

RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły sporządzanego na podstawie Uchwały Nr VI/53/2024 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 30 października 2024 r.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniach od 9 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły.

Ogłoszenie Wójta Gminy Pomiechówek z dnia 7 kwietnia 2026 r. o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamieszczono:

- 1) na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pomiechówek;
- 2) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pomiechówek;
- 3) na stronie internetowej Urzędu Gminy Pomiechówek;
- 4) w prasie w dzienniku internetowym - Wirtualny Nowy Dwór na stronie <https://wirtualnynowydwor.pl/>;
(Wirtualny Nowy Dwór posiada wpis do rejestru dzienników w Sądzie Okręgowym Warszawa – Praga pod nr Pr 3280).

Ogłoszenie przekazano w dniu 8 kwietnia 2026 r. sołtysowi wsi Wymysły.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w terminie trwania konsultacji społecznych:

- 1) w siedzibie Urzędu Gminy Pomiechówek przy ul. Szkolnej 1a w godzinach urzędowania;
- 2) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pomiechówek pod adresem <https://pomiechówek.bip.net.pl/> w zakładce Ogłoszenia/Obwieszczenia;
- 3) w Systemie Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Pomiechówek pod adresem: <https://pomiechówek.e-mapa.net/wykazplanow/> w zakładce Opracowywane akty planowania przestrzennego.

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 9 kwietnia 2026 r. do dnia 8 maja 2026 r. na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego:
 - w postaci papierowej w siedzibie Urzędu Gminy Pomiechówek
 - w postaci elektronicznej:
 - za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: urząd@pomiechówek.pl,
 - na adres skrzynki podawczej ePUAP: [/k806oe2kgc/SkrytkaESP](#),
 - za pomocą adresu do e-Doręczeń: [AE:PL-53528-28600-EVTCV-25](#);

- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 17 kwietnia 2026 r. o godz. 14:40 w Centrum Integracji Społecznej w Pomiechówku przy ulicy Nasielskiej 4;
- 3) punkt konsultacyjny, który odbył się dnia 24 kwietnia 2026 r. w godzinach od 15:30 do 16:30 w siedzibie Urzędu Gminy Pomiechówek przy ulicy Szkolnej 1a.

Jednocześnie na podstawie art. 39 ust. 1 i art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 ze zmianami), w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko interesariusze mogli składać do uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko w formie pisemnej, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym do dnia 8 maja 2026 r.

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- 1) w wyznaczonym terminie do zbierania uwag:
 - wpłynęło 8 pism zawierających 13 uwag do projektu planu miejscowego,
 - do prognozy oddziaływania na środowisko uwagi nie wpłynęły;
- 2) na spotkanie otwarte nikt nie przybył;
- 3) podczas prowadzenia punktu konsultacyjnego nikt nie przybył.

Raport zawiera dwie strony oraz trzy załączniki:

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

Raport sporządzono w trzech egzemplarzach z przeznaczeniem:

- 1) dla Rady Gminy Pomiechówek;
- 2) dla Wójta Gminy Pomiechówek;
- 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 28 maja 2026 r.

Z up. WÓJTA
GMINY POMIECHÓWEK
Mariusz Lempicki
Zastępca Wójta
.....
(podpis wójta)

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia spotkania otwartego dotyczącego projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły

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 zm.) w ramach konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 17 kwietnia 2026 r. o godz. 14:40 w Centrum Integracji Społecznej przy ul. Nasielskiej 4 w Pomiechówku odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją przedmiotowego projektu planu. Na spotkanie otwarte przybyły 4 osoby. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym protokół zawierający 4 strony został sporządzony w dniu 17 kwietnia 2026 r. przez Pana Mariusza Jackiewicza – podinspektora ds. gospodarki przestrzennej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Pomiechówek.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1) Pan Mariusz Jackiewicz – podinspektor ds. gospodarki przestrzennej.

Przywitano uczestników spotkania i poinformowano o formach trwających konsultacji społecznych, a następnie przekazano głos głównemu projektantowi planu.

Uczestników poinformowano o nagrywaniu spotkania wyłącznie na potrzeby sporządzenia protokołu.

2) Pan Michał Chlebowski – główny projektant planu.

