



DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) 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 2026 r., poz. 538) po rozpatrzeniu wniosku:

PV Tarnowo Podgórne Sp. z o. o.
ul. Serbska 14C/24
61 – 696 Poznań

z 16.02.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy bateryjnych magazynów energii o łącznej mocy do 10MW wraz z demontażem części stołów z modułami fotowoltaicznymi (na działce o nr ewid. 79/3) oraz montażem stołów z panelami fotowoltaicznymi (na działce o nr ewid. 79/10) na terenie części działek o nr ewid. 79/3, 73/10, 78/4 położonych w miejscowości Batorowo, gmina Tarnowo Podgórne,

po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa bateryjnych magazynów energii o łącznej mocy do 10MW wraz z demontażem części stołów z modułami fotowoltaicznymi (na działce o nr ewid. 79/3) oraz montażem stołów z panelami fotowoltaicznymi (na działce o nr ewid. 79/10);**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) orientacyjną lokalizację inwestycji oraz nieprzekraczalną linię zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) powierzchnia zabudowy: 50,0 – 9 999,0 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: 100,0 – 9 800,0 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) kontener techniczny zawierający infrastrukturę techniczną niezbędną do obsługi magazynów energii elektrycznej między innymi transformatory, inwertery):
 - powierzchnia pojedynczego kontenera: 4,0 – 100,0 m²,
 - długość pojedynczego kontenera: 1,0 – 25,0 m,
 - szerokość pojedynczego kontenera: 1,0 – 4,0 m,
 - wysokość: 1,0 – 4,0 m,
 - liczba: do 6 szt.,
 - f) kontenerowa stacja transformatorowa:
 - powierzchnia pojedynczego kontenera: 4,0 – 100,0 m²,
 - długość pojedynczego kontenera: 1,0 – 25,0 m,
 - szerokość pojedynczego kontenera: 1,0 – 4,0 m,
 - wysokość: 1,0 – 4,0 m,





Wójt Gminy Tarnowo Podgórne

- liczba: do 3 szt.,
- g) stacja ładowania samochodów elektrycznych:
 - powierzchnia: 0,04 – 100,0 m²,
 - długość: 0,20 – 8,0 m,
 - szerokość: 0,20 – 5,0 m,
 - wysokość: 0,50 – 3,0 m,
 - liczba: do 2 szt.,
- h) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
- i) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) 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),
- j) zakaz lokalizacji zamierzeń budowlanych 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 2024 r. poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 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 uszkodzania 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 – drogi publicznej o nr ewid. działki 80/3 poprzez teren dróg gminnych o nr ewid. działek 80/5, 87, drogami serwisowymi wewnątrz już istniejącej instalacji fotowoltaicznej,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – nie dotyczy,
 - c) dostawa wody – nie dotyczy,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie wód opadowych – na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego,
 - h) 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),





Wójt Gminy Tarnowo Podgórne

- 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 ABCDEFGHIJKLMNOPRSTUVWXY;
9. ustaliam okres ważności decyzji: **zgodnie z art. 64c. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna;**
10. inne warunki:
- inwestycję należy zrealizować w sposób zapewniający zachowanie pełnej funkcjonalności urządzeń melioracji wodnych, w szczególności **sieci drenarskiej, rowu melioracyjnego;**
 - w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych Inwestor zobowiązany jest do ich niezwłocznej naprawy w sposób zapewniający swobodny przepływ wód;
 - należy zapewnić dostęp do rowu w celu wykonywania prac konserwacyjnych i utrzymaniowych;
 - 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.

UZASADNIENIE

Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec braku planu organ administracji publicznej podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla budowy ww. obiektu wydaje się decyzję o warunkach zabudowy. Ustawodawca wskazuje jakie przesłanki należy spełnić, by móc wydać ww. decyzję. Przesłanki wydania decyzji są określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 września 2017r. sygn. II OSK 158/16 Sąd stwierdził, że elektrownia fotowoltaiczna wraz z urządzeniami magazynującymi powinna być traktowana jako urządzenia infrastruktury technicznej, służące do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. Powyższe ma również potwierdzenie we wcześniejszym wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 czerwca 2017r., sygn. akt II OSK 2637/2015. Podobne stanowiska w sprawie uznania elektrowni fotowoltaicznej za urządzenia infrastruktury technicznej wyraziły Wojewódzkie Sądy Administracyjne w wyrokach: WSA w Olsztynie z 30 stycznia 2018r., sygn. akt II SA/OI 929/17, WSA w Olsztynie z dnia 20 grudnia 2017r., sygn. akt II SA/OI 874/17, WSA w Warszawie z dnia 09 września 2017r., sygn. akt IV SA/Wa222/17.

Decyzja ustalająca warunki zabudowy ma charakter związany. Jak wynika z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego albo wykonanie uzbrojenia terenu zostało zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;
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





Wójt Gminy Tarnowo Podgórne

planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;

5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Jednocześnie zgodnie z art. 61 ust. 3 wymagań określonych w pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i "urządzeń infrastruktury technicznej". Pojęcie "urządzeń infrastruktury technicznej" ma w niniejszej sprawie kluczowe znaczenie, albowiem organ I instancji inwestycję polegającą na budowie bateryjnych magazynów energii o łącznej mocy do 10MW wraz z demontażem części stołów z modułami fotowoltaicznymi (na działce o nr ewid. 79/3) oraz montażem stołów z panelami fotowoltaicznymi (na działce o nr ewid. 79/10), traktował jako inwestycję z zakresu "urządzeń infrastruktury technicznej". W konsekwencji przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w ograniczonym zakresie, tj. uzbrojenia, wymagań w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz zgodności z przepisami odrębnymi. Organ wszczął postępowanie zawiadamiając strony pismem z dnia 19 lutego 2026 roku. Projekt decyzji został sporządzony przez urbanistkę Magdalenę Kalinowską, spełniającą warunek art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskał pozytywne uzgodnienia zgodnie z art. 53 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 8 czerwca 2026 roku. Stosownie do wymagań art. 10 KPA pismem zostały skutecznie powiadomione o możliwości zapoznania się z całym zgromadzonym materiałem dowodowym przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. W wyznaczonym terminie nie skorzystały z przysługującego jej prawa i nie wniosły uwag do zebranych materiałów dowodowych. Tym samym strony miały zapewniony udział w postępowaniu na wszystkich jego etapach. Wobec czego należało orzec jak wyżej.

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 z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.

POUCZENIE

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

upoważnienia Wójta Gminy Tarnowo Podgórne
II Zastępcą Wójta
mgr Piotr Kaczmarek

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania według rozdzielnika
3. a/a





Wójt Gminy Tarnowo Podgórne

KLAUZULA INFORMACYJNA DOTYCZĄCA DANYCH OSOBOWYCH:

W związku z wejściem w życie ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO), zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ww. rozporządzenia informuję, iż:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gmina Tarnowo Podgórne, reprezentowana przez Wójta, ul. Poznańska 115, 62-080 Tarnowo Podgórne;
- 2) kontakt do inspektora ochrony danych: iod@tarnowo-podgorne.pl;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji ustawowych zadań Gminy tj. prowadzenia postępowania dot. wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i nie będą udostępniane podmiotom innym niż uprawnione na podstawie przepisów prawa;
- 4) podstawa przetwarzania: ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) odbiorcą Pani/Pana danych osobowych są osoby upoważnione przez Administratora Pana/Pani danych osobowych do przetwarzania danych w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych oraz strony postępowania administracyjnego;
- 6) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego / organizacji międzynarodowej;
- 7) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji zadania publicznego oraz do celów archiwalnych zgodnie z obowiązującym Jednolitym Rzeczowym Wykazem Akt;
- 8) posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania;
- 9) ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.;
- 10) Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania;
- 11) Podanie danych osobowych przez wnioskodawcę jest obowiązkiem ustawowym. Ich niepodanie będzie miało wpływ na dalsze procedowanie sprawy, włącznie z pozostawieniem wniosku bez rozpoznania, zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego;
- 12) dane osobowe stron postępowania (imię nazwisko i adres) zostały pozyskane z Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Starostę Poznańskiego.

Przygotował: Michał Fengler, tel. (61) 89-59-273, pok. 14
michal.fengler@tarnowo-podgorne.pl

