

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) po rozpatrzeniu wniosku z **13.12.2024 r. inwestora: PV Tarnowo Podgórne Sp. z o. o., ul. Serbska 14C/24, 61 – 696 Poznań w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy bateryjnych magazynów energii o mocy do 9MW na terenie części działek o nr ewid. 74/8, 73/10, 79/3, 78/4 położonych w miejscowości Batorowo**

Ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa bateryjnych magazynów energii o mocy do 9MW wraz z niezbędną infrastrukturą;**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) powierzchnia terenu inwestycji: 20,0 – 9 999,0 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: 100,0 – 9 500,0 m²,
 - d) magazyn energii:
 - powierzchnia pojedynczego magazynu: 4,0 – 100,0 m²,
 - długość pojedynczego magazynu: 1,0 – 25,0 m,
 - szerokość pojedynczego magazynu: 1,0 – 4,0 m,
 - wysokość: 1,0 – 4,0 m,
 - liczba: do 18 szt.,
 - e) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
 - f) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225),
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi: w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostęp do drogi publicznej – z drogi publicznej o nr ewid. działki 80/3 i 80/3 poprzez teren dróg serwisowych wewnątrz już istniejącej instalacji fotowoltaicznej,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – 1,
 - c) dostawa wody – nie dotyczy,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,

- g) odprowadzanie wód opadowych – na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego,
 - i) łączność – nie dotyczy,
 - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGHIJKLMNOPRSTUVWXYZA1B1C1D1E1F1G1;
9. inne warunki:
- obszar planowanej inwestycji zlokalizowany na dz. 74/8, 73/10, 79/3, obręb Batorowo, jest zdrenowany oraz graniczy z rowem melioracyjnym. Natomiast na dz. 78/4, obręb Batorowo, znajduje się rów melioracyjny. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń (sieci drenarskiej, rowu), a w przypadku ich uszkodzenia, naprawić tak, aby umożliwić swobodny przepływ wód. Dodatkowo Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu wskazuje, że należy zapewnić dostęp do ww. rowu w celu przeprowadzenia jego konserwacji.
 - należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

UZASADNIENIE

Na wniosek PV Tarnowo Podgórne Sp. z o. o., ul. Serbska 14C/24, 61 – 696 Poznań z 13.12.2024 r. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne wszczął postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy bateryjnych magazynów energii o mocy do 9MW na terenie części działek o nr ewid. 74/8, 73/10, 79/3, 78/4 położonych w miejscowości Batorowo.

Organ zawiadomieniem z dnia 09.01.2025 r. poinformował o przedmiotowym przedsięwzięciu strony postępowania.

Projekt decyzji sporządzony przez urbanistę Magdalenę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383 został przekazany do uzgodnień z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego, Wojewodą Wielkopolskim, Starostą Powiatowym, Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Powiatowym Konserwatorem Zabytków, Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Enea Operator, Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi.

Starosta Poznański postanowieniem Nr WŚ.673.5.12.2025.XXXVII z dnia 18.02.2025 r. uzgodnił pozytywnie projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Enea Operator pismem Nr RR/MO/WEO25P030970, K2500050857 z dnia 20.02.2025 r. zaopiniowała pozytywnie projekt decyzji.

Państwowe Gospodarstwo Rolne, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu postanowieniem Nr PZ.ZPU.521.751.2025.KS, sygn. akt: PZ.ZPU.521.751.2025 z dnia 25.02.2025 r. uzgodniło projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego postanowieniem Nr DI-IV.7637.30.2025 z dnia 10.03.2025 r. uzgodnił projekt decyzji.

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad postanowieniem Nr OPO.Z-3.4351.76.2025.EP z dnia 26.02.2025 r. odmówił uzgodnienia projektu decyzji. Zarządca drogi ekspresowej nie mógł zweryfikować, czy została zachowana ustawowa odległość planowanych magazynów energii od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11. W związku z powyższym, w projekcie decyzji oraz na załączniku graficznym należy określić odległość planowanej inwestycji od drogi ekspresowej S11, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W dniu 13.03.2025 r. wpłynęło pismo inwestora ze skorygowanym załącznikiem graficznym do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Projekt decyzji został ponownie sporządzony przez urbanistę w dniu 24.03.2025 r., a w dniu 26.03.2025 r. został przekazany do uzgodnień z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad.

