

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WZP.6730.11.2026

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 17.02.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 12.02.2025 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,

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. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)

art. 61 ust. 1

- 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 2 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,
- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,
- pkt 4 - „odrołnienie” - 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 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- pkt 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 lipca 2015r. 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”;

3. **Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany;
4. **Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
 - dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;
5. **Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
 - sieć elektroenergetyczna,
 - linia telefoniczna;
6. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;
7. **Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
Nie dotyczy;
8. **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 2025, poz. 647).

Załączniki: część graficzna

Poznań, dn. 24.04.2026 r.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

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

MAGDALENA KALINOWSKA
Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów
Inżynier Urbanista