Projekt

z dnia 22 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXIII/.../2026
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sułaszewo – palarnia kawy (część A)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2026 poz. 538) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XII/113/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 22 maja 2025 roku zmienioną uchwałą Nr XV/135/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 31 lipca 2025 roku, Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sułaszewo – palarnia kawy (część A), zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 maja 2015 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu" – *załącznik nr 1*;
2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin 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 – *załącznik nr 2*;
3) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 3*.

3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 3.

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

1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P**;
2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDD**;
3) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1WS-Z**.

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

1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem podziemnych części budynków oraz z uwzględnieniem zapisu §8 ust. 1 pkt 5;
2) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) minimalna powierzchnia nowych działek, ustalonych w planie, nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć związanych z:

- chowem i hodowlą zwierząt,
- ubojem zwierząt i przetwórstwem mięsa,
- utylizacją i grzebaniem padłych zwierząt,
- przetwarzaniem, zbieraniem, transportem, magazynowaniem, użyciem i niszczeniem ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz produktów pochodnych,
- produkcją mas bitumicznych,
- przetwarzaniem produktów zawierających azbest,
- przetwarzaniem, przechowywaniem i składowaniem odpadów promieniotwórczych,

b) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;

4) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

5) nakaz uwzględnienia położenia części terenu objętego planem w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 Dolina kopalna Smogulec – Margonin – zgodnie z rysunkiem planu, i ochrona wód podziemnych GZWP nr 139 zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie;

7) nakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym na tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia, w tym u uczestników ruchu drogowego.

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

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P** i **2U-P** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) możliwość lokalizacji budynku albo budynków usługowych, obiektu albo obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z uwzględnieniem pkt 2 – 7;

2) zakaz lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz obiektów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży maksymalnie 400 m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji obiektu lub obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym między innymi takich jak: zbiornik naziemny, zbiornik podziemny, kotłownia, stacja transformatorowa, ujęcie wody;

5) dopuszczenie lokalizacji budynku lub budynków portierni, o powierzchni zabudowy do 150 m^2 każdy i wysokości nie większej niż 6,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony terenu drogi dojazdowej **1KDD**;

6) dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem:

   a) biogazowni, biokompostowni, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

   b) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

7) dopuszczenie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych lub niekolidujących z przeznaczeniem terenu;

8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;

9) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,1 do maksymalnie 3,2;

10) nadziemną intensywność zabudowy: od minimalnie 0,1 do maksymalnie 2,4;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

12) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;

13) wysokość zabudowy:

   a) dla budynków: nie więcej niż 35,0 m, z uwzględnieniem pkt 5;

   b) dla budowli: nie więcej niż 35,0 m;

14) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;

15) na terenie **1U-P**, w granicach wskazanej na rysunku planu: „strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody – ujęcie wody do likwidacji" – dopuszcza się: zachowanie obiektów i urządzeń związanych z ujęciem wody, a docelowo jego likwidację i przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla terenu **1U-P** i pozostałymi ustaleniami niniejszego planu;

16) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce, z uwzględnieniem pkt 17 i 18, w ilości minimum:

   a) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej i produkcyjnej lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych na dwóch najliczniejszych, następujących po sobie zmianach,

   b) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy magazynowej lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;

17) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych w obrębie działki zgodnie z potrzebami;

18) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 2 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

19) obsługę komunikacyjną terenów **1U-P** i **2U-P** – z terenu drogi dojazdowej **1KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi,

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:

   a) na terenie **1U-P**: 5000 m^2,

   b) na terenie **2U-P**: 500 m^2.

2. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;

4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania.

3. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS-Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji zieleni naturalnej, zieleni o funkcji izolacyjnej, cieków i zbiorników wodnych;

2) zakaz lokalizacji zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3;

3) w granicach strefy lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z nowym ujęciem wody dopuszcza się: lokalizację sieci, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i obiektów związanych z ujęciem wody oraz z ochroną przeciwpożarową;

4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,0 do maksymalnie 0,2;

6) nadziemną intensywność zabudowy: od minimalnie 0,0 do maksymalnie 0,1;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%;

9) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;

10) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;

11) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenu 1U-P – 5000 m^2,

b) dla terenu 2U-P – 500 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki na terenach: dla terenów 1U-P, 2U-P – 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) do czasu likwidacji ujęcia wody znajdującego się na terenie **1U-P** wskazana na rysunku planu: „strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody – ujęcie wody do likwidacji”, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających ze strefy pasa technologicznego, o szerokości 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w obie strony, do czasu jej usunięcia lub przebudowy na kablową;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;

5) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

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

1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;

3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;

8) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z podczyszczaniem ścieków komunalnych, przemysłowych;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zagospodarowanie mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w granicach strefy, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 15, ustala się: maksymalny termin tymczasowego urządzenia i użytkowania terenu – 31.12.2035 r.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

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

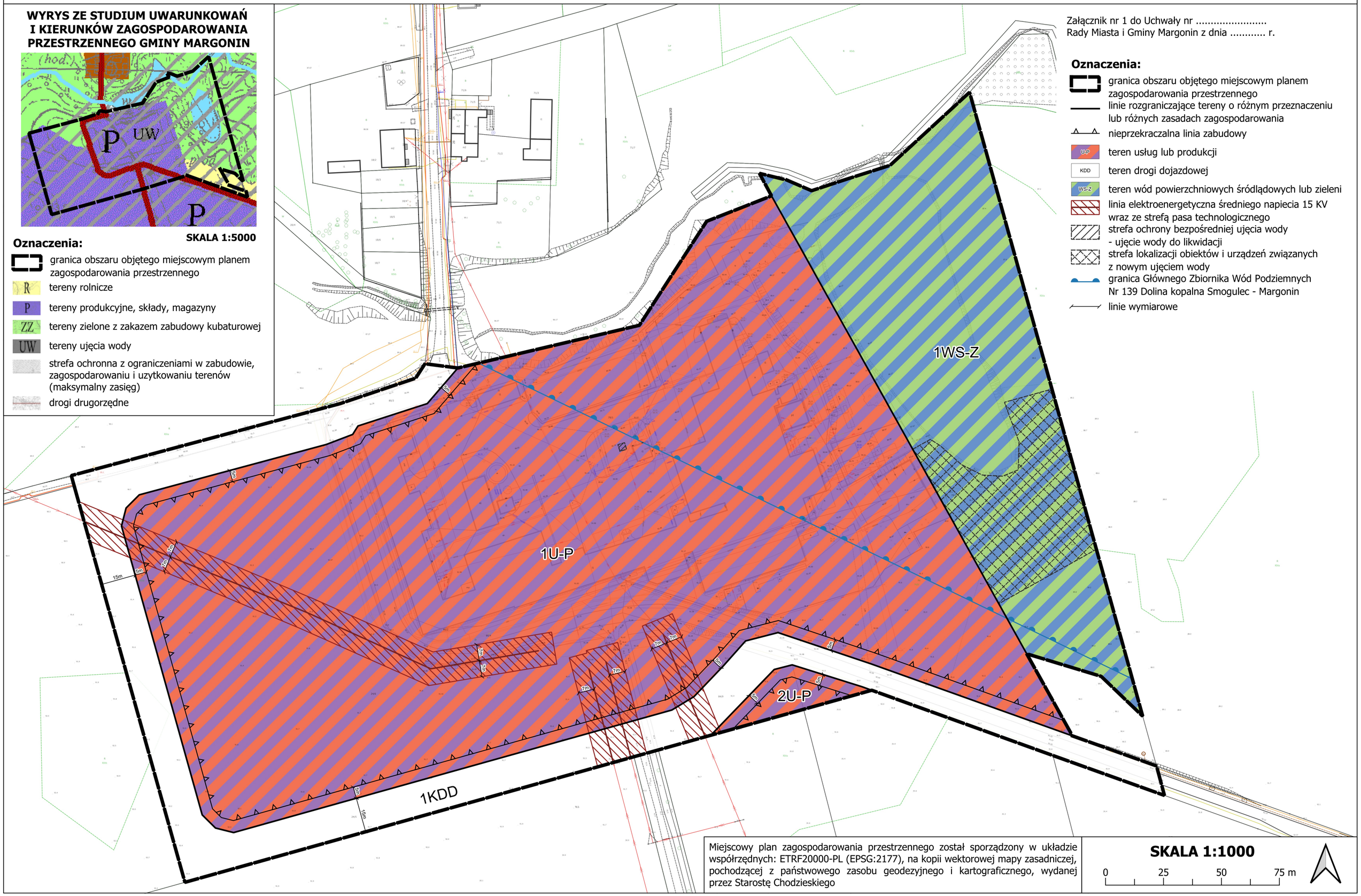
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SUŁASZEWO - PALARNIA KAWY (CZĘŚĆ A)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MARGONIN

SKALA 1:5000

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- R — tereny rolnicze
- P — tereny produkcyjne, składy, magazyny
- ZZ — tereny zielone z zakazem zabudowy kubaturowej
- UW — tereny ujęcia wody
- strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i uzytkowaniu terenów (maksymalny zasięg)
- drogi drugorzędne



Załącznik nr 1 do Uchwały nr .....
Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia ..... r.

