



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 8999

UCHWAŁA NR XXI/170/2025 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Winną i Mikołajczyka w Grodzisku Wlkp.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały nr XIV/109/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 27 marca 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Winną i Mikołajczyka w Grodzisku Wlkp. uchwała się co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Winną i Mikołajczyka w Grodzisku Wlkp. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Wielkopolski zatwierdzonego uchwałą XLII/268/2002 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 19 września 2002 r., ze zmianami: Uchwała Nr XXVI/202/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 30 października 2008 r., uchwała Nr XLVI/331/2010 z dnia 28 kwietnia 2010 r., uchwała Nr XLVI/313/2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r., uchwała nr XXV/160/2016 z dnia 28 września 2016 r., uchwała nr XLI/271/2017 z dnia 30 listopada 2017 r., uchwała nr IV/34/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r. uchwała nr XXXII/266/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. i uchwała nr LXIII/493/2023 z dnia 30 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Winną i Mikołajczyka w Grodzisku Wlkp. - stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3,
- 4) dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;

- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe i cyfrowe oznaczenie terenu, określające jego przeznaczenie;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 7) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku z wyłączeniem okapów, balkonów, schodów i tarasów;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której, na odcinku co najmniej 50% swojej długości, musi być usytuowana frontowa elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality, balkony oraz schody i tarasy, na odległość nie większą niż 2,0 m.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia i oznaczenia graficzne terenów;
- 6) wymiarowanie w metrach;

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 14, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II. Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem: MN-U;

DZIAŁ III. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego i krajobrazu należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów §13, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie wyznaczonych planem linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

DZIAŁ IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego,

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ V.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków, w Gminnej Ewidencji Zabytków, stanowiska archeologiczne, zidentyfikowane krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

DZIAŁ VI.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary stanowiące przestrzeń publiczną.

DZIAŁ VII.**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85⁰ do 95⁰;
- 3) minimalne powierzchnie działek 700m².

DZIAŁ VIII.**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

DZIAŁ IX.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ X.**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 12. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że cały obszar objęty planem jest położony w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Obszar objęty planem jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego obejmującego miasto Grodzisk Wlkp. z zachowanym układem historycznym nr ID 1380, typ i podtyp krajobrazu 9a w strefie funkcjonalno-przestrzennej B (północ).

4. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ XI.**Warunki szczególne zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

§ 13. Dla teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN-U ustala się:

- 1) lokalizację :
 - a) wolnostojącego lub bliźniaczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) wolnostojącego lub bliźniaczego budynku mieszkalno – usługowego i usługowego,
 - c) usług nieuciążliwych dla środowiska wbudowanych w budynek mieszkalny lub wolnostojących, w tym usług handlu,
 - d) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
 - e) dojazdów i parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego:
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 8,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 10,0 m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 5,0 m w przypadku realizacji dachu stromego,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - I kondygnacja nadziemna,
 - 4,5 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
 - 7,0 m, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 3,5m w przypadku realizacji dachu stromego,
 - c) dla wiat i budowli – 7,0 m:
- 3) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego - dach płaski lub dach stromy dwuspadowy i wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25° – 40° ;
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub dach stromy dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia połaci 25° – 45° ;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,00;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 8) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, realizowane w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

DZIAŁ XII.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 5 realizowanych stanowisk postojowych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 4) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 7) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 10) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 12) dopuszczenie gromadzenia i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 14) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 15) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt;
- 16) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 200mm;
- 17) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 18) minimalne przekroje sieci wodociągowej 110mm;
- 19) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 20) dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 21) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ XIII.
Ustalenia końcowe

§ 15. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Wielkopolskiego.

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

Przewodnicząca Rady
(-) Anna Koza

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI WINNĄ I MIKOŁAJCZYKA W GRODZISKU WLKP.**

RYSUNEK PLANU

ZAAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI / 170 / 2025
RADY MIEJSKIEJ GRODZISKA WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIA 27 listopada 2025 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ.
Z DNIA 2025 r.

SKALA 1: 1000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000_5

PODKŁAD MAPOWY POZYSKANO Z PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
NA PODSTAWIE UDZIELENEJ PRZEZ STAROSTĘ GRODZISKIEGO
LICENCJI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY GRODZISK WIELKOPOLSKI



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ
- P TERENY OBJEKTÓW PRODUKCYJNYCH,
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA

cały obszar objęty planem jest położony w obrębie
udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
(GZWP) nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska oraz
w granicach Krajobrazu Priorytetowego nr ID 1380,
typ i podtyp krajobrazu 9A,
strefa funkcjonalno - przestrzenna B (północ)



PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PŁAC KOLEGIACKI 4/6, 61-841 POZNAŃ

MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYWIDT - HALABURDZIN (mgr. upb. 1508)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HALABURDZIN

listopad 2025



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/170/2025
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim
z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Winną i Mikołajczyka w Grodzisku Wlkp.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim nie rozstrzyga w zakresie złożonych uwag.

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był poddany konsultacjom społecznym w dniach od 24 września 2025 r. do 23 października 2025 r. Dnia 7 października 2025 r. zorganizowano dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte z dyskusją nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi, które wymagałyby rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/170/2025
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim
z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Winną i Mikołajczyka w Grodzisku Wlkp., wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Grodzisk Wielkopolski, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Grodzisk Wielkopolski i właściwego zakładu branżowego.

§ 2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Grodzisk Wielkopolski;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/170/2025
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim
z dnia 27 listopada 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę