

**URZĄD MIEJSKI W MIEJSKIEJ GÓRCIE**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

do Uchwały Nr XI / 55 / 07  
Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie  
z dnia 31 października 2007 roku

**TEKST  
ZMIANY STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIEJSKA GÓRKA**

**FIRMA „PROJEKT”  
URBANISTYKA I ARCHITEKTURA**  
Monika Pierożyńska  
64-100 Leszno ul. Sułkowskiego 26/6  
uprawnienia w planowaniu przestrzennym NR Z-461

## **SPIIS TREŚCI:**

1. Podstawa formalno-prawna.
2. Zakres i przedmiot opracowania.
3. Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

## **1. Podstawa formalno - prawna:**

- 1.1 Uchwała Nr XXXV/201/06 Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie z dnia 26 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka;
- 1.2 Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 1.3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

## **2. Zakres i przedmiot opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka terenów aktywizacji gospodarczej i zewnętrznego systemu komunikacyjnego dla miasta.

Wyznaczenie terenów aktywizacji gospodarczej zmienia i wzbogaca ustalenia studium w zakresie sieci osadniczej gminy.

Opracowaniem objęto – kolejny nr obszaru objętego zmianą:

1. teren aktywizacji gospodarczej w obrębie wsi Karolinki i Roszkówko.
2. teren aktywizacji gospodarczej w obrębie wsi Dłoń.
3. -
4. teren aktywizacji gospodarczej w obrębie wsi Karolinki.
5. teren aktywizacji gospodarczej w obrębie wsi Sobiałkovo.
6. teren aktywizacji gospodarczej w obrębie wsi Oczkowice.
7. obszar przeznaczony dla zmiany zewnętrznego systemu układu komunikacyjnego miasta.

Kolejne obszary objęte niniejszą zmianą studium określa rysunek studium – załącznik Nr 2 – do uchwały, i są tożsame z terenami związanymi z wprowadzonymi zmianami do Studium.

Ustalenia, o których mowa w art. 10, ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), będące uzupełnieniem studium związanym z wprowadzeniem terenów aktywizacji gospodarczej oraz zewnętrznego systemu układu komunikacyjnego określa załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały tj. rysunek zmiany studium oraz pkt 3 niniejszego tekstu zmiany studium.

## **3. Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w obrębie gminy Miejska Górka wsi Dłoń, Karolinki, Roszkówko, Oczkowice i Sobiałkovo oraz zewnętrzny system układu komunikacyjnego miasta:**

- 3.1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

Obszary objęte zmianą studium położone są:

- na obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona;
- częściowo na obszarze doliny rzeki Dąbroczny, Starej Orli (Szpatnicy) i rzeki Pijawki (Zakrzewskiego Rowu) pełniących rolę lokalnych powiązań ekologicznych;
- w obszarze gminy nie występują specjalne obszary ochrony (SOO) oraz obszary specjalnej ochrony (OSO) tworzące Europejską Sieć Ekologiczną Natura 2000.

Lokalizacja wszelkich inwestycji w obrębie terenów objętych zmianą powinna uwzględniać konieczność uniknięcia lub minimalizacji kolizji z terenami i obiektami wartościowymi przyrodniczo oraz być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### 3.2 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 3.2.1 dla terenów, na których zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne prace ziemne związane z inwestycją wymagają prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3.2.2 w razie natrafienia i zagrożenia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne lub nawarstwienia kulturowe, należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ ochrony zabytków, a następnie przeprowadzić badania wykopaliskowe;
- 3.2.3 tereny objęte zmianą studium obejmuje się ochroną archeologiczną, celem ochrony przyszłych inwestorów przed lokalizacją inwestycji na stanowisku archeologicznym lub przed zniszczeniem stanowiska archeologicznego, co ma wpływ na czas realizacji i koszt inwestycji.

