



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 lutego 2016 r.

Poz. 1206

### UCHWAŁA NR XXII/319/2016 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 26 stycznia 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Batorowie i Swadzimiu – rejon ulic: Widok, Stefana Batorego i Nad Stawem – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Batorowie i Swadzimiu – rejon ulic: Widok, Stefana Batorego i Nad Stawem – część B, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Batorowie i Swadzimiu – rejon ulic: Widok, Stefana Batorego i Nad Stawem – część B”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) zieleni krajobrazowo-izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów lub szpalerów, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UT/US i 2UT/US;
- 2) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R i 4R;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem planu KDW.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu oraz z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
  - b) szyldów,
  - c) tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych,
  - b) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych.

**§ 5.** W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenie UT/US położonym poza obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenie UT/US położonym w strefie wewnętrznej i zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania ograniczeń i nakazów wynikających z uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) zakaz lokalizacji inwestycji, powodujących zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III;
- 6) nakaz zachowania istniejących cieków i rowów – urządzeń melioracji z dopuszczeniem przebudowy i przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 10) nasadzenie zieleni krajobrazowo-izolacyjnej o szerokości min. 3 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenie zespołów stanowisk archeologicznych oraz pojedynczych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UT/US i 2UT/US ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, gastronomii, hotelarstwa i usług turystycznych oraz stajni;
  - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych w tym związanych z jeździectwem, pól golfowych, boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych jako uzupełnienie zabudowy usługowej terenów sportu i rekreacji,
  - d) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 20 m oraz przekryć namiotowych, pneumatycznych, balonowych o wysokości nie większej niż 11 m,
  - e) ścieżek: pieszych, rowerowych, konnych,
  - f) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 20,0 m,
  - g) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, urządzeń budowlanych, dojazdów i dojść;
- 4) powierzchnię zabudowy terenu:
  - a) dla terenu 1UT/US nie większą niż 35%,
  - b) dla terenu 2UT/US nie większą niż 20%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1UT/US nie mniejszą niż 50%,
  - b) dla terenu 2UT/US nie mniejszą niż 70%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu 1UT/US : 0 – 0,7,
  - b) dla terenu 2UT/US: 0 – 0,4;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 5000m<sup>2</sup>;
- 8) wysokość budynków, nie większą niż 12 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy:
  - a) dla budynków sportowo - rekreacyjnych dowolne,
  - b) dla pozostałych budynków strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze grafitu lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie,
- 10) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej;

- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, pod warunkiem, że jej budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów;
- 12) dostęp dla samochodów do ulic: Widok, Swadzimskiej, Stefana Batorego, Nad Stawem lub Leśnej.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) lokalizację hali produkcyjno-magazynowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: budowli i instalacji przemysłowych, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń technicznych, stanowisk postojowych, placów, dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,9;
- 6) maksymalną wysokość budynku – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14,8 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, pod warunkiem, że jej budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 5°;
- 9) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 20 000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 11) dostęp dla samochodów do ulicy Stefana Batorego.

**§ 10.** W zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R i 4R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszojezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1, elementów infrastruktury drogowej, w tym chodników i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz sytuowania stanowisk postojowych.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ziemnych ustala się położenie części terenu objętego planem w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707), zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) obszaru strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN-350 relacji Złotniki – Konarzewo – 16,25 m na stronę od osi, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem uzgodnienia zbliżeń i kolizji z zarządcą sieci;
  - b) ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych SN 15kV wraz z ich obszarami oddziaływania, w tym zakazu zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza w rejonie podejścia do lotniska Poznań-Ławica;
- 3) ograniczenie wysokości obiektów do 113 m nad poziomem morza, ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych;
- 4) ograniczenie wysokości obiektów do 123 m nad poziomem morza, ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu pomiaru stanu atmosfery przez radar meteorologiczny;
- 5) zakaz budowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 6) zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych;
- 7) w przypadku obiektów o wysokości co najmniej 50 m, przed wydaniem pozwolenia na budowę nakaz ich uzgodnienia z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
- 8) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R i KDW.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym m.in. jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 3 stanowiska postojowe na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji,
  - b) 1 stanowisko postojowe na 2 miejsca hotelowe,
  - c) 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - d) 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych w przemyśle i produkcji,
  - e) 18 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
  - f) 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów,
- 4) zapewnienie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach UT/US zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

- 3) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy, a także możliwości przełożenia;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 5) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych, z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie UT/US i P, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, odprowadzania do rowów lub dreno-kolektorów, a z terenów dróg wewnętrznych również do gruntu poprzez nawierzchnie przepuszczalne;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) stosowanie w źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe, spalane w urządzeniach niskoemisyjnych oraz wykorzystywanie energii elektrycznej, a także odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem siłowni wiatrowych.

