polegającej na budowie magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej, magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej i infrastruktury technicznej towarzyszącej zlokalizowanej na terenie części działki (pow. 180 m²) nr geod. 307/14 położonej w miejscowości Jasin ul. Rabowicka.

Wyjaśniając należało wskazać, że planowana inwestycja zgodnie z wydaną decyzją Nr 52/2025 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.

UZASADNIENIE

W dniu 18.11.2025 r. wnioskodawca zwrócił się do tut. Urzędu z prośbą o wyjaśnienie wątpliwości w treści decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz Nr 52/2025, znak: WAU.6730.92.2025-4 z dnia 09.06.2025 r. dla inwestycji polegającej na budowie magazynu energii w zabudowie kontenerowej składającej się ze stacji transformatorowo-inwerterowej, magazynu bateryjnego wraz z budową płyty fundamentowej i infrastruktury technicznej towarzyszącej zlokalizowanej na terenie części działki (pow. 180 m²) nr geod. 307/14 położonej w miejscowości Jasin ul. Rabowicka.

Po przeanalizowaniu akt sprawy stwierdzono, zasadność wyjaśnienia zaistniałych wątpliwości.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 7 dni od daty jej doręczenia.

**Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz**

Grzegorz Dzierka
.....
podpis i pieczęć imienna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. a/a.

Sprawę prowadzi:
Agnieszka Dopierała
tel. 61 65 12 116

Gminna Spółka
Wodno-Melioracyjna Swarzędz
ul. Rynek 1, 62-020 Swarzędz
NIP 7772275048, REGON 001007688

Swarzędz, 14.11.2025 r.

CLIP Ubezpieczenia Sp. z o.o.
ul. Rabowicka 65
62-020 Jasin

W odpowiedzi na otrzymane pismo, Zarząd Gminnej Spółki Wodno-Melioracyjnej Swarzędz informuje, że zgodnie z posiadaną przez nas dokumentacją techniczną na dz. nr 307/14 w m. Jasin mogą występować urządzenia melioracji szczegółowej /sieć drenarska /.

W związku z powyższym podczas prowadzenia robót ziemnych należy zachować szczególną ostrożność, aby nie doprowadzić do uszkodzenia wspomnianej sieci.

W przypadku kolizji naprawy muszą zostać wykonane bezzwłocznie, gdyż skutkować to może zalewaniem wspomnianej działki, jak i gruntów sąsiednich.

Jako koszty uzgodnień należy dokonać wpłaty na konto Spółki kwoty 100,00 zł.
Wpłaty dokonujemy zgodnie z załączonym rachunkiem.

Z poważaniem za Zarząd

Gminna Spółka
Wodno-Melioracyjna Swarzędz

Z upoważnienia Zarządu
Konrad Dombiński