

ATTACHMENTS

Construction Project Volume 3

Name of the construction project:	Construction of a container-based energy storage facility consisting of a transformer-inverter station and a battery storage facility, along with the construction of a foundation slab and accompanying technical infrastructure in Jasin, Swarzędz commune
Construction facility:	Energy storage: VIII
Address of the facility:	Plot no. 307/14, precinct 0006 Jasin, Swarzędz Commune, Poznań County
Plot ID:	302116_5.0006.307/14
Investor:	CLIP Ubezpieczenia Sp. z o.o. Jasin, Rabowicka 65, 62-020 Swarzędz

Table of contents	1. Information on Safety and Health Protection on the Construction Site. 2. Decision on development conditions no. 52/2025 of June 9, 2025, issued by the Mayor of the City and Commune of Swarzędz. 3. Resolution of the Mayor of the City and Commune of Swarzędz of November 19, 2025, regarding the clarification of doubts in the decision on development conditions No. 52/2025 of June 9, 2025. 4. Agreement regarding land improvement facilities – file no. 307/14 Jasin issued by the Management Board of the Swarzędz Municipal Water and Land Improvement Company on November 14, 2025.
-------------------	---

INFORMATION ON HEALTH AND SAFETY AT THE CONSTRUCTION SITE

Name of the construction project:	Construction of a container-based energy storage facility consisting of a transformer-inverter station and a battery storage facility, along with the construction of a foundation slab and accompanying technical infrastructure in Jasin, Swarzędz commune
Construction facility:	Energy storage: VIII
Address of the facility:	Plot no. 307/14, precinct 0006 Jasin, Swarzędz Commune, Poznań County
Plot ID:	302116_5.0006.307/14
Investor:	CLIP Ubezpieczenia Sp. z o.o. Jasin, Rabowicka 65, 62-020 Swarzędz

Design function performed:	Name and surname, specialty and construction license number:	Date of elaboration:	Signature:
Designer	MSc Eng. Przemysław Konieczka Construction license in the Installation specialty in the field of electrical and power networks, installations and devices, license no. WKP/0387/POOE/13	November 27, 2025	
Specific authorization number			

1. Scope and sequence of works performed.

The subject of the study is a project to build a container-based energy storage facility with a capacity of up to 2 MW and a capacity of up to 5.15 MWh. The facility will consist of a transformer-inverter station and a battery storage facility, along with the construction of a foundation slab and technical infrastructure. The energy storage facility will be located on plot no. 307/14 in Jasin, Swarzędz commune, Greater Poland Voivodeship. Type of work being performed: ○ preparatory work, ○ construction site development, ○ earthworks, ○ construction of the foundation slab, ○ installation of a container energy storage facility with a transformer-inverter station, ○ laying cabling, ○ cleaning works .

2. List of existing buildings.

The investment in question will be located in an industrial area (warehouse halls).

3. Elements of plot or land development that may pose a threat to human safety and health.

Within the planned investment area there are no land development elements that could pose a threat to human safety and health.

4. Expected hazards occurring during construction works, specifying the scale and types of hazards and the location of their occurrence.

- fall from height - the risk applies to all those working on the assembly of structures and finishing of facilities, throughout the entire period of construction and assembly works
- danger of falling into the excavation when laying underground installations
- minor injuries caused by the tools used
- risk of electric shock when using various types of electrically powered devices and tools. Hazard location: work area where electrically powered tools are used
- injuries during the transport and unloading of materials on the construction site, both by cranes and dump trucks (hazardous areas: transport routes, storage areas, and the area around cranes and unloading directly at the assembly site)

5. Information on the separation and marking of the construction work site

The work site should be secured with signage and fencing for the duration of the construction work. Ensure that unauthorized persons are prevented from accessing the construction site.

6. Instructing employees before carrying out particularly dangerous work.

Occupational health and safety training for blue-collar workers is provided as: - initial training - periodic training

All newly hired employees complete general induction training before being allowed to work. This includes familiarizing employees with the basic occupational health and safety regulations contained in the Labor Code, work regulations, occupational health and safety rules applicable at the given workplace, and first aid procedures.

Initial training at the workplace is conducted to familiarize employees with the hazards occurring at a specific workplace, ways of protecting themselves against hazards and methods of safe work at that workplace.

Periodic training in the field of occupational health and safety should be carried out in the form of instructions at least once every 3 years, and in the case of work stations where there are particular threats to health or life and accident risks - at least once a year.

