

## Wypis z wprowadzonych zmian dla IV zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, w części dotyczącej terenu położonego na gruntach miejscowości Plewiska

/strona 10/

### **ROZDZIAŁ I WPROWADZENIE**

---

Do IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki przystąpiono na podstawie 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. W ww. uchwale stwierdzono potrzebę przystąpienia do sporządzenia zmiany studium w związku z koniecznością zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających realizację planowanej w Plewiskach hali widowiskowo-sportowej.

Procedura dotycząca IV zmiany studium toczyła się zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Prace nad IV zmianą studium przebiegały w następujących etapach i terminach:

- 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 .....,
- uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy Komorniki uchwałą Nr ..... z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki.

Zmiany w tekście wprowadzone w związku z IV zmianą studium zostały oznaczone niebieską czcionką. Obszar objęty IV zmianą studium został oznaczony na rysunkach ujednoczonych, stanowiących załączniki nr 2 i 3, przerywaną linią w kolorze niebieskim oznaczoną jako granica IV zmiany studium.

/strona 13/

## **ROZDZIAŁ II**

### **UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY KOMORNIKI**

---

#### **1. Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Obszar IV zmiany studium, obejmujący działki nr ewid. 1215/2, 1216/4, 1215/3, 1217, 1209/11, 1227, 1216/1, 1210, 1228/1, 1228/2, 1228/3, 1229, 1226/2, 1225, 1223/1, oraz część działek nr ewid. 1559/1, 1223/2, 1224, 1216/3, 1215/1, 1214/1, 1214/2, 1209/10, 1209/9, 1559/2, leżące w Plewiskach, w rejonie ul. Kolejowej, Szkolnej, Ogrodowej i torów kolejowych, stanowi grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa (RIIIa, RIIIb, RIVa), łąki trwałe klasy III (ŁIII), pastwiska trwałe klasy IV, VI (PsIV, PsVI), grunty pod rowami (W), lasy klasy III (LsIII), tereny mieszkaniowe (B), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), inne tereny zabudowane (Bi), drogi (dr), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp). Teren jest częściowo uzbrojony, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. Znajdują się rowy melioracyjne.

/strona 19/

#### **3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Roczna ocena jakości powietrza za rok 2022, przedstawiona w „Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2022” wykazała następujące wyniki dla strefy wielkopolskiej.

Pod kątem ochrony zdrowia:

- klasa A oznaczająca brak przekroczeń poziomu dopuszczalnego dla dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla, benzenu, oraz dla poziomu docelowego ozonu,
- klasa A oznaczająca brak przekroczeń poziomu dopuszczalnego dla pyłu zawieszonego PM10,
- klasa A oznaczająca brak przekroczeń poziomu dopuszczalnego dla pyłu zawieszonego PM2,5 – I faza,
- klasa A1 oznaczająca brak przekroczeń poziomu dopuszczalnego dla pyłu zawieszonego PM2,5 – II faza,
- klasa A oznaczająca brak przekroczeń dla poziomu dopuszczalnego ołowiu, oraz dla poziomu docelowego arsenu, kadmu, niklu w pyłe zawieszonym PM10,
- klasa C oznaczająca przekroczenie poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10,
- klasa D2 oznaczająca przekroczenie poziomu celu długoterminowego dla ozonu.

Pod kątem ochrony roślin:

- klasa A oznaczająca brak przekroczeń dla dwutlenku siarki i tlenków azotu,
- klasa A oznaczająca brak przekroczeń dla poziomu docelowego ozonu,
- klasa D2 oznaczająca przekroczenie dla poziomu celu długoterminowego ozonu.

/strona 24/

#### Uwarunkowania dla terenu objętego IV zmianą studium

Teren w większości użytkowany jest rolniczo. Na obszarze znajdują się rowy melioracyjne, boisko sportowe oraz zespół folwarczny wraz z parkiem dworskim – Instytut Włókien Naturalnych i Roślin Zielarskich.

W granicach obszaru występuje pomnik przyrody chroniony na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336): sosna czarna rosnąca w parku dworskim.

Teren nie jest zlokalizowany w granicach głównych zbiorników wód podziemnych.

/strona 24/

#### **4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych**

Zgodnie z uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, w granicach obszaru objętego IV zmianą studium nie wyodrębniono krajobrazu priorytetowego.

Obszar IV zmiany studium został zakwalifikowany jako typ krajobrazu: wiejskiego, z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk. Obszar nie został ujęty jako proponowany do objęcia formą ochrony przyrody, ochrony zabytków.

/strona 30/

#### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Na potrzeby IV zmiany studium przeanalizowano potrzeby i możliwości rozwoju gminy Komorniki. Na terenie objętym IV zmianą studium zachowuje się dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego: teren osiedleńczy mieszany, teren usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych, teren zieleni krajobrazowej. Nie planuje się wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy przemysłowej. Jak wskazano w uchwale 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, istnieje potrzeba zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających realizację planowanej w Plewiskach hali widowiskowo-sportowej. W związku z powyższym nie zmieniono dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zatem uchwalenie IV zmiany studium nie będzie mieć wpływu na zmiany ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także demograficzne. Również zmianom nie ulegną możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę pozostanie na dotychczasowym poziomie.

/strona 31/

#### **9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych**

W granicach obszaru objętego IV zmianą studium występuje pomnik przyrody: sosna czarna rosnąca w parku dworskim.

/strona 31/

#### **10. Obszary naturalnych zagrożeń ekologicznych i geologicznych**

*Grunty znajdujące się na terenach objętych zmianą studium i II oraz III i IV zmianą studium zlokalizowane są poza obszarami naturalnych zagrożeń geologicznych. Nie zostały one ujęte w „Aktualizacji rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi na*

terenie powiatu poznańskiego” opracowanej w grudniu 2012 r., w której wskazano tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi lub osuwiska.

/strona 32/

### **11. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Obszar objęty II i III oraz IV zmianą studium nie jest położony na terenach udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

/strona 33/

### **12. Obszary górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

Obszar objęty II i III oraz IV zmianą studium nie jest położony na obszarach górniczych i terenach górniczych.

/strona 41/

### **16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:**

Tereny objęte zmianą studium, a także – II i III oraz IV zmianą studium zlokalizowane są poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ), średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ) lub niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ), o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (~~Dz. U. z 2015 r. poz. 469 tekst jednolity ze zm.~~) (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.) (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478).

## **ROZDZIAŁ III**

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMORNIKI**

---

/strona 59/

### **3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**

#### **PLEWISKA:**

- 1) tereny planowanego cmentarza zmieniają przeznaczenie na tereny usług i tereny rekreacji i wypoczynku;
- 2) tereny pomiędzy autostradą a drogą do Poznania (przedłużenie ulicy Grunwaldzkiej) zmieniają przeznaczenie z rolnych na cele działalności gospodarczej;
- 3) skorygowany zostaje układ korytarza ekologicznego;
- 4) rezygnuje się z oznaczania dolesień na polach uprawnych;
- 5) tereny w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej przeznaczają się na tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego w celu realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego (KS);
- 6) na obszarze IV zmiany studium umożliwia się realizację hali widowiskowo-sportowej.