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-P — teren usług lub produkcji
- KDD — teren drogi dojazdowej
- WS-Z — teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni
- linia elektroenergetyczna średniego napiecia 15 KV wraz ze strefą pasa technologicznego
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody - ujęcie wody do likwidacji
- strefa lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z nowym ujęciem wody
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 139 Dolina kopalna Smogulec - Margonin
- linie wymiarowe

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnych: ETRF20000-PL (EPSG:2177), na kopii wektorowej mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydanej przez Starostę Chodzieskiego

SKALA 1:1000

0 25 50 75 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/.../2026

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 28 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538) Rada Gminy i Gminy Margonin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), zadania własne gminy.

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

1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3. 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/.../2026

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik3.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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XII/113/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 22 maja 2025 roku zmienionej uchwałą Nr XV/135/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 31 lipca 2025 roku.

Na obszarze objętym uchwałą nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie procedury planistycznej, przed wystąpieniem o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu, (korzystając z zapisów uchwały Nr XV/135/2025 z dnia 31 lipca 2025 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XII/113/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 22 maja 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sułaszewo - działka numer 24/3 obręb Sułaszewo; która dopuszczała możliwość opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odrębnie dla poszczególnych fragmentów tego obszaru) postanowiono, o opracowaniu projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru, dla którego przystąpiono do sporządzania planu. W związku z powyższym zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sułaszewo – palarnia kawy (część A) stanowi część obszaru, wskazanego w ww. uchwale Nr XV/135/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 31 lipca 2025 roku.

Obszar opracowania planu położony jest w południowej części gminy Margonin i obejmuje teren o powierzchni około 8,4 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego planem występują następujące rodzaje gruntów:

-grunty rolne, w skład których wchodzą: użytki rolne, do których zalicza się: grunty orne, oznaczone symbolami RIVa, RIVb oraz pastwiska trwałe oznaczone symbolem PsIV; a także nieużytki oznaczone symbolem N;

-grunty zabudowane i zurbanizowane, w skład których wchodzą: tereny przemysłowe – oznaczone symbolem Ba oraz tereny komunikacyjne, a konkretnie drogi, oznaczone symbolem dr.

Grunty rolne występujące w granicach przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie, z którym wyznaczono przeznaczenie pod tereny usług lub produkcji, które umożliwią rozbudowę istniejącego przedsiębiorstwa (palarni kawy) wraz z wyznaczeniem nowego przebiegu drogi dojazdowej i wraz ze wskazaniem terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni, nie naruszają ustaleń polityki przestrzennej gminy Margonin, która znajduje odzwierciedlenie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ogólny charakter Studium znajduje konkretyzację w ustaleniach planu miejscowego i przejawia się m.in. w tym, że wskazania określone w dokumencie strategicznym jakim jest studium (sporządzonym na mapie średnioskalowej – w skali 1:20.000) są konkretyzowane i uściślane w dokumencie o większej dokładności tj. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania przestrzenne terenu objętego opracowanym planem miejscowym, pozwalają na wyznaczenie terenów usług lub produkcji (w granicach wskazanego w planie miejscowym, nowego układu komunikacyjnego drogi dojazdowej, który od północy, zachodu i południa okala wyznaczony teren 1U-P). Spójność wyznaczonej jednostki urbanistycznej terenu usług lub produkcji (1U-P) wraz z nowym przebiegiem drogi dojazdowej (1KDD) oraz istniejące i docelowe zagospodarowanie terenu (rozbudowa istniejącego jednego zakładu produkcyjnego) pozwala na stwierdzenie, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 maja 2015 r. Aktualnie w granicach opracowania, w środkowej części obszaru planu miejscowego, znajduje się już fabryka – palarnia kawy, która planowana jest do rozbudowy na całym obszarze wyznaczonego w planie terenu 1U-P. Ponadto w granicach terenu objętego opracowaniem planu nie znajdują się grunty rolne chronione, a wyznaczony teren 1U-P stanowić będzie własność jednego podmiotu. Reasumując ustalenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie naruszają polityki przestrzennej gminy ustalonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin.