W ramach wprowadzenia przedstawiono cel spotkania otwartego w ramach prowadzonych konsultacji społecznych, omówiono procedurę planistyczną projektu planu miejscowego oraz poinformowano o przyjętych założeniach wynikających ze złożonych wniosków, opinii i uzgodnień.

Następnie zaprezentowano projekt planu miejscowego:

• Przeznaczenie terenów:

- o Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: Tereny oznaczone kolorem brązowym. Dopuszcza się budynki maksymalnie dwulokalne.
- o Zabudowa mieszkaniowo-usługowa: Tereny oznaczone szrafem brązowo-czerwonym, często zlokalizowane przy głównych drogach lub w sąsiedztwie terenów produkcyjno-magazynowych (w celu powiązania funkcjonalnego). Dopuszcza się budynki mieszkalne i wolnostojące usługowe.
- o Usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki: W centrum wsi, w sąsiedztwie terenów użyteczności publicznej.
- o Tereny leśne: Grunty faktycznie oznaczone jako leśne, pozostają w tym przeznaczeniu.

- o Tereny zieleni naturalnej: Fragmenty wynikające ze studium.
- Komunikacja:
 - o Utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego.
 - o Wprowadzenie częściowych poszerzeń dróg w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla potencjalnie kilkuset nowych działek i zwiększonego ruchu.
 - o Zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej.
- Linie zabudowy od dróg:
 - o Nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 metrów od linii rozgraniczającej drogę, umożliwiające swobodne parkowanie przed budynkiem.
 - o Od głównych dróg: Linie zabudowy odsunięte na 8 metrów.
- Ochrona środowiska:
 - o Wprowadzenie orientacyjnego przebiegu rzeki Suchodółki wraz z pasem zieleni buforowej jako bariery między terenami zabudowanymi a rzeką. Tereny te mogą być wykorzystane jako powierzchnia biologicznie czynna (PBC) w ramach działek.

Podsumowano przedstawiony projekt planu:

Plan ma na celu uporządkowanie zabudowy i zastąpienie konieczności uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt planu jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Główne przeznaczenie terenów to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i zagrodowa.

Następnie oddano głos uczestnikom.

3) Osoby fizyczne

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Kwestia działki ewid. nr 63 z pozwoleniem na budowę, a terenem zieleni projektowanej w MPZP:

W dyskusji poruszono problem działki ewid. nr 63 w Wymysłach, dla której wydano pozwolenie na budowę, a która w projekcie planu została przeznaczona pod tereny zieleni projektowanej. Wyjaśniono, że pozwolenie na budowę pozostaje w mocy i nie jest unieważniane przez uchwalenie planu miejscowego.

Zaproponowano jako rozwiązanie dla wspomnianej działki możliwość wyłączenia jej z opracowania planu miejscowego, co pozwoliłoby na realizację inwestycji zgodnie z pozwoleniem, a w przyszłości na uwzględnienie istniejącej zabudowy w planie ogólnym.

Wniosek o wyłączenie z opracowania powinien zostać złożony w ramach terminu prowadzonych konsultacji społecznych.

4) Osoba fizyczna

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pierwsza kwestia dotyczyła minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 15MNW:

Dyskusja odnosiła się do rozbieżności między §17 tekstu uchwały (1500 m² dla terenów mieszkaniowo-usługowych na południu) a §11 (1000 m² dla terenów mieszkaniowych) i konieczności skorygowania §11 w celu ujednolicenia i zapewnienia spójności z pozostałymi zapisami planu.

Zróżnicowanie tych wielkości od 1000-1200 m² wynika z wykonanej wcześniej ekofizjografii

i potrzebą ochrony gruntów zadrzewionych i cennych przyrodniczo przed fragmentaryzacją tego terenu i stąd wynika ten podział.

Natomiast 1500 m² na południu - wyjaśniono powody zróżnicowania minimalnej powierzchni działki budowlanej (1000 m²-1500 m²) uwzględniające ochronę przyrody i sąsiedztwo terenów przemysłowych w sąsiedniej gminie.

Druga kwestia to propozycja rozwiązania układu komunikacyjnego o szerokości 10 m wraz z podziałem terenu działki z przedstawioną koncepcją z decyzji o warunkach zabudowy.

Poradzono o przekazanie uwagi wraz z propozycją podziału terenu działki.

