

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOMORNIKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Komorniki, rozstrzyga co następuje:

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej – etap 1, był czterokrotnie wykładany do publicznego wglądu:

1. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu obejmującego cały obszar planu bez podziału na etapy 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.
2. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu obejmującego cały obszar planu bez podziału na etapy odbyło się od 23 października do 22 listopada 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 13 listopada 2023 r., uwagi przyjmowano do 06 grudnia 2023 r.
3. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu obejmującego obszar planu bez podziału na etapy 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 09 sierpnia 2024 r.
4. Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu, obejmującego część obszaru określoną jako etap 1 odbyło się w dniach od 3 do 30 grudnia 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 grudnia 2024 r., uwagi przyjmowano do 14 stycznia 2025 r.

W związku z powyższym, Rada Gminy Komorniki, po zapoznaniu się z uwagami nieuwzględnionymi przez Wójta Gminy Komorniki odnoszącymi się do projektu planu miejscowego, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

Szczegółowe uzasadnienie oraz rozstrzygnięcie każdej uwagi zawiera poniższy wykaz. Jednocześnie wyjaśnia się co następuje:

- 1) Projekt planu nie narusza interesu prawnego żadnego z uczestników postępowania i nie ingeruje nadmiernie we własność.
Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania terenu nim objętego, ogranicza prawo własności terenu poprzez ustalenie przeznaczenia, jednak jest to prawnie dozwolone: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, zwanego dalej NSA, sygn. II OSK 2314/11 z dnia 23 marca 2013 r.: „*Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że właśnie na mocy ustawy - przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów,*” Ponadto przy formułowaniu przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania brano pod uwagę zasadę proporcjonalności. Miała ona zasadnicze znaczenie dla organu sporządzającego plan, gdyż opracowanie miejscowego planu miało na celu ochronę tych terenów przed niekontrolowaną zabudową, mogącą powstawać

na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wobec złożonych wniosków i uwag do miejscowego planu, zasada proporcjonalności była niejednokrotnie wyważana i stosowana.

„Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, które występują w danej sprawie”. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego władztwa planistycznego Rada Gminy uprawniona jest do określenia przeznaczenia terenów. 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. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów budowlanych lub wolnych od zabudowy. Zgodnie z wyrokiem NSA z 25 maja 2006 r. sygn. II OSK 1422/2005: *„Warunkiem uznania legitymacji skarżącej nie mógł być sam fakt posiadania przez nią interesu prawnego czy bezpośrednie zaangażowanie w sprawie tego interesu, ale niebudzące wątpliwości naruszenie jej interesu prawnego”*.

- 2) Projekt planu nie narusza zasady równości wobec prawa.

Zasada równości wobec prawa w akcie prawa miejscowego może zostać naruszona poprzez przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich czy też przyjmowanie różnych rozwiązań bez jakiejkolwiek zasadnej argumentacji w odniesieniu do właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji (tak: wyrok NSA z 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt: II OSK 2391/12).

Ustalenia przedmiotowego projektu planu nie wprowadzają ograniczeń dla innych podmiotów aniżeli właściciele terenu objętego planem, jak i nie obciąża nikogo kosztami, które z kolei przekładają się na dochód innego podmiotu.

Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania w oparciu o przydzielone gminie kompetencje ustawowe.

- 3) Zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przepisy jasno określają, że to Wójt, jako organ wykonawczy gminy, sporządza projekt planu miejscowego (art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), co oznacza, że dopóki projekt nie zostanie przekazany Radzie Gminy do uchwalenia, Wójt podejmuje decyzje dotyczące jego treści, zakresu oraz ewentualnego etapowania.

Podział opracowania na etapy został dokonany z uwagi na konieczność dostosowania procesu planistycznego do planowanych inwestycji w sąsiedztwie obszaru objętego planem, w tym projektowania i realizacji zbiornika wodnego. Wójt, analizując uwarunkowania przestrzenne i potrzeby inwestycyjne, miał prawo uznać, że racjonalne jest etapowe procedowanie planu. Możliwość etapowania przewiduje sama uchwała Nr XLIII/376/2021 Rady Gminy Komorniki z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej. Etapowanie sporządzenia planu miejscowego pozwala na bardziej efektywne planowanie przestrzenne, dostosowane do aktualnych i przyszłych uwarunkowań terenowych.

