

RAPORT

podsumowujący przebieg ponownych konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacyjowej i Jarzębinowej

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w dniach od 18 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacyjowej i Jarzębinowej.

Ogłoszenie Wójta Gminy Komorniki z dnia 18 sierpnia 2025 r. o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamieszczono:

- 1) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Komorniki;
- 2) na tablicach sołeckich w miejscowości Chomęcice;
- 3) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Komorniki pod adresem bip.komorniki.pl;
- 4) na stronie internetowej Urzędu Gminy Komorniki pod adresem www.komorniki.pl;
- 5) w prasie w wydaniu Gazety Wyborczej z dnia 18 sierpnia 2025 r.

Dodatkowo o rozpoczęciu konsultacji poinformowano w aplikacji BLISKO oraz na stronie internetowej Stowarzyszenie Metropolia Poznań - Metropolitalny portal konsultacji społecznych Metropolii Poznań pod adresem konsultacje.metropoliapoznan.pl.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania został udostępniony w terminie trwania konsultacji społecznych:

- 1) w siedzibie Urzędu Gminy Komorniki, w Wydziale Planowania Przestrzennego (pok. 104), w godzinach otwarcia Urzędu,
- 2) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Komorniki pod adresem bip.komorniki.pl;
- 3) na stronie internetowej Stowarzyszenie Metropolia Poznań - Metropolitalny portal konsultacji społecznych Metropolii Poznań (konsultacje.metropoliapoznan.pl).

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udział interesariuszy zapewniono poprzez następujące formy konsultacji społecznych:

- 1) zbieranie uwag w terminie od dnia 18 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się dnia 26 sierpnia 2025 r. o godz. 17:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online);

- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego, w dniu 3 września 2025 r. w godz. od 15:30 do 17:30 w siedzibie Urzędu Gminy Komorniki.

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w wyznaczonym terminie do zbierania uwag wpłynęły 2 pisma z uwagami;
- 2) na otwarte spotkanie przybyło 5 osób zainteresowanych;
- 3) podczas prowadzenia punktu konsultacyjnego przybyły 4 osoby zainteresowane.

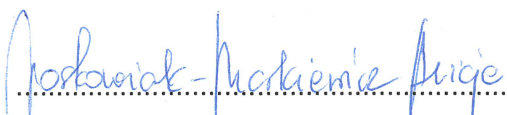
Raport zawiera dwie strony oraz trzy załączniki:

1. Protokół z punktu konsultacyjnego dot. projektu planu miejscowego.
2. Protokół z otwartego spotkania projektu planu miejscowego.
3. Wykaz uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Raport sporządzono w trzech egzemplarzach z przeznaczeniem:

- 1) dla Wójta Gminy Komorniki;
- 2) dla Rady Gminy Komorniki;
- 3) do dokumentacji planistycznej.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym raport został sporządzony w dniu 1 grudnia 2025 r. przez Alicję Noskowiak-Markiewicz (inspektor ds. planowania przestrzennego).


(podpis osoby sporządzającej raport)

WÓJT

mgr Tomasz Stelmach
Wójt Gminy Komorniki

PL.6721.3.2024

PROTOKÓŁ

Punkt konsultacyjny w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacyjowej i Jarzębinowej

Protokół sporządzono w dniu 3 września 2025 r. w Urzędzie Gminy Komorniki, ul. Stawna 1, 62-052 Komorniki, przez Alicję Noskowiak-Markiewicz – inspektora ds. planowania przestrzennego.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w ramach konsultacji społecznych, w dniu 3 września 2025 r. w godz. 15:30-17:30 w sali sesyjnej Urzędu Gminy Komorniki (ul. Stawna 1, 62-052 Komorniki) zorganizowano punkt konsultacyjny, dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacyjowej i Jarzębinowej. Punkt konsultacyjny prowadzony był po godzinach pracy Urzędu.

Podczas trwania punktu konsultacyjnego zgłosiły się 4 zainteresowane osoby. Lista obecności nie stanowi załącznika do niniejszego protokołu, niemniej jednak została włączona do przedmiotowej dokumentacji planistycznej.

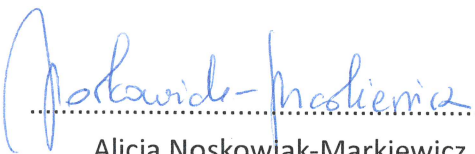
Podczas prowadzenia punktu konsultacyjnego w sali sesyjnej Urzędu Gminy Komorniki poruszane były zagadnienia dotyczące:

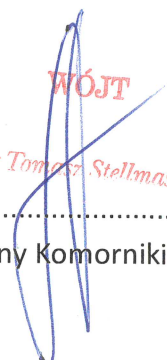
- układu drogowego, w tym przebiecia do ul. Poznańskiej,
- sposobu zagospodarowania terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i możliwości lokalizacji na tych terenach usług (ich rodzaju),
- rodzaju zabudowy na terenach mieszkaniowych,
- poszerzenia terenu 1US-ZP,
- pasów zieleni izolacyjnej,
- sposobu zagospodarowania terenu 4MNW-U.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 1 stronę.

