

**PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI PRZEPROWADZONYCH W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY CHORZELE
- ANKIETY**

PROCES ANKIETYZACJI

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2026 poz. 538) poddano projekt planu ogólnego konsultacjom społecznym w formie ankiety.

Ankieta konsultacyjna dostępna była:

- w wersji elektronicznej online pod adresem: <https://forms.gle/iNV9BxrKbQS8tLKm9>, a także na stronie internetowej Biuletynie Informacji Publicznej tut. Urzędu <https://bipchorzele.pl/plan-ogolny-gminy.html> - zakładka „PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY CHORZELE – KONSULTACJE SPOŁECZNE” (Plan ogólny - ankieta konsultacyjna – wersja .pdf albo .doc) oraz w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Chorzeli, ul. S. Komosińskiego 1, 06-330 Chorzele, w pokoju nr 2.

Ankiety można było wypełnić bezpośrednio w wersji elektronicznej online za pośrednictwem wskazanego wyżej adresu albo złożyć wypełnioną ankietę w formie papierowej na ww. adres Urzędu lub elektronicznie, za pomocą poczty elektronicznej na adres: sekretariat@chorzele.pl lub platformę epuap na adres: /114bros83p/SkrytkaESP lub poprzez e-Doręczenia na adres: AE:PL-37158-15450-RWWFB-16

Ankiety można było wypełniać w terminie konsultacji, tj. od 15.06.2026 r. do 15.07.2026 r.

ZAWARTOŚĆ ANKIETY

Ankieta konsultacyjna podzielona została na dwie części.

Pierwsza część miała charakter ogólny i informacyjny. Zawarte w niej pytania nie odnosiły się bezpośrednio do szczegółowych rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego gminy, lecz służyły poznaniu profilu respondentów, poziomu ich wiedzy na temat dokumentów planistycznych oraz sposobu uczestnictwa mieszkańców w procesie konsultacji społecznych. Konkretyzując, w tej części ankiety zawarto następujące pytania:

- 1) „W jakim przedziale wiekowym Pani/Pan się znajduje?”
- 2) „Jaki jest Pani/Pana status zawodowy?”
- 3) „W jaki sposób jest Pani/Pan związany(a) z gminą?”
- 4) „Z których z poniższych źródeł dowiedział(a) się Pani/Pan o przystąpieniu do konsultacji społecznych projektu planu ogólnego?”
- 5) „Czy wie Pani/Pan czym jest plan ogólny gminy?”
- 6) „Z którymi z poniższych dokumentów Pani/Pan się zapoznał(a)?”
- 7) „Jak ocenia Pani/Pan podział gminy na strefy planistyczne?”
- 8) „Jakie są według Pani/Pana największe wyzwania przestrzenne gminy?”
- 9) „Czy wnosi Pani/Pan uwagi do projektu planu ogólnego gminy?”

Druga część ankiety konsultacyjnej skierowana była do respondentów wnoszących uwagi do projektu planu ogólnego gminy, którzy w pytaniu nr 9 udzielili odpowiedzi twierdzącej. Uczestnicy badania ankietowego udzielali odpowiedzi na pytania dotyczące wskazanych stref planistycznych, ich identyfikacji oraz konkretnych ustaleń wynikających z projektu planu. W tej części ankiety zawarto następujące pytania:

- 10) „Jakiej działki ewidencyjnej / jakich działek ewidencyjnych dotyczy zgłaszana uwaga (proszę wskazać numer działki oraz nazwę obrębu)?”
- 11) „W jakiej strefie planistycznej wskazanej w konsultowanym projekcie planu ogólnego zlokalizowany jest przedmiotowy teren (proszę wskazać numer, symbol, nazwę strefy)?”
- 12) „O wyznaczenie jakiej strefy planistycznej oraz o jakie przeznaczenie Pani/Pan wnioskuje?”
- 13) „Jakie jest Pani/Pana uzasadnienie składanej uwagi?”

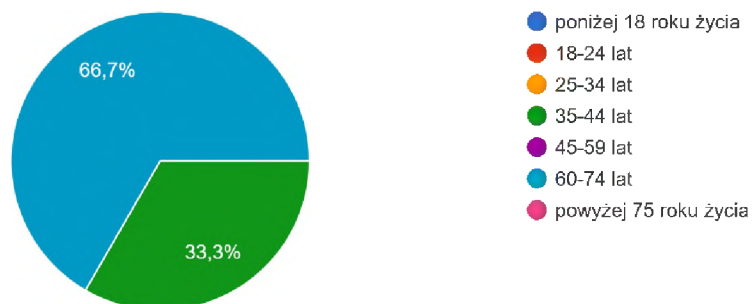
ANALIZA I PODSUMOWANIE WYNIKÓW ANKIET

W terminach konsultacji społecznych i ankietyzacji, wskazanych w ogłoszeniu **wpłynęły trzy ankiety**.

Poniżej przedstawiono wyniki ankiet w odniesieniu do pierwszej części ankiety:

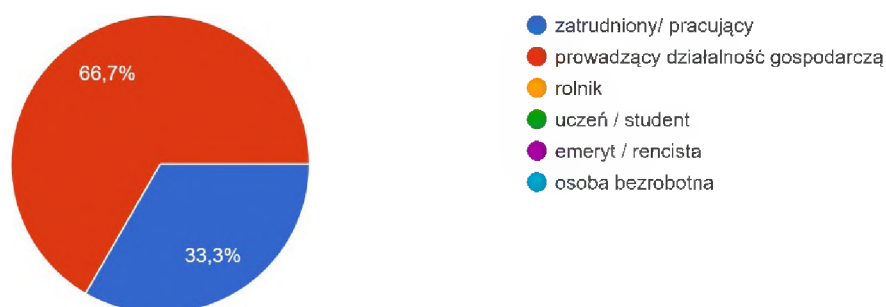
1. W jakim przedziale wiekowym Pani/Pan się znajduje?

3 odpowiedzi



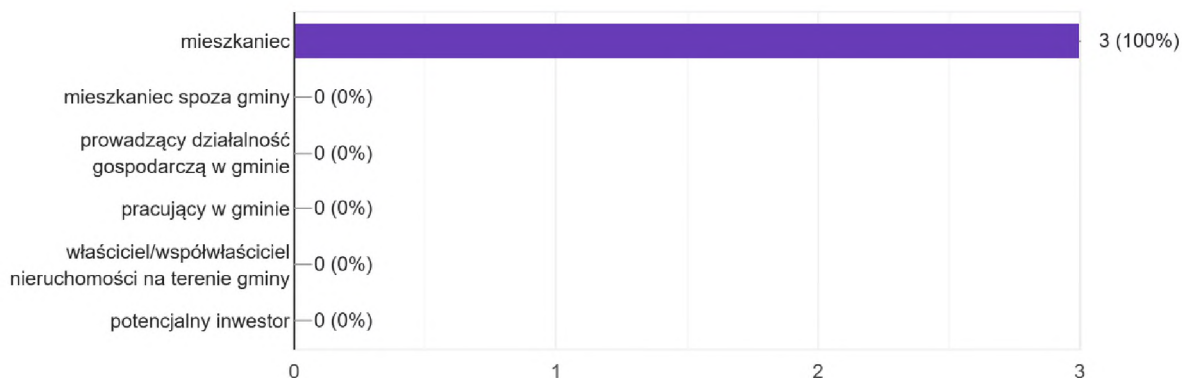
2. Jaki jest Pani/Pana status zawodowy?

3 odpowiedzi



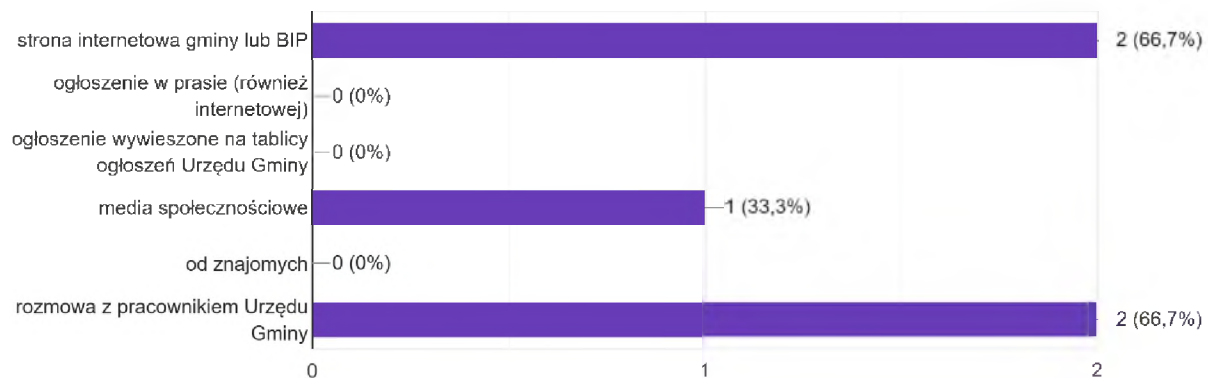
3. W jaki sposób jest Pani/Pan związany(a) z gminą?

3 odpowiedzi



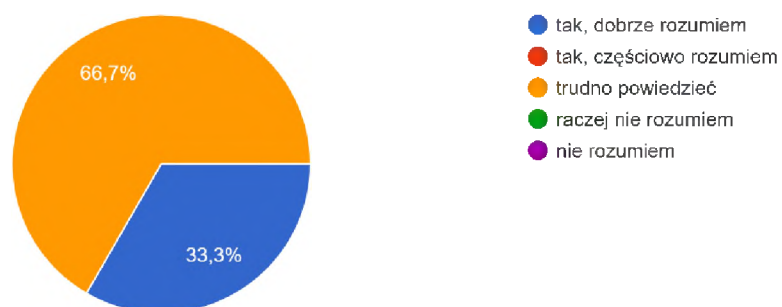
4. Z których z poniższych źródeł dowiedział(a) się Pani/Pan o przystąpieniu do konsultacji społecznych projektu planu ogólnego?

3 odpowiedzi



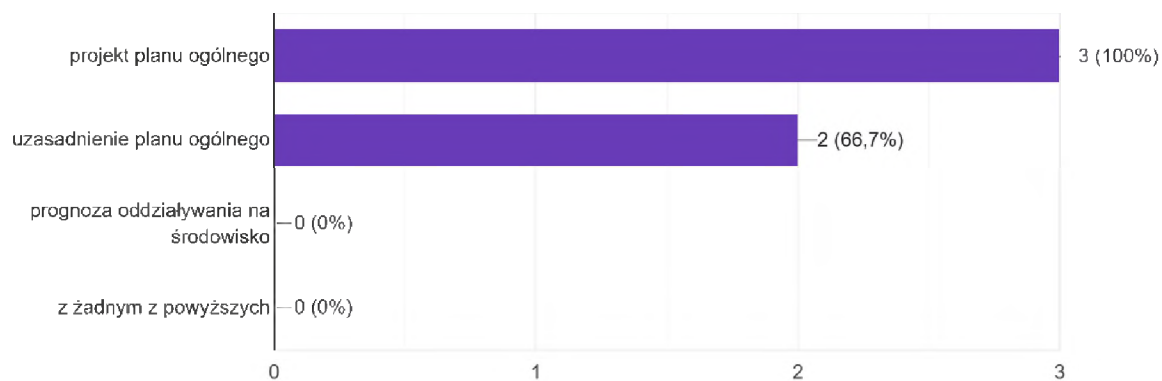
5. Czy wie Pani/Pan czym jest plan ogólny gminy?

3 odpowiedzi



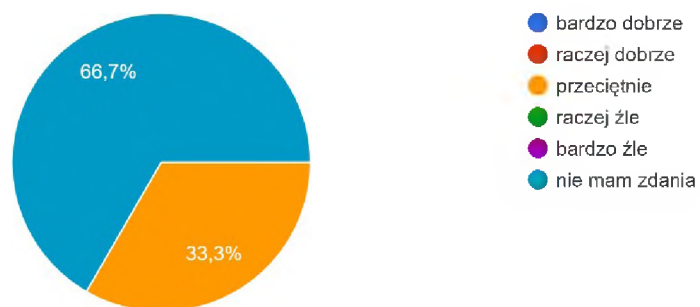
6. Z którymi z poniższych dokumentów Pani/Pan się zapoznał(a)?

3 odpowiedzi



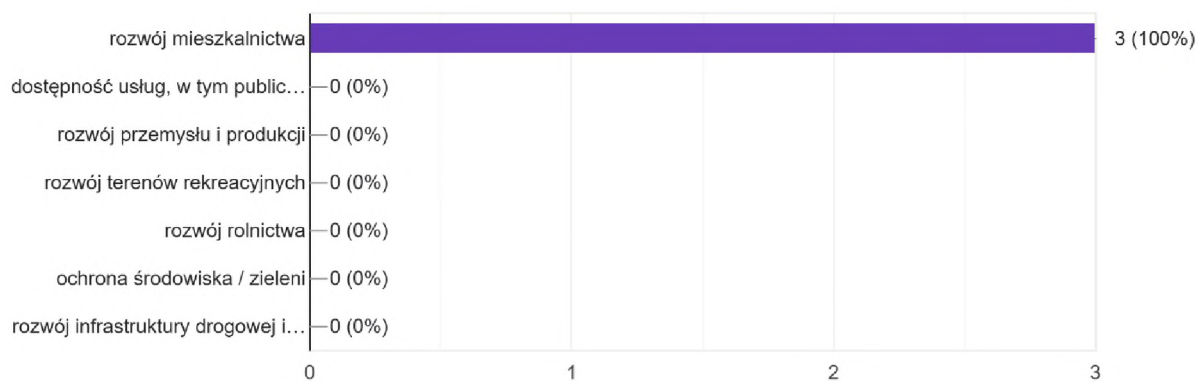
7. Jak ocenia Pani/Pan podział gminy na strefy planistyczne?

3 odpowiedzi



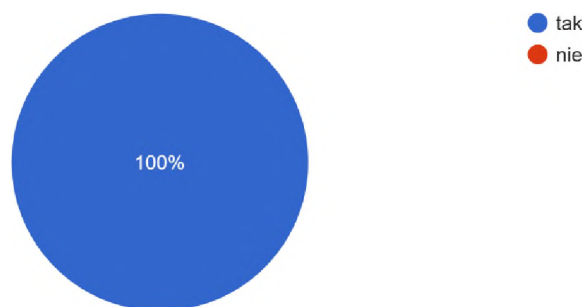
8. Jakie są według Pani/Pana największe wyzwania przestrzenne gminy?

3 odpowiedzi



9. Czy wnosi Pani/Pan uwagi do projektu planu ogólnego gminy?

3 odpowiedzi



Jak wskazano w pkt 9. w odniesieniu do drugiej części ankiety złożono trzy uwagi:

LP	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Strefa planistyczna	Wnioskowane przeznaczenie wg podziału na strefy wskazywane w planie ogólnym	Uzasadnienie składanej uwagi	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza	Uzasadnienie
1	dz. nr 615 obręb 1	częściowo 379SJ oraz w pozostałej części 62SO	Wnoszę o objęcie całej działki ewidencyjnej nr 615, obręb Chorzele, strefą SW - strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Wnioskuje, aby dla przedmiotowego terenu dopuszczony został profil funkcjonalny obejmujący w szczególności: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej jako profil podstawowy, a także teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako profil dodatkowy.	<i>Zgłaszana uwaga dotyczy konieczności uwzględnienia w projekcie planu ogólnego istniejącej decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla działki nr 615. Decyzją 47/2016/2017/2018/2019 z dnia 22.10.2019 r. znak WROZ.6730.47.2016.2017.2018.2019.AJ ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z uzbrojeniem i urządzeniem terenu oraz budowie trzech zespołów garaży na terenie działki nr 615 położonej w obrębie Chorzele, gmina Chorzele. Projekt planu ogólnego w obecnym kształcie dzieli jedną nieruchomość na dwie różne strefy planistyczne. Część działki została objęta strefą 379SJ - strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną, natomiast pozostała część działki została pozostawiona w strefie 62SO - strefie otwartej/rolnej. Takie rozwiązanie nie uwzględnia pełnego zakresu wydanej decyzji o warunkach zabudowy i może w praktyce ograniczyć albo uniemożliwić zagospodarowanie całej nieruchomości zgodnie z ustalonymi warunkami zabudowy. Wydana decyzja WZ, o której mowa powyżej, obejmuje działkę nr 615 jako teren planowanej inwestycji i określa dla niej funkcję mieszkaniową wielorodzinną wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Z decyzji wynika również, że teren posiada dostęp komunikacyjny oraz możliwość uzbrojenia, a planowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna została oceniona jako możliwa do realizacji w istniejącym otoczeniu urbanistycznym. Pozostawienie części działki w strefie otwartej/rolnej byłoby niespójne z wydanym indywidualnym rozstrzygnięciem administracyjnym dotyczącym tej nieruchomości oraz z dotychczas ustalonym sposobem jej zagospodarowania. Może to prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości realizacji inwestycji, dla której organ gminy uprzednio ustalił warunki zabudowy. W związku z powyższym zasadne jest skorygowanie projektu planu ogólnego poprzez objęcie całej działki nr 615 strefą dopuszczającą zabudowę mieszkaniową wielorodziną oraz niezbędną infrastrukturę towarzyszącą (strefa SW). Pozwoli to na pełne odzwierciedlenie istniejącej i formalnie przesądzonej decyzją WZ sytuacji prawnej nieruchomości w strukturze funkcjonalno-przestrzennej planu ogólnego. Uwzględnienie niniejszej uwagi zapewni spójność projektu planu ogólnego z dotychczasowymi rozstrzygnięciami administracyjnymi dotyczącymi nieruchomości, pozwoli uniknąć nieuzasadnionego podziału funkcjonalnego jednej działki ewidencyjnej oraz będzie zgodne z zasadą poszanowania interesu prawnego właściciela, zasadą zaufania do organów administracji publicznej oraz uzasadnionymi oczekiwaniami inwestycyjnymi właściciela nieruchomości.</i>	nie uwzględniono	Teren zlokalizowany jest w rejonie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Z punktu widzenia kształtowania kompleksowo pojętej polityki przestrzennej, w tym ładu przestrzennego (rozpatrywanej szerzej niż decyzja administracyjna, z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań i predyspozycji w gminie, w tym również formalno-prawnych) obszar nie jest predysponowany do objęcia zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W szczególności, w warunkach ograniczonych możliwości gminy, wynikających z obliczonego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę (art. 13d ustawy o pizp), przeznaczenie wnioskowanego terenu pod strefę z zabudową mieszkaniową wielorodzinną istotnie ograniczyłoby możliwości wskazania stref z zabudową mieszkaniową w innych, bardziej predysponowanych rejonach gminy. Na terenie części działki wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), analogicznie do działek sąsiednich.

2	dz. nr 116/6 i 116/7 obręb Krzynowłoga Wielka	30SR	Wnoszę o objęcie całej działki ewidencyjnej nr 116/6 i 116/7 obręb Chorzele, strefą SJ - strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wnioskuje, aby dla przedmiotowego terenu dopuszczony został profil funkcjonalny obejmujący w szczególności: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, oraz teren infrastruktury technicznej jako profil podstawowy a jako uzupełnienie zabudowę mieszkaniowo wielorodzinną. Jednocześnie wnoszę o objęcie całej działki ewidencyjnej nr 116/6 obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), analogicznie do bezpośrednio sąsiadującej działki nr 116/7, która została już objęta tym obszarem.	Wniosek wynika z rzeczywistego położenia i sposobu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości, widocznego na rysunku projektu planu ogólnego. Działka nr 116/6, pomimo objęcia jej strefą 30SR - strefą produkcji rolniczej, nie stanowi części odizolowanego, zwartego kompleksu terenów przeznaczonych wyłącznie do wielkotowarowej produkcji rolnej. Jest położona bezpośrednio przy drodze oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości, rozwijającej się wzdłuż ciągu komunikacyjnego. Na działce widoczny jest również istniejący obiekt budowlany. Działka nr 116/6 bezpośrednio graniczy z działką nr 116/7, którą w projekcie objęto strefą SZ - strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Obie działki tworzą zwarty, regularny i funkcjonalnie powiązany kompleks nieruchomości. Rozdzielenie ich pomiędzy strefę produkcji rolniczej i strefę zabudowy zagrodowej powoduje sztuczny podział przestrzenny, który nie odpowiada istniejącemu układowi zabudowy ani położeniu nieruchomości względem drogi i sąsiednich terenów zabudowanych. Objęcie obu działek strefą SJ stanowiłoby naturalną kontynuację istniejącej struktury osadniczej. Nie prowadziłoby do powstania odizolowanej zabudowy wśród terenów rolnych, lecz do uzupełnienia i uporządkowania zabudowy już rozwijającej się wzdłuż istniejącej drogi. Takie rozwiązanie sprzyja koncentracji zabudowy, racjonalnemu wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego oraz ograniczaniu niekontrolowanego rozpraszania zabudowy na dalsze tereny rolne. Pozostawienie działki nr 116/6 w strefie SR może natomiast doprowadzić do trwałego konfliktu funkcjonalnego. Strefa ta umożliwia lokalizowanie działalności związanej z produkcją rolniczą, w tym wielkotowarową produkcją rolną, bezpośrednio obok działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową oraz istniejących terenów zabudowanych. Potencjalna intensywna produkcja rolna może wiązać się z ruchem ciężkiego sprzętu i pojazdów, hałasem, zapyleniem, emisją zapachów oraz innymi uciążliwościami trudnymi do pogodzenia z funkcją mieszkaniową. Wyznaczanie takich funkcji bezpośrednio obok siebie może w przyszłości powodować konflikty przestrzenne i ograniczać możliwości racjonalnego wykorzystania obu działek. Przeznaczenie działek nr 116/6 i 116/7 do strefy SJ (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w raz z usługami) nie oznacza automatycznego dopuszczenia zabudowy na całej ich powierzchni ani rezygnacji z ochrony gruntów rolnych. Szczegółowe zasady zabudowy, jej intensywność, wysokość, powierzchnia biologicznie czynna oraz warunki obsługi komunikacyjnej mogą zostać określone na dalszych etapach planowania. Wyznaczenie strefy SJ zachowa natomiast możliwość uporządkowanego, stopniowego i zgodnego z otoczeniem rozwoju tych nieruchomości. Za zmianą przemawia również konieczność zachowania proporcjonalności ustaleń planistycznych. Ograniczenie działki nr 116/6 wyłącznie do funkcji produkcji rolniczej, pomimo jej położenia przy drodze, bezpośredniego sąsiedztwa istniejącej zabudowy oraz działki	Uwzględniono częściowo	Zastąpiono strefę SR. Wskazano strefę SJ, jednakże o ograniczonym zasięgu przestrzennym z uwagi na ograniczone możliwości gminy, wynikające z obliczonego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę (art. 13d ustawy o pizp). Uzupełniono strukturę zabudowy poprzez wprowadzenie strefy usługowej SU (poza ograniczeniami związanymi z bilansowaniem, obszar sąsiaduje z istniejącym terenem wskazanym jako SP).
---	---	------	--	--	------------------------	---

				objętej strefą SZ, prowadzi do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości jej zagospodarowania. Na przedstawionym rysunku projektu nie jest widoczna wyraźna bariera przestrzenna, komunikacyjna lub funkcjonalna, która uzasadniałaby poprowadzenie pomiędzy działkami granicy dwóch tak odmiennych stref. W związku z powyższym objęcie całych działek nr 116/6 i 116/7 strefą SJ będzie rozwiązaniem bardziej spójnym z istniejącą strukturą przestrzenną, zasadą ładu przestrzennego oraz racjonalnym kierunkiem rozwoju zabudowy miejscowości. Wnoszę zatem o zmianę projektu planu ogólnego w tym zakresie. Odnośnie objęcia strefą OUZ działki 116/6 uzasadniam w sposób następujący. Działki 116/6 i 116/7 tworzą spójny funkcjonalnie i przestrzennie kompleks nieruchomości, położony w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz układu komunikacyjnego. Pominięcie działki nr 116/6 przy jednoczesnym objęciu działki nr 116/7 obszarem OUZ prowadzi do sztucznego podziału powiązanego terenu i ogranicza możliwość jego racjonalnego oraz kompleksowego zagospodarowania. Włączenie działki nr 116/6 do OUZ będzie stanowiło logiczne uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy, sprzyjające jej koncentracji i wykorzystaniu istniejącej infrastruktury, bez powodowania niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Pozwoli również zachować możliwość ubiegania się w przyszłości o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ po wejściu w życie planu ogólnego jednym z warunków wydania takiej decyzji będzie położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Przepisy dopuszczają rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy. W ocenie wnioskodawcy położenie działki nr 116/6 bezpośrednio przy działce już objętej OUZ uzasadnia zastosowanie takiego rozwiązania.		
3	dz. nr 41 obręb 1	72SO	SJ	Wnoszę o zmianę przeznaczenia całej działki ewidencyjnej nr 41 ze strefy otwartej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Działka nr 41 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych w projekcie Planu Ogólnego strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości około 170-180 metrów od działki, co potwierdza rozwój funkcji mieszkaniowej w tej części miasta. Dla działki nr 41 została wydana decyzja o warunkach zabudowy, potwierdzająca możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Pozostawienie nieruchomości w strefie otwartej jest więc nieuzasadnione i ogranicza możliwość jej racjonalnego zagospodarowania. Objęcie całej działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zapewni spójność z terenami sąsiednimi oraz będzie zgodne z zasadami ładu przestrzennego.	Uwaga złożona w ankiecie jest tożsama z uwagą złożoną na formularzu uwag w procesie zbierania uwag – rozstrzygnięcie uwagi wskazano w pozycji LP. 34 w wykazie uwag (zał. 1b).	

Protokół sporządzony został w dniu 03 sierpnia 2026 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Chorzele.

Protokół zawiera 9 ponumerowanych stron.



podpis osoby sporządzającej protokół

BURMISTRZ

Eliaż Kostrzewa

podpis Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele