
UZASADNIENIE

DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY PACYNA



Spis treści

1.	Podstawa prawna	4
2.	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym	4
3.	Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	13
4.	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym	19
5.	Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy o których mowa w art. 13b Ustawy	23
a.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	23
b.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	24
c.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	28
d.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	41
e.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	41
f.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	41
g.	Strefy ochronne ujęć wody.....	41
h.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	44
i.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	44
j.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	44
k.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	44
l.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	44
m.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	54
n.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	54
o.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	54
p.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	54
q.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	54
r.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	54
s.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	54
t.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	59
u.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	59

v.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	59
w.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	67
x.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	73
y.	Zapotrzebowanie na zabudowę.....	74
6.	Wykaz tabel, rysunków oraz zdjęć	77

1. Podstawa prawna

Zgodnie z przepisami art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668) („Ustawy”), konieczne jest sporządzenie planu ogólnego dla każdej gminy, obejmującego wyznaczone strefy, z wyłączeniem terenów zamkniętych oraz morskich wód wewnętrznych, które nie zostały wyznaczone przez odpowiedniego ministra ds. transportu. Uchwalenia tego dokumentu dokonuje rada gminy.

W ramach takiego planu podstawowe elementy obejmują wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie gminnych standardów urbanistycznych. Elementy fakultatywne obejmują natomiast wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Na podstawie art. 13e ust. 1 i 2 Ustawy gminne standardy urbanistyczne zawierają katalog stref planistycznych oraz fakultatywne wytyczne dotyczące dostępności infrastruktury społecznej, dostosowane do specyfiki danej gminy.

Ponadto, zgodnie z art. 13h ust. 1 Ustawy, w toku opracowania projektu planu ogólnego sporządza się także szczegółowe uzasadnienie, dzielące się na część tekstową i graficzną.

Przygotowane uzasadnienie jest częścią opracowania dla Gminy Pacyna i powstało na podstawie uchwały nr 32/VIII/2024 Rady Gminy Pacyna z dnia 20 sierpnia 2024 roku.

W ramach tego planu wyznaczono strefy planistyczne, określone parametry oraz profile i obszary uzupełnienia zabudowy. Ze względu na warunki lokalne, zrezygnowano z ustalania standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym gminy Pacyna wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

- strefy usługowe
- strefy gospodarcze
- strefy produkcji rolniczej
- strefy infrastrukturalne
- strefy zieleni i rekreacji
- strefy cmentarzy
- strefy otwarte
- strefy komunikacyjne

Wyjaśnienie wyznaczenia stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone w pierwszej kolejności na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz pozostałych obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały ustalone wyłącznie w ramach zabudowy istniejącej. Należy wskazać, iż na terenie gminy Pacyna nie zostały uchwalone jeszcze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), w związku z tym nie ma możliwości uwzględnienia terenów mieszkaniowych, ustalonych w MPZP, w planie ogólnym.

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych:

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

W odniesieniu do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną należy wskazać, że zostały one wyznaczone w sposób bardzo ograniczony, wyłącznie w obrębie istniejącego zespołu zabudowy wielorodzinnej związanej z dawnym PGR Luszyn. Przyjęcie takiego rozwiązania wynika z analizy lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz funkcjonalnych, które nie wskazują na potrzebę ani zasadność rozwoju tego typu zabudowy na innych obszarach gminy. Zabudowa wielorodzinna w gminie Pacyna ma charakter punktowy i historycznie ukształtowany, związany z funkcjonowaniem państwowych gospodarstw rolnych, a jej dalsza ekspansja mogłaby prowadzić do zaburzenia istniejącej struktury osadniczej o wyraźnie rozproszonym i jednorodzinnym charakterze. W związku z tym zdecydowano o utrzymaniu tej strefy wyłącznie w granicach istniejącego zagospodarowania, bez wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych w tym zakresie, co należy uznać za rozwiązanie racjonalne i odpowiadające rzeczywistym potrzebom rozwojowym gminy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną stanowią podstawowy kierunek rozwoju funkcji mieszkaniowej na obszarze gminy Pacyna. Ich wyznaczenie opiera się przede wszystkim na istniejącej strukturze osadniczej, w której dominującą formą zabudowy jest zabudowa jednorodzinną o charakterze wiejskim lub podmiejskim. Przy delimitacji tych stref uwzględniono zarówno obszary już zabudowane, stanowiące zwarte lub półzwarte układy przestrzenne, jak i tereny niezabudowane, które zostały włączone do obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozszerzenie stref na nowe tereny poprzedzone zostało analizą zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz oceną chłonności terenów niezabudowanych, co stanowi kluczowy element w procesie planowania przestrzennego na poziomie planu ogólnego. W tym zakresie uwzględniono regulacje wynikające z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., które określa sposób dokumentowania i uzasadniania decyzji planistycznych, w tym w szczególności konieczność wykazania, że wyznaczane tereny odpowiadają realnym potrzebom demograficznym i gospodarczym gminy.

Istotnym kryterium różnicującym było również rozróżnienie działek wchodzących oraz niewchodzących w skład gospodarstw rolnych. Strefy zabudowy jednorodzinnej obejmują w szczególności działki ewidencyjne, które nie są częścią gospodarstw rolnych, a tym samym ich przeznaczenie na cele mieszkaniowe pozostaje spójne z obecnym sposobem użytkowania oraz strukturą własnościową. Dane w tym zakresie zostały pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Gostyninie, co zapewniło ich wiarygodność oraz zgodność ze stanem faktycznym i ewidencyjnym. Takie podejście pozwala na uporządkowanie przestrzeni oraz ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, jednocześnie umożliwiając rozwój budownictwa mieszkaniowego w sposób racjonalny i przewidywalny.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone w sposób komplementarny do stref zabudowy jednorodzinnej, jednak z uwzględnieniem odmiennych uwarunkowań funkcjonalnych i własnościowych. Obejmują one przede wszystkim obszary, na których występuje zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych, a także tereny potencjalnie predysponowane do dalszego rozwoju tej funkcji. Ich zakres przestrzenny został określony

na podstawie analizy działek ewidencyjnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych, przy wykorzystaniu danych pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Gostyninie.

Podobnie jak w przypadku stref jednorodzinnych, uwzględniono także możliwość uzupełnienia zabudowy na terenach niezabudowanych, zarówno w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, jak i poza nimi – w zakresie dopuszczonym przepisami. Rozwiązanie to pozwala na utrzymanie ciągłości funkcjonowania gospodarstw rolnych, a jednocześnie umożliwia adaptację i rozwój zabudowy siedliskowej, bez konieczności przekształcania jej w zabudowę o charakterze typowo mieszkaniowym. Przyjęte podejście sprzyja zachowaniu rolniczego charakteru gminy i wspiera lokalną gospodarkę opartą na produkcji rolnej.

Strefy usługowe

Strefy usługowe zostały natomiast wyznaczone w celu zapewnienia odpowiedniego poziomu dostępności do usług dla mieszkańców gminy oraz stworzenia warunków do rozwoju funkcji o charakterze społecznym i gospodarczym. Ich lokalizacja została skoncentrowana przede wszystkim w miejscowości Pacyna, pełniącej rolę lokalnego centrum administracyjno-usługowego. W szczególności nowe tereny przeznaczone pod rozwój usług wyznaczono wzdłuż ul. Wyzwolenia, co wynika z jej znaczenia komunikacyjnego oraz istniejącej koncentracji funkcji usługowych.

Przyjęcie takiej lokalizacji umożliwia koncentrację usług w obszarze o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz sprzyja kształtowaniu czytelnej i funkcjonalnej struktury przestrzennej. Jednocześnie pozwala to na uniknięcie nadmiernego rozpraszania funkcji usługowych na obszarze całej gminy, co mogłoby prowadzić do ich osłabienia oraz zwiększenia kosztów obsługi infrastrukturalnej. Wyznaczone strefy usługowe zapewniają możliwość lokalizacji podstawowych usług, takich jak handel detaliczny, usługi finansowe czy ochrona zdrowia, co odpowiada na potrzeby mieszkańców i wzmacnia lokalny potencjał rozwojowy.

Całość przyjętych rozwiązań planistycznych zmierza do zapewnienia spójnej, funkcjonalnej i zrównoważonej struktury przestrzennej gminy Pacyna, w której poszczególne strefy wzajemnie się uzupełniają, odpowiadając zarówno na istniejące uwarunkowania, jak i prognozowane potrzeby rozwojowe.

Strefy gospodarcze

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na potrzeby obiektów już funkcjonujących oraz tych, które zostały wskazane przez tutejszy Urząd Gminy do ich objęcia na cele funkcjonowania i rozwoju funkcji gospodarczych w ramach Gminy Pacyna.

W toku procedury opiniowania projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna Zarząd Województwa Mazowieckiego, działając na podstawie art. 24 ust. 1 w zw. z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dziewiętnaste i dwudzieste ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaopiniował negatywnie projekt planu ogólnego w zakresie wyznaczenia stref gospodarczych SP, zlokalizowanych w obrębach Rakowiec oraz Model, oznaczonych we wcześniejszej wersji projektu odpowiednio jako 1SP oraz 6SP.

Rysunki nr 1 i 2 Fragmenty projektu planu ogólnego ze wskazaniem usuniętych stref planistycznych 1SP i 6SP



Źródło: Opracowanie UG Pacyna

Zarząd Województwa Mazowieckiego jednoznacznie wskazał, iż wyznaczenie ww. stref pozostaje w sprzeczności z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, jak również z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego.

Wskazano, że projektowane strefy SP zostały zlokalizowane na gruntach rolnych III klasy bonitacyjnej, a ich profil funkcjonalny nie zapewnia należytej ochrony gruntów rolnych wysokiej jakości przed przeznaczeniem ich na cele nierolnicze, co pozostaje w sprzeczności z polityką Samorządu Województwa Mazowieckiego w zakresie ochrony gleb oraz zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zwłaszcza na obszarze zaliczonym do płockiego obszaru żywicielskiego.

1. Podstawa rezygnacji z wyznaczenia stref SP

Mając na uwadze jednoznaczne stanowisko Zarządu Województwa Mazowieckiego, obie strefy gospodarcze SP w obrębach Rakowiec i Model zostały usunięte z projektu Planu Ogólnego

Gminy Pacyna tylko i wyłącznie na podstawie powyższej opinii, celem zapewnienia pełnej zgodności dokumentu z ustaleniami planu województwa oraz rekomendacjami audytu krajobrazowego.

Podkreślenia wymaga, że rezygnacja z tych stref nie wynikała z braku analizy ani pominięcia uwarunkowań lokalnych, lecz była konsekwencją hierarchii dokumentów planistycznych oraz obowiązku uwzględnienia rozstrzygnięć organu szczebla wojewódzkiego.

2. Argumenty organu gminy przemawiające za pierwotnym wyznaczeniem stref SP

Na etapie sporządzania projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna, tutejszy organ – działając w granicach przepisów prawa – przy wyznaczaniu stref SP w obrębach Rakowiec i Model wziął pod uwagę argumenty merytoryczne, tożsame z tymi, które były przywoływane w kontekście ograniczenia przeznaczania użytków rolnych klas I–III na cele nierolnicze, a w szczególności:

- marginalną skalę ingerencji w strukturę gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej w skali całej gminy,
- konieczność ważenia interesu publicznego z prawem własności oraz faktycznym sposobem użytkowania gruntów,
- potrzebę zapewnienia minimalnych, lokalnych możliwości rozwoju funkcji gospodarczych o charakterze nieuciążliwym, bez generowania presji na rozległe tereny rolnicze,
- dążenie do koncentracji funkcji nierolniczych w sposób punktowy i kontrolowany, z jednoczesnym zachowaniem zdecydowanej dominacji stref SR, SZ i SO na obszarze gminy.

Argumenty te były prezentowane również w toku konsultacji roboczych prowadzonych ze służbami marszałkowskimi, tj. Mazowieckim Biurem Planowania Regionalnego – Filia w Płocku.