Co istotne, przesądzanie o przeznaczeniu terenu na cele budowlane w sytuacji, gdy nie są jeszcze przyjęte rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne dotyczące budowy zbiornika wodnego w sąsiedztwie, mogłoby narazić budżet gminy na dodatkowe koszty lub straty związane z koniecznością dostosowania infrastruktury lub ewentualnymi

odszkodowaniami. Władztwo planistyczne gminy oznacza konieczność prowadzenia rozważnej i odpowiedzialnej polityki przestrzennej, dlatego podjęta decyzja o etapowaniu planu ma na celu uniknięcie ryzyka nieprzemyślnych ustaleń, które mogłyby okazać się niezgodne z późniejszymi rozwiązaniami technicznymi zbiornika.

Wójt w ramach przysługujących kompetencji zdecydował o etapowaniu procedury, co jest zgodne z ustawą i wynika z konieczności dostosowania dokumentu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy. Jednocześnie etapowe procedowanie planu jest uzasadnione ekonomicznie, gdyż pozwala uniknąć potencjalnych kosztów wynikających z przedwczesnego przesądzania o przeznaczeniu terenów, zanim ustalone zostaną kluczowe kwestie techniczne związane z sąsiednią inwestycją.

Odnosząc się do kwestii wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w czerwcu 2024 r., wskazujemy że zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu oraz rozpatrzeniu uwag, Wójt ma prawo dokonać zmian w zakresie projektu przed jego przekazaniem Radzie Gminy. Przepisy nie nakładają obowiązku uchwalania planu miejscowego w całości w pierwotnym kształcie, jeżeli istnieją uzasadnione przesłanki dla etapowania lub modyfikacji dokumentu.

Wskazane w uwadze orzeczenia sądów administracyjnych dotyczą sytuacji wprowadzania zmian w treści planu po jego wyłożeniu bez ponownej konsultacji społecznej, co nie ma miejsca w niniejszej sprawie – proces planistyczny został podzielony na etapy i prowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą, a społeczność lokalna miała możliwość wniesienia uwag na etapie nowego wyłożenia.

Etapowanie opracowania planu wynika z konieczności dostosowania dokumentu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy. W związku z powyższym, zgłoszone uwagi nie zostały uwzględnione.

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI ROSNOWO W REJONIE ULIC: JARZĘBINOWEJ I CZEREŚNIOWEJ – ETAP I

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Komorniki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Komorniki załącznik nr 2 do uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I wyłożenie do publicznego wglądu										
1.	31.05.2023r.	8480.23.BP	Uwaga dotycząca zmiany w §10 pkt 7) wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% do 30%.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN	Ustala się (...) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 20%;	-	X			Uwaga nieuwzględniona. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, dla terenów mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej M ustalono, że na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej.
2.			Uwaga dotycząca zmiany w §10 pkt 8) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 60%.		Ustala się (...) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70%	-	X			Uwaga nieuwzględniona. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, dla terenów mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej M ustalono na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej.

					powierzchni działki budowlanej					
3.			Uwaga dotycząca zmiany w §10 pkt 10) parametru minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych do 550 m² <i>Ustalony w projekcie planu wskaźnik minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych na 1200 m² jest zbyt rygorystyczny.</i> <i>W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów 1MN i 2MN, działki o charakterze budowlanym mają znacznie mniejszą powierzchnię — przeciętnie około 500-600 m².</i> <i>Analizując plany miejscowe w sąsiednich gminach, o podobnej charakterystyce zabudowy jak Komorniki, również minimalną powierzchnię wydzielanych działek wyznaczana jest na około 500-600 m².</i> <i>Działki o powierzchni 550 m² są wystarczające do komfortowego mieszkania dla przeciętnej rodziny. Co więcej, w ostateczności wpłynie to samych nabywców takich lokali. Po wybudowaniu budynku mieszkalnego dwulokalowego na większej działce (np. 1100 -1200 m²) przyszli właściciele mieszkań w budynku jednorodzinnym, nie będą mogli dokonać podziału działki na dwie mniejsze działki.</i> <i>Korzystanie przez dwie rodziny z jednej wspólnej działki często prowadzi do konfliktów. Formalnie bowiem obie rodziny są współwłaścicielami nie tylko samej działki ale także części wspólnych budynku. Proszę o uwzględnienie zgłoszonej uwagi i dokonanie zmiany. Moim zdaniem ograniczenie minimalnej powierzchni działki do 1200 m² jest zbyt rygorystyczne. Działki o takiej powierzchni będą też zbyt drogie w zakupie przez co niedostępne dla przeciętnej rodziny.</i>		Ustala się (...) a) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m²,	-	X			Uwaga nieuwzględniona. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, dla terenów mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej M ustalono: minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m².
4.	01.06.2023r.	8615.23.BP	Uwaga dotycząca zmiany brzmienia zapisu zawartego w par.10 pkt 3, by umożliwił realizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej, przy minimalnej powierzchni od 1600 m². <i>Wnioskowana przeze mnie zmiana dotyczy umożliwienia realizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej, przy minimalnej powierzchni od 1600 m²</i>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN	Ustala się (...) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego	-	X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie stosowane w planach miejscowych w gminie Komorniki, ma na celu ograniczenie intensywności zabudowy, tym bardziej, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki teren ten został

