



Raport

z przeprowadzonych konsultacji społecznych

dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Pacyna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

(ponowne konsultacje społeczne: 17 lipca 2026 r. – 14 sierpnia 2026 r.)

Pacyna

sierpień 2026 r.

Opracowanie:

mgr inż. Kamil Filiński – urbanista, projektant planu ogólnego Gminy Pacyna

Urząd Gminy w Pacynie

Kamil Filiński

.....
mgr inż. Kamil Filiński – projektant planu ogólnego

Z up. WÓJTA
Waldemar Jan Rachubiński
SEKRETARZ GMINY

.....
Wójt Gminy Pacyna

Uwaga dotycząca ochrony danych osobowych: zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), dane osobowe osób fizycznych uczestniczących w konsultacjach społecznych w innym charakterze niż wykonywanie obowiązków służbowych (w tym składających uwagi, uczestników dyżuru projektanta i spotkania otwartego) zostały w niniejszym raporcie zanonimizowane. Powyższe nie dotyczy danych osób pełniących funkcje publiczne oraz reprezentujących Urząd Gminy w Pacynie w ramach wykonywanych obowiązków służbowych (Wójt, Sekretarz Gminy, pracownicy Urzędu Gminy oraz projektant planu ogólnego). Administratorem danych osobowych przetwarzanych w toku procedury planistycznej jest Wójt Gminy Pacyna (ul. Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna); dane przetwarzane są w celu realizacji procedury sporządzenia planu ogólnego na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem ograniczenia, o którym mowa w art. 8a ust. 1 tej ustawy.

Spis treści

1. WSTĘP I PODSTAWA PRAWNA
 2. ZASADY PARTYCYPACJI I INTERESARIUSZE
 3. PRZEDMIOT KONSULTACJI
 4. CEL OPRACOWANIA
 5. OPIS PROWADZONYCH KONSULTACJI
 6. PRZEBIEG KONSULTACJI
 7. WYKAZ UWAG
 - 8a. PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA Z DNIA 5 SIERPNIA 2026 R.
 - 8b. PROTOKÓŁ ZE SPOTKANIA OTWARTEGO Z DNIA 5 SIERPNIA 2026 R.
 9. WNIOSKI Z KONSULTACJI
- Załącznik – Listy obecności

1. WSTĘP I PODSTAWA PRAWNA

Obowiązek sporządzenia niniejszego raportu, podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z tym przepisem, po zakończeniu konsultacji społecznych wójt sporządza raport podsumowujący ich przebieg, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Raport podlega udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (art. 8k ust. 3 ustawy) i stanowi element dokumentacji prac planistycznych, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. poz. 2758).

Rada Gminy Pacyna uchwałą nr 32/VIII/2024 z dnia 20 sierpnia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Pacyna. Plan ogólny sporządzany jest na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy dla obszaru całej gminy i po uchwaleniu stanie się aktem prawa miejscowego, zastępującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pacyna.

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z art. 13i ustawy, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.). Po przeprowadzeniu pierwszych konsultacji społecznych projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ponownego ustawowego uzgadniania i opiniowania, a następnie – na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy – poddany ponownym konsultacjom społecznym, których przebieg podsumowuje niniejszy raport.

Konsultacje społeczne prowadzono jednocześnie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 2–5 i ust. 2, art. 40, art. 46 ust. 1 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

2. ZASADY PARTYCYPACJI I INTERESARIUSZE

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej polegało na umożliwieniu wszystkim zainteresowanym zapoznania się z projektem aktu planowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wypowiedzenia się co do jego treści, złożenia uwag oraz wzięcia udziału w zorganizowanych formach konsultacji społecznych, o których mowa w art. 8i ust. 1 ustawy. Zgodnie z art. 8g ust. 1 ustawy każdy mógł wnieść uwagi do projektu planu ogólnego.

Interesariuszem konsultacji społecznych mogła być każda osoba lub jednostka zainteresowana procedurą sporządzania planu ogólnego. Zgodnie z art. 8e ust. 2 ustawy krąg ten obejmuje w szczególności osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jednostki samorządu terytorialnego wraz z ich jednostkami organizacyjnymi, organy władzy publicznej, a także jednostki pomocnicze gminy i gminne jednostki organizacyjne.

Zgodnie z art. 8h ustawy o rozpoczęciu konsultacji społecznych poinformowano w sposób umożliwiający zapoznanie się z tą informacją wszystkim zainteresowanym, a formy konsultacji – w tym dyżur projektanta i spotkanie otwarte – przeprowadzono w miejscu dostępnym również dla osób z niepełnosprawnościami. Uwagi można było wносить w formie papierowej lub elektronicznej, bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym, a także ustnie do protokołu.

3. PRZEDMIOT KONSULTACJI

Przedmiotem konsultacji społecznych był projekt planu ogólnego Gminy Pacyna (powiat gostyński, województwo mazowieckie), obejmujący obszar całej gminy o powierzchni ok. 9 031 ha (19 sołectw), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt planu ogólnego ma postać cyfrowych danych przestrzennych (plik GML) i wyznacza jedenaście z trzynastu rodzajów stref planistycznych przewidzianych ustawą, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy.

W trakcie konsultacji zainteresowani odnosili się między innymi do ustaleń projektu dla działek ewidencyjnych nr 110/2 (obręb Rakowiec), nr 4 i nr 89 (obręb Czesławów), nr 51/1 (obręb Podatkówek) oraz nr 38 (obręb Romanów), a także do ustaleń projektu dla całego obszaru gminy. W ramach dyżuru projektanta poruszano również zagadnienia dotyczące działki nr 25 (obręb Sejkowice), a podczas spotkania otwartego – kwestię możliwości rozwojowych gminy i oferty terenów pod nową zabudowę mieszkaniową.

4. CEL OPRACOWANIA

Celem przeprowadzenia konsultacji społecznych było umożliwienie mieszkańcom, właścicielom i użytkownikom nieruchomości oraz pozostałym zainteresowanym podmiotom zapoznania się z projektowanymi rozwiązaniami planistycznymi, zgłoszenia uwag oraz uzyskania wyjaśnień co do przyjętych w projekcie planu ogólnego ustaleń, a także spełnienie ustawowego obowiązku konsultacyjnego poprzedzającego uchwalenie planu ogólnego gminy.

Celem niniejszego raportu jest udokumentowanie i podsumowanie przebiegu ponownych konsultacji społecznych, przedstawienie wykazu zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz załączenie protokołów z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, stosownie do art. 8k ust. 2 ustawy.