5) Osoba fizyczna

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pierwsza kwestia dotyczyła gruntów rolnych klasy III:

Wyjaśniono, że ze względu na brak czasu na uzyskanie zgody od ministra na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy III na cele nierolnicze z tego względu, że to są miesiące w celu zabezpieczenia terenów rolnych przed ich pozostawieniem jako tereny bez prawa zabudowy w planie ogólnym, projekt planu miejscowego przewiduje dla nich przeznaczenie pod zabudowę zagrodową.

Zabudowa zagrodowa wymaga posiadania statusu rolnika i budowy domu mieszkalnego rolnika wraz z budynkami gospodarczymi.

Z uwagi na kształt i układ użytków rolnych klasy III na działkach alternatywą jest procedura scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli, umożliwiającą uzyskanie działek o lepszym kształcie i przeznaczeniu, ale wymaga współpracy wielu właścicieli i spełnienia wymogów dla działek rolnych (min. 0,3 ha).

Druga kwestia dotyczyła dróg i poszerzeń, w tym działek ewid. nr 3, 4 i 6:

Dyskusja dotyczyła poszerzenia istniejących dróg do 12 metrów, z czego część poszerzenia jest zabierana z nieruchomości prywatnych, w tym z działek ewid. nr 3, 4 i 6.

Wyznaczono zasadniczo nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi dla większości terenów, a 8 metrów od głównych dróg, w celu zapewnienia przestrzeni i bezpieczeństwa oraz możliwości swobodnego zaparkowania samochodu przed budynkiem.

Istnieje możliwość złożenia uwagi o przesunięciu linii zabudowy z 8 m do 6 m od drogi głównej, choć komisja urbanistyczna rekomenduje 8 m ze względu na planowany większy ruch i znaczenie drogi.

Kwestia trzecia dotyczyła wydzielenia i odszkodowania za drogę:

Wyjaśniono, że z wyniku podziału dokonywanego na zlecenie właściciela wydzielona część działki przeznaczona w MPZP pod poszerzenie drogi publicznej przechodzi z mocy prawa na rzecz np. gminy w zależności od rodzaju i klasy drogi, a koszt odszkodowania ponosi np. gmina po przejęciu terenu.

Kwestia czwarta dotyczyła opłaty planistycznej:

W przypadku sprzedaży nieruchomości, której wartość wzrosła w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie uchwalonego planu, naliczana jest opłata planistyczna. Opłata planistyczna w projekcie planu wynosi (12% w nawiązaniu do obowiązujących MPZP w gminie i może być naliczana przy sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

- 1) Wyłączenie z opracowania MPZP działki ewid. nr 63 objętej pozwoleniem na budowę.
- 2) Konieczność skorygowania §11 ze względu na rozbieżność z §17 w celu ujednolicenia i zapewnienia spójności z pozostałymi zapisami planu.
- 3) Wprowadzenie układu komunikacyjnego wraz z propozycją podziału terenu na działki.
- 4) Możliwość przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8 m do 6 m od drogi głównej.

Na zakończenie przypominano o terminie trwających konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - od dnia 9 kwietnia do dnia 8 maja 2026 r., dodatkowym punkcie konsultacyjnym, które odbędzie się 24 kwietnia w godzinach 15:30-16:30 w budynku Urzędu Gminy Pomiechówek przy ul. Szkolnej 1a w Pomiechówku oraz o możliwości składania uwag do dnia 8 maja 2026 r.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509) uwagi mają być składane wyłącznie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego. Formularz może zawierać załącznik w dowolnej formie pisemnej.

Podziękowano uczestnikom za udział i spotkanie zakończono.

Niniejszy protokół podsumowuje otwarte spotkanie konsultacyjne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowane w ramach konsultacji społecznych. Spotkanie miało na celu przedstawienie głównych założeń planu oraz procedury planistycznej, a także umożliwienie mieszkańcom zadawania pytań i składania uwag.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach.

Podinspektor
ds. gospodarki przestrzennej

Mariusz Jackiewicz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Zdr. WÓJTA
GMINY POMIECHÓWEK

Mariusz Lempicki
Zastępca Wójta

.....
(podpis wójta)

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia punktu konsultacyjnego dotyczącego projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w ramach konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniu 24 kwietnia 2026 r. w godzinach od 15:30 do 16:30, zorganizowany został punkt konsultacyjny. Podczas prowadzenia punktu konsultacyjnego, nikt nie przybył.