On the construction site, current occupational health and safety instructions should be made available to workers for permanent use:

- performing work involving accident hazards or threats to employees' health
- operation of machines and other technical devices
- handling materials harmful to health
- providing first aid

The construction manager is responsible for direct supervision of occupational health and safety at work stations.

7. Storage and movement of hazardous materials, products, substances and preparations on the construction site

No hazardous materials, products, substances, or preparations will be stored or moved on the construction site where a health and safety plan is in place. If hazardous materials must be stored, the Fire Safety Regulations must be followed.

8. Indication of technical and organizational measures to prevent dangers arising from the performance of construction works in areas posing a particular health risk or in their vicinity, including ensuring safe and efficient communication, enabling quick evacuation in the event of fire, breakdown or other hazards

Direct supervision of occupational health and safety at work stations is exercised by the construction manager (works manager) and construction foreman, in accordance with their scope of duties.

Organizational causes of accidents at work:

- improper overall work organization
- incorrect division of labor or planning of tasks
- inappropriate orders from superiors
- lack of supervision
- lack of instructions on how to use the material factor
- tolerance by supervision of deviations from the rules of occupational safety
- lack of or inadequate training in occupational safety and ergonomics
- allowing a person to work with contraindications or without medical examination
- improper organization of the workplace
- improper location of devices at workstations
- inappropriate passages and accesses
- lack of personal protective equipment or its incorrect selection

Technical causes of accidents at work:

- improper condition of the material factor
- construction defects of the material factor that are a source of danger
- improper stability of the material factor
- missing or inappropriate safety devices
- lack of collective protective equipment or its incorrect selection
- lack of or incorrect signaling of threats
- material factor not suitable for transport, maintenance or repair
- improper execution of the material factor
- use of substitute materials
- failure to meet the required technical parameters
- material defects of the material factor
- hidden material defects of the material factor
- improper exploitation of the material factor
- excessive exploitation of the material factor
- insufficient maintenance of the material factor
- improper repairs and renovations of the material factor

The person managing the employees is obliged to:

- organize workstations in accordance with occupational health and safety regulations and principles
- ensure the proper functioning of personal protective equipment and its use in accordance with its intended purpose - organise, prepare and conduct work, taking into account the protection of employees against accidents at work, occupational diseases and other diseases related to the working environment

- ensure the safe and hygienic condition of work premises and technical equipment, as well as the efficiency of collective protective equipment and its use in accordance with its intended purpose

Based on:

- assessment of occupational risks occurring when performing work at a given workplace
- list of particularly dangerous works
- defining basic health and safety requirements when performing particularly dangerous works
- list of works performed by at least two people
- list of jobs requiring special psychophysical fitness

The construction manager should take appropriate preventive measures to:

- ensure the organisation of work and workstations in a way that protects employees against accident hazards and the impact of harmful and burdensome factors
- ensure the elimination of threats to the health and life of employees mainly by using technologies, materials and substances that do not cause such threats

If a direct threat to the life or health of employees is identified, the person in charge of the employees is obliged to immediately stop the work and take action to remove the threat.

Construction workers should be equipped with personal protective equipment, work clothes and footwear, in accordance with the table of standards for the allocation of personal protective equipment, work clothes and footwear developed by the employer.

Personal protective equipment in the scope of health and safety protection of its users should provide sufficient protection against existing hazards (e.g. falls from height, head, face, eyesight, hearing injuries).

The construction manager is obliged to inform employees about how to use these means.

9. Indication of the location for storing construction documentation and documents necessary for the proper operation of machines and other technical equipment

The construction documentation and other documents mentioned above will be stored in the construction office on the construction site. The documents will be under the supervision of the construction manager.

10. First aid point

The first aid point is located in the construction manager's office.

11. Emergency telephone numbers

EMERGENCY MEDICAL SERVICES	Tel. 999
FIRE SERVICE	Tel. 998
POLICE	Tel. 997

An accident at work must be reported immediately to the construction manager, or in his absence, to the health and safety coordinator, with work at the site suspended. Further action should be taken in accordance with the procedure instructions.

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.

