RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały nr XIII/127/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej, a konsultacje społeczne zostały przeprowadzone zgodnie z art. 17 pkt 11 i pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) W toku analiz i prac projektowych ustalono konieczność sporządzenia wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o decyzję zezwalającą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze z uwagi na ich występowanie na obszarze planu miejscowego oraz brak takiej zgody uzyskanej wcześniej. W tym celu dokonano podziału całego obszaru objętego planem miejscowym na dwie części. Przedmiotem konsultacji społecznych był 1 etap projektu planu miejscowego. Konsultacje społeczne przebiegły w następujący sposób:

1) konsultacjom społecznym podlegał projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1 ,
2) konsultacje społeczne przeprowadzone zostały w terminie od dnia 17 listopada 2025 r. do dnia 19 grudnia 2025 r. w następujących formach:
    a) zbierania uwag przez cały okres konsultacji społecznych, tj. od dnia 17 listopada 2025 r. do dnia 19 grudnia 2025 r.,
    b) spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 10 grudnia 2025 r. o godz. 15:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online),
    c) dyżuru projektanta, który miał miejsce w dniu 1 grudnia 2025 r. w godz. 17:00-18:00 w Gminnym Ośrodku Kultury - Centrum Tradycji i Kultury Gminy Komorniki , sala 19/20 (parter), ul. Kościelna 37, 62-052 Komorniki,
3) przebieg konsultacji:
    a) do projektu planu miejscowego złożono 4 pisma z uwagami,
    b) w spotkaniu otwartym udział wzięli:
        – Projektantka planu – Agata Marciniak,
        – Inspektor ds. Planowania Przestrzennego – Weronika Wiza-Brygier
        – 4 osoby zainteresowane,
    c) w dyżurze projektant udział wzięli:
        – Projektantka planu – Agata Marciniak,
        – Inspektor ds. Planowania Przestrzennego – Weronika Wiza-Brygier
        – 3 osoby zainteresowane.

Załącznikami do niniejszego raportu są:

1) Protokół ze spotkania otwartego,
2) Protokół dyżuru projektanta,
3) Wykaz uwag wraz ze sposobem rozpatrzenia przez Wójta Gminy Komorniki.

WÓJT

.....mgr Tomasz Stellmaszyk.....

Wójt Gminy Komorniki

Komorniki, dnia 11 12.2025 r.

PL.6721.9.2024

PROTOKÓŁ

z otwartego spotkania dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1

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 zm.), w ramach konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1, w dniu 10 grudnia 2025 r. o godz. 15:30 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 10 grudnia 2025 r. na stronie www.komorniki.pl oraz w aplikacji „BLISKO".

W spotkaniu otwartym wzięły udział 4 osoby, w tym Weronika Wiza-Brygier (Inspektor ds. planowania przestrzennego) oraz Agata Marciniak (projektantka).

Weronika Wiza-Brygier 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, dyżur projektanta). 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 Weronika Wiza-Brygier oddała głos Projektantce Agacie Marciniak, która omówiła zakres objęty projektem planu, projekt planu, obecne zagospodarowanie terenu objętego opracowaniem. Następnie zaproszono do dyskusji i zadawania pytań.

Pierwsza głos zabrała Pani [redacted] Poinformowała, że złożyła już uwagę do projektu konsultowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga ta dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, w celu umożliwienia prowadzenia zakładu fryzjerskiego i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na cele usługowe. Zainteresowana zapytała o realne szanse na przyjęcie złożonej uwagi. Projektantka