5. OPIS PROWADZONYCH KONSULTACJI

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8, art. 8h, art. 8i ust. 1 pkt 1, 2 i 5, art. 8j i art. 8k ust. 1 ustawy oraz art. 39 ust. 1 pkt 2–5 i ust. 2, w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1, art. 40, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także uchwałą Rady Gminy Pacyna nr 32/VIII/2024 z dnia 20 sierpnia 2024 r., Wójt Gminy Pacyna obwieszczeniem/ogłoszeniem z dnia 13 lipca 2026 r. zawiadomił o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Pacyna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

O rozpoczęciu konsultacji Wójt Gminy Pacyna poinformował – zgodnie z art. 8h ust. 1 ustawy – poprzez:

- zamieszczenie obwieszczenia/ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Pacynie (zakładka „Plan ogólny Gminy Pacyna” → „Konsultacje społeczne – ponowienie”, <https://bip.pacyna.mazowsze.pl/id/1286>),
- wywieszenie obwieszczenia/ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy w Pacynie,
- publikację w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe,
- udostępnienie na stronie internetowej Urzędu Gminy w Pacynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.

Konsultacje społeczne prowadzono w terminie od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r. w następujących formach:

- zbieranie uwag – w terminie od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r.;
- dyżur projektanta – w dniu 5 sierpnia 2026 r. w godz. 15:30–16:45 w Urzędzie Gminy w Pacynie (sala konferencyjna), ul. Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna;
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego – w dniu 5 sierpnia 2026 r. w godz. 16:45–18:00 w Urzędzie Gminy w Pacynie (sala konferencyjna), ul. Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna.

W terminie konsultacji w siedzibie Urzędu Gminy w Pacynie przy ul. Wyzwolenia 7 (w godzinach urzędowania) oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w Pacynie udostępniono niezbędną dokumentację aktu planowania przestrzennego, tj.: projekt planu ogólnego (plik GML), prognozę oddziaływania na środowisko, prezentację graficzną projektu planu ogólnego, uzasadnienie do projektu (część tekstową i rysunkową), projekt uchwały Rady Gminy Pacyna w sprawie uchwalenia planu ogólnego, wykaz wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy (część A i B wraz z załącznikami), wykaz uzgodnień zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, opracowanie ekofizjograficzne, raport z walidacji projektu planu ogólnego oraz wzór formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego. Udostępniono również instrukcję zapoznania się z projektem planu ogólnego w przeglądarce danych planistycznych Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Uwagi należało składać na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, którego wzór określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509): w formie papierowej w Urzędzie Gminy w Pacynie lub drogą pocztową na adres ul. Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna, w formie elektronicznej – w szczególności pocztą elektroniczną na adres gmina@pacyna.mazowsze.pl, na skrzynkę ePUAP lub e-Doręczenia (bez konieczności opatrywania kwalifikowanym podpisem elektronicznym), a także ustnie do protokołu. Zgodnie z art. 8g ust. 2 ustawy składający uwagę zobowiązany był podać swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada, a także wskazać, czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej uwagą.

6. PRZEBIEG KONSULTACJI

1) Zbieranie uwag

Uwagi do projektu planu ogólnego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w terminie od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy w Pacynie wpłynęło pięć uwag złożonych przez osoby fizyczne (dane osobowe zanonimizowane – RODO), oznaczonych symbolami Wn001–Wn005:

- Wn001 (data wpływu 5 sierpnia 2026 r.) – dotycząca działki nr ewid. 110/2, obręb Rakowiec;
- Wn002 (data wpływu 5 sierpnia 2026 r.) – dotycząca działek nr ewid. 4 i 89, obręb Czesławów;
- Wn003 (data wpływu 13 sierpnia 2026 r.) – dotycząca działki nr ewid. 51/1, obręb Podatkówek;
- Wn004 (data wpływu 14 sierpnia 2026 r.) – dotycząca całego obszaru gminy;
- Wn005 (data wpływu 14 sierpnia 2026 r.) – dotycząca działki nr ewid. 38, obręb Romanów.

Pełna treść uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia przez Wójta Gminy Pacyna i uzasadnieniem przedstawiona została w wykazie uwag stanowiącym rozdział 7 niniejszego raportu. Skany złożonych uwag (zanonimizowane) znajdują się w Urzędzie Gminy Pacyna (istnieje możliwość zapoznania się z nimi przez Interesariuszy).

2) Dyżur projektanta

Dyżur projektanta odbył się w dniu 5 sierpnia 2026 r. w godz. 15:30–16:45 w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Pacynie przy ul. Wyzwolenia 7. Dyżur prowadził mgr inż. Kamil Filiński – urbanista, autor projektu planu ogólnego, przy udziale pracowników Urzędu Gminy w Pacynie. Dyżur był prowadzony w formie stacjonarnej, w miejscu dostępnym również dla osób z niepełnosprawnościami. W dyżurze wzięły udział 2 osoby fizyczne, przyjmowane indywidualnie do każdej sprawy. Omówione zagadnienia dotyczyły w szczególności:

- działek nr 89 i 4 (obrób Czesławów) – możliwości powiększenia strefy zabudowy zagrodowej; projektant wskazał na możliwość korekty ustaleń w granicach zabudowy istniejącej oraz na brak możliwości ponadnormatywnego rozszerzenia strefy (brak obszaru uzupełnienia zabudowy, brak obowiązującego planu miejscowego) i zalecił złożenie uwagi;
- działki nr 25 (obrób Sejkowice) – informacji o zmianach wprowadzonych do projektu po pierwszych konsultacjach społecznych; projektant poinformował, że uwaga wniesiona uprzednio została rozpatrzona pozytywnie i wprowadzona do projektu planu ogólnego.

Dyżur przebiegł bez zakłóceń, a wszystkie osoby przybyłe na dyżur uzyskały wyjaśnienia na zadane pytania. Każdy z uczestników podpisał listę obecności. Protokół z dyżuru projektanta stanowi rozdział 8a niniejszego raportu.

3) Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, odbyło się w dniu 5 sierpnia 2026 r. w godz. 16:45–18:00 w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Pacynie przy ul. Wyzwolenia 7, bezpośrednio po zakończeniu dyżuru projektanta. W spotkaniu wzięli udział mieszkańcy Gminy Pacyna, przedstawiciele Urzędu Gminy w Pacynie oraz projektant planu ogólnego mgr inż. Kamil

Filiński, który poprowadził część prezentacyjną i część otwartą spotkania. Listę obecności dołączono do protokołu ze spotkania (załącznik raportu).