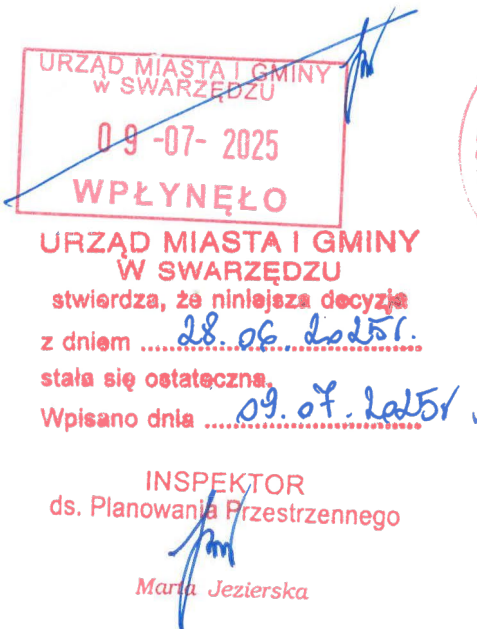
Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję.

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

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

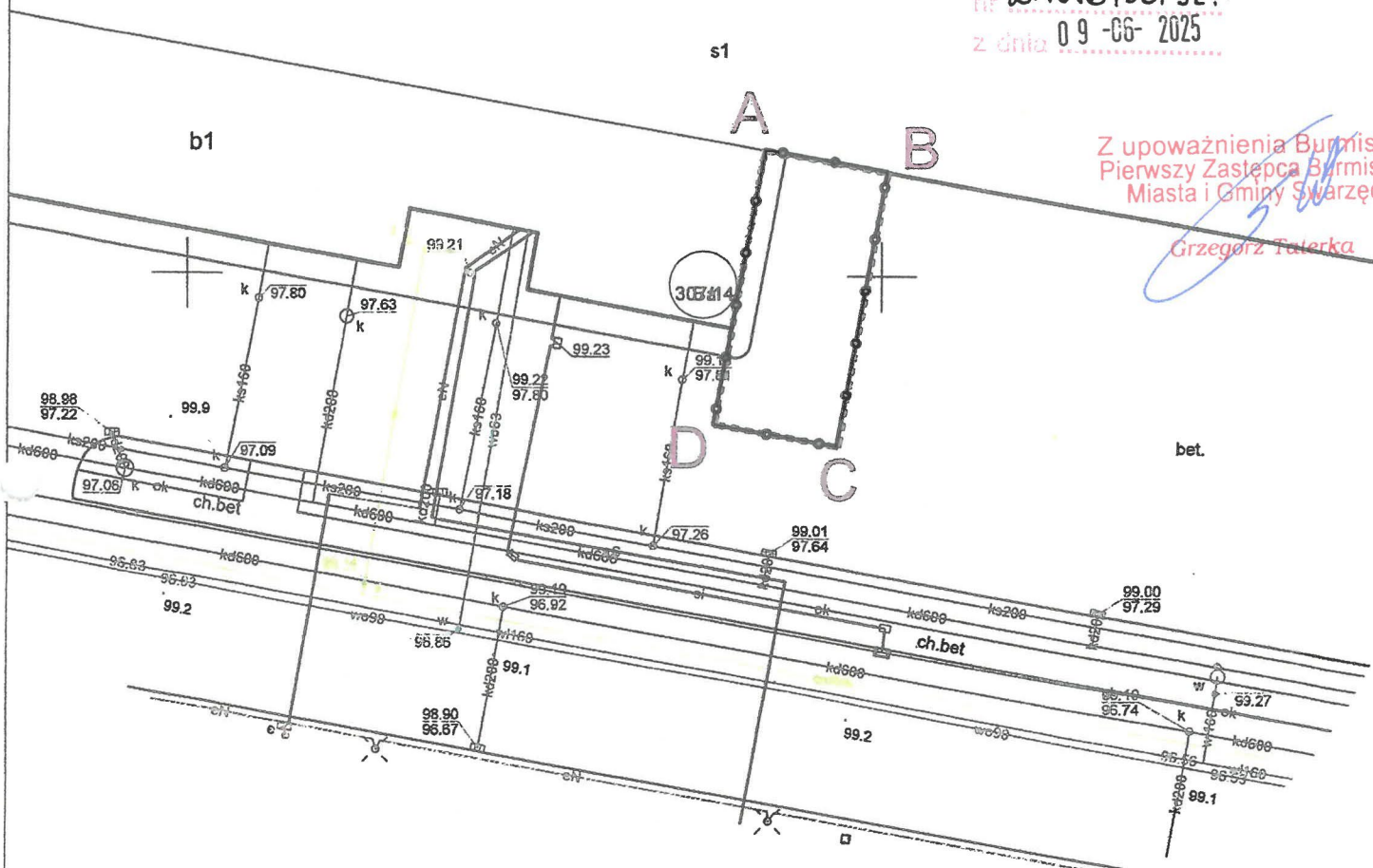
Załącznik do decyzji

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.

