

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr RADY GMINY MARGONIN
z dnia

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

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 wchodzi: 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 wchodzi: 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 ciekim 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 wskazaniem 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 r. do r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi projekcie planu, a w dniu r. miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Burmistrz Miasta i Gminy Margonin, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Gmina Margonin nie posiada aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 4 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.