Protokół sporządzono w trzech egzemplarzach.


Alicja Noskowiak-Markiewicz


mgr Tomasz Stellmaszyk
Wójt Gminy Komorniki

PROTOKÓŁ

z otwartego spotkania dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacjowej i Jarzębinowej

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w ramach konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacjowej i Jarzębinowej, w dniu 26 sierpnia 2025 r. o godz. 17:00 odbyło się otwarte spotkanie poprzedzone prezentacją przedmiotowego projektu. Spotkanie otwarte odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online). Uczestnikom, zgodnie z art.8i, umożliwiono wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag, w tym w formie zapisu tekstowego. Łącze do dyskusji zostało udostępnione dnia 26 sierpnia 2025 r. na stronie www.komorniki.pl oraz w aplikacji „BLISKO”.

W spotkaniu otwartym wzięło udział finalnie 7 osób, w tym Alicja Noskowiak-Markiewicz (Inspektor ds. planowania przestrzennego) oraz Michał Chlebowski (projektant).

Alicja Noskowiak-Markiewicz rozpoczęła spotkanie otwarte przedstawiając temat spotkania oraz informując o przepisach związanych z ochroną danych osobowych, w tym o prawie do braku zgody na umieszczenia nazwiska i imienia na liście obecności i – w takim przypadku – o możliwości korzystania z czatu w trakcie spotkania. Dodatkowo poinformowała, że z otwartego spotkania jest sporządzany protokół. Ponadto przypominała o terminach konsultacji społecznych oraz o formach w jakich są one prowadzone (zbieranie uwag, punkt konsultacyjny). Osoby biorące udział w spotkaniu, w tym te dołączające podczas spotkania, wyraziły zgodę na zamieszczenie swoich danych (imię i nazwisko) na liście obecności. Lista obecności nie stanowi załącznika do niniejszego protokołu, niemniej jednak została włączona do przedmiotowej dokumentacji planistycznej.

Następnie Alicja Noskowiak-Markiewicz oddała głos Projektantowi Michałowi Chlebowskiemu, który omówił zakres objęty projektem planu, projekt planu, obecne zagospodarowanie terenu objętego opracowaniem oraz uwarunkowania (w tym studium). Następnie zaproszono do dyskusji i zadawania pytań.

Na wstępie jedna z uczestniczek zaznaczyła, że zależy jej, aby teren 1US-ZP pełnił funkcję sportowo-rekreacyjną, stanowiąc powiększenie terenu Koźlaka i boiska. Projektant wyjaśnił, że dokładnie takie jest zamierzenie i przeznaczenie przedmiotowego terenu. Dodatkowo w projekcie powiększono istniejący teren o pas wzdłuż terenów mieszkaniowych, który ma pełnić funkcję buforu od boiska dla nowoprojektowanych działek budowlanych.

Do spotkania dołączyła kolejna osoba (poinformowano o RODO i nagrywaniu, uzyskano zgody).

Inny uczestnik poprosił o wyjaśnienie czy teren objęty projektem MPZP obejmuje ulicę Cisową. Wyjaśniono, że teren opracowania sąsiaduje z ulicą Cisową, jednak nie obejmuje nieruchomości przy niej zlokalizowanych. Dla terenu przy ulicy Cisowej nie toczy się obecnie procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym uczestnik podziękował za udział i opuścił spotkanie.

Do spotkania dołączyła kolejna osoba (poinformowano o RODO i nagrywaniu, uzyskano zgody).

Uczestniczka poprosiła o wyjaśnienie, czy na terenie objętym projektem MPZP możliwa jest lokalizacja „drobnych” usług, np. kosmetyczka czy fryzjer. Wyjaśniono, że w projekcie MPZP wskazano jedynie usługi, których nie można lokalizować. Usługi wymienione przez uczestniczkę nie zostały wykluczone, zatem ich lokalizacja na terenie będzie możliwa.