					jednorodzinne go, jednego budynku gospodarczo- garażowego, jednej wiaty;					zakwalifikowany jako teren mieszkaniowy o zabudowie ekstensywnej.
5.			Uwaga dotycząca zmiany w §10 pkt 10) parametru minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych 1200 m². <i>Wnioskowana przeze mnie zmiana dotyczy umożliwienia dodatkowo po za powyższym zapisem, wydzielenia działki budowlanej od minimalnej powierzchni 1600 m2, która przy założeniu realizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej w rezultacie pozwoli zachować obecnie funkcjonujące parametry w Miejscowości Rosnowo, gdzie działki są średnio o powierzchni 800 m2, na jeden budynek mieszkalny, co będzie jedynie kontynuacją istniejącej zabudowy w całej miejscowości, a taki zapis jest również zgodny z postanowieniami Studium</i>		Ustala się (...) a) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m2,	-	X			Uwaga nieuwzględniona. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, dla terenów mieszkaniowych o zabudowie ekstensywnej M ustalono minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m ² . Wnioskowana wielkość 1600 m ² mieści się w przedziale powierzchni działek budowlanych, które będzie można wydzielić na podstawie minimalnej powierzchni działki ustalonej w planie. Ze względu na to że wnioskowana wartość jest większa, to gmina ustala wartość wynikającą z ww. studium. Takie ustalenie nie narusza zasady proporcjonalności, traktuje możliwości zagospodarowania równo na wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy o charakterze ekstensywnym.
II wyłożenie do publicznego wglądu										
W terminie – brak uwag										
Uwagi złożone po terminie: włączone do procedury										
6.	19.01.2024 r.	907.24.BP	Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia części terenów dróg wewnętrznych 5KDW i 8KDW jako drogi publiczne. oraz zakwalifikowanie połączonej z nią drogi dojazdowej (obecnie 5KDW i 8KDW) jako drogi publicznej.	Tereny 5KDW, 8KDW,	Tereny dróg wewnętrznych 5KDW, 8KDW	X	-			Uwaga nieuwzględniona. W ostatecznej wersji projektu planu obejmującego etap I, zmieniono przeznaczenie części terenów dróg: z publicznych na wewnętrzne (5KDW i 8KDW). Zmiana wynika z faktu, że obszar ten stanowi własność prywatną i służy głównie obsłudze stosunkowo niewielkiego terenu. Zmiana ta nie obciąża budżetu gminy, ponieważ teren nie wymaga wydatkowania środków publicznych. Dodatkowo, gmina ma możliwość, ale nie jest zobowiązana, do przejęcia tego terenu w

