

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia r.

Niniejszy dokument jest konsekwencją uchwały Nr LXV/557/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki.

Głównym celem opracowania projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, zwanego dalej IV zmianą studium, jest stworzenie podstaw planistycznych do realizacji hali widowiskowo-sportowej w Plewiskach poprzez zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Władztwo planistyczne gminy, wynikające z przepisów, czyni Radę Gminy uprawnioną do podejmowania uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i jego zmian.

Istotnym jest, że w IV zmianie studium kierunek przeznaczenia terenu nie podlega zmianie. Został on wyznaczony w obowiązującym studium jako: dla znacznej części obszaru - teren usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych UT,U oraz dla mniejszych fragmentów – teren zieleni krajobrazowej oraz teren osiedleńczy mieszany O.

Dzięki IV zmianie studium zmienione zostają parametry zabudowy i zagospodarowania terenu usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych. W zasadach zagospodarowania wymieniona została hala widowiskowo-sportowa jako możliwa do realizacji. Istotnym jest, że obiekt widowiskowo-sportowy mógłby być realizowany na podstawie obowiązującego studium, tylko o parametrach mniejszych. Dla zabezpieczenia ewentualnych wymogów technicznych, technologicznych i organizacyjnych, a także dla podniesienia funkcjonalności takiego obiektu sporządzana jest przedmiotowa zmiana studium. Na etapie wyznaczania kierunków zagospodarowania dla całej gminy, przed uchwaleniem studium w 2010 r., zostały przeprowadzone analizy przestrzenne i komunikacyjne i na ich podstawie został określony kierunek zagospodarowania obszaru objętego zmianą. Obecnie uwarunkowania i kierunki rozwoju okolicznych terenów uległy zmianie. Pod szczególną uwagę należy wziąć:

- uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania w dniu 11 lipca 2023 r., które przewiduje możliwość realizacji w sąsiedztwie obszaru objętego IV zmianą studium przystanku kolejowego Poznań Skórzewo/Plewiska,
- istniejącą drogę ekspresową S-11, której nie było w momencie uchwalania obowiązującego studium gminy Komorniki,
- realizowany węzeł przesiadkowy przy ul. Grunwaldzkiej na granicy miasta Poznania i miejscowości Plewiska

które mają znaczący wpływ na poprawę dostępności komunikacyjnej terenu objętego IV zmianą studium. Dodatkowo brak zabudowy, która otaczałaby obszar IV zmiany studium, uzasadniają wybór lokalizacji dla obiektu, który może mieć znaczenie ponadlokalne.

Obiekt widowiskowo-sportowy może stać się obiektem o ważnym znaczeniu społecznym, nie tylko dla społeczeństwa gminy Komorniki, ale i jako zaspokojenie interesu ponadlokalnego, dla społeczeństwa aglomeracji poznańskiej, regionu wielkopolskiego, czy w jeszcze szerszym zasięgu. W opracowaniu pt. "ANALIZA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB

I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY KOMORNIKI” z 2016 r. opracowanie INTEGRA sp. z o.o., wskazano: „(...) na terenie gminy może wystąpić niedobór terenów przeznaczonych pod tego typu zabudowę. Skala rozwoju terenów produkcyjnych i usługowych wynikać będzie z polityki gminy oraz realnego zapotrzebowania inwestorów na tereny rozwoju gospodarczego.”

W studium wyznaczono mniej terenów m.in. usługowych, niż wynikało to z zapotrzebowania. Aby utrzymany został rozwój gospodarczy gminy niezbędnym jest wyznaczenie terenów inwestycyjnych, w tym usługowych, ale też i urealnienie/aktualizacja parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, które już przeznaczono na te cele. Utrzymanie w IV zmianie studium funkcji usługowej ze zmianą intensywności wykorzystania terenu wpisuje się w trend wynikający z ww. ANALIZY.

W związku z powyższym, uzasadnionym jest stworzenie możliwości realizacji hali widowiskowo-sportowej na terenie przewidzianym w studium dla tego rodzaju zabudowy, z korektą wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania. Ponadto obiekt widowiskowo-sportowy o możliwym znaczeniu ponadlokalnym wymaga, aby umożliwić na obszarze IV zmiany studium realizację rozwiązań w zakresie komunikacji zbiorowej, w tym autobusowej, dlatego dodano do zapisów studium zapisy dotyczące komunikacji zbiorowej.

To, że zostanie uchwalona IV zmiana studium, nie przesądza o lokalizacji w tym miejscu hali widowiskowo-sportowej. Tereny możliwej lokalizacji hali widowiskowo-sportowej są własnością gminy Komorniki i taka zmiana studium czyni ten teren atrakcyjniejszym, co może być również korzystne dla gminy przy innych inwestycjach, jeśli hala widowiskowo-sportowa nie zostanie tutaj zlokalizowana.

Dla IV zmiany studium przeprowadzono analizę potrzeb i możliwości gminy, z której wynika, że:

- obszar objęty IV zmianą studium położony jest w zasięgu zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Plewiska,
- utrzymuje się dotychczasowe kierunki zagospodarowania: teren usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych, teren osiedleńczy mieszany, teren zieleni krajobrazowej. Nie planuje się wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub zabudowy przemysłowej.
- doprecyzowane funkcje wraz ze wskaźnikami zagospodarowania nie naruszają wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- dla obszaru niniejszej zmiany studium w ustaleniach dotychczasowych studium zapisano konieczność realizacji inwestycji gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej; zatem niniejsza zmiana studium nie generuje nowych potrzeb wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Prace nad IV zmianą studium przebiegały w następujących etapach:

- podjęcie uchwały Nr LXV/557/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki,
- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zamieszczone w prasie oraz obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Komorniki oraz we wsi Plewiska i udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej,

- zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium,
- zaopiniowanie zmiany studium przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- uzgodnienie i zaopiniowanie zmiany studium przez właściwe instytucje i organy,
- wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu w dniach od r. do r., przyjmowanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium do dnia r.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, został skierowany przez Wójta Gminy Komorniki, do przedstawienia Radzie Gminy Komorniki.

Zabezpieczenie interesów gminy i jej mieszkańców oraz realizacja celów wskazanych wyżej uzasadniają podjęcie przedmiotowej uchwały.