

Projekt

z dnia 16 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM**

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Słowiańskiej i ul. Zbożowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Słowiańskiej i ul. Zbożowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim 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, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dokument elektroniczny, zawierające dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę;
- 3) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 5) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe**

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem literowym lub literowym i cyfrowym.

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

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P**;
- 2) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **1Z – 2Z**;
- 3) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 4) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie w następujących formach:
 - na elewacjach budynków,
 - wykonanych w formie liter przestrzennych lub neonów o wysokości nie większej niż 2,0 m, montowanych powyżej ścian budynków,
 - jednego szyldu wolnostojącego na działce, o powierzchni ekspozycji szyldu nie większej niż 6,0 m² i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6,0 m,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - b) lokalizacji szyldów w postaci ruchomych obrazów multimedialnych,
 - c) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
 - d) lokalizacji ogrodzeń na terenach **KDG** i **KDD**,
 - e) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
 - f) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem słupowych stacji transformatorowych,
 - g) lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) na terenie **1U-P** lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) na terenie **2U-P** lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:

- inwestycji celu publicznego,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- instalacji do przetwarzania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz. 701, 730, 1403 i 1579) odpadów niebezpiecznych, w tym składowisk odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych,
- stacji demontażu w rozumieniu art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 20 stycznia 2005 r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1610),
- miejsc przetwarzania pojazdów inne niż wymienione w tiret czwarte oraz miejsc przetwarzania statków wycofanych z eksploatacji,
- strzępiarek złomu,
- zakładów przetwarzania:
 - w rozumieniu art. 4 pkt 22 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1466 i 1479 oraz z 2019 r. poz. 125 i 1403), w których następuje demontaż obejmujący usunięcie ze zużytego sprzętu niebezpiecznych: substancji, mieszanin i części składowych,
 - zużytych baterii lub zużytych akumulatorów przetwarzanych w sposób, o którym mowa w art. 63 ust. 1 pkt 2 lub ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o bateriach i akumulatorach (Dz. U. z 2019 r. poz. 521 i 1403), prowadzących przetwarzanie i recykling zużytych baterii i akumulatorów stanowiących odpady niebezpieczne,
- instalacji do przetwarzania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznego przekształcania odpadów, krakingu odpadów, fizykochemicznej obróbki odpadów (proces D9 unieszkodliwiania odpadów wymieniony w załączniku nr 2 do ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach), mających wydajność nie mniejszą niż 100 t dziennie, z wyłączeniem instalacji do odzysku odpadów będących biomasą w rozumieniu § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów,
- instalacji do przetwarzania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach odpadów inne niż wymienione w tiret trzecie i ósme, w tym składowiska odpadów inne niż wymienione w tiret trzecie, mogących przyjmować odpady w ilości nie mniejszej niż 10 t na dobę lub o całkowitej pojemności nie mniejszej niż 25 000 t, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.),
- instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,

c) lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,

d) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,1,
- c) maksymalną intensywność zabudowy: 2,8,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż 12,0 m,
- g) geometrię dachów: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci do 30°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c),
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną z drogi **KDD** lub z dróg przyległych do obszaru planu,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, w tym biurowych oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w budynkach o funkcjach produkcyjnych lub magazynowych; w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
- b) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
- c) zastosowanie dowolnej geometrii dachów dla przekryć pneumatycznych hal namiotowych,
- d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- e) lokalizację kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z – 2Z**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni w formach zapewniających docelową wysokość min. 10,0 m,
- b) dostęp do terenów z dróg przyległych do obszaru planu, w tym poprzez teren **1U-P**;

2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych i utwardzania nawierzchni, z wyłączeniem lokalizacji podziemnych obiektów liniowych.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOP**:

1) ustala się:

- a) lokalizację parkingu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) obsługę komunikacyjną z drogi **KDD** lub z dróg przyległych do obszaru planu.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego ID 1380 „Grodzisk Wielkopolski” – strefa funkcjonalno – przestrzenna B - północ;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach 1000 m² każda, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 15 m, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenach **Z, KOP, KDG i KDD**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 1 lit. j),
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, na wszystkich terenach;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i lit. b), § 5 pkt 3 lit. a) - lit. d), 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.

Rozdział 3.

Przepisy Końcowe

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Wielkopolskiego.

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Słowiańskiej i ul. Zbożowej, 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Grodzisk Wielkopolski oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim
z dnia 26 lutego 2026 r.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

