

**UCHWAŁA NR XXXVIII/287/2001**  
**Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie**  
**z dnia 28 grudnia 2001 roku**

**w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej – teren przemysłu rolno-spożywczego z prawem zabudowy mieszkaniowej.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz.1591 ze zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz.U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami/, oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/242/2001 Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie z dnia 26 kwietnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka.

**Rada Miejska w Miejskiej Górcie uchwala:**

zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka zatwierdzonego uchwałą nr XVII/56/81 Rady Narodowej Miasta i Gminy Miejska Górka z dnia 27 kwietnia 1981 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego Nr 25, poz. 138 z 1990 roku) obejmującą obszar w obrębie **wsi KAROLINKI gmina Miejska Górka, zwaną dalej planem.**

**ROZDZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany: **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ – TEREN PRZEMYSŁU ROLNO-SPOŻYWCZEGO Z PRAWEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ** opracowany w skali 1: 10 000.

**§ 2**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 10 000 na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych gwiazdką, które stanowią treść informacyjną.

**§ 3**

1. Przedmiot ustaleń planu wynika z uchwały Nr XXXII/242/2001 Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej – teren przemysłu rolno-spożywczego z prawem zabudowy mieszkaniowej i zgodnie z potrzebami obejmuje:
  - a) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,



- c) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów

#### § 4

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) stworzenie podstaw (warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej) formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenów dotychczas prawie w całości użytkowanych rolniczo,
  - 2) ochrona interesów publicznych w zakresie maksymalnego zmniejszenia uciążliwości wynikających z funkcji /przeznaczenia terenu/,
  - 3) umożliwienie inwestowania w ramach działalności gospodarczej terenu przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów przestrzennych.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem wg zasad określonych w ustaleniach Rozdział II i III uchwały.

#### § 5

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego i kulturowego:
  - 1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych w sposób nie kolidujący z warunkami przyrodniczymi,
  - 2) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.),
  - 3) ustala się, że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie, odbudować ciągi melioracyjne itp.,
  - 4) ustala się obowiązek powiadomienia państwowej służby ochrony zabytków na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych i prowadzenia w przypadku potrzeby stałego nadzoru archeologicznego w czasie realizacji inwestycji.
2. Ewentualne pogorszenie stanu środowiska, wywołane działalnością gospodarczą nie może przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i przepisami wykonawczymi oraz Polskimi Normami.
3. Do czynników mogących pogorszyć stan środowiska, o których mowa w ust. 2 zalicza się:
  - 1) hałas i drgania,
  - 2) zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,
  - 3) zanieczyszczenie powietrza,
  - 4) odpady.
4. Ustala się następujące warunki przeciwdziałania uciążliwościom dla środowiska przyrodniczego:
  - 1) odprowadzenie nieczystości płynnych po obowiązkowym podczyszczeniu /z zachowaniem stosownych przepisami szczególnymi wskaźników zanieczyszczeń w ściekach oczyszczonych/ na oczyszczalni zakładowej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, docelowo obowiązek podłączenia do projektowanej kanalizacji sanitarnej,
  - 2) zabezpieczania środowiska gruntowo-wodnego w związku z miejscami: przetrzymywania zwierząt przed ubojem; gromadzenia i składowania przed odbiorem odpadów, ścieków poubojowych; funkcjonowania wewnętrznego systemu komunikacyjnego i transportowego,
  - 3) wprowadzania systemu segregacji odpadów „u wytwórcy”, bezpiecznego, selektywnego ich gromadzenia przed dalszym odbiorem i utylizacją.



- 4) wprowadzania ekologicznych nośników ciepła (energia elektryczna, gaz, olej opałowy itp.),
- 5) wyciszenia działalności do poziomu dopuszczalnego jaki dla terenów mieszkalnych poprzez zastosowanie ekologicznych agregatów chłodniczych, wygłuszenie obiektów itp.,
- 6) pełnego wykorzystania i ochrony dotychczas istniejących drzewostanów oraz stosowanie nowych nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką izolacyjną i ozdobną,
- 7) zrealizowania, przewidywanych przez plan ogólny gminy i utrzymywanych w analizowanym projekcie zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną – dot. to zwłaszcza systemu kanalizacji sanitarnej i systemu gromadzenia odpadów,
- 8) zainstalowania odpowiedniej przepustowości separatora do oczyszczania ścieków deszczowo-przemysłowych,

## § 6

Ileokroć w uchwale jest mowa o :

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1: 10 000 na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiący załącznik do niniejszej uchwały ,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,
- 6) **inwestycjach w przemyśle spożywczym** – należy przez to rozumieć inwestycje określone w § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. /Dz. U. Nr 93, poz. 589/ w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakimi powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji,
- 7) **przeznaczeniu /funkcji/ towarzyszącej** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają lub towarzyszą przeznaczeniu /funkcji/ podstawowej,
- 8) **intensywność zabudowy kubaturowej wyrażonej procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego,
- 9) **wysokość obiektów budowlanych /budynków/** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 10) **zieleni**- należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
- 11) **nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,



- 12) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową magazynowo-składową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 13) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami,
- 14) **zakazywaniu, nakazywaniu lub obowiązywaniu** - należy przez to rozumieć że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe

- **Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.**
- **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**
- **Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

### § 7

1. Wyznacza się teren **działalności gospodarczej –teren przemysłu rolno-spożywczego z prawem zabudowy mieszkaniowej**
  - 1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu,
  - 2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „G/M”.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) **zasilanie energetyczne** – na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego z istniejącej sieci w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem, dotyczy to również telekomunikacji, ustala się konieczność wystąpienia o warunki przyłączenia do właściwego zakładu energetycznego,
  - 2) **zaopatrzenie w wodę** – z istniejącego systemu wodociągowego (sposób podłączenia do sieci zostanie określony na wniosek inwestora w decyzji),
  - 3) **utylicacja nieczystości płynnych:**
    - ścieki należy podczyszczać /z zachowaniem stosownych przepisami szczególnymi wskaźników zanieczyszczeń w ściekach oczyszczonych/ na oczyszczalni zakładowej do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Docelowo obowiązek podłączenia do projektowanej kanalizacji sanitarnej.
    - ustala się konieczność zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego w związku z miejscami: przetrzymywania zwierząt przed ubojem, gromadzenia i składowania przed odbiorem odpadów, ścieków poubojowych, funkcjonowania wewnętrznego systemu komunikacyjnego i transportowego,
  - 4) **ścieki deszczowe** – należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,



- 5) **zaopatrzenie w energię ciepłą** – stosować wyłącznie nieuciążliwe dla środowiska ekologiczne nośniki energii tj. gaz, olej opałowy, energię elektryczną itp. (to znaczy należy zastosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do powietrza),
  - 6) **utyliczacja nieczystości stałych** – produkty poubojowe należy wywozić do właściwego zakładu utylizacji przez wyspecjalizowane firmy wg przepisów miejscowych i szczególnych,
  - 7) **odpady komunalne (nieczystości tzw. stałe)** – winny być gromadzone w obrębie własnej działki zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne wg przepisów miejscowych.  
Wprowadza się system segregacji odpadów „u wytwórcy” i bezpiecznego selektywnego ich gromadzenia przed dalszym odbiorem, wywozem i utylizacją,
  - 8) **doprowadzenie gazu** – winno być realizowane zgodnie z R.M.P i H z 14.XI. 1995 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139/1995) – wieś Karolinki jest zgazyfikowana,
  - 9) w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej – należy również zapewnić możliwość i warunki do prowadzenia działań ratowniczych,
  - 10) negatywne oddziaływanie od obiektów działalności gospodarczej (produkcyjnej) powinno się ograniczyć do własnego terenu,
  - 11) teren zabudowy przemysłu rolno-spożywczego nie może stanowić uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
  - 12) emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych z prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm dla zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- 1) dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi do której przylega teren objęty planem,
  - 2) linia zabudowy od krawędzi istniejącej drogi minimum 5,0 m,
  - 3) teren winien posiadać trwałe ogrodzenie,
  - 4) nieprzekraczalna wysokość obiektów budowlanych:
    - 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe dla budynku mieszkalnego
    - dla obiektów działalności gospodarczej – teren przemysłu rolno-spożywczego i obiektów towarzyszących związanych z tą działalnością zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 5) należy zachować strefę ochronną między budynkami o działalności gospodarczej (produkcyjnej), a zabudową mieszkalną,
  - 6) architektura obiektów zarówno przemysłowych, magazynowych i mieszkaniowych nawiązywać powinna do elementów architektury kulturowej regionu,
  - 7) wzdłuż drogi oraz pozostałych granic terenu/działki należy dokonać nasadzeń zieleni średniowysokiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków zimozielonych,
  - 8) obowiązuje nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 20%,
  - 9) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 70% powierzchni terenu,
  - 10) na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy w zależności od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej uzyskać właściwe uzgodnienia /przepisy szczególne/.



- 7) plan ustala adaptację istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej ochronnej wysokiej i niskiej wzdłuż granic działki i w jej obrębie z zastosowaniem gatunków zimozielonych,
- 8) plan dopuszcza zmianę profilu rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej /przemysł rolno-spożywczy/ pod warunkiem, że jej uciążliwość nie przekroczy uciążliwości określonej niniejszą uchwałą.

### ROZDZIAŁ III

#### Zasady ochrony środowiska kulturowego

##### § 8

Strefą ochrony archeologicznej „W” obejmuje się cały obszar objęty planem. Wszelka działalność inwestycyjna w strefie „W” na etapie realizacji wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji, nadzory archeologiczne, badania wykopaliskowe.

### ROZDZIAŁ V

#### Przepisy końcowe.

##### § 9

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w stosunku do obszaru objętego planem, ustala się w wysokości 0 %

##### § 10

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku /Dz.U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami/ niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych w części zabudowanych:

- kl VI o powierzchni 0,78 ha  
na cele określone w niniejszej uchwale.

##### § 11

Traci moc uchwała Nr XX/113/92 Rady Narodowej Miasta i Gminy Miejska Górka z dnia 27 kwietnia 1981 roku w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego nr 25 poz. 138 z 1990r. w stosunku do obszaru objętego niniejszym planem.

##### § 12

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Miejskiej Górze.

##### § 13

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



PRZEWODNICZĄCY RADY

Aleksander Jamróży



MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁALNOŚCI  
GOSPODARCZEJ - TEREN PRZEMYSŁU ROLNO-SPOŻYWCZEGO Z PRAWEM ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ

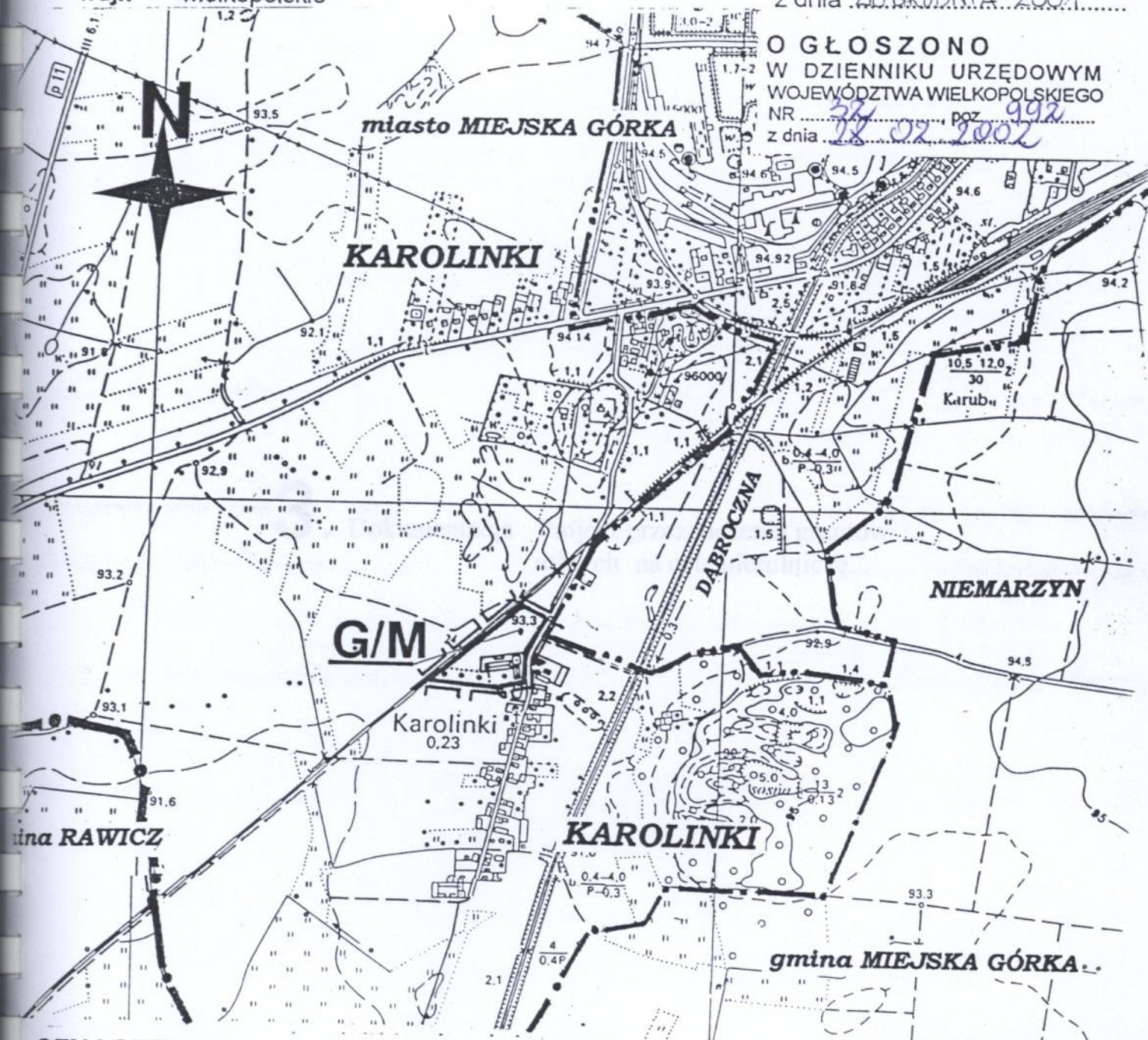
RYSUNEK PLANU

skala 1: 10 000

wieś : KAROLINKI  
gmina : Miejska Górka  
powiat : Leszno  
woj.: wielkopolskie

Z A Ł A C Z N I K  
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/287/2001  
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCIE  
z dnia 28 GRUDNIA 2001.....

O G Ł O S Z O N O  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
NR 38 poz 992  
z dnia 28 02 2002



OZNACZENIA:



\* granice administracyjne gminy



\* granice administracyjne miasta



\* granice administracyjne wsi



granica obszaru objętego planem



linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie  
użytkowania-przeznaczenia

G/M

teren działalności gospodarczej- teren przemysłu rolno-  
spożywczego z prawem zabudowy mieszkaniowej

BIURO PROJEKTOWE  
Architektura i Urbanistyka  
ARCHITEKT  
Maria Pierożyńska  
64-100 Leszno, ul. Sułkowskiego 26/6  
NIP 697-113-71-47, Regon 410302880

OPRACOWAŁA:

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch.  
MARIA PIEROŻYŃSKA  
upr. w plan. przestrzennym  
nr ew. 69/87