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad postanowieniem Nr OPO.Z-3.4351.76.2025.1.EP z dnia 03.04.2025 r. uzgodnił projekt decyzji.

1. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia Inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.
2. Wnioskodawcy który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
3. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
4. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane.
5. Niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z przeznaczeniem.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania za pośrednictwem tutejszego organu.

Załączniki: 3 szt.

Otrzymują:

1. PV Tarnowo Podgórne
ul. Serbska 14C/24
61-696 Poznań
2. Krzysztof Szafranski
ul. Stefana Batorego 112
62-081 Batorowo
3. Krzysztof Urbaniak
ul. Stefana Batorego 47
62-081 Batorowo
4. Jadwiga Urbaniak
ul. Stefana Batorego 47
62-081 Batorowo
5. a/a



Z up. WOJTA
Tarnowo Podgórne
mgr E. ...
II ZAST.

DECYZJA NINIEJSZA JEST OSTATECZNA
dnia ... 02.06.2025

TARNOWO PODGÓRNE
dnia ... 03.06.2025

Główny Specjalista
w Wydziale Zagospodarowania Przestrzennego

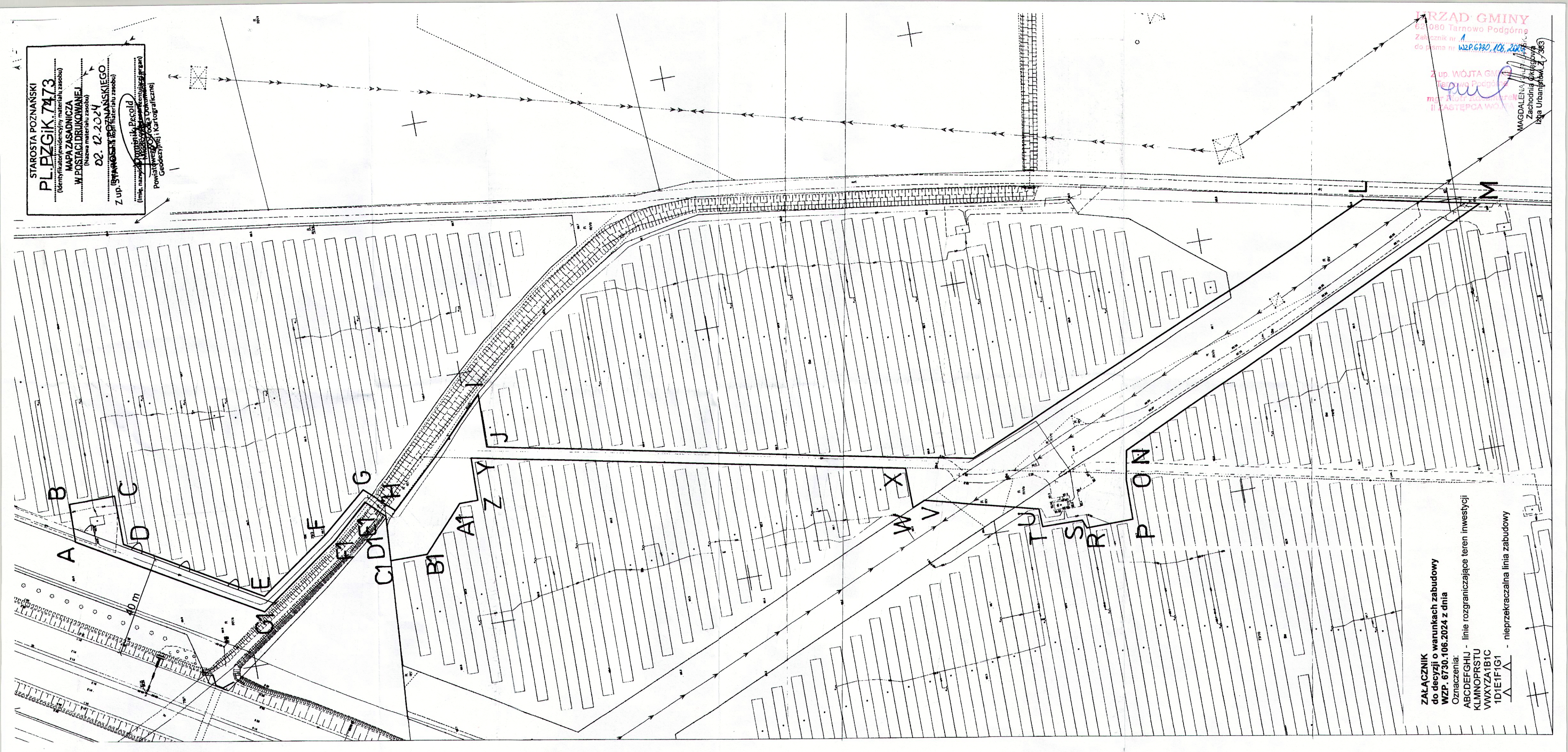
mgr Arkadiusz Gursztyn

sprawę prowadzi:
Arkadiusz Gursztyn
Tel. (061) 89-59-206
pok. 14

STAROSTA POZNANSKI
PL. PZGIK 7473
(Identyfikator widocznego materiału zasobu)
MAPA ZASADNICZA
W POSTACI DOKUMENTU
(Nazwa materiału zasobu)
02.12.2024
Z up. STAROSTY POZNANSKIEGO
(Imię, nazwisko, data i podpis)
Powiatowy Urząd Geodezji i Kartografii

URZĄD GMINY
62-080 Tarnowo Podgórna
Załącznik nr 1
do pisma nr WZP.6730.106.2024
Z up. WÓJTA GMINY
Tarnowo Podgórna
mgr inż. Józef Jankowski
II ZASTĘPCA WÓJTY

ZALĄCZNIK
do decyzji o warunkach zabudowy
WZP. 6730.106.2024 z dnia
Oznaczenia:
ABCDEFGHIJ - linie rozgraniczające teren inwestycji
KLMNOPRSTU
VWXYZA1B1C
1D1E1F1G1 - nieprzekraczalna linia zabudowy



WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zub. WOJTA
Tarnowo Podgórne
mgr

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WZP.6730.106.2024

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) i wydanych do nich Rozporządzeń 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. 2024 poz. 1116) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu

na wniosek PV Tarnowo Podgórne Sp. z o. o., ul. Serbska 14C/24, 61 – 696 Poznań z 13.12.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy bateryjnych magazynów energii o mocy do 9MW na terenie części działek o nr ewid. 74/8, 73/10, 79/3, 78/4 położonych w miejscowości Batorowo, gmina Tarnowo Podgórne,