poinformowała, że to Wójt Gminy Komorniki rozstrzyga uwagi i to od niego będzie zależało czy uwaga zostanie uwzględniona czy nie, jednocześnie informując, że jest to miejsce gdzie ta zabudowa usługowa nie byłaby uciążliwa dla sąsiedztwa i nie zaburzyłaby ładu przestrzennego na tym terenie. Dodatkowo została poinformowana o konieczności zapewnienia miejsc postojowych zgodnie ze wskazanym w projekcie planu normatywem parkingowym. Zainteresowana przyznała, że może być to problematyczne. Drugie pytanie Zainteresowana zadała w imieniu sąsiada, którego działka położona jest przy jej południowej granicy. W pierwszej kolejności poprosiła o wyjaśnienie zasadności wydzielonej drogi wewnętrznej do jego działki. Projektanta wyjaśniła, że droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do działki sąsiada została wydzielona w celu uporządkowania przeznaczenia terenów dla tego obszaru i zapewnienia dojazdu do przedmiotowej działki. Tworzenie zabudowy mieszkaniowej na fragmencie terenu stanowiącej de facto drogę dojazdową stanowiłoby fikcję. Z uwagi na powyższe zdecydowano o wydzieleniu osobnego przeznaczenia – terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Następne pytanie dotyczyło możliwości prowadzenia działalności – warsztatu samochodowego. Poinformowała, że poprzedni właściciel prowadził tam warsztat i budynek istniejący na działce jest do tego przygotowany. Projektanta wyjaśniła, że obecnie projekt miejscowego planu przewiduje dla terenu przedmiotowej działki teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oznacza to, że usługa może być prowadzone jedynie w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wolnostojący budynek usługowy na tym terenie nie jest dozwolony. Dodatkowo podkreślono, ze w projekcie planu miejscowego zawarto zakaz lokalizacji „usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych." W związku z powyższym również nie będzie możliwe prowadzenie takiej działalności. Jednocześnie podkreślono fakt, że działka, której dotyczyło zapytanie jest mała i poza zgodnością funkcji właściciel musi spełnić również parametry minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz normatywu parkingowego. Na tym Pani Ewelina podziękowała za wyjaśnienia i za rozmowę.

Następnie głos zabrała druga uczestniczka spotkania – Pani [redacted] Na wstępnie zaznaczyła, że nie ma konkretnych pytań czy zastrzeżeń do projektu planu oraz poinformowała, że jej mąż wraz z teściową uczestniczyli w dyżurze projektanta, na którym otrzymali odpowiedzi na wszelkie nurtujące ich pytania. Zainteresowana zapytała o możliwe przeznaczenie sąsiedztwa jej działki w planie miejscowym oraz planie ogólnym. Pani projektantka wyjaśniła ze teren położony za wskazaną przez Uczestniczkę działkę nie jest objęty zarówno miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jak i przystąpieniem do sporządzenia takiego planu. W związku z powyższym teren ten nie posiada przeznaczenia. Jednocześnie wyjaśniono, że plan ogólny zakłada dla tego terenu strefę otwartą. Pani Marta poprosiła o doprecyzowanie co może pojawić się w ramach tej strefy. Weronika Wiza-Brygier wyjaśniła, że zgodnie z projektem planu ogólnego profil podstawowy dla strefy otwartej zawiera teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dodatkowo w profilu dodatkowym zawarto teren zieleni urządzonej. Tym samym jest to katalog przeznaczeń, które mogą się pojawić w uchwalanym dla tego terenu w przyszłości planie miejscowym. Jednocześnie podkreślono, że prace nad planem

ogólnym nadal trwają i jest to projekt. Następnie Pani Marta zapytała o możliwość powstania drogi na tyłach działek wzdłuż ulicy Fabianowskiej. W odpowiedzi została poinformowana, że na ten moment, jak wcześniej wspomniano, nie toczy się procedura planistyczna dla tego terenu. Nie mniej jednak, plan ogólny w profilu podstawowym dopuszcza tereny komunikacji, wiec powstanie w tym miejscu drogi na podstawie uchwalonego w przyszłości planu miejscowego jest możliwe. Wyjaśniono również, że projekt planu miejscowego w pewnym stopniu nie zamyka sobie furtki do tej drogi m.in. poprzez odsunięcie linii zabudowy na terenach mieszkaniowych czy wyznaczenie terenu komunikacji pieszo rowerowej przecinającego teren zabudowy mieszkaniowej. Podkreślono jednocześnie, że droga ta będzie miała sens, jedynie w przypadku uruchomienia tych terenów pod zabudowę, a z uwagi na rozdrobnienie własnościowe oraz grunty orne klasy III jest to teren problematyczny. Na ten moment plan ogólny nie przewiduje w tym miejscu nowej zabudowy, a wręcz ją wyklucza. Na tym uczestniczka podziękowała za wyjaśnienia i poinformowała o braku innych pytań.