W części prezentacyjnej omówiono m.in. procedurę sporządzania planu ogólnego, podstawę prawną, cele opracowania, uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze, rolnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne, relację planu ogólnego do obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy, zestawienie i charakterystykę wyznaczonych stref planistycznych, gminne standardy urbanistyczne, kwestię odnawialnych źródeł energii, skutki finansowe dla mieszkańców oraz zasady i formy składania uwag. W części otwartej dyskusja koncentrowała się na możliwościach rozwojowych Gminy Pacyna i ofercie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową; projektant wyjaśnił, że strefy dopuszczające zabudowę mieszkaniową wyznaczono w granicach istniejącej zabudowy i w obszarach uzupełnienia zabudowy, przy przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy na gruntach rolnych klas I–III, oraz wskazał na możliwość złożenia uwag w tym zakresie. Kwestie indywidualne, dotyczące konkretnych działek, kierowano do omówienia w ramach dyżuru projektanta lub do zgłoszenia w formie uwag na ustawowym formularzu.

Żadnych uwag formalnych ani proceduralnych nie zgłoszono. Spotkanie zakończono około godz. 18:00, przypominając zainteresowanym o możliwości składania uwag do projektu planu ogólnego w terminie do 14 sierpnia 2026 r. Protokół ze spotkania otwartego stanowi rozdział 8b niniejszego raportu.

7. WYKAZ UWAG

Wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Pacyna w trakcie ponownych konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach 17 lipca 2026 r. – 14 sierpnia 2026 r., wraz z propozycją ich rozpatrzenia przez Wójta Gminy Pacyna i uzasadnieniem (art. 8k ust. 2 ustawy), przedstawiono w tabeli na następnej stronie.

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego Gminy Pacyna w trakcie ponownych konsultacji społecznych
przeprowadzonych w dniach 17 lipca 2026 r. – 14 sierpnia 2026 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1	05.08.2026 r.	Wn001	działka nr ewid. 110/2, obręb Rakowiec	Uwaga uwzględniona.	Uwaga uwzględniona. Dokonano konwersji strefy zabudowy zagrodowej SZ na strefę mieszkaniową jednorodzinną SJ. Uwzględnienie uwagi nie narusza przepisów oraz nie narusza zasad ochrony ładu przestrzennego. W związku z powyższym uwagę rozpatrzono tak jak powyżej.
2	05.08.2026 r.	Wn002	działka nr ewid. 4, obręb Czesławów	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwaga uwzględniona częściowo. Dokonano korekty co do dostosowania granic strefy zabudowy zagrodowej (SZ) do stanu istniejącego. Dzięki tej czynności strefa zabudowy zagrodowej na działce nr 4 w obrębie Czesławów została poszerzona. Należy mieć na względzie, iż projekt planu ogólnego co do zasady nie reguluje możliwości budowy obiektów bez okien w granicy działki. Ten aspekt dotyczy projektu planu miejscowego, który będzie sporządzany na podstawie planu ogólnego, o ile Rada Gminy Pacyna podejmie uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Dodatkowo informuje się, iż strefa produkcji rolniczej SR na przedmiotowej działce została poszerzona w ramach uprzednio wyznaczonej strefy otwartej SO (na części strefy SO w ramach przedmiotowej działki). W związku z powyższym uwagę rozpatrzono tak jak powyżej wskazano.
			działka nr ewid. 89, obręb Czesławów	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwaga uwzględniona częściowo. Dokonano korekty co do dostosowania granic strefy zabudowy zagrodowej (SZ) do stanu istniejącego. Dzięki tej czynności strefa zabudowy zagrodowej na działce nr 89 w obrębie Czesławów została poszerzona. Dodatkowo informuje się, iż strefa produkcji rolniczej SR na przedmiotowej działce została poszerzona w ramach uprzednio wyznaczonej strefy otwartej SO (na części strefy SO w ramach przedmiotowej działki). W związku z powyższym uwagę rozpatrzono tak jak powyżej wskazano.
3	13.08.2026 r.	Wn003	działka nr ewid. 51/1, obręb Podatkówek	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwaga uwzględniona częściowo. Dokonano konwersji ze strefy zagrodowej SZ na strefę jednorodzinną SJ oraz dokonano korekty co do dostosowania granic strefy zabudowy jednorodzinnej (SJ) do stanu istniejącego. Dzięki tej czynności strefa zabudowy jednorodzinnej na tej działce została poszerzona. Wnioskowana strefa mieszkaniowa na pozostałej części działki wskazanej w załączniku graficznym nie jest zlokalizowana w obszarze istniejącej zabudowy, brak jest obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) na wnioskowanym obszarze oraz brak na

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej w pełnych granicach wskazanych w załączniku do wniosku z uwagami naruszyłoby art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wziął pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej naruszyłoby również art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym uwagę rozpatrzono tak jak powyżej. Dodatkowo informuje się, iż strefa produkcji rolniczej SR na przedmiotowej działce została poszerzona w ramach uprzednio wyznaczonej strefy otwartej SO (na części strefy SO w ramach przedmiotowej działki).
4	14.08.2026 r.	Wn004	cały obszar gminy	Uwaga uwzględniona.	Uwaga uwzględniona poprzez ogólną analizę ustaleń projektowanego planu ogólnego tak, aby spełniał przepisy, w tym przepisy odrębne.
5	14.08.2026 r.	Wn005	działka nr ewid. 38, obręb Romanów	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwaga uwzględniona częściowo. Działka częściowo pokryta użytkami rolnymi klasy I-III. W związku z tym poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla tej działki podlega prawnym ograniczeniom. Na tej podstawie ograniczono obszar wyznaczonej strefy SJ w ramach OUZ (mniejszy teren pod strefę SJ, niż wnioskowano). Wyznaczenie OUZ odbyło się na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologi z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Uwzględniono ustalenie na części działki strefy gospodarczej SP. Z racji tego, iż wysokość zabudowy odnosi się również do budowli, uwzględniono zarówno dla strefy SP, jak i SJ, wysokość na poziomie maksymalnym 12 metrów. Pozostałe parametry uwzględniono dla dwóch wnioskowanych stref tak, jak było wskazane we wniosku. W związku z powyższym uwaga uwzględniona częściowo, tak jak powyżej.

*) Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy uwaga, np. numer działki ewidencyjnej, nazwę i numer obrębu ewidencyjnego, nazwę ulicy, nazwę miejscowości. Dane osobowe składających uwagi zostały zanonimizowane (RODO).

Załączniki: uwagi wymienione w wykazie (do zapoznania się w Urzędzie Gminy Pacyna dla Interesariuszy).

Z up. WOJTA

Waldemar Jan Rachubiński
SEKRETARZ GMINY

(podpis Wójta Gminy Pacyna)

8a. PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA Z DNIA 5 SIERPNIA 2026 R.

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta dotyczącego planu ogólnego gminy Pacyna (ponowne konsultacje społeczne)

Protokół sporządzono w dniu 5 sierpnia 2026 r., w Urzędzie Gminy w Pacynie, przez projektanta mgr. inż. Kamila Filińskiego. Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 8h i art. 8i ust. 1 pkt 5 ww. ustawy oraz obwieszczeniem/ogłoszeniem Wójta Gminy Pacyna o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Pacyna, w dniu 5 sierpnia 2026 r. w godz. 15:30 – 16:45 w **siedzibie Urzędu Gminy w Pacynie, przy ulicy Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna, w sali konferencyjnej** przeprowadzono dyżur projektanta w sprawie projektu **planu ogólnego gminy Pacyna** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ramach ponownych konsultacji społecznych prowadzonych w terminie od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r.

I. Przebieg dyżuru:

W trakcie dyżuru projektanta udział wzięły łącznie 2 zainteresowane osoby (osoby fizyczne), które zgłosiły sprawy ujęte w zestawieniu szczegółowym. Osoby na dyżurze projektanta były przyjmowane indywidualnie do każdej sprawy. Na pytania osób zainteresowanych odpowiedzi udzielał projektant mgr inż. Kamil Filiński. Dyżur projektanta był prowadzony aż do terminu jego zakończenia wskazanego w ogłoszeniu o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych. Wszystkie osoby przybyłe na dyżur zostały obsłużone przez projektanta i pracowników Urzędu Gminy w Pacynie biorących udział w dyżurze – nikt nie pozostał bez możliwości skorzystania z dyżuru projektanta. Więcej osób na dyżurze projektanta się nie pojawiło. Każdy z uczestników podpisał listę obecności. Dyżur był prowadzony w formie stacjonarnej.

Dyżur odbył się w miejscu dostępnym również dla osób z niepełnosprawnościami (zapewniony dostęp do budynku i sali), co zapewniało możliwość udziału w dyżurze wszystkim zainteresowanym.

II. Ustalenia z dyżuru:

W sprawach podnoszonych w trakcie dyżuru szczegółowe zapytania oraz wnioski interesantów dotyczyły poszczególnych nieruchomości oraz ogólnych zasad kształtowania stref planistycznych w projekcie planu ogólnego gminy Pacyna. Projektant oraz zespół urzędników udzielali szczegółowych wyjaśnień i informacji w tym zakresie, odpowiadając na zadane pytania i przybliżając uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie podniesione kwestie zostały przedstawione i omówione. Poniżej zestawiono poszczególne osoby oraz przedmiot rozmowy.

1. Osoba fizyczna

- **Przedmiot rozmowy:** działki nr 89 i 4, obręb Czesławów, gmina Pacyna – pytanie o możliwość powiększenia strefy zabudowy zagrodowej dla tych działek.
- **Odpowiedź:** Projektant wskazał, iż przeanalizuje sprawę i ewentualnie skoryguje ustalenia projektu w ramach zabudowy istniejącej. Jednocześnie wskazał, że nie ma możliwości ponadnormatywnego rozszerzenia tej strefy, z uwagi na to, że na tym terenie występuje

wyłącznie zabudowa istniejąca, nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy oraz nie obowiązuje plan miejscowy. Projektant zalecił złożenie stosownej uwagi w tym zakresie. Na tym rozmowa się zakończyła.

2. Osoba fizyczna

- **Przedmiot rozmowy:** działka nr 25, obręb Sejkowice – osoba, która uczestniczyła również w poprzednim dyżurze projektanta, chciała uzyskać informację, jakie zmiany zostały wprowadzone w projekcie planu ogólnego dla tej działki.
- **Odpowiedź:** Projektant poinformował, że uwaga wniesiona w ramach poprzednich konsultacji społecznych została rozpatrzona pozytywnie i wprowadzona do projektu planu ogólnego. W związku z tym, w ocenie projektanta, to, co było możliwe do uwzględnienia, zostało uwzględnione, a kwestią otwartą pozostaje, czy jest zasadne składanie kolejnej uwagi. Osoba przyjęła do wiadomości złożone wyjaśnienia i na tym rozmowa się zakończyła.

Uwagi końcowe:

Projektant zachęcił uczestników dyżuru do złożenia uwag do projektu planu ogólnego w terminie przewidzianym dla konsultacji społecznych, tj. do dnia 14 sierpnia 2026 r., jeżeli jest taka potrzeba. Wskazał również, że w dniu dzisiejszym, tj. 5 sierpnia 2026 r., bezpośrednio po zakończeniu dyżuru, w godz. 16:45 – 18:00 w Urzędzie Gminy w Pacynie (sala konferencyjna) przy ul. Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna, odbędzie się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, na które zaprosił wszystkich zainteresowanych.

W przypadku, w którym odpowiedź wskazywała na brak możliwości rozszerzenia strefy planistycznej ponad zakres zabudowy istniejącej, wynikało to w szczególności z:

- braku wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy,
- położenia terenu poza zabudową istniejącą,
- braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego taką funkcję.

Jednocześnie we wszystkich omawianych przypadkach projektant wskazywał, iż istnieje możliwość zgłoszenia uwag do projektu w ramach prowadzonych konsultacji społecznych, w terminie przewidzianym dla przedmiotowej procedury.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Wójta Gminy Pacyna;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 2 strony. Załącznik: lista obecności.

Pacyna, dnia 5 sierpnia 2026 r.

Kamil Fideniński

.....
(podpis projektanta sporządzającego protokół)

[Podpis]
Z up. WÓJTA
Waldemar Jan Rachubiński
SEKRETARZ GMINY

.....
(Wójt Gminy Pacyna)

8b. PROTOKÓŁ ZE SPOTKANIA OTWARTEGO Z DNIA 5 SIERPNIA 2026 R.

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego przeprowadzonego w ramach ponownych konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Pacyna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Miejsce spotkania	Urząd Gminy w Pacynie, sala konferencyjna, ul. Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna
Data i godzina spotkania	5 sierpnia 2026 r., godz. 16:45–18:00
Przedmiot spotkania	Projekt planu ogólnego Gminy Pacyna (powiat gostyński, województwo mazowieckie) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – ponowne konsultacje społeczne
Forma konsultacji	Spotkanie otwarte połączone z prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego oraz otwartą dyskusją; udział stacjonarny
Podstawa sporządzenia projektu	Uchwała nr 32/VIII/2024 Rady Gminy Pacyna z dnia 20 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Pacyna
Uczestnicy	Mieszkańcy Gminy Pacyna, przedstawiciele Urzędu Gminy w Pacynie, projektant planu ogólnego
Prowadzący / protokolant	mgr inż. Kamil Filiński – urbanista, projektant planu ogólnego Gminy Pacyna

I. Otwarcie spotkania i przebieg ogólny

Spotkanie otwarte zostało zorganizowane jako jedna z ustawowych form konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Pacyna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z obwieszczeniem/ogłoszeniem Wójta Gminy Pacyna o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Pacyna, prowadzonych w terminie od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r. Ponowienie konsultacji społecznych wynikało z przekazania projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – po pierwszych konsultacjach społecznych – do ponownego ustawowego uzgadniania i opiniowania. Spotkanie odbyło się w dniu 5 sierpnia 2026 r. w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Pacynie przy ul. Wyzwolenia 7. W spotkaniu wzięli udział mieszkańcy Gminy Pacyna, przedstawiciele Urzędu Gminy w Pacynie oraz projektant planu ogólnego.

Spotkanie otwarte poprzedzone zostało – w tym samym dniu i w tym samym miejscu – dyżurem projektanta w godz. 15:30–16:45, w ramach którego zainteresowani mieszkańcy mieli możliwość indywidualnego omówienia z projektantem ustaleń projektu planu ogólnego dotyczących konkretnych nieruchomości.

Spotkanie zostało rozpoczęte o godzinie 16:45 przez mgr. inż. Kamila Filińskiego – urbanistę, projektanta planu ogólnego Gminy Pacyna, który poprowadził część prezentacyjną oraz część otwartą spotkania. Spotkanie zakończono około godziny 18:00.

Zgodnie z ogłoszeniem o spotkaniu, spotkanie otwarte poprzedzone zostało prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, po której przeprowadzono otwartą dyskusję z udziałem uczestników. Spotkanie składało się z dwóch części:

- części prezentacyjnej – obejmującej omówienie prezentacji pt. „Projekt planu ogólnego Gminy Pacyna. Spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych”, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu;
- części otwartej (dyskusyjnej) – obejmującej pytania i uwagi uczestników oraz odpowiedzi projektanta planu ogólnego.

Poniżej przedstawiono opis zakresu merytorycznego zaprezentowanego materiału, w kolejności odpowiadającej układowi prezentacji.

II. Szczegółowy opis zaprezentowanego materiału

1. Slajd tytułowy – przedmiot prezentacji

Przedstawiono przedmiot spotkania: projekt planu ogólnego Gminy Pacyna, sporządzany na podstawie uchwały nr 32/VIII/2024 Rady Gminy Pacyna z dnia 20 sierpnia 2024 r., prezentowany w ramach spotkania otwartego stanowiącego element konsultacji społecznych. Wskazano, że projekt planu ogólnego został udostępniony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Pacyna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Procedura planistyczna – ścieżka uchwalenia dokumentu

Omówiono przebieg procedury sporządzania planu ogólnego, obejmującej cztery zasadnicze kroki: (1) zawiadomienie o przystąpieniu – Rada Gminy Pacyna uchwałą nr 32/VIII/2024 z dnia 20 sierpnia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego, a informację podano do publicznej wiadomości; (2) opiniowanie i uzgadnianie – zakres prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gostyninie; (3) konsultacje społeczne – udostępnienie projektu do publicznego wglądu, spotkanie otwarte oraz zbieranie uwag mieszkańców, trwające co najmniej 21 dni; (4) uchwalenie – Rada Gminy Pacyna uchwala plan ogólny, który staje się aktem prawa miejscowego obowiązującym na terenie całej gminy.

3. Podstawa prawna planu ogólnego

Omówiono podstawy prawne sporządzenia planu ogólnego, wynikające z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym dla obszaru gminy rada gminy uchwala plan ogólny gminy, oraz z uchwały inicjującej nr 32/VIII/2024 Rady Gminy Pacyna z dnia 20 sierpnia 2024 r. Podkreślono, że plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego – wiąże organy gminy i jest podstawą wydawania decyzji o warunkach zabudowy – oraz że zastępuje on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pacyna z 2000 r. jako dokument najwyższej rangi w gminnym systemie planowania przestrzennego.

4. Ład przestrzenny – kluczowe pojęcie planowania

Przywołano ustawową definicję ładu przestrzennego (art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wskazano, w jaki sposób zasada ta została zrealizowana w projekcie planu ogólnego Gminy Pacyna, tj. poprzez: koncentrację nowej zabudowy w istniejących skupiskach i obszarach uzupełnienia zabudowy; przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na gruntach rolnych klas I-III;

ochronę doliny rzeki Przysowy, lasów i krajobrazu wiejskiego; zachowanie korytarzy ekologicznych, obszaru Natura 2000 i obszaru chronionego krajobrazu.

5. Cele opracowania planu ogólnego

Przedstawiono cele, dla których sporządzany jest plan ogólny: ochronę interesu publicznego (zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej, w tym ochrona zdrowia, środowiska i dziedzictwa kulturowego); zrównoważony rozwój (harmonijny rozwój obszarów wiejskich z poszanowaniem środowiska i różnorodnych potrzeb mieszkańców); koordynację działań (integracja inwestycji i działań w zagospodarowaniu przestrzennym, zapobiegająca konfliktom funkcji); ułatwienie decyzji administracyjnych (podstawa wydawania decyzji o warunkach zabudowy); wzmacnianie tożsamości lokalnej (spójna wizja rozwoju gminy) oraz przewidywanie zmian (analiza trendów rozwojowych pozwalająca dostosować plan do potrzeb społecznych i gospodarczych gminy).

6. Uwarunkowania wzięte pod uwagę

Omówiono uwarunkowania stanowiące podstawę merytoryczną projektu, w tym: uwarunkowania środowiskowe (warunki gruntowo-wodne, opracowanie ekofizjograficzne, zwierciadło wód gruntowych na głębokości 1–3 m, zasoby głównego zbiornika wód podziemnych „Subniecka warszawska”); uwarunkowania przyrodnicze (Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy, obszar Natura 2000 Doliny Przysowy i Słudwi PLB100003 oraz cztery pomniki przyrody w Skrzeszewach); uwarunkowania rolnicze (użytki rolne na ok. 85% powierzchni gminy, dominacja klas bonitacyjnych III i IV, ochrona gruntów klas I–III przed zabudową); uwarunkowania komunikacyjne (droga wojewódzka nr 583 wraz z planowanym poszerzeniem oraz sieć dróg powiatowych i gminnych) oraz uwarunkowania infrastrukturalne (oczyszczalnia ścieków w Pacynie, studnie głębinowe w Pacynie i Robertowie).

7. Gmina Pacyna w liczbach – obszar objęty planem

Przedstawiono podstawową charakterystykę obszaru objętego planem: powierzchnia gminy 9 031 ha, ok. 3 200 mieszkańców (stan na czerwiec 2024 r.), 19 sołectw, udział użytków rolnych ok. 85%, lesistość 7,3%. Gmina położona jest w województwie mazowieckim, w centralno-wschodniej części powiatu gostyńskiego, w makroregionie Nizin Środkowomazowieckich (mezo-region Równina Kutnowska). Teren gminy jest płaski (spadki rzadko przekraczają 3%), brak jest obszarów zagrożenia powodziowego, a gmina ma charakter wybitnie rolniczy (hodowla oraz uprawa zbóż i roślin przemysłowych). Wymieniono sołectwa objęte planem: Anatolin, Janówek, Kamionka, Luszyn, Łuszczanówek, Model, Pacyna, Podatkówek, Podczachy, Przylaski, Radycza, Rakowiec, Raków, Remki, Robertów, Rybie, Sejkowice, Skrzeszewy, Słomków, Wola Pacyńska; największe obszarowo są Luszyn (884 ha), Skrzeszewy (526 ha) i Raków (503 ha).

8. Plan ogólny a plany miejscowe – skutki prawne uchwalenia

Wyjaśniono relację planu ogólnego do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: plan ogólny nie uchyla obowiązujących planów miejscowych (pozostają one w mocy) ani nie zmienia ich ustaleń (nie modyfikuje przeznaczenia terenów ani parametrów zabudowy w nich określonych); natomiast każdy nowy plan miejscowy oraz każda zmiana planu miejscowego uchwalana po wejściu w życie planu ogólnego musi być z nim zgodna. Wskazano również, że do czasu uchwalenia planów miejscowych decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie tam, gdzie plan ogólny wyznaczył obszary uzupełnienia zabudowy.

9. Zestawienie stref planistycznych

Szczegółowo zaprezentowano strukturę powierzchniową stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego Gminy Pacyna, wraz z określeniem ich symboli, nazw oraz udziału w ogólnej powierzchni gminy. Zestawienie omówione podczas prezentacji przedstawia poniższa tabela:

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Powierzchnia łączna [m ²]	Udział w pow. gminy
SO	Strefa otwarta	81 139 391	89,85%
SR	Strefa produkcji rolniczej	4 364 946	4,83%
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1 881 347	2,08%
SI	Strefa infrastrukturalna	1 166 349	1,29%
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	609 748	0,68%
SN	Strefa zieleni i rekreacji	496 708	0,55%
SK	Strefa komunikacyjna	269 699	0,30%
SU	Strefa usługowa	250 633	0,28%
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	52 007	0,06%
SP	Strefa gospodarcza	47 187	0,05%
SC	Strefa cmentarzy	30 728	0,03%
	SUMA	90 308 743	100,00%

Wskazano, że w projekcie planu ogólnego Gminy Pacyna wyznaczono jedenaście z trzynastu rodzajów stref planistycznych przewidzianych przepisami ustawy. Zdecydowanie największy udział w powierzchni gminy ma strefa otwarta (SO), obejmująca tereny rolne z zakazem zabudowy, lasy, zieleń naturalną i wody, oraz strefa produkcji rolniczej (SR), co odzwierciedla rolniczy charakter gminy i konieczność ochrony gruntów rolnych.

10. Katalog stref planistycznych – charakterystyka

Omówiono kolejno charakterystykę poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego:

- **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:** wyznaczona wyłącznie w obrębie PGR Luszyn, w granicach istniejącej zabudowy, bez rozszerzania (0,06% powierzchni gminy);
- **SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:** istniejąca zabudowa jednorodzinna oraz działki niewchodzące w skład gospodarstw rolnych (0,68%);
- **SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową:** siedliska rolnicze łączące funkcję mieszkaniową z produkcją rolną – działki wchodzące w skład gospodarstw (2,08%);
- **SU – strefa usługowa:** sklepy, punkt apteczny, bank i inne funkcje obsługi mieszkańców; nowe tereny w obrębie Pacyna przy ul. Wyzwolenia (0,28%);

- **SP – strefa gospodarcza:** tereny obiektów już funkcjonujących oraz wskazanych przez Urząd Gminy do rozwoju funkcji gospodarczych (0,05%);
- **SR – strefa produkcji rolniczej:** podstawowa strefa dla rolnictwa, druga co do wielkości w gminie (4,83%); w profilach dodatkowych dopuszczono m.in. elektrownie słoneczne;
- **SI – strefa infrastrukturalna:** drogi powiatowe i gminne, oczyszczalnia ścieków w Pacynie oraz studnie głębinowe w Pacynie i Robertowie (1,29%);
- **SN – strefa zieleni i rekreacji:** PDPS w Czarnowie, ZOL w Skrzyszewach, część parkowa w Luszyńcu i Modelu oraz teren podworski w Kątach (0,55%);
- **SC – strefa cmentarzy:** czynne cmentarze parafialne w Pacynie i Luszyńcu oraz historyczny, nieczynny cmentarz przy ul. Parkowej (0,03%);
- **SO – strefa otwarta:** największa strefa gminy (89,85%) – tereny rolne z zakazem zabudowy, lasy, zieleń naturalna i wody;
- **SK – strefa komunikacyjna:** pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 583 oraz teren istniejącego przystanku autobusowego w Pacynie (0,30%).

Wyjaśniono, dlaczego w projekcie nie wyznaczono strefy górnictwa (SG) oraz strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH): na terenie gminy nie występują obszary i tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin, które umożliwiałyby wyznaczenie strefy SG, natomiast dla strefy handlu wielkopowierzchniowego brak jest uzasadnienia ekonomicznego.

11. Parametry zabudowy – wskaźniki urbanistyczne stref

Omówiono gminne standardy urbanistyczne, w tym parametry urbanistyczno-architektoniczne określone dla poszczególnych stref planistycznych: minimalną powierzchnię biologicznie czynną (najmniejszy dopuszczalny udział zieleni na działce, w wartościach niesprzecznych z rozporządzeniem MRiT z 22 listopada 2024 r.), maksymalną wysokość zabudowy (ustaloną z uwzględnieniem wysokości zabudowy istniejącej według danych LoD2), maksymalną powierzchnię zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki). Wskazano, że parametry ustalono na podstawie danych EGİB, BDOT i LoD2 oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775).

12. Odnawialne źródła energii w planie – profile dodatkowe stref

Odniesiono się do kwestii odnawialnych źródeł energii w projekcie planu ogólnego. Elektrownie słoneczne dopuszczono w strefach produkcji rolniczej (SR) oraz na wyselekcjonowanych obszarach stref otwartych (SO). Elektrownie wiatrowe dopuszczono wyłącznie w wybranych strefach otwartych – poza strefą MRT, obszarem chronionego krajobrazu, obszarem Natura 2000 i gruntami leśnymi. Biogazownię uwzględniono – na wniosek – w jednej strefie SR w obrębie Anatolin, przy czym jej parametry i lokalizacja będą rozstrzygane dopiero w planie miejscowym.

Podkreślono, co oznacza to w praktyce: plan ogólny nie jest aktem lokalizacyjnym – dopuszczenie profilu dodatkowego to wskazanie możliwości, a nie zgoda na konkretną inwestycję. O tym, czy i gdzie powstanie dana instalacja, przesądza dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę Gminy. Elektrownie wiatrowe podlegają dodatkowo wymogom ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

13. Plan ogólny a potencjalne podatki – skutki finansowe dla mieszkańców

Odniesiono się do kwestii planu ogólnego a przyszłych obciążeń podatkowych, w tym ewentualnego podatku katastralnego. Wskazano, że plan ogólny sam w sobie nie wprowadza żadnego nowego podatku ani opłaty lokalnej; ustalenia planu (przeznaczenie i parametry terenu) mogą jednak w przyszłości stanowić punkt odniesienia przy ewentualnej wycenie nieruchomości dla celów podatkowych. Podatek katastralny (od wartości nieruchomości) nie obowiązuje obecnie w Polsce – funkcjonujący system opiera się na podatku od powierzchni, a wprowadzenie takiego podatku wymagałoby odrębnej ustawy uchwalonej przez Sejm, niezależnej od planu ogólnego gminy.

14. Udział społeczeństwa w procedurze – jak zgłosić uwagę do projektu

Przedstawiono formy udziału społeczeństwa w procedurze: uwagi można składać pisemnie (w Urzędzie Gminy Pacyna lub pocztą), ustnie do protokołu (w tym w trakcie spotkania otwartego) oraz elektronicznie (bez konieczności opatrywania kwalifikowanym podpisem elektronicznym). Termin składania uwag wynosi co najmniej 21 dni od dnia podania informacji do publicznej wiadomości, a uwagi złożone po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia. Wszystkie złożone uwagi rozpatruje Wójt Gminy Pacyna, a do przyjętego dokumentu dołącza się uzasadnienie wskazujące, w jaki sposób uwagi zostały uwzględnione.

15. Zakończenie prezentacji

Prezentację zakończono podziękowaniem za uwagę oraz zaproszeniem uczestników do zadawania pytań i składania uwag do projektu.

III. Konsultacje społeczne – termin oraz forma składania uwag

Podczas spotkania omówiono zasady udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, ze szczególnym uwzględnieniem terminu oraz form składania uwag, jako elementu umożliwiającego mieszkańcom realny wpływ na treść projektu planu ogólnego.

Termin składania uwag: uwagi do projektu planu ogólnego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko można składać w terminie ponownych konsultacji, tj. od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r. Uczestnikom przypomniano, że pisma złożone po upływie tego terminu pozostawia się bez rozpatrzenia.

Wskazano dopuszczalne formy złożenia uwag:

- **pisemnie (w postaci papierowej)** – bezpośrednio w Urzędzie Gminy Pacyna lub drogą pocztową na adres: ul. Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna;
- **elektronicznie** – za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności pocztą elektroniczną na adres gmina@pacyna.mazowsze.pl, na skrzynkę ePUAP lub e-Doręczenia, bez konieczności opatrywania pisma kwalifikowanym podpisem elektronicznym;
- **ustnie do protokołu** – w siedzibie Urzędu Gminy Pacyna.

Podkreślono, że uwagi składa się wyłącznie na obowiązującym ustawowym wzorze formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r., Dz. U. z 2023 r. poz. 2509), dostępnym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pacyna w zakładce „Plan ogólny Gminy Pacyna” → „Konsultacje społeczne – ponowienie” oraz w Urzędzie Gminy Pacyna. Przypomniano, że składający uwagę zobowiązany jest podać swoje imię i nazwisko albo nazwę, adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej (o ile taki posiada), a także wskazać, czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej

uwagą. Poinformowano, że projekt planu ogólnego (plik GML) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzasadnieniem, projektem uchwały oraz wykazem wniosków dostępny jest w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie urzędu, a projekt można odczytać m.in. w rządowej przeglądarce danych planistycznych udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Przypomniano ponadto, że w dniu spotkania, bezpośrednio przed nim, odbył się dyżur projektanta w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Pacynie w godz. 15:30–16:45, w ramach którego zainteresowani mieszkańcy mieli możliwość indywidualnego omówienia z projektantem ustaleń projektu planu ogólnego dotyczących konkretnych nieruchomości.

IV. Część otwarta spotkania – przebieg dyskusji

Po zakończeniu części prezentacyjnej uczestnicy zostali zaproszeni do otwartej dyskusji. W jej toku poruszono zagadnienia, do których projektant planu ogólnego się odniósł. Poniżej przedstawiono zagadnienia poruszone w toku dyskusji wraz z treścią udzielonych odpowiedzi.

IV.1. Możliwości rozwojowe Gminy Pacyna – oferta terenów pod nową zabudowę mieszkaniową

Dyskusja koncentrowała się na kwestii możliwości rozwojowych Gminy Pacyna. Zwrócono uwagę, że biorąc pod uwagę odległości od miast takich jak Łowicz, Kutno, Gostynin i Płock, gmina jest położona stosunkowo korzystnie i posiada potencjał do przyciągania nowych mieszkańców. W tym kontekście poruszono kwestię, czy projekt planu ogólnego stwarza ofertę terenów inwestycyjnych pod nową zabudowę mieszkaniową, która umożliwiłaby osiedlanie się w gminie nowych rodzin.

Odpowiedź: projektant planu ogólnego przyznał, że w obecnym projekcie planu ogólnego nie udało się stworzyć potencjalnej oferty gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową dla nowych rodzin, tak aby sprowadzić do gminy nowych mieszkańców. Wskazał, że strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ) wyznaczono w projekcie w granicach istniejącej zabudowy oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, przy jednoczesnym przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy na gruntach rolnych klas I–III. Zauważył, że może to wynikać m.in. z faktu, iż gmina dysponuje obecnie odrębnym dokumentem – strategią rozwoju gminy – wyznaczającym kierunki jej rozwoju. Wyraził jednocześnie nadzieję, że w dalszej części prac nad korektą projektu planu ogólnego uda się zapewnić lepsze możliwości rozwojowe – nie tylko dla obecnych mieszkańców, ale również dla nowych mieszkańców, którzy zechcą osiedlić się w Gminie Pacyna. Wskazano, że uwagi w tym zakresie mogą zostać złożone na formularzu w terminie konsultacji, tj. do dnia 14 sierpnia 2026 r.

IV.2. Pytania dotyczące ustaleń dla poszczególnych nieruchomości

Projektant planu ogólnego wskazał, że spotkanie ma charakter otwarty i ogólny, w związku z czym kwestie o charakterze indywidualnym, dotyczące konkretnych działek, mogły być omawiane w ramach dyżuru projektanta poprzedzającego spotkanie lub mogą zostać zgłoszone w formie uwag na ustawowym formularzu.

V. Zakończenie spotkania

Po wyczerpaniu pytań i zakończeniu dyskusji mgr inż. Kamil Filiński podziękował uczestnikom za udział oraz zachęcił do składania uwag do projektu planu ogólnego w terminie do dnia 14 sierpnia 2026 r., przypominając o obowiązujących formach ich składania oraz o konieczności złożenia uwagi na ustawowym wzorze formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego. Spotkanie zakończono około godziny 18:00.

VI. Załącznik do protokołu

- **Lista obecności** ze spotkania otwartego (załącznik do raportu).

Niniejszy protokół ze spotkania otwartego sporządził mgr inż. Kamil Filiński.

Niniejszy protokół stanowi element raportu z konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Pacyna.

Pacyna, dnia 5 sierpnia 2026 r.

Kamil Filiński

.....
mgr inż. Kamil Filiński (podpis osoby sporządzającej protokół)

[Signature]
Z up. WÓJTA
Waldemar Jan Rachubiński
SEKRETARZ GMINY

.....
(Wójt Gminy Pacyna)

9. WNIOSKI Z KONSULTACJI

Wójt Gminy Pacyna dopełnił obowiązków ustawowych związanych z przeprowadzeniem ponownych konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Pacyna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zapewniając zainteresowanym możliwość zapoznania się z projektem planu ogólnego i prognozą oraz udział w zorganizowanych formach konsultacji – zbieraniu uwag, dyżurze projektanta i spotkaniu otwartym poprzedzonym prezentacją projektu. Konsultacje trwały 29 dni (od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r.), a więc dłużej niż wymagany ustawą okres 28 dni; o ich rozpoczęciu poinformowano w sposób przewidziany w art. 8h ustawy.

W ramach konsultacji społecznych wpłynęło pięć uwag złożonych przez osoby fizyczne (dane osobowe zanonimizowane – RODO), odnoszących się do działek nr 110/2 (obręb Rakowiec), nr 4 i 89 (obręb Czesławów), nr 51/1 (obręb Podatkówek), nr 38 (obręb Romanów) oraz do całego obszaru gminy. Dwie uwagi (Wn001 i Wn004) zaproponowano uwzględnić w całości, a trzy uwagi (Wn002, Wn003 i Wn005) – częściowo. Częściowe uwzględnienie wynikało z ograniczeń wynikających wprost z przepisów prawa, w szczególności z art. 13d ust. 1 i 3 ustawy (wyznaczanie stref z uwzględnieniem obszarów istniejącej zabudowy, obszarów uzupełnienia zabudowy, obowiązujących planów miejscowych oraz zapotrzebowania na zabudowę i chłonności terenów), z ochrony gruntów rolnych klas I–III oraz z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Żadna z uwag nie została zaproponowana do nieuwzględnienia w całości.

Podczas dyżuru projektanta oraz spotkania otwartego zainteresowani uzyskali wyjaśnienia dotyczące m.in. zasad kształtowania stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy, ustaleń projektu dla poszczególnych nieruchomości, relacji planu ogólnego do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz możliwości rozwojowych gminy. Żadnych uwag formalnych ani proceduralnych nie zgłoszono w trakcie spotkań; nie zgłoszono również uwag ustnie do protokołu.

Biorąc pod uwagę przebieg konsultacji społecznych oraz proponowany sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag, należy uznać, że przyjęte w projekcie planu ogólnego rozwiązania – z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających wprost z przepisów odrębnych – nie budzą istotnego sprzeciwu interesariuszy i nie kolidują z interesem publicznym. Zmiany wynikające z uwzględnienia uwag zostaną wprowadzone do projektu planu ogólnego stosownie do art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy, a w przypadku gdy ich zakres tego wymaga – projekt zostanie poddany ponownym uzgodnieniom, opiniom lub konsultacjom w niezbędnym zakresie. Niniejszy raport podlega udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Pacynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (art. 8k ust. 3 ustawy) i stanowi element dokumentacji prac planistycznych.

ZAŁĄCZNIK – LISTY OBECNOŚCI

Na kolejnych stronach załącza się listy obecności z dyżuru projektanta oraz ze spotkania otwartego przeprowadzonych w dniu 5 sierpnia 2026 r. w Urzędzie Gminy w Pacynie.

Dane osobowe uczestników zawarte na listach obecności podlegają ochronie zgodnie z RODO i zostały zanonimizowane w wersji raportu przeznaczonej do publicznego udostępnienia. Listy obecności podpisane w formie papierowej dołącza się fizycznie do dokumentacji prac planistycznych.

LISTA OBECNOŚCI

Konsultacje społeczne

projektu planu ogólnego Gminy Pacyna – dyżur projektanta - 5 sierpnia 2026 r.

Lp.	Imię i nazwisko	Godzina rozpoczęcia rozmowy w ramach dyżuru	Podpis
1		15.30	
2		16.03	
3		—	
4		—	

LISTA OBECNOŚCI

Konsultacje społeczne

projektu planu ogólnego Gminy Pacyna – spotkanie otwarte - 5 sierpnia 2026 r.

Lp.	Imię i nazwisko	Podpis
1		
2		
3		