Plan miejscowy nie narusza również ustaleń określonych w uchwale Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego

województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Ponadto ustalenia planu miejscowego są zgodne z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, a teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w typie krajobrazu: wiejski, w podtypie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości (ID 2473, kod podtypu 6D). Omawiany obszar nie został uznany ww. Audycie za obszar priorytetowy.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w części centralnej znajduje się palarnia kawy, ten teren przemysłowy otaczają grunty rolne, przy czym na wschód od istniejącego zakładu znajduje się teren nieużytku wraz z istniejącym zbiornikiem wodnym. Na obszarze opracowania – w centralnej części terenu przemysłowego (palarni kawy) znajduje się ujęcie wody (wraz ze wskazaną strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody). To istniejące ujęcie wody docelowo jest planowane do likwidacji. Na północ od granic planu miejscowego za ciekiem wodnym znajdują się zabudowania wsi Sułaszewo oraz tereny użytkowane rolniczo. Teren jest skomunikowany drogą gminną (plan miejscowy określa nowy przebieg drogi dojazdowej w granicach planu miejscowego). Obszar będący przedmiotem planu jest zlokalizowany w odległości ok. 4 km na południe od miasta Margonina. Położony jest w odległości około 2 kilometrów na zachód od miejscowości Próchnowo i w odległości około 1,5 km na zachód od jeziora Margonińskiego. Tereny sąsiadujące z obszarem planu to głównie pola uprawne, na których rozlokowane są pojedyncze turbiny wiatrowe.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.).

Opracowany plan ustalił przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki, ze wskazaniami co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi oraz rozwój terenów usług lub produkcji wraz z nowym układem komunikacyjnym drogi dojazdowej oraz z uwzględnieniem terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni.

Przeznaczenie terenów, które zostało wyznaczone w planie będzie odpowiadać oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów; jednocześnie zapewnia też rozwój istniejących terenów produkcyjnych z uzupełnieniem w zakresie możliwości wprowadzenia ewentualnych usług. Dopuszczona funkcja zabudowy stanowić będzie harmonijną i funkcjonalną całość z dotychczasowym terenem produkcyjnym, który związany jest z palarnią kawy. Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy, zgodnej z zasadami ładu przestrzennego oraz wymaganiami architektonicznymi i krajobrazowymi. Miejscowy plan uwzględnia również interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochronę gruntów rolnych i leśnych. Teren nie znajduje się w granicach obszarów cennych przyrodniczo. W granicach obszaru opracowania planu znajduje się czynne ujęcie wody (planowane do likwidacji) – na rysunku planu wskazano: strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody na terenie – ujęcie wody do likwidacji, na terenie której (do czasu likwidacji ujęcia wody) obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

W opracowanym planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z położenia części terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 Dolina kopalna Smogulec – Margonin.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty miejscowym planem nie znajduje się w obrębie występowania obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Racjonalnie i ekonomicznie wykorzystuje walory przestrzeni, jednocześnie respektując prawo własności gruntów. Zaproponowany plan poprawia dostępność komunikacyjną

terenu poprzez ustalenie nowego przebiegu drogi dojazdowej. Jednocześnie, w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostało nakazane zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia odpowiedni dostęp do ww. obszaru dla pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowy plan zakłada stworzenie zwartej i funkcjonalnej struktury przestrzennej, maksymalnie wykorzystującej potencjał obszaru. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan uwzględnia również potrzeby interesu publicznego, w tym możliwość rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej. W toku procedury planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu, jak i dla gminy. Dodatkowo, uwzględniono kwestie związane z obronnością oraz bezpieczeństwem państwa. W trakcie sporządzania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu

wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag

do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowanie spotkania otwartego;

d) zorganizowanie dyżuru projektanta.

W dniach od 16.03.2026 r. do 28.04.2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 13.04.2026 r. w godzinach od 15.30 do 16.00 odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi projekcie planu, w dniu 13.04.2026 r. w godzinach od 16.00 do 16.30 miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28.04.2026 r. wpłynęła jedna uwaga do projektu planu. Burmistrz Miasta i Gminy Margonin nie uwzględnił złożonej uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Margonin przekazał Radzie Miasta i Gminy Margonin projekt planu miejscowego wraz z raportem. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Margonin stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu istniała możliwość złożenia pisma do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi: z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie gospodarki ściekowej ustalono: (a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi; (b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków; (c) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z podczyszczaniem ścieków komunalnych, przemysłowych. Zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustalono: zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy czym ustalenia planu dopuszczają na lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem: (a) biogazowni,

biokompostowni, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, (b) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania zaproponowane w planie pozwolą na realizację zabudowy.

Podsumowując, przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 538), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, przyjętej Uchwałą Nr LXI/568/2024 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 25 kwietnia 2024 roku.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie się przychodu do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenu zgodnie z planem.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miasta i Gminy Margonin jest w pełni zasadne.