**§ 17.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 18.** Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

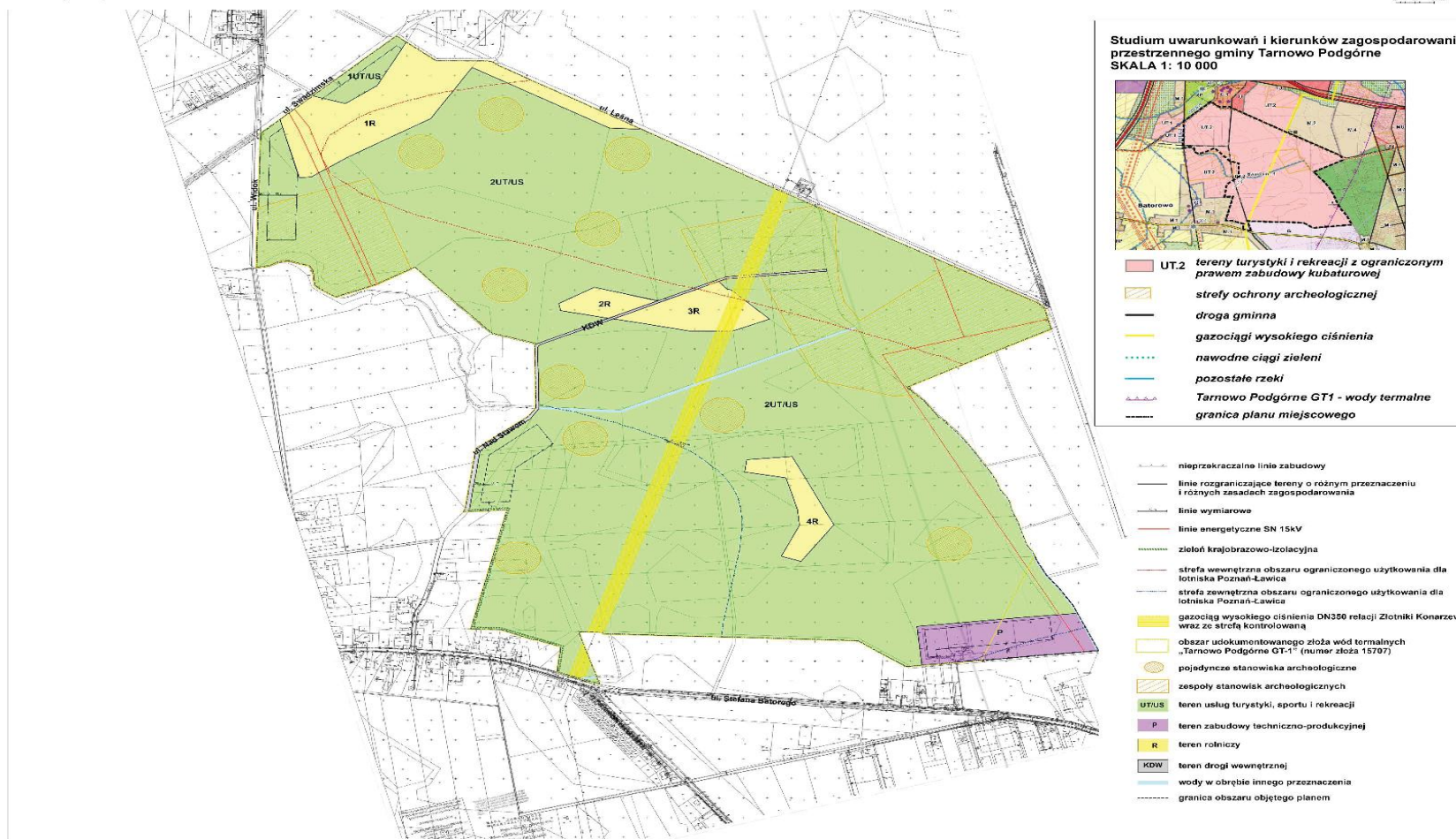
Przewodniczący  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
(-) Grzegorz Leonhard

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXII/319/2016  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 26 stycznia 2016 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Batorowie i Swadzimiu - rejon ulic: Widok, Stefana Batorego i Nad Stawem - część B**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/319/2016 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 26 stycznia 2016 roku  
Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. .... z dnia ..... 2016 r.

Skala 1:2000



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXII/319/2016  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 26 stycznia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do  
publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	23.11.2015 r.	Emilia Sobczak	Proszę o umieszczenie w projekcie uchwały możliwości zagospodarowania działki nr 133, obręb Batorowo, na cele rekreacyjno-turystyczne z zabudową	Batorowo dz. nr 133		X	



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXII/319/2016  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 26 stycznia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zadanach z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadanach własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

1. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją dróg publicznych.
2. Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Nie przewiduje się innych kosztów związanych z realizacją przez Gminę zadanach własnych.