

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/.../2026
RADY GMINY KOMORNIKI
z dnia 2026 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 29 września 2021 r. uchwały Nr XLIII/376/2021 Rady Gminy Komorniki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej. Powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 13,1 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu ma na celu ochronę terenów niezainwestowanych przed niekontrolowaną, intensywną zabudową, mogącą powstawać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, obszar planu został określony jako tereny mieszkaniowe o zabudowie ekstensywnej (M) oraz pod drogi. Na terenach mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej „1) *dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczo-garażowych, obiektów usług podstawowych, placów zabaw, skwerów (z zastrzeżeniem przypadków opisanych w pkt 2 i 13); 2) (...);”*.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), oraz art. 39 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Wójt Gminy Komorniki przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono wnioski mieszkańców, które zostały częściowo uwzględnione.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy poza granicami planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. interes gminy, właścicieli nieruchomości objętych planem oraz mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Jednym z elementów kształtowania ładu przestrzennego jest wyznaczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany i ponownie skierowano go do uzgodnień z Zarządem Powiatu w Poznaniu oraz Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu.

Ze względu na aktualizację lokalizacji stanowisk archeologicznych oraz dostosowanie zapisów planu do aktualnego orzecznictwa, ponowiono etap uzgadniania z niektórymi organami. Ponieważ jedno ze stanowisk archeologicznych leży w granicach drogi powiatowej, ponowiono również uzgodnienie z Zarządcą Dróg Powiatowych w Poznaniu.

Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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, odbyło się w terminie od 12 kwietnia 2023 r. do 17 maja 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 8 maja 2023 r., uwagi przyjmowano do 2 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione i częściowo nieuwzględnione.

W wyniku uwzględnienia części uwag projekt planu poddano procedurze ponownego opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany w projekcie planu.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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, odbyło się w terminie od 23 października 2023 r. do 22 listopada 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 13 listopada 2023 r., uwagi przyjmowano do 6 grudnia 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. Po terminie przyjmowania uwag wpłynęło jedno pismo, w którym zawarto uwagi. W wyniku uwzględnienia tych uwag w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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, odbyło się w terminie od 25 czerwca 2024 r. do 25 lipca 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 8 lipca 2024 r., uwagi przyjmowano do 9 sierpnia 2024 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

W trakcie procedury planistycznej, z uwagi na projektowanie w sąsiedztwie obszaru planu inwestycji gminnej polegającej na budowie zbiornika retencyjnego, obszar objęty uchwałą Nr XLIII/376/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podzielono na dwa etapy. Do etapu 2 wydzielono teren leżący w bezpośrednim sąsiedztwie rowu, pomiędzy obszarem projektowanego zbiornika, a drogą powiatową - ul. Jarzębinową w Rosnowie. Ponadto, w granicach etapu 1 zmieniono klasę drogi z publicznej na wewnętrzną. Po zmianie projektu planu, dla etapu 1 podjęto procedurę uzgodnienia z zarządcami dróg. Następnie wszczęto procedurę wyłożenia do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 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, które odbyło się w terminie od 3 grudnia 2024 r. do 30 grudnia 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 grudnia 2024 r., uwagi przyjmowano do 14 stycznia 2025 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które zostały nieuwzględnione.

W dniu 5 marca 2026 r. Rada Gminy Komorniki podjęła uchwałę Nr XXXII/304/2026 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej – etap 1. W uzasadnieniu wskazano, że podczas posiedzenia Komisji Polityki Przestrzennej Rady Gminy Komorniki w dniu 13 lutego 2026 r. zarekomendowano uwzględnienie uwag dotyczących sprzeciwu wobec podziału obszaru planu na etapy oraz wyłożenia do publicznego wglądu wyłącznie etapu 1.

W związku z powyższym przygotowano projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czeręśniowej dla całego obszaru objętego uchwałą Nr XLIII/376/2021 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Następnie przeprowadzono procedurę wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem dokumentacji, zgodnie z art. 39 w związku z art. 54 ust. 2 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. Wyłożenie odbyło się w terminie od 20 marca 2026 r. do 13 kwietnia 2026 r., dyskusję publiczną przeprowadzono w dniu 24 marca 2026 r., natomiast uwagi można było składać do dnia 27 kwietnia 2026 r. W ustawowym terminie

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren jest już częściowo uzbrojony, dlatego konieczne jest przedłużenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowa i urządzenie dróg.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są realizowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Wykluczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosku i opinii Powiatowego Konserwatora Zabytków. Z uwagi na brak terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się w tym zakresie ustaleń. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1411). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Ustalenia planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania, tak aby przestrzeń była dostępna i użyteczna dla wszystkich użytkowników w możliwie najszerszym zakresie. W planie uwzględniono również potrzeby interesu

publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę docelowo z sieci wodociągowej. Przemierzanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż terenów dróg i na terenach ciągów pieszo-rowerowych.

Przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapach wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wyniki „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Komorniki Nr LXXXIV/744/2024 z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na to, że dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalenie przedmiotowego planu nie ma wpływu na wynik oceny z 2024 r. Jednocześnie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy, gdyż opracowanie planu ma na celu ochronę terenów niezainwestowanych przed niekontrolowaną, intensywną zabudową, mogącą powstawać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, co zostało ujęte w ww. uchwale.

Obszar objęty planem obejmuje grunty rolne klas bonitacyjnych I–III, które zgodnie z przepisami wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Stosowna zgoda została udzielona decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.405.2022 z dnia 9 lutego 2023 r., co umożliwi przeznaczenie tych gruntów w ustaleniach planu na cele inne niż rolnicze.

Jednocześnie w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Wobec wyczerpania procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeprowadzonej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej został przedłożony przez Wójta Gminy Komorniki Radzie Gminy Komorniki celem jego uchwalenia. Uchwalenie planu miejscowego stanowi realizację polityki przestrzennej gminy oraz stworzy podstawy prawne do prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej na przedmiotowym obszarze, z poszanowaniem zasad ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.