										przyszłości, w zależności od potrzeb i decyzji administracyjnych. Dostosowanie przeznaczenia gruntu do jego rzeczywistego użytkowania umożliwia efektywne zarządzanie przestrzenią bez generowania dodatkowych kosztów dla samorządu. Zachowanie statusu drogi wewnętrznej pozwala na prawidłowy dostęp do nieruchomości, jednocześnie nie nakładając na gminę obowiązku przejścia terenu, co daje elastyczność w dalszym kształtowaniu polityki przestrzennej.
III wyłożenie do publicznego wglądu Brak uwag										
IV wyłożenie do publicznego wglądu										
7.	07.01.2025	129.25	Uwaga dotycząca wyrażenia sprzeciwu wobec podzielenia obszaru planu na etapy i wyłożenia do publicznego wglądu tylko etapu 1. „W związku z wyłożeniem przez Wójta Gminy Komorniki do publicznego wglądu dokumentu nazywanego „Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej - etap 1”, wraz z projektem graficznym zagospodarowania terenu, zgłaszam niniejszym stanowczy protest przeciw tym działaniom, jako faktycznie oznaczającym bezpodstawne anulowanie wcześniej przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej (dalej: mpzp) który zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Komorniki z dn. 17.06.2024r został wyłożony do publicznego wglądu i poddany opiniowaniu w dniach 25.06 - 25.07. 2024r. Fakt, iż obecny, tzw, Etap I nie obejmuje obszaru działek o nr. 3/3 do 3/9, w tym działki której jestem właścicielem oznacza, iż Gmina zamierza zmienić sposób ich zagospodarowania ustalony w pierwotnie opublikowanym projekcie planu. Wskazuję więc, iż moje stanowisko oraz stanowisko właścicieli sześciu sąsiednich działek dotyczące warunków zagospodarowania tego obszaru przedstawiane było już wielokrotnie w pismach do Wójta Gminy	Działki nr ewid. 3/3, 3/4 wraz z działkami nr ewid. 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9	Działki nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 leżą poza granicami projektu mpzp –etap 1	-	X			Uwaga nieuwzględniona. Etapowanie opracowania planu wynika z konieczności dostosowania dokumentu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy. Szczegółowe uzasadnienie zawarto w części wstępnej rozstrzygnięcia. W formularzu uwagi opisano numer działek, leżących poza granicami etapu 1, jednak z uwagi na treść merytoryczną planu, uwagę zakwalifikowano do procedury etapu 1.

			obowiązek organów gminy do zapoznania, jeszcze w toku procedury planistycznej społeczności lokalnej z projektem planu zagospodarowania przestrzennego, który po uchwaleniu przez radę gminy stanie się aktem prawa miejscowego zawierającym przepisy powszechnie obowiązujące”. Zaskoczeniem więc odebrałem decyzję Gminy, aby zamiast zakończenia prawidłowego procesu uchwalania MPZP, opublikować nowy projekt, nie uwzględniający obszaru naszych działek. Stwierdzam, że obecna próba podzielenia już gotowego projektu mpzp na 2 części oznacza faktyczne i pozbawione formalnych podstaw ponowienie już zakończonego, prawidłowego i prawomocnego procesu, co naszym zdaniem jest ewidentnym i istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego w ustawie o planowaniu przestrzennym. Nie zmienia tego powołanie się przez Państwo na „istotny interes gminy” zawarte w uzasadnieniu do obecnie opublikowanego dokumentu, gdyż ani nie jest to dookreślone, ani nie jest poparte żadnymi dokumentami lub ekspertyzami, ani nie oceniała tego Rada Gminy. Nie ma więc żadnych udokumentowanych podstaw aby uznać, iż sposób zagospodarowania należącej do mnie działki, ujęty w projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu w dn. 25.06.2024r. w jakikolwiek sposób narusza interesy gminy zagrażając jej planom inwestycyjnym. Wnoszę więc niniejszym o wycofanie obecnego projektu mpzp zwanego Etapem I, anulowanie wymienionego na wstępie Obwieszczenia i przedstawienie Radzie Gminy do zatwierdzenia właściwego projektu mpzp, zgodnie z obowiązującym trybem postępowania wynikającym z przepisów ustawy. Wychodząc jednocześnie po raz kolejny naprzeciw jakimkolwiek obawom Władz Gminy, iż działka moja w przyszłości stanie na przeszkodzie ich planom inwestycyjnym, informuję, iż po uchwaleniu mpzp w wersji pierwotnej, gotów jestem na przyznanie Gminie prawa pierwokupu ww. działki lub umożliwienie jej przejęcia drogą zamiany.”							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

