

Projekt

z dnia 26 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXV/...../2025
RADY GMINY KOMORNIKI**

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XXI/233/2016 Rady Gminy Komorniki z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5

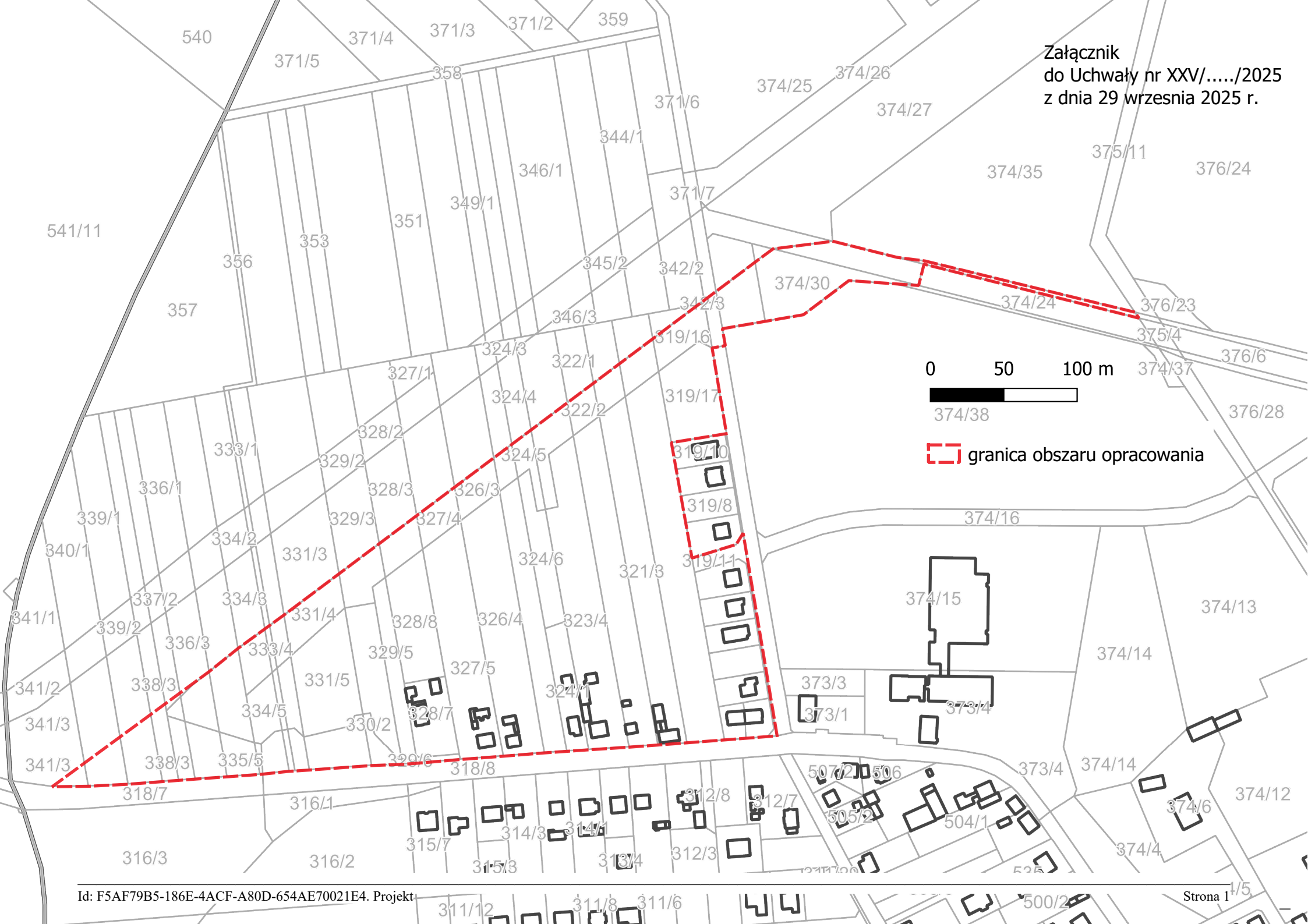
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Komorniki uchwala, co następuje:

§ 1. Zmienia się załącznik graficzny do uchwały nr XXI/233/2016 z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5 zmienionej uchwałą nr XLVII/459/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie: zmiany uchwały nr XXI/233/2016 z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik
do Uchwały nr XXV/...../2025
z dnia 29 września 2025 r.



Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR XXV/..... /2025
RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 29 września 2025 r.

W dniu 23 maja 2016 r. została podjęta przez Radę Gminy Komorniki Uchwała Nr XXI/233/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice i części wsi Głuchowo wzdłuż drogi ekspresowej S5.

W trakcie sporządzania planu miejscowego podjęta została przez Radę Gminy uchwała Nr XLVII/459/2018 w dniu 8 lutego 2018 r. – zwiększająca obszar planu w kierunku północno – wschodnim – aż do ulicy Radosnej w miejscowości Głuchowo. Celem zwiększenia obszaru opracowania było umożliwienie zaprojektowania spójnego układu drogowego w rejonie drogi powiatowej oraz węzła drogi ekspresowej S5.

Dla terenów projektu planu konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas II-III na cele nierolnicze. Z uwagi na brak zgody Ministra i podtrzymanie decyzji odmownej Ministra przez Sądy (Wojewódzki Sąd Administracyjny i Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie) – obszar sporządzanego planu został podzielony na 3 etapy, z czego możliwe było uchwalenie planu miejscowego dla etapu 1, obejmującego teren pomiędzy drogą ekspresową S5, ul. Szkolną i ul. Poznańską do węzła w Głuchowie. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla etapu 1 został uchwalony przez Radę Gminy Komorniki uchwałą Nr V/44/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego dnia 4 lipca 2024 r., poz. 6059).

Następnie ponownie w 2023 r. wystąpiono do Ministra Rolnictwa o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy R II-III o powierzchni 23,7573 ha na cele nierolnicze - dla terenu obejmującego etap 2 (pomiędzy drogą S5, ul. Radosną, ul. Stawną i ul. Głuchowską). Gmina ponownie nie uzyskała zgody Ministra dla terenu obejmującego cały etap – 2, Minister decyzją udzielił zgody tylko dla terenu o powierzchni 3390 m² (z powierzchni 23,7573 ha objętej wnioskiem o zmianę przeznaczenia). W tych okolicznościach postanowiono wyodrębnić fragment terenu z etapu 2, który uzyskał zgodę i tworzy jeden kompleks. Wobec powyższego przedstawiono do wglądu publicznego pomniejszony obszar projektu miejscowego planu dla etapu 2 - teren pomiędzy drogą ekspresową S5, ul. Radosną i Stawną. Teren ten obecnie objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

po wyłożeniu do wglądu publicznego wpłynęły uwagi od wielu mieszkańców wsi Głuchowo, z których część dotyczyła sprzeciwu wobec przeznaczenia terenu w projekcie planu na zabudowę produkcyjno-usługową zamiast mieszkaniowo-usługową. Zdaniem mieszkańców plan umożliwi budowę inwestycji wielkopowierzchniowych, nie dając ochrony mieszkańcom sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej, a także nie ogranicza przedsięwzięć uciążliwych w sąsiedztwie terenów osiedleńczych, gdyż zakazuje tylko lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych. Wskaźniki dla realizacji zabudowy w wyznaczonych terenach P/U w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych - nie respektują zasady proporcjonalności ograniczeń prawa własności oraz równowagi interesu publicznego i prywatnego, co zdaniem mieszkańców wywołuje konflikt funkcji w przeznaczeniu i uciążliwości dla mieszkańców. Wójt po przeanalizowaniu złożonych uwag do projektu, postanowił uwzględnić część złożonych uwag.

W kontekście sporządzanego projektu planu i braku zgody Ministra dla zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla większości terenu objętego opracowaniem - polityka przestrzenna gminy zostanie zaktualizowana w toku prac sporządzenia Planu ogólnego gminy Komorniki prowadzonych na podstawie uchwały Rady Gminy Komorniki Nr V/42/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Komorniki” - nie jest zatem celowe kontynuowanie prac nad projektem planu miejscowego. W ramach władztwa planistycznego gminy mieści się odstępianie od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy, będąc organem ustawowo odpowiedzialnym za uchwalenie prawa miejscowego w zakresie planowania przestrzennego, posiada w granicach prawa samodzielność oraz swobodę decydowania o losach wszczętej procedury planistycznej, w kompetencji Rady Gminy Komorniki leży odstępianie od sporządzenia planu miejscowego.

Wobec powyższego, odstępuje się od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za wyjątkiem obszaru, którego granice przedstawia załącznik do niniejszej uchwały.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zatem uzasadnione.