/strona 64/

#### **4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

#### **5. Tereny usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych UT,U:**

##### **7) dla terenów UT,U na obszarze IV zmiany studium:**

- a) przewiduje się sytuowanie hali widowiskowo-sportowej,
- b) ustala się możliwość realizacji funkcji związanych z sportem z wyjątkiem urządzeń dla sportów motorowych, wypoczynkiem i rekreacją, usługami zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, gastronomii, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, opieki społecznej lub socjalnej, administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, parków komunalnych,
- c) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - wysokość budynków: nie więcej niż 40 m, przy czym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 124 m n.p.m., z wyjątkami określonymi w przepisach odrębnych,
  - na cele zabudowy nie należy przeznaczać powierzchni większej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20%,
- d) podczas sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić:
  - ograniczenia w zagospodarowaniu i parametrach zabudowy, wynikające z powierzchni ograniczających zabudowę, związanych z lotniskiem wojskowym Poznań-Krzesiny, lotniskiem Poznań-Ławica oraz z lotniczymi urządzeniami naziemnymi, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentach rejestracyjnych ww. lotnisk, oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze,
  - ograniczenia wynikające z lokalizacji stacji radarowej, będącej elementem systemu radarów meteorologicznych POLRAD, leżącej w Wysogotowie (gm. Tarnowo Podgórne). Ograniczenia dotyczą lokalizacji m.in. wysokich masztów, mogących znacząco oddziaływać na funkcjonowanie radaru meteorologicznego,
  - położenie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 3 Warszawa Zachodnia - Kunowice,
- e) należy zachować dotychczasowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego (sieci drenarskiej oraz rowów melioracyjnych o symbolach WB-2, WB-2-2, WB-2-1) z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy,
- f) ustala się nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych w celu spowolnienia ich spływu do posiadającego ograniczone możliwości hydrauliczne rowu WB-2,
- g) należy uwzględnić wprowadzenie zieleni izolacyjnej w celu ograniczenia wpływu inwestycji na walory widokowe obiektów zabytkowych.

/strona 74/

#### **6. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie objętym IV zmianą studium znajduje się:

- 1) park dworski wpisany do rejestru zabytków pod nr 1803/A decyzja z dnia 18.08.1980 r.,

- 2) zespół folwarczny w Plewiskach (poł. XIX w. – 1920 r.) ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) obiekty wchodzące w skład zespołu folwarcznego w Plewiskach, ujęte w gminnej ewidencji zabytków: dwór (pocz. XIX w.), kuźnia (1900-1920 r.), obora (1899 r.),
- 4) stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod numerem AZP 53-26/102, AZP 53-26/103, AZP 53-26/104, AZP 53-26/258.

Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustala się:

- wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne oraz prace ziemne prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
- zakaz lokalizacji farm fotowoltaicznych oraz wszelkich wielkogabarytowych inwestycji mogących ingerować w ekspozycję zabytku wpisanego do rejestru lub w krajobraz kulturowy, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego i uwarunkowań historycznych ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: anteny bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, obiekty teletechniczne,
- wszelkie prace sanacyjno-porządkowe i wycinki drzew na terenach zabytkowych parków, a także wydzielenia działek i lokalizacja nowych obiektów zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu,
- w przypadku budynków z elewacjami ceglanyymi lub z dekoracją architektoniczną obowiązuje zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
- odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii - detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
- zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wystrój architektoniczny budynku.

Na terenach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych AZP 53-26/102, AZP 53-26/103, AZP 53-26/104, AZP 53-26/258 ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

/strona 80/

## **7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

W zakresie systemu komunikacji dla obszaru objętego IV zmianą studium ustala się:

1. Rozwój komunikacji zbiorowej, w tym autobusowej, dla obsługi planowanej hali widowiskowo-sportowej.
2. Wyznaczenie drogi łączącej ul. Szkolną i ul. Kolejową, dostosowanej do prowadzenia komunikacji autobusowej oraz pętli autobusowej w rejonie hali.