8.	08.01.2025	239.25	Uwaga dotycząca wyrażenia sprzeciwu wobec podzielenia obszaru planu na etapy i wyłożenia do publicznego wglądu tylko etapu 1. „W związku z wyłożeniem przez Wójta Gminy Komorniki do publicznego wglądu dokumentu nazywanego „Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej - etap 1”, wraz z projektem graficznym zagospodarowania terenu, zgłaszam niniejszym stanowczy protest przeciw tym działaniom, jako faktycznie oznaczającym bezpodstawne anulowanie wcześniej przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej (dalej: mpzp) który zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Komorniki z dn. 17.06.2024r został wyłożony do publicznego wglądu i poddany opiniowaniu w dniach 25.06 - 25.07. 2024r. Fakt, iż obecny, tzw, Etap I nie obejmuje obszaru działek o nr. 3/3 do 3/9 , w tym działki której jestem właścicielem oznacza, iż Gmina zamierza zmienić sposób ich zagospodarowania ustalony w pierwotnie opublikowanym projekcie planu. Wskazuję więc, iż moje stanowisko oraz stanowisko właścicieli sześciu sąsiednich działek dotyczące warunków zagospodarowania tego obszaru przedstawiane było już wielokrotnie w pismach do Wójta Gminy Komorniki, w tym najobszerniej pismem z dn 28 kwietnia 2023r., przesłanym Państwu za pośrednictwem Kancelarii Prawnej Dura-Pukańska -Dura, a sposób zagospodarowania tych działek polegający na przeznaczeniu ich na cele budownictwa mieszkaniowego jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki”, zatwierdzonym Uchwałą nr LII348/2010 Rady Gminy Komorniki z dn. 25.10.2010r.. Wszelkie procedury planistyczne wraz z etapem wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w celu zebrania uwag zostały przeprowadzone prawidłowo i zakończone 6 miesięcy temu. Żadne uwagi wówczas nie wpłynęły. Zgodnie z obowiązującym prawem projekt ten powinien być zostać przedstawiony Radzie Gminy w celu zatwierdzenia, co z nieznanymi przyczyni dotąd nie nastąpiło mimo upływu	Działka nr ewid. 3/5 wraz z działkami nr ewid. 3/3, 3/4, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9	Działki nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 leżą poza granicami projektu mpzp - ETAP1	-	X			Uwaga nieuwzględniona. Etapowanie opracowania planu wynika z konieczności dostosowania dokumentu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy. Szczegółowe uzasadnienie zawarto w części wstępnej rozstrzygnięcia. W formularzu uwagi opisano numer działek, leżących poza granicami etapu 1, jednak z uwagi na treść merytoryczną planu, uwagę zakwalifikowano do procedury etapu 1.
----	------------	--------	---	---	---	---	---	--	--	---

			przestrzennym. Nie zmienia tego powołanie się przez Państwo na „istotny interes gminy” zawarte w uzasadnieniu do obecnie opublikowanego dokumentu, gdyż ani nie jest to dookreślone, ani nie jest poparte żadnymi dokumentami lub ekspertyzami, ani nie oceniała tego Rada Gminy. Nie ma więc żadnych udokumentowanych podstaw aby uznać, iż sposób zagospodarowania należącej do mnie działki, ujęty w projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu w dn. 25.06.2024r. w jakikolwiek sposób narusza interesy gminy zagrażając jej planom inwestycyjnym. Wnoszę więc niniejszym o wycofanie obecnego projektu mpzp zwanego Etapem I, anulowanie wymienionego na wstępie Obwieszczenia i przedstawienie Radzie Gminy do zatwierdzenia właściwego projektu mpzp, zgodnie z obowiązującym trybem postępowania wynikającym z przepisów ustawy. Wychodząc jednocześnie po raz kolejny naprzeciw jakimkolwiek obawom Władz Gminy, iż działka moja w przyszłości stanie na przeszkodzie ich planom inwestycyjnym, informuję, iż po uchwaleniu mpzp w wersji pierwotnej, gotów jestem na przyznanie Gminie prawa pierwokupu ww. działki lub umożliwienie jej przejęcia drogą zamiany.”							
9.	11.12.2024	13196.24	Uwaga dotycząca wyrażenia sprzeciwu wobec podzielenia obszaru planu na etapy i wyłożenia do publicznego wglądu tylko etapu 1. „W związku z wyłożeniem przez Wójta Gminy Komorniki do publicznego wglądu dokumentu nazywanego „Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej - etap 1”, wraz z projektem graficznym zagospodarowania terenu, zgłaszam niniejszym stanowczy protest przeciw tym działaniom, jako faktycznie oznaczającym bezpodstawne anulowanie wcześniej przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej (dalej: mpzp) który zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Komorniki z dn. 17.06.2024r został wyłożony do publicznego wglądu i poddany opiniowaniu w dniach 25.06 - 25.07. 2024r.	Działki nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9	Działki nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 leżą poza granicami projektu mpzp –etap 1 - etapowanie planu	-	X			Uwaga nieuwzględniona. Etapowanie opracowania planu wynika z konieczności dostosowania dokumentu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy. Szczegółowe uzasadnienie zawarto w części wstępnej rozstrzygnięcia. W formularzu uwagi opisano numer działek, leżących poza granicami etapu 1, jednak z uwagi na treść merytoryczną planu, uwagę zakwalifikowano do procedury etapu 1.

