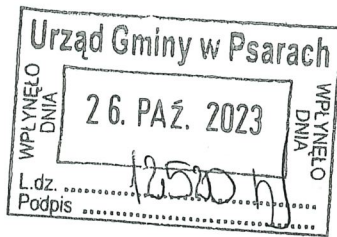


*A. Kokela*  
*Bach*

Poznań, dnia 11 września 2022 r.



**Wójta Gminy Psary**  
**Urząd Gminy Psary**  
ul. Malinowicka 4  
45-512 Psary

**Wnioskodawca:**  
**Zakład Bory 1 sp. z o. o.**  
ul. Jasna 12  
45-512 Sarnów

**WNIOSEK**  
**o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów**  
**w miejscowości Bory**

Działając w imieniu Zakład Bory 1 sp. z o. o. (dalej: **Wnioskodawca**) niniejszym składam wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Bory, zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/398/2010 Rady Gminy Psary z dnia 26 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów („**MPZP**”) w części w jakiej przeznacza działkę nr ewid. nr 449/18, obręb Sarnów, ul. Jasna 12 (dalej: „**Nieruchomość**”) w § 13 MPZP teren pod obiekty produkcji ogrodniczej (RU) poprzez dodanie **w ramach § 13 ust. 3 MPZP możliwości prowadzenia usług związanych z produkcją ogrodniczą, w tym handlu płodami i lokalizacji obiektów budowlanych związanych z tymi usługami.**

**UZASADNIENIE**

W aktualnie obowiązującym MPZP Nieruchomość oznaczona jest jako RU tereny produkcji ogrodniczej. MPZP dopuszcza zgodnie z § 13 ust. 3 MPZP jedynie:

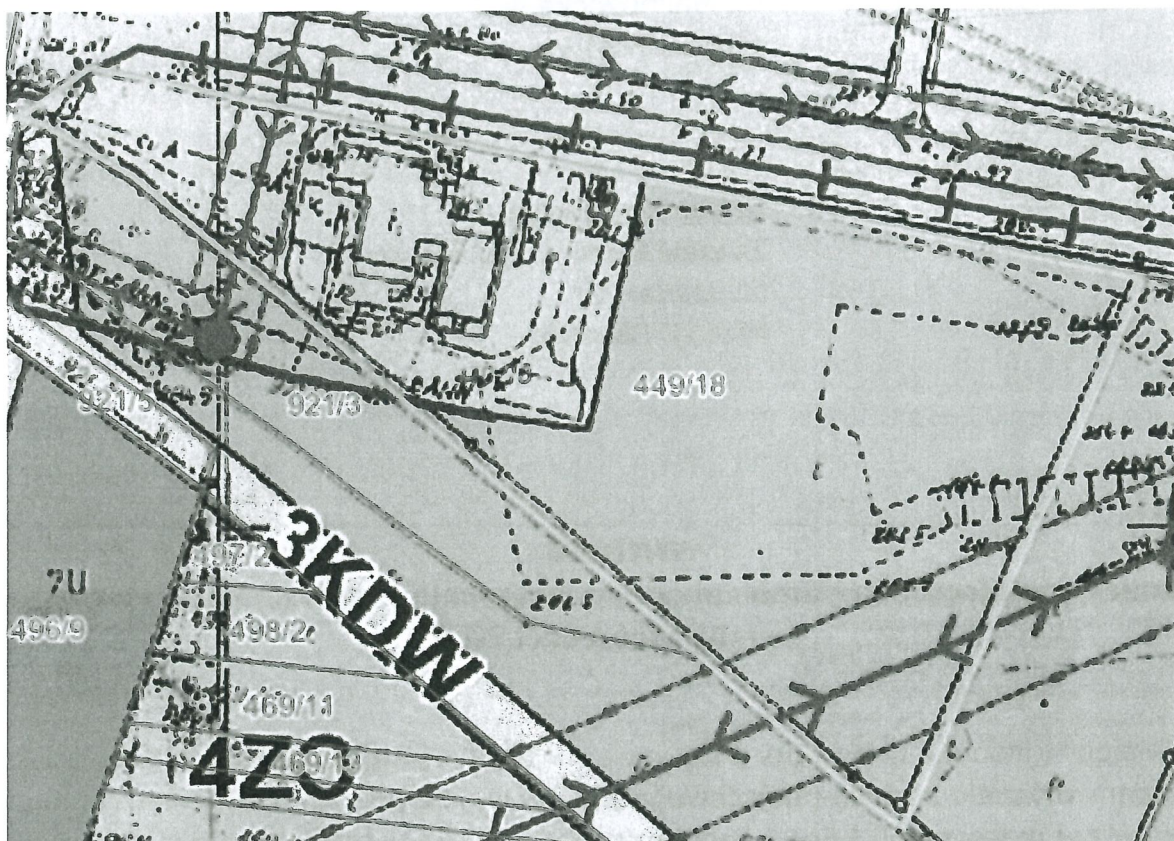
„1) lokalizację budynków zaplecza techniczno – administracyjnego;

2) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy;

3) lokalizację terenów zieleni urządzonej;

4) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych”

Właściwy obszar w planie został wskazany na poniższej mapie.



[https://www.psary.e-](https://www.psary.e-mpzp.pl/index.php/view/map?repository=psary&project=psary)

[mpzp.pl/index.php/view/map?repository=psary&project=psary](https://www.psary.e-mpzp.pl/index.php/view/map?repository=psary&project=psary)

Wnioskodawca chciałby jednak, aby dopuszczona została sprzedaż na miejscu plonów które wyrosły w lokalnych szklarniach. Tego typu działalność jak również inne usługi powiązane z uprawami ogrodnictwymi poprawiają warunki rozwoju działalności produkcyjnej. Zmiana jest także korzystna dla mieszkańców, którzy mogą zakupić towar bezpośrednio u producenta. Nadmienić warto, że zmiana MPZP nie zaburzy ładu przestrzennego na tym terenie, gdyż ewentualne nowe obiekty będą miały charakter towarzyszący istniejącej infrastrukturze produkcyjnej, a ich gabaryty będą ograniczone ustaleniami MPZP. Realizacja nowych przepisów MPZP nie spowoduje także żadnych uciążliwości gdyż działalność usługowa towarzysząca produkcji ogrodnictwowej i uzupełniająca ją mieści się w spektrum potencjalnych immisji generowanych przez produkcję.

W studium nieruchomości określona jest jako tereny obiektów produkcji ogrodnictwowej, hodowlanej i rolniczej i co istotne studium dopuszcza funkcje usług



związanych z obsługą rolnictwa. Poniżej mapa, na której przedmiotowy teren został oznaczony w studium.



<https://www.psary.e-mpzp.pl/index.php/view/map?repository=psary&project=psary>

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się na powiązanie funkcjonalne sklepu sprzedającego produkty pochodzące z działalności rolniczej z funkcją rolniczą, vide: Wyrok WSA w Olsztynie z 24.11.2015 r., II SA/OI 654/15, LEX nr 1946831. Poniżej istotny cytat z tego orzeczenia:

*„Nadto inwestorzy wskazali, że ścisły związek funkcjonalny gruntów w W. z planowaną inwestycją w P. polega m.in. na tym, iż zabudowa gospodarcza w P. ma zawierać pracownię pszczelarską oraz magazyn narzędzi, drobnego sprzętu rolniczego, plonów i materiałów pomocniczych do prowadzenia ekologicznych upraw rolnych w W. Grunty w W. mogą pełnić funkcje rolnicze, natomiast działka w P. ma najniższą VI klasę bonitacyjną i wykorzystanie jej do funkcji rolniczych jest nieracjonalne. Poza tym działka w P. może pełnić funkcję siedliska, gdyż jest w pełni uzbrojona, w przeciwieństwie do działek w W. Stanowisko inwestorów zostało potwierdzone przez specjalistów z Ośrodka Doradztwa Rolniczego, którzy w piśmie z dnia 12 sierpnia 2014 r. (k. 312 akt adm.) stwierdzili, że położenie gospodarstwa i rozłóg pól gospodarstwa w obrębach W. i P. sprzyjają założeniu gospodarstwa pasiecznego, jakoś bonitacyjna gruntów gospodarstwa (gleby klasy III-IV) kwalifikuje je pod prowadzone metodami ekologicznymi uprawy warzywne lub sadownicze. Z kolei budowa domu mieszkalnego z pracownią pasieczną na działce w P. i **urządzenie tam specjalistycznego sklepu z uwagi na dużą***

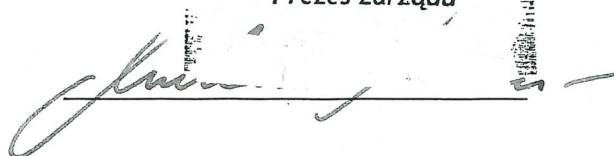


**liczbę turystów we wsi zapewniłoby płynną sprzedaż produktów pszczelarskich oraz warzyw i owoców z własnej produkcji, a pracownia pszczelarska ze sklepem mogłyby pełnić określone funkcje edukacyjne.**

Następnie inwestorzy w piśmie z dnia 10 września 2014 r. wyjaśnili, że nie posiadają mieszkania czy domu będącego w pełni ich własnością. Zarówno w W., jak i w K. są jedynie współwłaścicielami nieruchomości. W tej sytuacji chcieliby zamieszkać w domu będącym ich pełną własnością, występują o zgodę na budowę siedliska rolniczego, a nie zabudowy hotelowej czy pensjonatu. W tej sytuacji na podstawie zebranego materiału dowodowego zasadnie organy obu instancji uznały, że w sprawie występuje związek funkcjonalny między posiadanym przez inwestorów gospodarstwem rolnym w W. a zabudową zagrodową mającą powstać w P. I nawet odległość pomiędzy polami i pasieką w W. a zabudową zagrodową w P., która wynosi 10 km, nie stanowi problemu ze względu na charakter planowanej działalności rolniczej. Działalność rolnicza polegająca na uprawie ekologicznego warzywnictwa i sadownictwa, podobnie jak hodowla pszczoł, nie wymaga bowiem codziennej pielęgnacji, a jedynie okresowej obecności. Zatem planowana zabudowa zagrodowa na działce w P. ma służyć prowadzeniu gospodarstwa w W.”.

Ponadto należy zauważyć, że konieczna jest promocja lokalnego handlu produktami spożywczymi. W związku z ociepleniem klimatu i rosnącymi kosztami energii oraz emisją gazów cieplarnianych należy promować sprzedaż produktów u źródła co pozwala ograniczyć emisje związane z transportem i przechowywaniem żywności.

**Zakład Bory 1 Sp. z o.o.  
Prezes Zarządu**



**Zakład Bory 1 Sp. z o.o.**

66-415 Kłodawa, ul. Gorzowska 2, Różanki  
Oddział: 42-512 Psary, ul. Jasna 12, Sarnów  
NIP: PL 5993207989