Następnie poruszono szerokość dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD. Wyjaśniono, że ich szerokość jest różna – 2KDD z względu na fakt, że pełni funkcję łącznika ul. Poznańskiej i ul. Polnej ma w większości szerokość 12 m (we fragmencie 11 m ze względu na istniejące podziały i budynki), droga 4KDD również pełni funkcję łącznika również ma 12 m, natomiast 3KDD (ul. Akcyjowa) ma szerokość 10 m, co wynika z istniejącego podziału geodezyjnego (droga stanowi już własność gminną) i zlokalizowanych budynków. Podkreślono, że drogi te zostały wskazane w projekcie MPZP jako drogi publiczne.

Kolejnym zagadnieniem poruszonym na spotkaniu była możliwość lokalizacji anten 5G. Pan Michał Chlebowski wyjaśnił, że w projekcie MPZP wskazano maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych – 12 m. Co oznacza, że wszystkie obiekty, których wysokość nie jest określona wprost nie będzie mogła przekraczać 12 m. Niestety wprost nie można zapisać zakazu lokalizacji nadajników telekomunikacji komórkowej, ponieważ Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych zakazuje stosowania takich zapisów w aktach planowania przestrzennego.

W następnej kolejności uczestniczka prosiła o wyjaśnienie czy niebieskie oznaczenie na terenie 1KDD oznacza parking. Pan Projektant wyjaśnił, że niebieskim kolorem zaznaczono strefę od linii średniego napięcia.

Następnie uczestniczka zwróciła uwagę na szerokość dróg wewnętrznych (KR) wynoszącą 8 m. Podkreślono jednak, że jest to dojazd tylko do 6 działek i są one zakończone „nawrotkami” o wymiarach 12,5 m x 12,5 m. Uczestniczka podkreśliła, że wołałaby by ulica 1KR była drogą publiczną (ponieważ dochodzi do terenu 1US-ZP. Pan Michał Chlebowski wyjaśnił, że dostęp do tego terenu jest z ulicy Poznańskiej, Jarzębinowej i Polnej oraz z projektowanej drogi 3KDD. Ponadto w trakcie opracowania planu należy brać pod uwagę wpływ ustaleń na finanse gminne. Wyznaczanie kolejnych dróg publicznych (prócz 2KDD, 3KDD i 4KDD) dodatkowo obciążałoby budżet gminny. Projekt planu był kilkakrotnie omawiany z komisją polityki przestrzennej oraz z kierownikami i Wójtem. Konsultowany projekt planu jest pewnym kompromisem pomiędzy oczekiwaniami Wójta, Radnych a założeniami projektowymi.

Kolejno uczestniczka prosiła o wyjaśnienie czy jest możliwość wykonania drogi

wewnętrznej prywatnej między 3MNW-U a 5MNW. Wyjaśniono, że dojścia i dojazdy mogą powstać zawsze, zgodnie z przepisami odrębnymi. Natomiast projekt MPZP nie zakłada w tym miejscu drogi wewnętrznej. Ponadto obecny podział geodezyjny i głębokość kwartałów (oraz linie zabudowy) nie sprzyja takim zabiegom. Pani Dorota Trocha zwróciła uwagę na odległość obowiązującej linii zabudowy na terenie 3MNW – 6 m. Podkreśliła, że wg niej lepszym rozwiązaniem byłaby odległość 8 m. Pan Michał Chlebowski wyjaśnił, że głębokość działek na tym terenie wynosi 40 m, zatem odsunięcie linii zabudowy na 8 m, zakładając budynek o 15 m głębokości, spowoduje znaczne zmniejszenie ogrodu. Ponadto droga ma 12 m, zatem sama jezdnia nie będzie zlokalizowana zaraz przy granicy działek. Podkreślono, że zgodnie z definicją obowiązującej linii zabudowy 60% elewacji powinno być zlokalizowane na niej, natomiast pozostała część budynku może zostać wycofana (np. część garażowa).

Następnie poproszono o wskazanie szerokości skrzyżowania drogi Akacjowej z projektowaną ulicą 4KDD. Pan Michał Chlebowski odpowiedział, że szerokość wraz z „trójkątem widoczności” wynosi 17 m. Ogólnie w projekcie przyjęto ścięcia narożne 5 m x 5 m.

W następnej kolejności uczestniczka zwróciła uwagę na teren 4MNW-U i jego funkcję. Wyjaśniono, że na tym terenie mogą powstać zarówno budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe jak i same budynki usługowe.

Do spotkania dołączyła kolejna osoba (poinformowano o RODO i nagrywaniu, uzyskano zgody).

Kolejny uczestnik spotkania zapytał czy dla budynków gospodarczych i garażowych na terenie 6MNW została wskazana linia zabudowy. Pan Michał Chlebowski wskazał, że linia zabudowy wyznaczona na tym terenie jest obowiązująca dla budynków mieszkalnych, natomiast ta linia traktowana jest jako nieprzekraczalna dla pozostałych budynków, instalacji fotowoltaicznych i wiat. Zatem budynek gospodarczy, garażowy mogą być lokalizowane w dowolnym miejscu (z zachowaniem odległości od działek sąsiednich) w obszarze wyznaczonym linią zabudowy – 6 m od granicy z działką drogową. Ponadto Projektant podkreślił, że zgodnie z ustaleniami MPZP takie budynki mogą mieć powierzchnię max. 60 m.