[illegible]

			<i>przyszłości stanie na przeszkodzie ich planom inwestycyjnym, informuję, iż po uchwaleniu mpzp w wersji pierwotnej, gotów jestem na przyznanie Gminie prawa pierwokupu ww. działki lub umożliwienie jej przejęcia drogą zamiany.”</i>							
10.	16.12.2024	13300.24	Uwaga dotycząca wyrażenia sprzeciwu wobec podzielenia obszaru planu na etapy i wyłożenia do publicznego wglądu tylko etapu 1. <i>„W związku z wyłożeniem przez Wójta Gminy Komorniki do publicznego wglądu dokumentu nazywanego Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej - etap I”, wraz z projektem graficznym zagospodarowania terenu, zgłaszam niniejszym stanowczy protest przeciw tym działaniom, jako faktycznie oznaczającym bezpodstawne anulowanie wcześniej przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej (dalej: mpzp) który zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Komorniki z dn. 17.06.2024r został wyłożony do publicznego wglądu i poddany opiniowaniu w dniach 25.06 - 25.07. 2024r.</i> <i>Fakt, iż obecny, tzw, Etap I nie obejmuje obszaru działek o nr. 3/3 do 3/9 , w tym działki której jestem właścicielem oznacza, iż Gmina zamierza zmienić sposób ich zagospodarowania ustalony w pierwotnie opublikowanym projekcie planu. Wskazuję więc, iż moje stanowisko oraz stanowisko właścicieli sześciu sąsiednich działek dotyczące warunków zagospodarowania tego obszaru przedstawiane było już wielokrotnie w pismach do Wójta Gminy Komorniki, w tym najobszerniej pismem z dn 28 kwietnia 2023r., przesłanym Państwu za pośrednictwem Kancelarii Prawnej Dura-Pukańska -Dura, a sposób zagospodarowania tych działek polegający na przeznaczeniu ich na cele budownictwa mieszkaniowego jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki”, zatwierdzonym Uchwałą nr LII348/2010 Rady Gminy Komorniki z dn. 25.10.2010r..</i> <i>Wszelkie procedury planistyczne wraz z etapem wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w celu zebrania uwag zostały przeprowadzone prawidłowo i zakończone 6</i>	Działka nr ewid. 3/9 wraz z działkami nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8	Działki nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 leżą poza granicami projektu mpzp - ETAP1	-	X			Uwaga nieuwzględniona. Etapowanie opracowania planu wynika z konieczności dostosowania dokumentu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy. Szczegółowe uzasadnienie zawarto w części wstępnej rozstrzygnięcia. W formularzu uwagi opisano numer działek, leżących poza granicami etapu 1, jednak z uwagi na treść merytoryczną planu, uwagę zakwalifikowano do procedury etapu 1.