I. 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

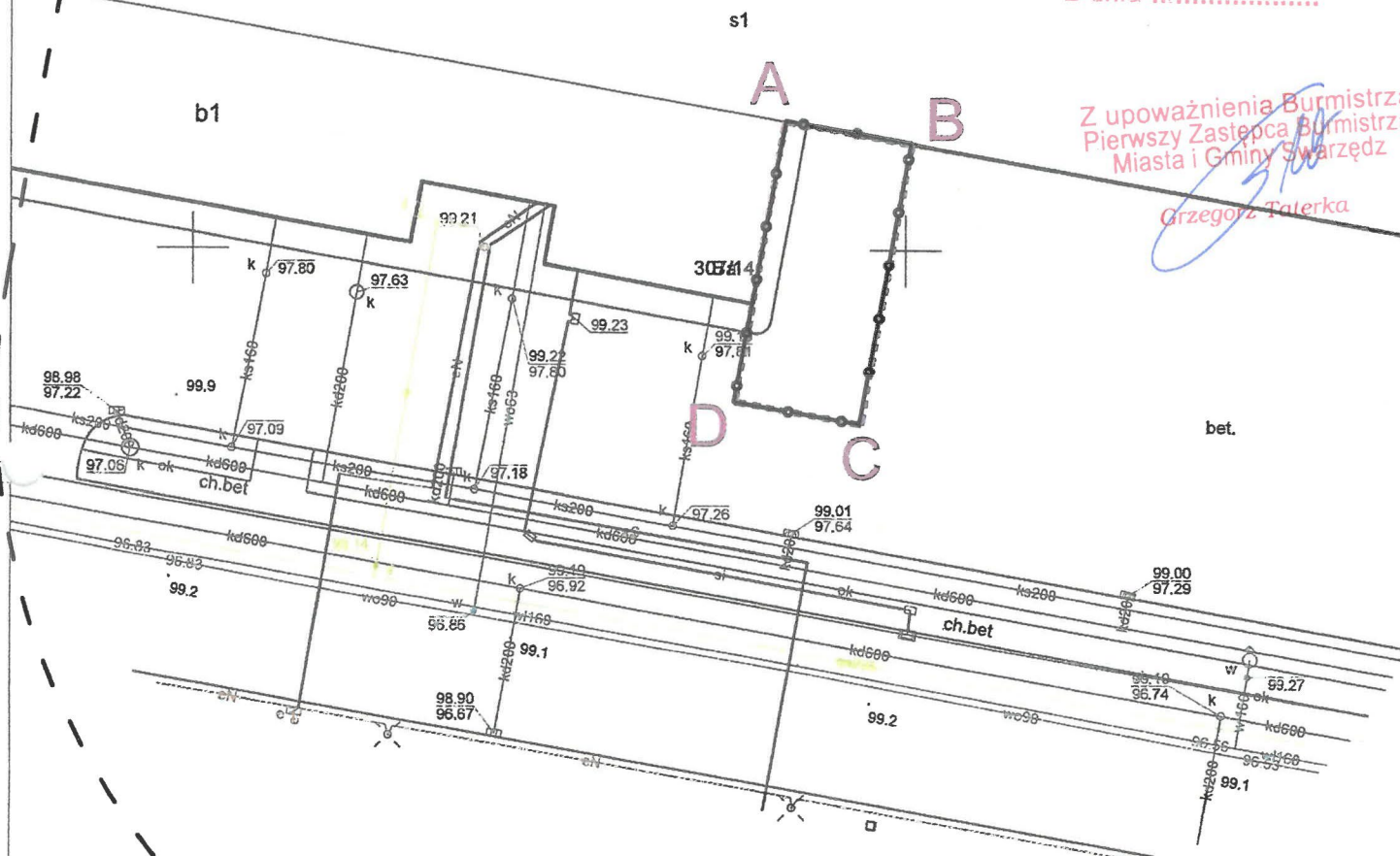
Załącznik do decyzji

nr WAU.6730.92.war

z dnia 09-06-2025

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka



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

**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