/strona 86/

## **10. Obszary, na których zostaną rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

4. Na terenie wsi Plewiska ustala się możliwość realizacji hali widowiskowo-sportowej o znaczeniu ponadlokalnym.

/strona 87/

## **12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

1. Gmina zamierza sporządzać sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej we wsi Głuchowo *i Rosnowo*;
  - 2) zabudowy mieszkaniowej we wsi Walerianowo;
  - 3) zabudowy mieszkaniowej i zieleni we wsi Wiry przy Wirynce;
  - 4) zabudowy techniczno-produkcyjnej we wsi Głuchowo;
  - 5) zabudowy techniczno-produkcyjnej w sąsiedztwie drogi Głuchowo-Komorniki;
  - 6) otoczenia jezior Rosnowskiego i Chomęcickiego,
  - 7) *działalności gospodarczej w Rosnowie*,
  - 8) **rozbudowy cmentarza w Komornikach i jego sąsiedztwa**,
  - 9) **obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu komunikacyjnego (KS) w Plewiskach**,
  - 10) **budowy hali widowiskowo-sportowej w Plewiskach**.

/strona 88/

### **14a. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

*Tereny objęte zmianą studium **i II** oraz **III i IV** zmianą studium są zlokalizowane poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.*

/strona 89/

## **15. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

*Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium **i II** oraz **III i IV** zmianą studium nie znajdują się obszary górnicze, tym samym nie istnieją obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.*

/strona 89/

## **17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

**Na terenie objętym opracowaniem **II** oraz **III i IV** zmiany studium nie znajdują się obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

/strona 89/

### **17a. Obszary zdegradowane**

**Na terenie objętym opracowaniem **II** oraz **III i IV** zmiany studium nie znajdują się obszary zdegradowane.**

/strona 91/

## **20. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

*Na terenach objętych opracowaniem zmiany studium **i II** oraz **III i IV** zmianą studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych (o których mowa w art. 2 pkt 6a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) o znaczeniu lokalnym.*

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PRZYJĘTYCH W IV ZMIANIE STUDIUM**

---

IV zmianę studium przeprowadzono na podstawie 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. Intencja IV zmiany studium jest określona w uzasadnieniu tej uchwały. Głównym celem opracowania IV zmiany studium jest stworzenie podstaw planistycznych do realizacji hali widowiskowo-sportowej.

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 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 umożliwienia na obszarze IV zmiany studium realizacji 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.

Podsumowując, dzięki IV zmianie studium zmienione zostają parametry zabudowy i zagospodarowania terenu usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych, które umożliwią budowę hali widowiskowo-sportowej w Plewiskach – obiektu o znaczeniu ponadlokalnym. Bez zmian pozostaje funkcja terenów objętych zmianą, tj. teren usług turystyki, sportu, rekreacji, parków komunalnych i innych usług społecznych UT,U, teren zieleni krajobrazowej oraz teren osiedleńczy mieszany O.

W obszarze oznaczonym jako teren UT,U objętym IV zmianą studium przewiduje się lokalizację hali widowiskowo-sportowej oraz funkcji związanych z sportem z wyjątkiem urządzeń dla sportów motorowych, wypoczynkiem i rekreacją, usługami zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, gastronomii, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali, opieki społecznej lub socjalnej, administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, parków komunalnych. Dla zabudowy ustalono wysokość budynków: nie więcej niż 40 m, z zapisami o ograniczeniach wysokości wynikających z sąsiedztwa lotnisk, czy radaru meteorologicznego. Ponadto przyjęto powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20%.

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.

/strona 146/

**Załącznik Nr 4**

**Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
w gminie Komorniki**

<b>Lp.</b>	<b>Tytuł planu</b>	<b>Nr uchwały Rady Gminy Komorniki i dziennika urzędowego (rok/nr/pozycja)</b>
195.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Szkolnej i Kolejowej	LVIII/495/2022 28 września 2022 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 14.10.2022 r. poz. 7332
196.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Ogrodowej i Komornickiej	LIX/504/2022 25 października 2022 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 08.11.2022 r. poz. 7771
197.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulicy Szałwiowej – etap 1	LXVI/564/2023 01 lutego 2023 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 13.02.2023 r. poz. 1808
198.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiry w rejonie ulic: Nadrzecznej i Szreniawskiej	LXXI/608/2023 25 maja 2023 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 15.06.2023 r. poz. 6115

**Przewodniczący Rady Gminy Komorniki  
mgr Marian Adamski**