



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 czerwca 2026 r.

Poz. 4608

UCHWAŁA NR XXIII/214/2026 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 dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna powierzchnia nowych działek, ustalonych w planie, nie dotyczy wydzielania 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 uciążliwość 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 m²;
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 m²,

b) na terenie **2U-P**: 500 m².

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 m²,
 - b) dla terenu 2U-P – 500 m²;
- 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.

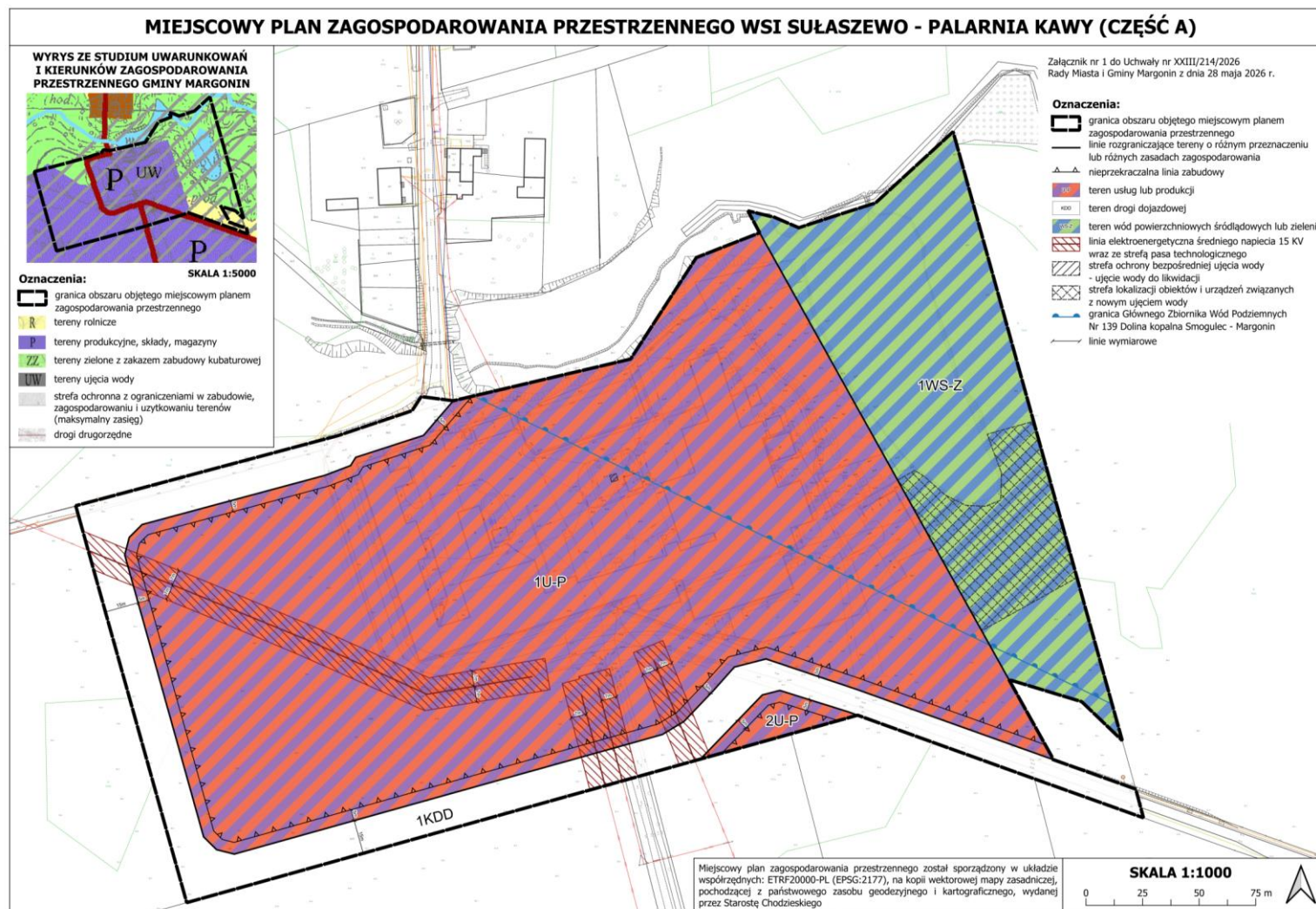
§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w granicach strefy, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 15, ustala się: maksymalny termin tymczasowego urządzenia i użytkowania terenu – 31.12.2035 r.

§ 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.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Margonin
(-) Jerzy Staniewski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/214/2026
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 ciepłej, 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/214/2026

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