### 3.3 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 3.3.1 regulacja granic pasa drogowego drogi nr 434 będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi;
- 3.3.2 dla drogi wojewódzkiej 434 przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy GP, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43 poz. 430 z 1999r.);
- 3.3.3 dla terenów aktywizacji gospodarczej zastosować środki techniczne wznoszonych obiektów zmniejszające uciążliwość do poziomu określonego w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 3.3.4 pozostawić teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434 w odległości co najmniej 20m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując szerokość jezdni = 7,00m;
- 3.3.5 połączenia komunikacyjne do terenów położonych przy drodze nr 434 zapewnić poprzez drogi niższej kategorii i ich włączenia do drogi wojewódzkiej – uwzględnić rezerwację terenu na rozbudowę tych skrzyżowań;
- 3.3.6 planuje się nowy przebieg drogi krajowej nr 36 dla strefy miejskiej Miejskiej Górki;
- 3.3.7 parametry techniczne dla projektowanego nowego przebiegu drogi 36 takie jak dla dróg klasy GP, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43 poz. 430 z 1999r.);
- 3.3.8 inne rozwiązania w zakresie układu komunikacji dopuszcza się między innymi w drodze obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych;
- 3.3.9 dla terenów objętych zmianą studium znajdujących się przy drodze krajowej nr 36:
  - przy lokalizowaniu obiektów budowlanych uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi; odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym, które należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podane są w Wytocznych Projektowania Dróg (Załącznik nr 2 do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995 r.) oraz w art. 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i wynoszą dla dróg klasy G (główniej): obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – 40m dla obiektów

- jednokondygnacyjnych i 30m dla obiektów wielokondygnacyjnych, obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi – 25m;
- obsługa przedmiotowych terenów możliwa poprzez drogi lokalne i zbiorcze z włączeniami na istniejących skrzyżowaniach; wyklucza się możliwość projektowania nowych zjazdów na drogę krajową ze względu na zachowanie odległości między skrzyżowaniami; wyklucza się możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od strony drogi krajowej;
  - dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanaliza sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej;
  - dla terenów położonych przy nowym przebiegu drogi krajowej nr 36, projektowanej na klasę GP, minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powinny wynosić: dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi - 50m dla jednokondygnacyjnych i 70 dla wielokondygnacyjnych;
- 3.3.10 uwzględnić rezerwację terenu dla nowego przebiegu drogi krajowej nr 36;
- 3.3.11 lokalizacja infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym dróg nr 434 i nr 36 jedynie celem wykonania przejść poprzecznych, a w pasie drogowym celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń;
- 3.3.12 parametry drogi powinny być uzgodnione z zarządcą drogi;
- 3.3.13 lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia Dn100 i Dn80 powinna być zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Górnictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 1978r. Nr 21 poz. 94) oraz normą branżową BN-71/8976-31 (odległość podstawowa obiektów budowlanych od w/w gazociągów wysokiego ciśnienia wynosi 35,00m na stronę od gazociągu – od granicy terenu);
- 3.3.14 lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej stacji gazowej wysokiego ciśnienia powinna być zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 1999r. Nr 139 poz. 686) (odległość podstawowa obiektów budowlanych od w/w obiektu gazowego wynosi 35,00m na stronę od gazociągu – od granicy terenu);
- 3.3.15 w przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 35,00m od przedmiotowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji z właściwym oddziałem;
- 3.3.16 nie przewiduje się przebudowy sprawnej technicznie sieci;
- 3.3.17 w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej;
- 3.3.18 poprowadzenie gazu ziemnego do potencjalnych odbiorców w przedmiotowym rejonie może nastąpić, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania gazu ziemnego, a zainteresowany zawarciem umowy o przyłączenie lub umowy sprzedaży gazu ziemnego spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru, zgodnie z art. 7.1. Ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. wraz z późniejszymi zmianami (Dz.U. Nr 54 poz. 348);
- 3.3.19 szczegółowe rozwiązania techniczne, wykorzystania i zagospodarowania terenu w obrębie cieków melioracji podstawowych – rzeka Dąbrocznia, Stara Orla i Pijawka należy każdorazowo uzgadniać z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Poznaniu Rejonowy Oddział w Lesznie;

- 3.3.20 szczegółowe rozwiązania techniczne, wykorzystania i zagospodarowania terenu w obrębie cieków melioracji szczegółowych, należy każdorazowo uzgadniać z Gminnym Związkiem Spółek Wodnych w Miejskiej Górcie;
- 3.3.21 obiekty w których jest wymagane zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, sposoby określania wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, wymagania dla sieci wodociągowych określa rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 121 poz. 1139).
- 3.3.22 zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – zapewnić przez powiązanie z istniejącym systemem miejskim telekomunikacyjnym na warunkach określonych przez Dysponenta Sieci.

#### 3.4 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

Tereny aktywizacji gospodarczej oraz tereny przeznaczone na nowy przebieg drogi krajowej nr 36 na terenach rolnych klas III i IV, na etapie przeprowadzania procedury planistycznej – wykonywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **3.5** Uznaje się za aktualne ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka w części opisowej i graficznej nie objęte niniejszą zmianą studium.