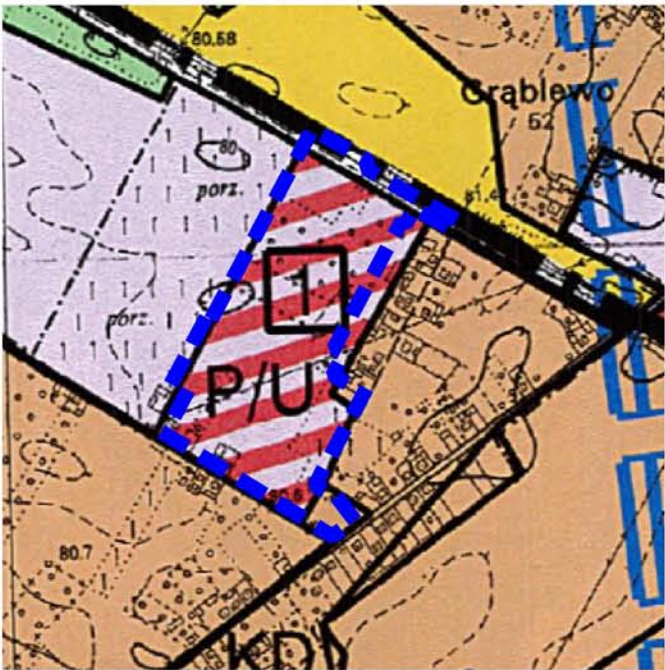


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM PRZY UL. SŁOWIAŃSKIEJ I UL. ZBOŻOWEJ

Załącznik nr do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK WIELKOPOLSKI

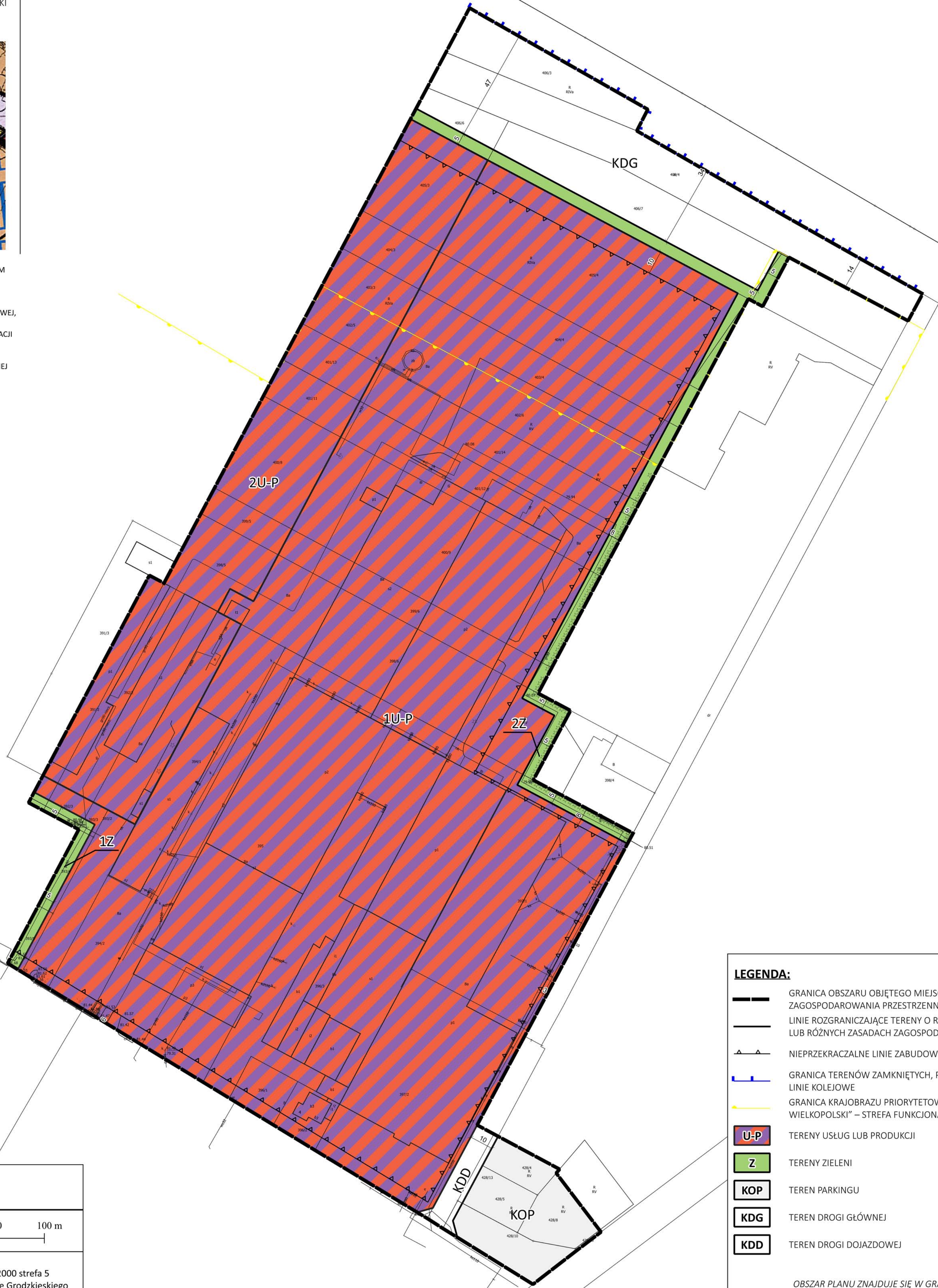
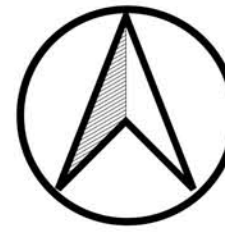
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW
I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ,
W TYM WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW
HANDLOWYCH ORAZ OBIEKTÓW OBSŁUGI KOMUNIKACJI
KOŁOWEJ

MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ
LINIE KOLEJOWE
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO ID 1380 „GRODZISK
WIELKOPOLSKI” – STREFA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA B - PÓŁNOC
- U-P** TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- Z** TERENY ZIELENI
- KOP** TEREN PARKINGU
- KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GZWP NR 144

skala 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 5
Użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Grodzkiego

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Słowiańskiej i ul. Zbożowej.

