Burmistrz Śremu

pl. 20 Października 1

63 – 100 ŚREM

**WYNIKI**

**ANALIZ ZMIAN**

**W**

**ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**GMINY ŚREM**

**W LATACH 2010 – 2014**

Śrem, wrzesień 2014

Z analiz przeprowadzonych na terenie całego kraju wynika, że istnieje wiele wad i całkowita nieskuteczność polskiego systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, bowiem zagospodarowaniem polskich miast i wsi w większym stopniu rządzą przypadkowe decyzje wymuszające sporządzania miejscowych planów i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy niż planowa działalność władz publicznych.

Z ustawy i rozporządzenia wynika, że celem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest uzupełnianie lub rozszerzanie istniejącej zabudowy w najbliższym sąsiedztwie. Mimo to, w konsekwencji szeroko interpretowanego sąsiedztwa, decyzje o warunkach zabudowy często przyczyniają się do powstawania zabudowy rozproszonej, nadmiernej ilości terenów przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe. Sytuacja taka powoduje zmniejszanie areałów rolniczych, przestrzeni publicznych, zwiększa i zwiększać będzie koszty społeczne, wyrażające się wykupem terenów pod drogi, ich budową, a w dalszej kolejności ich utrzymaniem, uzbrajaniem terenów w infrastrukturę techniczną (wodę, kanalizację). Również nadmierne sporządzanie miejscowych planów pozwalających na rozwój budownictwa mieszkaniowego poza zwartymi obszarami zabudowy, wywołuje podobne skutki.

Przestrzeń, jako dobro rzadkie, ze względu na jej wysoką wartość przyrodniczą i kulturową, powinna być użytkowana bardzo oszczędnie. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe terenu powinny stanowić podstawę do kształtowania funkcji rozwojowych struktur przestrzennych. Zajmowanie wartościowej przestrzeni winno odbywać się jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Na terenie gminy Śrem, szczególnie w ostatnich latach, nasiliła się liczba składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięć polegających na budowie osiedli mieszkaniowych (docelowy podział terenu na kilkadziesiąt działek budowlanych). Podobne motywy towarzyszą sporządzanym miejscowym planom, w których nie zabezpiecza się terenów pod usługi publiczne czy zieleń urządzoną, które to funkcje pełnią rolę komplementarną w stosunku do terenów mieszkaniowych. Właściciele nieruchomości czy inwestorzy kierują się wyłącznie maksymalizacją własnych zysków, a nie dobrem przyszłych mieszkańców i odpowiednim poziomem zamieszkiwania. Niestety, władze gminy najczęściej nie są w stanie wymusić właściwych proporcji w sposobie zagospodarowania terenów, co w przyszłości niewątpliwie będzie generować konflikty przestrzenne.

Ponadto, z analizy wynika, że nie ma realnego zapotrzebowania na tak dużą ilość działek budowlanych, a ich liczba jest nieadekwatna do liczby osób zamieszkujących gminę. Popyt na działki z przeznaczeniem mieszkaniowym powodowany jest często chęcią ulokowania pieniędzy czy zwiększeniem wartości nieruchomości w celach kredytowych. Wiele działek nie znajdzie nabywców w długim horyzoncie czasowym. Jedynie znikomy procent działek zostaje zabudowany, a większość terenów przez lata pozostaje niezagospodarowana. Wybiórczo realizowane inwestycje mieszkaniowe wymagają uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, czyli przede wszystkim budowy sieci o znacznych długościach. W pierwszej kolejności mieszkańcy domagają się utwardzenia dróg i oświetlenia ulic. Inwestycje te realizowane są z zasady ze środków publicznych, przy czym planowa gospodarka finansowa gmin nie jest w stanie zadośćuczynić, w dużym stopniu nieprzewidywalnym, roszczeniom zgłaszanym przez właścicieli nieruchomości.

Szansą na prowadzenie zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy jest powiązanie wydatków wynikających ze skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów z wieloletnią prognozą finansową. Pozwoliłoby to na precyzyjne określenie wydatków w danym roku budżetowym na poszczególne zadania publiczne ustalone w ramach miejscowych planów.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że świadomość społeczna jest coraz większa i można się spodziewać, w każdej chwili, wniosków o wykup gruntów przeznaczonych na cele publiczne.

Dalszy rozwój przestrzenny gminy jest nieunikniony i potrzebny, jednak musi on zostać prawidłowo ukierunkowany. Wnioski wypływające z analizy aktualnych danych nasuwa konieczność podjęcia działań zmierzających do optymalizacji zagospodarowania przestrzennego gminy. Należy przede wszystkim ograniczyć zjawisko chaotycznego rozlewania się zabudowy o niskiej intensywności. Powoduje ono bowiem nieracjonalny wzrost kosztów rozwoju przestrzennego poprzez m.in. nadmierne wydłużenie sieci infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych.

Biorąc powyższe pod uwagę przystąpienie do kompleksowej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem jest konieczne i uzasadnione. Zmiana ta powinna uwzględniać zarówno nowe uwarunkowania prawne i faktyczne, jak i ograniczenie terenów przeznaczonych pod inwestycje m.in. w obrębie Nochowo, Psarskie i Mechlin.

Ponadto, obowiązujące, w całości lub części, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, wymagają dostosowania do aktualnych przepisów prawnych.

Adam Lewandowski

Burmistrz Śremu