Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR…../…../2026
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia …….. 2026 r.
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 0,728 ha, położony w części wsi Plewiska w rejonie ulicy Krętej i Szkolnej, w granicach określonych na rysunku planu.

W planie ustala się przeznaczenie pod tereny: usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, dróg zbiorczych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: terenie tereny osiedleńcze mieszane (O). Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, przyjętego uchwałą Nr LII/348/2010 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 października 2010 r., ze zmianami: uchwała Nr XXXV/355/2017 Rady Gminy Komorniki z dnia 25 maja 2017 r., uchwałą Nr XXVIII/242/2020 z dnia 24 września 2020 r., uchwałą Nr LXIII/544/2022 Rady Gminy Komorniki z dnia 15 grudnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/698/2023 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 listopada 2023r..

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną jest zgodny z ustalenia projektu Planu ogólnego gminy Komorniki, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/375/2026 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 sierpnia 2026 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6215 z 25 sierpnia 2026 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Krętą i Szkolną realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1, 1a i 2 ustawy, zasady kształtowania polityki przestrzennej w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, oraz przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych – uzupełniała tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej o funkcje usługowe.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XI/110/2015 z dnia 3 września 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap III. W planie obowiązującym wyznaczono: tereny zabudowy zagrodowej (1RM) oraz tereny dróg publicznych (1KD-G).

Do przedmiotowego planu przystąpiono w celu częściowej zmiany funkcji terenu, aby umożliwić realizację m.in. budynku szkoły.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §5 uchwały oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach

zabudowy. Ponadto w planie ustalono zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy). Wskazano obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej ewidencji zabytków, a także objęto je ochroną w planie. W granicach planu występują zabytkowe budynki: mieszkalny, gospodarczy i stodoła.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych zgodnie z zapisami uchwały.

W planie nie wprowadzono ustaleń w zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym, ze względu na ich niewystępowanie w granicach opracowania planu.

Zapisy planu dotyczące: możliwości zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych oraz ustalenie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wprowadzono w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt. 6 oraz ust. 3 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowi fragment drogi zbiorczej (KDZ). W granicach planu nie występują grunty gminne. Na cele publiczne pod realizację szkoły i innych usług społecznych przeznaczono grunty prywatne. W planie wyznacza się teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, gdzie możliwa będzie realizacja inwestycji celu publicznego.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 ww. ustawy).

Potrzebę w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych (stycznych do granic planu) i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt. 11 ww. ustawy) zapewniono poprzez możliwość składania wniosków do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Położenie obszaru objętego zmianą planu w sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy, w oparciu o wykształconą siatkę ulic uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 ww. ustawy). Teren obsługiwany jest przez indywidualną komunikację samochodową oraz transport publiczny. Linie autobusowe nr 710, 715, 716 oraz 717, prowadzone są w ulicy Szkolnej, a w pobliżu granicy planu zlokalizowany jest przystanek Plewiska/Szkoła Nr 1. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego opracowaniem charakteryzuje się wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, zatem lokalizacja nowych budynków będzie odbywać się poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Taka sytuacja, tj. lokalizacja nowych budynków w otoczeniu istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art.1 ust.4 pkt. 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy wsi.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu wyznaczono teren drogi zbiorczej położony na działce należącej do Zarządu Dróg Powiatowych. W związku z lokalizacją terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (UE-US-UK), gdzie umożliwia się realizację funkcji publicznych, w tym szkoły, przewiduje się że gmina poniesie koszty związane z wykupem nieruchomości i realizacją nowej zabudowy. Obszar planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną oraz przylega do istniejących dróg publicznych, z uwagi na co nie zakłada się aby gmina ponosiła dodatkowe koszty związane z realizacją brakujących elementów infrastruktury technicznej. W związku ze zmianą przeznaczenia terenu przewiduje się możliwość zmiany funkcji zabudowy zagrodowej na mieszkaniową lub usługową, wydzielenia nowych działek budowanych oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, co może spowodować zwiększenie dochodów gminy, w tym wzrost podatku od nieruchomości, zwiększenie dochodów z opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych oraz dochody z renty planistycznej.

Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Komorniki, przyjętej uchwałą Rady Gminy Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r., w której Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w rejonie ul. Szkolnej – Etap III (uchwała Rady Gminy Komorniki Nr XI/110/2015 z dnia 3 września 2015 roku) został uznany za aktualny. Analiza wskazuje jednak, że: *„Potrzeba zmiany lub sporządzenia nowych planów miejscowych może wynikać z chęci lub potrzeby wprowadzenia dla tych terenów ustaleń, których nie mogły zwierać plany miejscowe. Ponadto zmiana tych planów miejscowych zasadna jest w przypadku wpływu wniosków o zmianę planu przez indywidualnych inwestorów lub w przypadku porządkowania polityki przestrzennej gminy oraz poprawy jej konkurencyjności i atrakcyjności.”* W odniesieniu do sporządzanego planu zachodzi okoliczność „porządkowania polityki przestrzennej gminy oraz poprawy jej konkurencyjności i atrakcyjności” poprzez zmianę planu umożliwiającą rozbudowę szkoły w Plewiskach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Komorniki w dniu 13 listopada 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XXVII/252/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska pomiędzy ulicami Kretą i Szkolną, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Gazecie Wyborczej" w dniu 19.03.2026 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Komornikach, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
2) pismem z dnia 02.04.2026 zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
3) pismem z dnia 02.04.2026 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
6) w dniu 18 sierpnia 2026 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
7) w dniu 26 sierpnia 2026 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
8) w dniu 30 sierpnia 2026 r. uzyskał milczącą opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
9) w dniu 11 sierpnia 2026 r. uzyskał milczącą opinię Wielkopolskiego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
10) w dniach od 31 lipca 2026 do …….. r. uzgadniał projekt planu, stosowanie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ;
11) ogłosił w miejscowej prasie „Gazecie Wyborczej" w dniu …….. r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Komorniki oraz zapewnił informację o konsultowanym społecznie projekcie na stronie internetowej;
12) w dniach od ……. do ……... przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w formie zbierania uwag, spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta;
13) w dniu ……. r. o godz. ……. zorganizował spotkanie otwarte za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online);

14) w dniach ……... i ……. zorganizował dyżur telefoniczny projektanta;
15) zbierał uwagi do projektu do dnia …….. w wyznaczonym terminie wpłynęły ……. pisma z uwagami;

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Komorniki o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu oraz ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Komorniki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.