Uchwałą nr VI/47/2024 z dnia 26 września 2024 r Rada Miejska w Grodzisku Wielkopolskim przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XI/86/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki 391/2; 392/2; 392/3; 393/2; 393/3; 393/4; 393/5; 394/1; 394/2; 395; 396/1; 396/2; 396/3; 397/1; 397/2; 398/3; 399/1; 400/1; 401/5; 401/7; 402/3; 403/1; 404/1; 405/1; 406/3; 406/4; 406/5; 428/4; 428/5; 428/8; 428/10; 428/13 i 428/15 położonego w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Słowiańskiej.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki 391/2; 392/2; 392/3; 393/2; 393/3; 393/4; 393/5; 394/1; 394/2; 395; 396/1; 396/2; 396/3; 397/1; 397/2; 398/3; 399/1; 400/1; 401/5; 401/7; 402/3; 403/1; 404/1; 405/1; 406/3; 406/4; 406/5; 428/4; 428/5; 428/8; 428/10; 428/13 i 428/15 położonego w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Słowiańskiej, przyjęty uchwałą nr XI/86/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim z dnia 29 września 2011 r.

Zasadność uchwalenia zmiany planu wynika z potrzeby dokonania optymalizacji ustaleń w dostosowaniu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych w tym zakresie, bez zmian w zakresie przeznaczenia terenów. Zasadnym stało się także dostosowanie zapisów planu do aktualnie obowiązujących przepisów prawnych oraz uwzględnienie istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Grodzisku Wielkopolskim ww. uchwały z dnia 26 września 2024 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

- zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- sporządzono projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;

- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;

- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- sporządzono wykaz wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem;

- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych, określając formy, sposoby, miejsca i terminy ich przeprowadzenia;

- do projektu planu wpłynęło sześć uwag, z których jedna została przez Burmistrza Grodziska Wielkopolskiego w części uwzględniona, a pięć nieuwzględnionych w całości;

- opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych;

- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych, określając formy, sposoby, miejsca i terminy ich przeprowadzenia;

- do projektu planu nie wpłynęły uwagi;

- opracowano raport podsumowujący przebieg ponownych konsultacji społecznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Wielkopolski obszar planu wchodzi w skład „terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obiektów obsługi komunikacji kołowej” (oznaczenie symbolem „P/U”). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy o tożsamy funkcjach - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. Nakaz stosowania, określonych odrębnymi przepisami, ograniczeń lub zakazów w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych wpisuje się w potrzebę uwzględnienia zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

W planie zawarto informację o położeniu obszaru nim objętego w granicach określonego w audycie krajobrazowym krajobrazu priorytetowego ID 1380 „Grodzisk Wielkopolski” – strefa funkcjonalno – przestrzenna B - północ. Stwierdzić należy, że ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z rekomendacjami zawartymi w audycie dla ww. krajobrazu, a wyznaczone dla nowej zabudowy wymagania nawiązują do istniejącej okolicznej zabudowy, wśród której znajduje się zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niewielkich gabarytach, jak i znacznie wyższe obiekty usługowe i produkcyjne.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony złóż kopalin, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze opracowania.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z ochroną gruntów rolnych i leśnych, potrzebami interesu publicznego, potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzebami związanymi z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Uwzględniono potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap konsultacji społecznych wraz ze spotkaniem otwartym oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 8h ust. 1 i art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu skomunikowany jest z istniejącymi drogami publicznymi. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Grodziska Wielkopolskiego przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Grodzisk Wielkopolski w latach 2017 – 2021”, przyjętej Uchwałą Nr VIII/397/2022 Rady Miejskiej Grodziska Wlkp. z dnia 27 października 2022 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na skutek uchwalenia planu wystąpić mogą zarówno określone koszty dla Gminy, jak i wpływy pochodzące z podatku od nieruchomości, renty planistycznej, czy podatku od czynności cywilnoprawnych. Należy jednak mieć na uwadze, że potencjalne koszty, związane z wykupem gruntów oraz realizacją dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej są wydatkami jednorazowymi, natomiast wpływy z podatku od nieruchomości są przychodami stałymi, corocznymi. Zatem w kolejnych latach po uchwaleniu planu, w sytuacji zagospodarowania terenów zgodnie z jego ustaleniami, wpływy z podatku od nieruchomości będą sukcesywnie rekompensować poniesione wcześniej przez Gminę koszty.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.