

**UZASADNIENIE NR .....**  
**Rady Miejskiej w Śremie**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy  
na terenie wsi Zbrudzewo i Mechlin**

Rada Miejska w Śremie podjęła w dniu 30 października 2014r. uchwałę Nr 459/XLV/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy na terenie wsi Zbrudzewo i Mechlin.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.).

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w miejscowym planie, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawione zostają:

**Ustalenia art 1. ust.2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w tym:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez:

- wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- określenia wskaźnika intensywności zabudowy,
- wprowadzenie zasad projektowania kolorystyki budynków,
- ustaleń dotyczących pokrycia i kolorystyki dachów,
- regulacji dotyczących reklam.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe;

W miejscowy planie wprowadzone zostały parametry zabudowy w taki sposób aby planowane obiekty nie stały się dominantą w terenie i nie zakłócały istniejącego porządku przestrzennego. Umniejszone zostaną jednocześnie tereny niezabudowane, w tym istnieje możliwość zlikwidowania niewielkiej enklawy lasu. Ustalenie wskaźnika niezbędnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w wysokości 10% powierzchni działki budowlanej w określonym stopniu zrównoważy fakt likwidacji lasu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez określenie zasad:

- zaopatrzenia w wodę,
- odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych, przemysłowych i wód opadowych oraz roztopowych,
- określenia sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków,
- gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W miejscowym planie nie podjęto ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu ustala się nakaz zapewnienia warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie zapewnienia wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren objęty miejscowym planem zlokalizowany jest przy obwodnicy Śremu przy bezpośrednim zjeździe do miasta. Przedmiotowy teren położony jest około 0,5 km od granic administracyjnych Śremu. Położenie przy skrzyżowaniu dróg regionalnych, w bliskim sąsiedztwie miasta Śrem wpływa na podniesienie i wykorzystanie waloru ekonomicznego przestrzeni.

7) Prawo własności.

Teren działki ewidencyjnej o numerze 71/3 stanowią grunty będące własnością osób fizycznych. Działki ewidencyjne o numerach 70/5, 71/1 i 72/1 stanowią własność osób prawnych. Tereny działek ewidencyjnych o numerach 70/2, 71/2, 72/2, 45/2 i 45/3 stanowią własność Województwa Wielkopolskiego.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W miejscowym planie nie podjęto ustaleń dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych instytucji nie zachodziła taka potrzeba.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostaną zaspokojone w części zabezpieczenia zapotrzebowania na usługi. Gmina Śrem jest zobowiązana zapewnić swoim mieszkańcom, wyposażenia w usługi na odpowiednim poziomie i w odpowiednim standardzie. Może to być realizowane przez własne inwestycje, względnie przez umożliwianie realizowania przedsięwzięć usługowych przez inwestorów. Uchwalenie miejscowego planu, a w konsekwencji realizacja planowanej inwestycji stanowić będzie realizację części programu wyposażenia miasta i gminy w usługi o zróżnicowanej ofercie i odpowiednim standardzie.

W wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu nie zostanie naruszony interes prywatny.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia w miejscowym planie dotyczące podstawowej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach na miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie biuletynu informacji przestrzennej Gminy Śrem oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim) i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;

- ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie biuletynu informacji przestrzennej Gminy Śrem oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim) i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- możliwość wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu podczas wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zmianie miejscowego planu uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; ustalono zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i ratowniczych – z sieci wodociągowej; przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do czasu rozbudowy sieci.

**ustalenia art 1. ust.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Interesem publicznym było tu zabezpieczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasad i warunków kształtowania i korzystania z dróg publicznych, a także rozwój ogólnie dostępnych usług na terenie gminy Śrem. Interesem prywatnym były zabudowa i zagospodarowanie części terenu objętego miejscowym planem przez prywatnego właściciela. W tym przypadku nie było rozbieżności pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

**ustalenia art 1. ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowe tereny obejmują skrzyżowanie dróg wojewódzkich o numerach 434 oraz 432 z drogą gminną. Miejscowy plan wskazuje teren stacji paliw KS, tereny zabudowy usługowej U mającej obsługiwać istniejący układ komunikacyjny, w związku z czym nie przewiduje się wzrostu transportochłonności układu przestrzennego.

Z uwagi na położenie terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy drogach publicznych, nie przewidziano dodatkowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nastąpiło przez działania zarządców lub właścicieli przyległych dróg. Plan miejscowy nie przewiduje, ustaleń w tym zakresie.

Planowana zabudowa jest związana bezpośrednio z lokalizacją przy drogach publicznych i stanowi jej uzupełnienie.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1.**

Stwierdza się zgodność z Wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Śrem w latach 2010-2014 (Śrem, wrzesień 2014). Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych – Uchwała Nr 535/L/2014 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 października 2014r. w sprawie aktualności Studium

Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**

Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Szacuje się iż uchwalenie miejscowego planu nie będzie generowało kosztów po stronie gminy, natomiast prognozuje się wpływy do budżetu gminy z tytułu: opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej oraz podatku od nieruchomości w łącznej wysokości około 1 222 169,85 zł.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.), przedstawiono Radzie Miejskiej w Śremie projekt miejscowego planu do uchwalenia.