



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 9 listopada 2016 r.

Poz. 6789

### UCHWAŁA NR XXXIII/504/2016 RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 25 października 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Baranowie – część północna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Baranowie – część północna, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne” uchwalonego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Baranowie – część północna” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tarnowo Podgórne;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) budynku pensjonatowo-hotelowych – należy przez to rozumieć budynek o funkcji usługowej wchodzący w skład pensjonatu lub hotelu lub świadczący usługi zakwaterowania, z opieką lekarską i pielęgniarską dla

ludzi starszych, w rozumieniu przepisów odrębnych, bez możliwości wydzielania samodzielnych lokali użytkowych;

- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem granicy działki;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem frontu działki;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu;
- 9) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1UT, 2UT.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków pensjonatowo-hotelowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
  - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenie nad wejściem – 1,5 m,
  - b) taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
- 2) nakazuje się odsunięcie łączników pomiędzy budynkami pensjonatowo-hotelowymi na terenie oznaczonym symbolem 1UT od obowiązującej linii zabudowy o minimum 2,0 m w głąb działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 6) ustala się zasady sytuowania i parametry ogrodzeń:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od frontu działki,
  - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m;
- 7) zakaz lokalizacji reklam;

8) dopuszcza się lokalizację szyldów wolnostojących oraz szyldów umieszczanych na ogrodzeniach i elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 6,0 m<sup>2</sup> w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
  - b) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla dojazdów i miejsc postojowych,
  - c) zakaz dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu z wyjątkiem prac ziemnych związanych bezpośrednio z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami 1UT i 2UT, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami:
  - a) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na obszarze objętym planem do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
  - c) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar objęty planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony zieleni:
  - a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach obszaru objętego planem,
  - b) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem z wykorzystaniem wyłącznie gatunków rodzimych.

**§ 7.** Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1UT, 2UT:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż sześciu budynków pensjonatowo-hotelowych na terenie oznaczonym symbolem 1UT z dopuszczeniem ich zespolenia poprzez łączniki pomiędzy segmentami poszczególnych budynków;
  - b) nie więcej niż pięciu wolnostojących budynków pensjonatowo-hotelowych na terenie oznaczonym symbolem 2UT;
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,40,
    - minimalny – 0,04,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy każdego z budynków pensjonatowo-hotelowych:
    - na terenie oznaczonym symbolem 1UT – 350 m<sup>2</sup>,
    - na terenie oznaczonym symbolem 2UT – 250 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy każdego łącznika pomiędzy budynkami pensjonatowo-hotelowymi – 100 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 50%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz odsunięcia łączników pomiędzy budynkami pensjonatowo-hotelowymi w stosunku do ich elewacji frontowej o minimum 2,0 m,
  - c) maksymalna wysokość mierzona od najniższej całkowitej lub połówkowej rzędnej terenu – warstwy zlokalizowanej pod budynkiem:
    - dla budynków pensjonatowo-hotelowych – nie więcej niż 9,0 m do kalenicy i nie więcej niż 6,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub okapu,
    - dla łączników pomiędzy budynkami pensjonatowo-hotelowymi – nie więcej niż 5,0 m,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynków pensjonatowo-hotelowych – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla łączników pomiędzy budynkami pensjonatowo-hotelowymi – jedna kondygnacja nadziemna,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatowo-hotelowymi – 20 m,
  - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - g) geometria dachu – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 20° – 30° z dopuszczeniem dachów płaskich wyłącznie na łącznikach pomiędzy budynkami pensjonatowo-hotelowymi,
  - h) kierunek głównej kalenicy budynków pensjonatowo-hotelowych: prostopadle do linii zabudowy,
  - i) pokrycie dachów: dachówka,
  - j) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 10 000 m<sup>2</sup>.

**§ 10.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 11.** Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości równej lub większej niż 120 m n.p.m. ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ochrony Lotniczych Urządzeń Naziemnych – stacji radarowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości równej lub większej niż 136 m n.p.m. ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu przestrzeni operacyjnej lotniska Poznań – Ławica, ograniczającej wysokość zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy Wypoczynkowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej,
  - b) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie terenu – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków pensjonatowo-hotelowych,
  - c) nakaz wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - b) nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
(-) Grzegorz Leonhard



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXIII/504/2016  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 25 października 2016 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	12.12.2015 r.	Stowarzyszenie na rzecz walki z hałasem oraz ochrony dziedzictwa przyrodniczego Jeziora Kierskiego Baranowo	1. Wnosi się, aby powierzchnia biologicznie czynna na terenie objętym projektem planu miejscowego była zagospodarowana zielenią wysoką tj. drzewami liściastymi (klonami, dębami) pochodzącymi z naszej strefy klimatycznej.	obszar planu		X	W części uwzględniona przez Wójta poprzez wprowadzenie w projekcie mpzp zapisu o nasadzeniach zieleni wysokiej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem z wykorzystaniem wyłącznie gatunków rodzimych
			2. Wnosi się o wprowadzenie zakazu zmiany ukształtowania rzeźby terenu, w tym zmiany konfiguracji terenu pomiędzy UT1 i UT2.	obszar planu		X	W części uwzględniona przez Wójta poprzez wprowadzenie w projekcie mpzp zapisu o zakazie dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu z wyjątkiem prac ziemnych związanych bezpośrednio z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu.
2.	16.06.2016 r. (pismo nadane w placówce pocztowej dnia 15.06.2016 r.)	Stowarzyszenie na rzecz walki z hałasem oraz ochrony dziedzictwa przyrodniczego Jeziora Kierskiego Baranowo	1. Wniesienie o obniżenie wysokości budynków z 9 na 8m do kalenicy.	obszar planu		X	
			2. Wniesienie o wykreślenie możliwości łączenia budynków łącznikami w drugim rzędzie tj. na 1UT			X	
			3. Wniesienie o zmniejszenie wielkości budynków w drugim rzędzie tj. w 1UT do 300m <sup>2</sup> .			X	
			4. Wniesienie o określenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej do 16m.			X	
			5. Wnosi się o obniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 12%.			X	



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXIII/504/2016  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 25 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie 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**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), 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.