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), ustalono co następuje:

- pkt 1 - „sąsiedztwo” - „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” – **NIE DOTYCZY**,
Inwestycję w postaci magazynów energii kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.
- pkt 1 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,
- pkt 2 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,
- pkt 3 - „odrolnienie” - teren nie wymaga 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, - **SPEŁNIONY**,
- pkt 4 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- pkt 5 „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”;

Poznań, dn. 30.01.2025 r.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

MAGDALENA KALINOWSKA
Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów
Podpisana dnia 27.02.2025

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WZP.6730.106.2024

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) i wydanych do nich Rozporządzeń 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. 2024 poz. 1116) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek PV Tarnowo Podgórne Sp. z o. o., ul. Serbska 14C/24, 61 – 696 Poznań z 13.12.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy bateryjnych magazynów energii o mocy do 9MW na terenie części działek o nr ewid. 74/8, 73/10, 79/3, 78/4 położonych w miejscowości Batorowo, gmina Tarnowo Podgórne,
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego: nie dotyczy (art.61 ust. 3);**
- 2. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem: teren niezabudowany;**
- 3. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
 - dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;
- 4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
 - sieć wodociągowa,
 - sieć elektroenergetyczna,
 - sieć gazociągowa,
 - sieć kanalizacji sanitarnej,
 - linia telefoniczna;
- 5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;
- 6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
Nie dotyczy;
- 7. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**
Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2024, poz. 54).

Załączniki: część graficzna

Poznań, dn. 30.01.2025 r.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

MAGDALENA KALINOWSKA
Zachodnia Okręgowa Izba
Urbanistów Z-383

