

Uzasadnienie  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszarów położonych w Śremie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą nr 117/XII/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w Śremie, zmienionej uchwałą nr 356/XXXVIII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 października 2017 r.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C1\_M1);
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C2\_M2), w ramach którego dopuszcza się lokalizację usług podstawowych na wydzielonych działkach.
- 1) teren zabudowy usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową (C1\_U3);
- 2) teren zieleni urządzonej (C1\_Z2), w ramach którego ustala się:
  - utrzymanie istniejącego cmentarza,
  - utrzymanie i pielęgnację istniejącej oraz wzbogacanie zieleni na terenie cmentarza,
  - lokalizację usług związanych z funkcją cmentarza,
  - teren obsługi komunikacyjnej cmentarza;

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A2\_M3), w ramach którego ustala się duże nasycenie terenu zielenią – 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej dla każdego pola inwestycyjnego oraz lokalizację zieleni w pasach drogowych ulic dojazdowych;
- 4) teren zieleni urządzonej (C2\_Z2), w ramach którego ustala się:
  - rekultywację terenu,
  - lokalizację obiektów usługowych w zieleni po rekultywacji terenu.
- 5) teren zabudowy usługowej (C2\_U4), w ramach którego dopuszcza się lokalizację: zabudowy usługowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji. Dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowych planów korekty linii rozgraniczających terenów komunikacji.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolami M, dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z usługami podstawowymi, których lokalizację określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany określą także szczegółowe ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy, podziału funkcjonalnego, lokalizacji dróg dojazdowych oraz rodzaju architektury i parametrów zabudowy. W planach miejscowych dopuszcza się określenie większej niż wyznaczona w studium maksymalna wysokość zabudowy w miejscach lokalizacji dominant urbanistycznych.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN i 4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U**;
- 4) tereny cmentarza, oznaczone symbolami **1ZC i 2ZC**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP i 2ZP** ;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 8) teren parkingu, oznaczony symbolem **KDP**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW**.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków prywatnych inwestorów oraz planów inwestycyjnych gminy. Modyfikacje dotyczą zmiany parametrów zabudowy czy też wyznaczenia nowych funkcji w zgodzie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem. Projekt planu odzwierciedla strukturę przestrzenną miasta Śrem zaprojektowaną w niniejszym dokumencie.

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, różnicując wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa

ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projektowany sposób zagospodarowania podkreśla walory ekonomiczne obszaru opracowania planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Sposób realizacji zadań własnych gminy został również omówiony w załączniku do uchwały przyjmującej zmianę miejscowego planu.

Realizacja dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej obciąża budżety organów publicznych. Drogi wewnętrzne będą realizowane staraniem inwestorów prywatnych. Niezbędna infrastruktura techniczna w części jest już zrealizowana na terenie opracowania planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**