

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR 0007. .2026
RADY MIEJSKIEJ W TULISZKOWIE
z dnia

**w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I**

Opracowanie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I nastąpiło na podstawie uchwały nr 0007.27.2025 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 18 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków. Na podstawie upoważnienia wynikającego z § 3 ust. 1 tej uchwały opracowanie i uchwalenie planu może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru. Ze względu na przedłużającą się procedurę związaną z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych należących do Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne (dla działki ewidencyjnej numer 5044/3 obręb Grzymiszew) dokonano podziału projektu planu na odrębne procedury planistyczne. W celu przyspieszenia prac planistycznych opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I objęto działkę ewidencyjną numer 194/8 położoną w obrębie Zadworna, która stanowi własność Gminy i Miasta Tuliszków.

Teren gminy Tuliszków pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr VIII/68/2003 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 29 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuliszków i zmienionego uchwałą Nr XXV/164/05 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuliszków, uchwałą Nr IX/50/07 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 12 lipca 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuliszków, uchwałą Nr XXVIII/206/2009 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 2 września 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuliszków, w którym działka objęta opracowaniem planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (teren oznaczony symbolem MN).

Procedura planistyczna opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I była przeprowadzona podczas obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tuliszków przyjętego uchwałą Nr XLIV/231/98 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 29 maja 1998 r., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tuliszków, a zmienionego uchwałą nr 0007.63.2015 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuliszków oraz uchwałą nr 0007.72.2024 Rady Miejskiej

w Tuliszkowie z dnia 20 września 2024 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tuliszków. W dokumencie tym, na obszarze objętym planem, określone były następujące kierunki przeznaczenia: tereny o wiodącej zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej (M).

W trakcie procedury planistycznej Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I uchwalono Plan ogólny Gminy i Miasta Tuliszków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I jest zgodny z Planem ogólnym Gminy i Miasta Tuliszków (przyjętym uchwałą Nr 0007.45.2026 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 11 sierpnia 2026 r. w sprawie Planu ogólnego Gminy i Miasta Tuliszków) w zakresie wynikającym z art. 20 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka ewidencyjna numer 194/8 obręb Zadworna położona jest w strefie usługowej (30SU), dla której określono: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5, maksymalny procent powierzchni zabudowy: 50%, maksymalną wysokość zabudowy 10 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I opracowano zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które następnie zostało zmienione z Rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 9 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2026 r. poz. 1192). Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w dniu 16 kwietnia 2025 r. ogłoszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Tuliszkowie, plac Powstańców Styczniowych 1863 r. 1, 62-740 Tuliszków, w prasie oraz na stronie internetowej (Urzędu Gminy i Miasta Tuliszków oraz Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Tuliszków) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do 19 maja 2025 roku). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów miejscowych planów. Jednocześnie, zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zm.) Burmistrz Gminy i Miasta Tuliszków wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Turku oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WPP-III.411.125.2025.AKa.1 z 09.05.2025 r.) uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji

wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu – nakazując wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko w pełnym zakresie. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Turku (w piśmie ON-NS.9011.965.2025 z 07.05.2025 r.) poinformował, że zakres prognozy oddziaływania na środowisko winien być zgodny z art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenie oddziaływania na środowisko.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków w wyznaczonym terminie wpłynęło 20 pism, z czego 13 zawierało wnioski dotyczące sporządzanego planu miejscowego. Trzy wnioski, w tym dwa złożone przez osoby fizyczne, odnosiły się do obszarów położonych poza granicami opracowania planu miejscowego. Po przeanalizowaniu złożonych wniosków Burmistrz Gminy i Miasta Tuliszków rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia, uwzględniając w całości 5 wniosków oraz 1 wniosek w części.

Opracowany projekt planu uwzględnia m.in. aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe projekt wyznacza teren inwestycyjny - teren sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki. Określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne terenu objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska m. in. poprzez utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 40% powierzchni działki budowlanej. W zakresie opracowania planu występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod teren zabudowy mieszkaniowej. Natomiast na działce ewidencyjnej numer 194/8 położonej w obrębie Zadworna nie ma gruntów leśnych. W planie nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej gdyż na obszarze opracowania nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpływają negatywnie na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów skutkować będą długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - wprowadza ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczona jest również możliwość prowadzenia robót budowlanych w ramach sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę prawo własności – działka ewidencyjna numer 194/8 położona w obrębie Zadworna, stanowi własność Gminy i Miasta Tuliszków.

Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych.

W procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie zbierania wniosków do projektu planu oraz jego uzgadniania.

W procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I zapewniono udział społeczeństwa m. in. zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zm.) poprzez możliwość składania wniosków i uwag. Na każdym etapie procedury zapewniona była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się z zebranymi materiałami informowano w ogłoszeniach w prasie i na stronie internetowej (Urzędu Gminy i Miasta Tuliszków oraz Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Tuliszków) oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu można było składać wnioski i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Gminy i Miasta Tuliszków dnia 16 kwietnia 2025 r. ogłosił na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Tuliszkowie, plac Powstańców Styczniowych 1863 r. 1, 62-740 Tuliszków, w prasie oraz na stronie internetowej (Urzędu Gminy i Miasta Tuliszków oraz Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Tuliszków) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do 19 maja 2025 roku). Burmistrz Gminy i Miasta Tuliszków dnia 29 lipca 2026 r. ogłosił na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Tuliszkowie, plac Powstańców Styczniowych 1863 r. 1, 62-740 Tuliszków, w prasie oraz na stronie internetowej (Urzędu Gminy i Miasta Tuliszków oraz Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Tuliszków) o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I, które odbyły się w terminie od 30 lipca 2026 r. do 28 sierpnia 2026 r. Konsultacje społeczne przeprowadzone były w następujących formach:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od 30 lipca 2026 r. do 28 sierpnia 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, które odbyło się 12 sierpnia 2026 r. o godz. 16.00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość,
- 3) dyżur projektanta, który odbył się 18 sierpnia 2026 r. w godzinach 17:30 – 18:00 w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Tuliszkowie, Pl. Powstańców Styczniowych 1863 r. 1, 62-740 Tuliszków.

W ustawowym terminie, tj. od 30 lipca 2026 r. do 28 sierpnia 2026 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tuliszków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr 0007.54.2022 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 3 listopada 2022 r. w sprawie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tuliszków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z opracowanej analizy wynika, że obowiązujący na obszarze opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktualny, a ustalenia zawarte w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I nie są sprzeczne z wynikami ww. analizy.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I wynika, że realizacja ustaleń planu będzie obojętna dla budżetu gminy.

Przyjęcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Zadworna i Grzymiszew w gminie Tuliszków – ETAP I stworzy warunki dla dalszego rozwoju terenów publicznych oraz umożliwi realizację obiektów sportowo-rekreacyjno-kulturowych służących lokalnej społeczności. Rozwiązania przestrzenne wprowadzone w projekcie planu miejscowego wiążą się z dużymi oczekiwaniami społeczności lokalnej.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.