

**Zarządzenie nr 48/2020**  
**Wójta Gminy Tarnowo Podgórne**  
**z dnia 28 lutego 2020 r.**

**w sprawie: przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi projektu uchwały w sprawie zmiany MPZP dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144-część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku**

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), oraz uchwały Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LXXVI/733/2010 z dnia 17 sierpnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Radą Działalności Pożytku Publicznego Gminy lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji zarządzam co następuje:

**§ 1**

Przeprowadzić konsultacje z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 688 z późn. zm.) projektu uchwały w sprawie zmiany MPZP dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144-część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku.

**§ 2**

Konsultacje zostaną przeprowadzone w formie wyrażenia pisemnej opinii przez organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy powołanej w §1 w terminie 14 dni od daty zamieszczenia na stronie internetowej Urzędu Gminy, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Tarnowo Podgórne informacji o konsultacjach projektu uchwały w sprawie zmiany MPZP dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144-część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku.

**§ 3**

Przeprowadzenie konsultacji powierzam Głównemu specjalście ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi.

**§ 4**

Projekt uchwały Rady Gminy Tarnowo w sprawie zmiany MPZP dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144-część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 5**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**PROJEKT - UCHWAŁA NR ...../2020**

**RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia .....2020

**w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku;**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r., ze zmianami.

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: 1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 198/4 przy ul. Dopiewskiej oraz dla działek nr 141/2, 144 - część, 146/2 przy ul. Otowskiej położonych w Lusówku;
- 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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,30 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- 2) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, przebudowę oraz zmianę geometrii dachu istniejącego budynku, zlokalizowanego przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - c) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) ogrodzeń ażurowych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego i budowli hydrotechnicznych;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych, w tym stawów rybnych;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) ~~lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;~~
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej i jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego: 50 m<sup>2</sup>;
- 4) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego - nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) geometrię dachów:
  - a) dla budynku mieszkalnego - dachy o nachyleniu połaci dachowych 35° do 45°, dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne,
  - b) dla budynku gospodarczo-garażowego - dachy płaskie lub o nachyleniu połaci dachowych 35° do 45°;
- 6) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
  - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych,
  - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
  - d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,9;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 11) obsługę komunikacyjną z ulicy Dopiewskiej - drogi publicznej, położonej wzdłuż zachodniej granicy planu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, budynków inwentarskich i wiat;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie usług agroturystyki;

- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 45%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 1,0;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 7) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz nie więcej niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich – nie więcej niż 6 m,
  - c) wiat nie więcej niż 5 m,
  - d) budowli rolniczych nie więcej niż 8 m;
- 8) geometrię dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: dachy o nachyleniu połaci dachowych 25° do 45°, dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych, budynków inwentarskich i wiat – płaskie lub dachy o nachyleniu połaci dachowych 25° do 45°;
- 9) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
  - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych,
  - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
- 10) obsługę komunikacyjną z ulicy Dopiewskiej - drogi publicznej, położonej wzdłuż północnej granicy planu.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość tuneli foliowych i szklarni – 4 metry;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie terenu objętego planem w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem **R**,
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 4) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie;

- 5) w przypadku lokalizacji obiektów o wysokości co najmniej 50 m, przed wydaniem pozwolenia na budowę, nakaz ich uzgodnienia z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej,
  - b) w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w tych usługach,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** 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) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 13 pkt 3;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt 3 lit. a i lit. b oraz pkt 4 lit. a i lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

**§ 17.** 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.

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

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