Weronika Wiza-Brygier 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 trzy ponumerowane strony został sporządzony w dniu 11.12.2025 r.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Protokół sporządzono w trzech egzemplarzach.

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
Wiza-Brygier
mgr inż. Weronika Wiza-Brygier
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
mgr Tomasz Stellmaszyk
.....
Wójt Gminy Komorniki

Komorniki, dnia 1 grudnia 2025 r.

PL.6721.9.2024

PROTOKÓŁ

Dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1

Protokół sporządzono w dniu 1 grudnia 2025 r. w Gminnym Ośrodku Kultury, ul. Kościelna 37, 62-052 Komorniki, przez Weronikę Wizę-Brygier – 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 1 grudnia 2025 r. w godz. 17:00-18:00 w sali nr 19/20 w Gminnym Ośrodku Kultury - Centrum Tradycji i Kultury Gminy Komorniki (ul. Kościelna 37, 62-052 Komorniki) zorganizowano dyżur projektanta, dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1. Punkt konsultacyjny prowadzony był po godzinach pracy Urzędu.

Dyżur projektanta prowadzony był przez projektanta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Panią Agatę Marciniak. Podczas trwania punktu konsultacyjnego zgłosiły się 3 zainteresowane osoby. Lista obecności nie stanowi załącznika do niniejszego protokołu, niemniej jednak została włączona do przedmiotowej dokumentacji planistycznej.

Podczas prowadzenia dyżuru projektanta poruszane były zagadnienia dotyczące:

- możliwości zmiany przeznaczenia terenu 1U, tak aby dla wskazanych przez właściciela działek możliwa była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- sposobu zagospodarowania i możliwości wskazanych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych dla terenu 1MNW-MNB oraz ich powiązanie z projektem planu ogólnego gminy Komorniki,
- przyszłości terenów sąsiednich, w szczególności terenów rolniczych położonych poza granicami opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 1 stronę.

Protokół sporządzono w trzech egzemplarzach.

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
Wiza-Brygier
mgr inż. Weronika Wiza-Brygier

.....
Weronika Wiza-Brygier

WÓJT
mgr Tomasz Stellmaszyk

.....
Wójt Gminy Komorniki

.....
Agata Marciniak - projektant

WYKAZ UWAG

złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Komorniki w rejonie ulic: Staszica, Fabianowskiej i Polnej – etap 1

Uwagi osób fizycznych złożone w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) w dniach od 17 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Komorniki		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	28.11.2025	Osoba fizyczna	Działka nr 315/3	X	X	Osoba wnosi o dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w wolnostojących budynkach garażowych i gospodarczych, aby umożliwić zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe. Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia funkcji usługowych – poprzez zmianę przeznaczenia dla przedmiotowej nieruchomości z funkcji MNW na MNW-U oraz zapisano prawidłowe parametry dla zabudowy. Jednocześnie osoba wnosi o wyłączenie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego. W tym zakresie uwaga nie może być uwzględniona z uwagi na niezgodność proponowanego zapisu z przepisami prawa budowlanego.
2.	16.12.2025	Osoba fizyczna	Działka nr 291/5	X	-	Osoba wnosi o korektę strefy, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych na większą. Zweryfikowano zasięg tej strefy na terenie 9MNW, a także po analizie zapisów planu zweryfikowano prawidłowość parametrów dla terenów MNW.
3.	18.12.2025	Osoba fizyczna	Działki nr 303/35, 303/36	X	-	Osoba wnosi o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – o parametrach takich jak teren oznaczony w projekcie planu miejscowego jako teren 3MNW-U. Dokonano tych zmian zarówno na rysunku, jak i w tekście uchwały oraz zweryfikowano prawidłowość parametrów dla terenów MNW-U i MNW.

4.	19.12.2025	Osoba fizyczna	Działka nr 302/13	X	-	Osoba wnosi o możliwość lokalizacji obiektu w formie lekkiego namiotu wykorzystywanego do celów prywatnych z możliwością działalności usługowej. Dopuszczono dla terenów 5MNW-U oraz 6MNW-U lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w formie przekryć namiotowych.

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

WÓJT
mgr Tomasz Stellmaszyk

.....

Podpis Wójta Gminy Komorniki