			<i>zakończonego, prawidłowego i prawomocnego procesu, co naszym zdaniem jest ewidentnym i istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego w ustawie o planowaniu przestrzennym. Nie zmienia tego powołanie się przez Państwo na „istotny interes gminy” zawarte w uzasadnieniu do obecnie opublikowanego dokumentu, gdyż ani nie jest to dookreślone, ani nie jest poparte żadnymi dokumentami lub ekspertyzami, ani nie oceniała tego Rada Gminy. Nie ma więc żadnych udokumentowanych podstaw aby uznać, iż sposób zagospodarowania należącej do mnie działki, ujęty w projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu w dn. 25.06.2024r. w jakikolwiek sposób narusza interesy gminy zagrażając jej planom inwestycyjnym.</i> <i>Wnoszę więc niniejszym o wycofanie obecnego projektu mpzp zwanego Etapem I, anulowanie wymienionego na wstępie Obwieszczenia i przedstawienie Radzie Gminy do zatwierdzenia właściwego projektu mpzp, zgodnie z obowiązującym trybem postępowania wynikającym z przepisów ustawy.</i> <i>Wychodząc jednocześnie po raz kolejny naprzeciw jakimkolwiek obawom Władz Gminy, iż działka moja w przyszłości stanie na przeszkodzie ich planom inwestycyjnym, informuję, iż po uchwaleniu mpzp w wersji pierwotnej, gotów jestem na przyznanie Gminie prawa pierwokupu ww. działki lub umożliwienie jej przejścia drogą zamian.”</i>							
11.	18.12.2024	13352.24	Uwaga dotycząca wyrażenia sprzeciwu wobec podzielenia obszaru planu na etapy i wyłożenia do publicznego wglądu tylko etapu 1. <i>„W związku z wyłożeniem przez Wójta Gminy Komorniki do publicznego wglądu dokumentu nazywanego „Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej - etap 1”, wraz z projektem graficznym zagospodarowania terenu, zgłaszam niniejszym stanowczy protest przeciw tym działaniom, jako faktycznie oznaczającym bezpodstawne anulowanie wcześniej przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rosnowo w rejonie ulic: Jarzębinowej i Czereśniowej (dalej: mpzp) który zgodnie z</i>	Działka nr ewid. 3/9 wraz z działkami nr ewid. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8	Działka nr ewid. 3/9 leży poza granicami projektu mpzp - ETAP1	-	X			Uwaga nieuwzględniona. Etapowanie opracowania planu wynika z konieczności dostosowania dokumentu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy. Szczegółowe uzasadnienie zawarto w części wstępnej rozstrzygnięcia. W formularzu uwagi opisano numer działek, leżących poza granicami etapu 1, jednak z uwagi na treść merytoryczną planu, uwagę zakwalifikowano do procedury etapu 1.

[illegible]

			graficznej uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego w stosunku do jego projektu wyłożonego do publicznego wglądu, poza przypadkami wskazanymi w art. 17 pkt 13 i art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest niedopuszczalne i stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania planu w rozumieniu art. 28 cyt. ustawy. Zmiana treści lub rysunku projektu planu (zakres i rodzaj tych zmian) pozostaje bowiem w takim wypadku poza wiedzą zainteresowanej społeczności lokalnej i poza jej kontrolą. Sama ustawa, nakazując wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, sankcjonuje obowiązek organów gminy do zapoznania, jeszcze w toku procedury planistycznej społeczności lokalnej z projektem planu zagospodarowania przestrzennego, który po uchwaleniu przez radę gminy stanie się aktem prawa miejscowego zawierającym przepisy powszechnie obowiązujące”. Z zaskoczeniem więc odebrałem decyzję Gminy, aby zamiast zakończenia prawidłowego procesu uchwalania MPZP, opublikować nowy projekt, nie uwzględniający obszaru naszych działek. Stwierdzam, że obecna próba podzielenia już gotowego projektu mpzp na 2 części oznacza faktyczne i pozbawione formalnych podstaw ponowienie już zakończonego, prawidłowego i prawomocnego procesu, co naszym zdaniem jest ewidentnym i istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego w ustawie o planowaniu przestrzennym. Nie zmienia tego powołanie się przez Państwo na „istotny interes gminy” zawarte w uzasadnieniu do obecnie opublikowanego dokumentu, gdyż ani nie jest to dookreślone, ani nie jest poparte żadnymi dokumentami lub ekspertyzami, ani nie oceniała tego Rada Gminy. Nie ma więc żadnych udokumentowanych podstaw aby uznać, iż sposób zagospodarowania należącej do mnie działki, ujęty w projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu w dn. 25.06.2024r. w jakikolwiek sposób narusza interesy gminy zagrażając jej planom inwestycyjnym. Wnoszę więc niniejszym o wycofanie obecnego projektu mpzp zwanego Etapem I, anulowanie wymienionego na wstępie Obwieszczenia i przedstawienie Radzie Gminy do zatwierdzenia właściwego projektu mpzp, zgodnie z								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<i>obowiązującym trybem postępowania wynikającym z przepisów ustawy.</i> <i>Wychodząc jednocześnie po raz kolejny naprzeciw jakimkolwiek obawom Władz Gminy, iż działka moja w przyszłości stanie na przeszkodzie ich planom inwestycyjnym, informuję, iż po uchwaleniu mpzp w wersji pierwotnej, gotów jestem na przyznanie Gminie prawa pierwokupu ww. działki lub umożliwienie jej przejęcia drogą zamiany.”</i>								
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--