Inny z Uczestników poruszył kwestię zainteresowania mieszkańców spotkaniami dotyczącymi projektów MPZP oraz promocji samych konsultacji społecznych.

Do spotkania dołączyła kolejna osoba (poinformowano o RODO i nagrywaniu, uzyskano zgody).

Następnie omówiono drogę 2KDD i jej szerokość. Kolejno poruszono również temat podłączenia budynków do sieci gazowej. Wyjaśniono, że w projekcie MPZP ustalono możliwość zasilania z indywidualnego źródła gazu lub z sieci, jeśli będzie taka fizyczna możliwość.

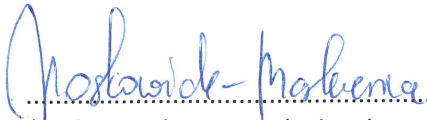
Alicja Noskowiak-Markiewicz przypominała raz jeszcze o terminach i formach konsultacji społecznych, formie i terminie składania uwag. Poinformowała o możliwości pobrania projektu planu z Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Komorniki.

W czasie trwania spotkania otwartego nie zgłoszono żadnych formalnych uwag.

Zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym protokół zawierający cztery ponumerowane strony został sporządzony w dniu 27.08.2025 r.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Protokół sporządzono w trzech egzemplarzach.


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


WÓJT
mgr Tomasz Szilmaszyk

.....
Wójt Gminy Komorniki

WYKAZ UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chomęcice w rejonie ulic: Akacjowej i Jarzębinowej, konsultacje społeczne zostały zorganizowane w dniach od 18 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	17.09.2025 r.	Zanonimizowano	Wniosek o dokonanie zmian w projekcie mpzp w Chomęcicach ul. Akacjowa/Jarzębinowa: 1. Wniosek o rezygnację z drogi publicznej w celu ochrony istniejących zadrzewień i występującej w ich obrębie fauny. 2. Uwaga dotycząca korekty przebiegu dróg w celu likwidacji „martwych punktów” w nieruchomości. 3. Wniosek o skrócenie drogi 1KR. 4. Wniosek o wyłączenie terenu 1US-ZP z terenu działki 81/18. 5. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 3MNV-U na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą bez możliwości realizacji usług. 6. Propozycja nowego układu komunikacyjnego, w którym zlikwidowano drogę 3KR, a włączenie do ul. Poznańskiej zaplanowano poprzez przedłużenie drogi 5KDD. 7. Wniosek o ustanowienie minimalnej powierzchni wydzielanych działek na 600 m².	Obszar objęty opracowaniem	2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KR, 1US-ZP, 3MNV-U, 2MNV,	1. X w części 2. X w części 3. X 4. – 5. – 6. X w części 7. -	1. X w części 2. X w części 3. – 4. X 5. X 6. X w części 7. X	1. Uwaga uwzględniona w części w zakresie zmiany przeznaczenia drogi na teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz zwężenia drogi w obrębie istniejących drzew. 2. Uwaga uwzględniona w części poprzez korektę przebiegu dróg 2KDD, 4KDD i usunięcie drogi 3KDD. 3. Uwaga uwzględniona. 4. Uwaga nieuwzględniona w związku z potrzebą odizolowania projektowanego terenu sportowo-rekreacyjnego od zabudowy mieszkaniowej. 5. Uwaga nieuwzględniona w związku z potencjalnym spadkiem wartości nieruchomości po wykluczeniu możliwości lokalizacji usług. 6. Uwaga uwzględniona w części poprzez korektę przebiegu dróg 2KDD, 4KDD i usunięcie drogi 3KDD. 7. Uwaga nieuwzględniona w związku z potencjalnie zbyt dużą intensywnością zabudowy na wnioskowanym obszarze, co nie

								jest zgodne z polityką przestrzenną gminy Komorniki.
2	17.09.2025 r.	Zanonimizowano	Wniosek o rezygnację z drogi publicznej w celu ochrony istniejących zadrzewień i występującej w ich obrębie fauny.	Działka nr ewid. 81/18	2KDD	X w części	X w części	Uwaga uwzględniona w części w zakresie zmiany przeznaczenia drogi na teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz zwężenia drogi w obrębie istniejących zadrzewień.

WÓJT
mgr Tomasz Stelmach

Wójt Gminy Komorniki