Zgodnie z art. 8 i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym protokół zawierający jedną stronę został sporządzony przez Pana Mariusza Jackiewicza – podinspektora ds. gospodarki przestrzennej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Pomiechówek w dniu 24 kwietnia 2026 r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach.

Podinspektor
ds. gospodarki przestrzennej

Mariusz Jackiewicz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. WÓJTA
GMINY POMIECHÓWEK

Mariusz Łempicki
Zastępca Wójta

.....
(podpis wójta)

WNGP.6721.4.2025.MJ(14)

WYKAZ UWAG**złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	13.04.2026 r.	Osoba fizyczna	9KR	X		Korekta zwymiarowania szerokości planowanej drogi 9KR – uwaga uwzględniona.
2	04.05.2026 r.	Osoba fizyczna	29MNW	X w części	X w części	Zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m ² – uwaga uwzględniona w części poprzez zmniejszenie powierzchni z 1200 m ² na 1000 m ² . Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m ² ze względu na zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3	06.05.2026 r.	Osoba fizyczna	15MNW		X	Zmniejszenie odległości linii zabudowy od ul. Limonkowej na działkach nr ewid. 133/5, 133/6 z 8 metrów na 3 metry ze względu na istniejącą zabudowę – uwaga nieuwzględniona, w związku z zapisami projektu planu uwzględniającymi istniejącą zabudowę, zawartymi w §5 o treści: „7) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy: a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;”
4	06.05.2026 r.	Osoba fizyczna	2ZN	X w części	X w części	Wyłączenie działki nr ewid. 63 z opracowania planu – uwaga uwzględniona w zakresie terenu zieleni naturalnej 2ZN. Uwaga nieuwzględniona w części poprzez pozostawienie w planie terenu drogi dojazdowej 4KDD o zmniejszonej szerokości.
5	06.05.2026 r.	Osoba fizyczna	15MNW, 15MNW-U	1. X 2. X		1. Umieszczenie w planie zagospodarowania drogi dojazdowej o szerokości 10 m w sposób przedstawiony w załączonym pliku – uwaga uwzględniona. 2. Ujednolicenie zapisów §11 i §17 dotyczących powierzchni działek na terenach oznaczonych symbolami 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U – uwaga uwzględniona.

6	08.05. 2026 r.	Osoba fizyczna	1RZM		X	Wystosowanie wniosku o zmianę klasy gruntu do właściwego Ministra i przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętym harmonogramem prac projektowych.
7	08.05. 2026 r.	Osoba fizyczna	1RZM, 1MNW-U, 25MNW		1. X 2. X 3. X	1. Wystosowanie wniosku o zmianę klasy gruntu do właściwego Ministra i przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach działek nr ewid. 43, 44 – uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętym harmonogramem prac projektowych. 2. Zmniejszenie linii zabudowy do 6 m na działkach nr ewid. 3, 4, 6, 43, 44 – uwaga nieuwzględniona w związku z głębokością działek objętych uwagą, umożliwiającymi wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z projektem planu, tj. w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę. 3. Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1000 m ² powierzchni działki budowlanej – uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi dotyczącymi powierzchni działki przypadającej na budynek mieszkalny na terenie 25MNW.
8	08.05. 2026 r.	Osoba fizyczna	1RZM, 1MNW-U, 25MNW		1. X 2. X 3. X	1. Wystosowanie wniosku o zmianę klasy gruntu do właściwego Ministra i przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach działek nr ewid. 43, 44 – uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętym harmonogramem prac projektowych. 2. Zmniejszenie linii zabudowy do 6 m na działkach nr ewid. 3, 4, 6, 43, 44 – uwaga nieuwzględniona w związku z głębokością działek objętych uwagą, umożliwiającymi wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z projektem planu, tj. w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę. 3. Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1000 m ² powierzchni działki budowlanej – uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętymi założeniami projektowymi dotyczącymi powierzchni działki przypadającej na budynek mieszkalny na terenie 25MNW.

Do prognozy oddziaływania na środowisko uwagi nie wpłynęły.

Załączniki:

- pisma zawierające uwagi

Z up. WÓJTA
GMINY POMIECHÓWY
Mariusz Lempicki
Zastępca Wójta
.....
(podpis wójta)