3. Skuteczność dialogu roboczego i końcowe rozstrzygnięcie

Pomimo przedstawienia powyższych argumentów w ramach konsultacji roboczych oraz prób wykazania, że wyznaczenie tych dwóch stref SP nie naruszałoby w sposób istotny ani ochrony gruntów rolnych klas I–III, ani ciągłości krajobrazu rolniczego, argumentacja ta nie spotkała się ze zrozumieniem ze strony służb marszałkowskich.

W konsekwencji tutejszy organ, respektując zakres kompetencji organu opiniującego oraz dążąc do zapewnienia pełnej zgodności projektu planu ogólnego z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, usunął wskazane strefy gospodarcze SP z projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna.

4. Konkluzja

Usunięcie stref SP w obrębach Rakowiec i Model należy traktować jako działanie porządkujące i dostosowujące projekt planu ogólnego do ustaleń wojewódzkich, a nie jako odstępianie od wcześniej przeprowadzonej analizy uwarunkowań lokalnych. Decyzja ta potwierdza, że projekt Planu Ogólnego Gminy Pacyna został ostatecznie ukształtowany z poszanowaniem hierarchii dokumentów planistycznych, zasady ochrony gruntów rolnych oraz obowiązku uwzględniania rekomendacji audytu krajobrazowego, nawet w sytuacji odmiennej oceny części uwarunkowań na poziomie lokalnym.

Strefy produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono przede wszystkim ze względu na wybitnie rolniczy charakter Gminy Pacyna. Strefy te są potrzebne, aby działalność rolnicza mogła być kontynuowana oraz rozwijana. W ramach profili dodatkowych m.in. uwzględniono możliwość realizacji elektrowni słonecznych. W jednej strefie w obrębie Anatolin uwzględniono możliwość realizacji biogazowni ze względu na pozytywne rozpatrzenie wniosku. Parametry biogazowni oraz jej lokalizacja w ramach strefy zostaną ustalone na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie wyznaczenia profili dodatkowych w postaci terenów elektrowni słonecznych w ramach stref SR jest wskazane w części dotyczącej uzasadnienia wyznaczenia stref otwartych SO. Zapisy w tym zakresie dla stref SO mają takie samo znaczenie jak dla strefy SR w zakresie ich uzasadnienia.

Strefy infrastrukturalne

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na terenach m.in. istniejących dróg powiatowych i gminnych. Ponadto strefy te wyznaczono na terenie istniejącej oczyszczalni ścieków w Pacynie oraz studni głębinowych w Pacynie i Robertowie.

Strefy zieleni i rekreacji

Strefy SN (zieleni i rekreacji) wyznaczono na obszarze Powiatowego Domu Pomocy Społecznej w Czarnowie i Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego dla Dorosłych prowadzonego przez Zgromadzenie Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi w Skrzyszewach, z uwzględnieniem m.in. profilu dodatkowego, tj. terenu usług zdrowia i pomocy społecznej w planie ogólnym. Ze względu na wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oba te tereny uwzględniono w tej strefie. Poza tym strefę tę

wyznaczono dla części parkowej w Luszyńcu oraz w Modelu z możliwością odtworzenia dawnego pałacu.

W toku opiniowania uwzględniono (1) działkę nr ewid. 60 obręb PGR Luszyńca pod tę strefę z profilami dodatkowymi usługowymi, które w przyszłości mogą być wykorzystane pod kątem ewentualnej realizacji zabudowy przez Nadleśnictwo Łąka oraz (2) teren podworski w Kątach na bazie opinii konserwatorskiej.

Strefy cmentarzy

Strefy cmentarzy wyznaczono w obrębie trzech cmentarzy:

- 1) czynny Cmentarz Parafialny w Pacynie przy ulicy Łowickiej
- 2) czynny Cmentarz Parafialny w Luszyńcu
- 3) historyczny cmentarz w Pacynie przy ulicy Parkowej

Zgodnie z zaistniałą potrzebą strefę Cmentarza Parafialnego w Pacynie przy ulicy Łowickiej poszerzono o obecną część terenu upraw rolnych, okalającego teren istniejącego Cmentarza.

W projekcie Planu Ogólnego Gminy Pacyna wyznaczono strefę cmentarza (SC) obejmującą teren historycznego cmentarza zlokalizowanego w miejscowości Pacyna przy ulicy Parkowej. Przedmiotowy obiekt stanowi cmentarz nieczynny, na którym zaprzestano pochówków. Na terenie cmentarza nie są prowadzone żadne czynności pogrzebowe, nie jest on udostępniany na potrzeby grzebania zwłok ani szczątków ludzkich, a jego funkcja pochówkowa została trwale zaniechana. Z nieczynnego charakteru cmentarza przy ul. Parkowej wynikają istotne konsekwencje na gruncie obowiązujących przepisów prawa. Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2023 r. poz. 887 ze zm.) reguluje zasady zakładania i funkcjonowania cmentarzy, prowadzenia pochówków oraz ustanawiania stref sanitarnych wokół miejsc grzebania zwłok. Przepisy tej ustawy, w tym w szczególności regulacje dotyczące:

- warunków technicznych i sanitarnych prowadzenia pochówków,
- obowiązków zarządcy cmentarza czynnego,
- stref ochronnych i odległości zabudowy od cmentarzy czynnych,

nie mają zastosowania do cmentarza nieczynnego przy ul. Parkowej w Pacynie, albowiem obiekt ten nie pełni funkcji miejsca grzebania zmarłych i nie są na nim wykonywane żadne czynności w rozumieniu ww. ustawy wymagające spełnienia przesłanek właściwych dla cmentarzy czynnych.

Strefy otwarte

Strefy otwarte zostały wyznaczone w obszarze Natura 2000 oraz na innych obszarach, co do których uwzględniono potrzebę dbałości o krajobraz, w tym zwłaszcza w odniesieniu do obszaru chronionego krajobrazu. W obrębie Pacyna strefę otwartą wyznaczono ze względu na potrzebę ograniczenia opcji wprowadzenia kubaturowych obiektów rolniczych (teren ograniczony ulicami Łukasiewicza, Kopycińskiego i Wyzwolenia) i pod ewentualną rezerwę terenową pod mieszkalnictwo. Strefy otwarte wyznaczono również jako dedykowane dla wydzieleń leśnych Skarbu Państwa. Pozostałe strefy otwarte wyznaczono pod kątem możliwości rozwoju funkcji agrarnych, regulacji stosunków wodnych, ochrony przyrodniczo-krajobrazowej.

W przypadku stref otwartych, w których wyznaczono w profilu dodatkowym tereny elektrowni wiatrowych należy mieć na względzie, iż ewentualne uwzględnienie tych turbin w planach miejscowych będzie musiało spełnić szereg obowiązujących przepisów odrębnych, w tym również obowiązujące na dzień sporządzenia przedmiotowego projektu uzasadnienia wymagania ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Projekt planu ogólnego w tym zakresie nie przesądza o tym, czy dana elektrownia wiatrowa powstanie, czy też nie, ponieważ plan ogólny nie stanowi decyzji lokalizacyjnej turbin wiatrowych.

Należy podkreślić, iż przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych odnoszą się do lokalizacji inwestycji, w szczególności na etapie:

- sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wydawania decyzji administracyjnych.

Ustawa ta nie odnosi się do planu ogólnego gminy, który jako akt wyższego rzędu:

- nie określa szczegółowych lokalizacji inwestycji,
- nie wyznacza konkretnych działek inwestycyjnych,
- nie przesądza o możliwości realizacji inwestycji w konkretnym miejscu.

Z tego względu bezpośrednie odnoszenie wymogów tej ustawy do ustaleń planu ogólnego prowadzi do błędnej interpretacji zakresu jego regulacji.

W przypadku wyselekcjonowanych stref otwartych, biorąc pod uwagę uwarunkowania m.in. środowiskowe, przyrodnicze, uwzględniono profile dodatkowe, tj. tereny elektrowni słonecznych.

Wyznaczenie profili dodatkowych obejmujących możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych, jak i wiatrowych, wpłynie pozytywnie na:

- dywersyfikację źródeł dochodów mieszkańców i gospodarstw rolnych prowadzących działalność rolniczą, poprzez możliwość dzierżawy gruntów pod instalacje OZE lub bezpośrednią produkcję energii na własne potrzeby;
- zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego gminy i jej mieszkańców, w kontekście rosnących kosztów energii elektrycznej;
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń oraz poprawę jakości powietrza na obszarze gminy;
- możliwość ekonomicznego zagospodarowania terenów o obniżonej przydatności rolniczej, terenów przekształconych lub trudnych w intensywnej produkcji rolnej.

Strefy komunikacyjne

Pierwsza strefa komunikacyjna została wyznaczona w istniejącym pasie drogowym drogi wojewódzkiej Nr 583 z uwzględnieniem ustaleń decyzji ZRID nr 105/SPEC/2025 z dnia 04.08.2025 r. dla inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 583 na odcinku od km 7+627 do km 14+000 na terenie gminy Pacyna” w tej strefie.

Druga strefa komunikacyjna została wyznaczona w obrębie Pacyna w miejscu istniejącego przystanku autobusowego. Profile dodatkowe w zakresie usług zostały uwzględnione (teren ten obecnie pełni funkcję również usługową).

Uzasadnienie co do stref niewyznaczonych

W obszarze Gminy Pacyna nie wyznaczono stref górnictwa z uwagi na brak obszarów i terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin, których występowanie umożliwiałoby wyznaczenie takich stref.

Ze względu na walory ekonomiczne brak jest podstaw do wyznaczenia stref handlu wielkopowierzchniowego w obszarze Gminy Pacyna.

3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z przepisami art. 13e ust. 1 i 2 Ustawy, standardy urbanistyczne obowiązujące na poziomie gminnym obejmują m.in. katalog stref planistycznych wyznaczonych dla danej jednostki. Mogą także zawierać wytyczne dotyczące dostępności infrastruktury społecznej, uwzględniając lokalne potrzeby.

W ramach opracowania planu ogólnego dla gminy Pacyna ustalono gminny katalog stref planistycznych oraz określono standardy urbanistyczne odnoszące się do tego katalogu. Z powodów wynikających z lokalnych uwarunkowań, zrezygnowano z ustalania odrębnych standardów dotyczących dostępności infrastruktury społecznej.

Tabela nr 1 Strefy planistyczne z informacjami co do zawartości profili

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej dodatkowy
SW	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SJ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SZ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SU	STREFA USŁUGOWA	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SP	STREFA GOSPODARCZA	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SR	STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SI	STREFA INFRASTRUKTURALNA	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	zgodnie z plikiem GML
SC	STREFA CMENTARZY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SO	STREFA OTWARTA	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SK	STREFA KOMUNIKACYJNA	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML
SN	STREFA ZIELENI I REKREACJI	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zgodnie z plikiem GML

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przepisów prawa

Profile podstawowe zostały wyznaczone w ramach stref, zgodnie z przyjętymi ustaleniami przepisów prawa, stanowiącymi, iż wszystkie profile podstawowe uwzględnia się w ramach strefy. Natomiast w przypadku profili dodatkowych, uwzględniono je, biorąc pod uwagę poniższe aspekty, które stanowią przyczyny ich uwzględnienia, to jest:

- 1) lokalna polityka przestrzenna Gminy Pacyna,
- 2) wynik analizy złożonych wniosków do POG, w tym odpowiedzi instytucji na zawiadomienia
- 3) charakter istniejącej zabudowy
- 4) uwarunkowania istniejącego zagospodarowania
- 5) formy prawnej ochrony (ochrona konserwatorska)
- 6) formy prawnej ochrony (ochrona przyrody)
- 7) zapewnienie proekologicznych rozwiązań poprzez uwzględnienie takich profili dodatkowych jak tereny zieleni naturalnej czy tereny wód czy tereny lasów
- 8) możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii – dotyczy elektrowni słonecznych
- 9) możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii – dotyczy elektrowni wiatrowych, które zostały uwzględnione poza strefą MRT, obszarem chronionego krajobrazu oraz obszarem Natura 2000 i nie na gruntach leśnych
- 10) możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii – dotyczy terenu w ramach wyłącznie jednej strefy SR w obrębie Anatolin, w której dopuszczono możliwość realizacji biogazowni na proceduralny wniosek (jako opcji, przesądzenie o możliwości realizacji biogazowni wymagać będzie uchwalenia planu miejscowego za zgodą Rady Gminy)
- 11) zapewnienie mieszkańcom miejsc rekreacji indywidualnej (strefy SJ)
- 12) zapewnienie mieszkańcom miejsc usługowych (w strefach SZ)

Poniżej podaje się przyczyny ustalenia co do:

- 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy
 - 2) maksymalnej wysokości zabudowy
 - 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy
 - 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej
- tj.:
- a) ww. parametry nie są sprzeczne z parametrami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania na bazie danych EGİB, BDOT, LoD2 (wysokości zabudowy)
 - b) uwzględniają lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną Gminy Pacyna
 - c) nie są sprzeczne z wartościami parametrów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w Załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775).

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych

W celu wyliczenia chłonności mieszkaniowych terenów niezabudowanych wyliczono parametry, takie jak nadziemna intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy dla istniejących terenów mieszkaniowych, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami na bazie proporcji pomiędzy tymi funkcjami (dot. zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej) w oparciu o zabudowę istniejącą.

Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w Gminie Pacyna te parametry są następujące:

1. nadziemna intensywność zabudowy: do około 0,6
2. powierzchnia zabudowy: do około 40%, z kilkoma wyjątkami (wartości powyżej 40%)
3. proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami: 0,4 (jako średnia arytmetyczna)

Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Gminie Pacyna te parametry są następujące:

1. nadziemna intensywność zabudowy: do około 0,6
2. powierzchnia zabudowy: do około 40%
3. proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami: 0,6 (jako średnia arytmetyczna)

Na bazie wyliczeń wyznaczono w pierwszej kolejności nowe tereny mieszkaniowe niezabudowane w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, tj. dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem wartości nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,4-0,5 z uwzględnieniem ww. proporcji i zakładając docelową powierzchnię użytkową 40 m² na 1 mieszkańca.

Na bazie powyższego uzasadnienia poniżej podaje się szczegółowe informacje z wyliczeniami:

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach OUZ (dotyczy strefy SJ)

- Powierzchnia terenu = 164 770 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = 0,4-0,5
- PC (powierzchnia całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 75 598 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,7 = 52 918 m²

- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,6 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/Pu) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 31 751 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 794 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach OUZ (dotyczy strefy SZ)

- Powierzchnia terenu = 76 059 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = 0,5
- PC (powierzchnia całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 37 878 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,7 = 26 515 m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,4 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/Pu) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 10 606 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 265 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Łączny wynik wyliczeń w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy dla terenów niezabudowanych mieszkaniowych (SJ+SZ), o których mowa powyżej, wskazuje, iż suma chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych wynosi **1 059**. Zapotrzebowanie na zabudowę wynosi **500** mieszkańców, a wartość 130% tego zapotrzebowania na zabudowę wynosi **650** mieszkańców. W Gminie Pacyna brak jest uchwalonych planów miejscowych. W związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia mieszkaniowych terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Gmina nie przewiduje realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, w związku z czym w wyliczeniach chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych (SW) w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) brak jest podstaw do jej uwzględnienia.

Reasumując, podaje się dane dla Gminy Pacyna:

- Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych = **1 059 mieszkańców**
- 130% z wartości zapotrzebowania na zabudowę (ZAP=500) = **650 mieszkańców**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 Ustawy na obszarach stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości

zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z tym w przypadku Gminy Pacyna ten przepis nie został spełniony.

Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w ramach OUZ przekracza 130% zapotrzebowania na zabudowę (ZAP). Zgodnie z art. 13d ust. 3 Ustawy w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Ten przepis ma zastosowanie dla Gminy Pacyna w oparciu o przedstawione powyższe wyliczenia. W związku z powyższym nie wyznaczono kolejnych niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarze Gminy Pacyna w projekcie planu ogólnego, w tym przypadku poza obszarami uzupełnienia zabudowy.

Należy mieć na względzie, iż szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów pod kątem uzyskania możliwości realizacji będą oparte na ustaleniach planu miejscowego, a do czasu ich uchwalenia na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na warunkach określonych w przepisach prawa.

4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym

Obszar uzupełnienia zabudowy („OUZ”) został wyznaczony na podstawie §1 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Warszawa, dnia 15 maja 2024 r., Poz. 729)* („Rozporządzenia OUZ”). OUZ jest niezbędnym instrumentem dla gminy Pacyna w celu ochrony ładu przestrzennego i realizacji ustaleń planu ogólnego z uwagi na to, iż w gminie Pacyna nie obowiązują jeszcze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dzięki wyznaczeniu obszarów uzupełnień zabudowy będzie można wydawać w ich granicach decyzje o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia planów miejscowych w przypadku spełnienia warunków wskazanych w przepisach prawa.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w pierwszej kolejności za pomocą wtyczki APP2. Do jego wyznaczenia posłużyły granice Gminy Pacyna z Państwowego Rejestru Granic („Akt planowania przestrzennego” – warstwa wyznaczona w ramach POG) oraz zestaw budynków z trzech baz danych, tj. EGİB, BDOT500, BDOT10k na podstawie §1 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.

Warunek dotyczący aktualności danych, o którym mowa w przepisach regulujących sposób wyznaczania granic obszarów uzupełnienia zabudowy, został spełniony. Do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym w szczególności dane ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz bazy danych obiektów topograficznych, które zostały pozyskane nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy, tj. po podjęciu przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy, wyznaczonego według Rozporządzenia OUZ, wynosi 1 088 419,21 m².

Obrana polityka przestrzenna Gminy Pacyna uwzględniła możliwość rozszerzenia OUZ, zgodnie ze wzorem, o którym mowa w §1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ.

W związku z powyższym wygenerowany plik XML na podstawie wyznaczenia wtyczki APP wskazał powyższe dane:

$$P_u = 1\,088\,419,21\text{ m}^2$$

$$P_b = 3\,943\,145,74\text{ m}^2$$

$$P_p = 713\,681,63\text{ m}^2$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, w wyniku rozszerzenia ich granic, wyznaczoną ze wzoru $P_p = 25\% * (P_b - P_u)$
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.

Poszerzenia oraz inne modyfikacje granic OUZ, dopuszczone w ramach przepisów prawa, były konieczne pod kątem zwłaszcza dociągnięcia do granic działek bądź użytków, tak aby stanowił

możliwie najbardziej efektywny instrument planistyczny, dający możliwość zachowania ładu przestrzennego.

Należy wskazać, iż w projekcie planu ogólnego:

- 1) nie nastąpiło całkowite przesunięcie bazowego OUZ
- 2) rozszerzenie bazowego OUZ łącznie o ponad dozwoloną powierzchnię
- 3) częściowe przesunięcie bazowego OUZ
- 4) nie ustalono OUZ jako nowego obiektu
- 5) rozszerzono OUZ o łączną dozwoloną powierzchnię
- 6) w niektórych przypadkach zrezygnowano z OUZ np. w związku z uwarunkowaniami konserwatorskimi
- 7) w niektórych przypadkach zmniejszono bazowy OUZ

Wygenerowany plik XML na podstawie wtyczki APP wskazał, iż ww. wartość P_p (łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy) wynosi 713 681,63 m². W projekcie planu ogólnego ta wartość wynosi 629 833 m². W związku z powyższym wartość ta nie została przekroczona i dlatego jest prawidłowa w przedmiotowym projekcie planu ogólnego.

Wygenerowany plik XML na podstawie wtyczki APP wskazał, iż suma wartości $P_u + P_p$ wynosi 1 802 100,84 m² (1 088 419,21 m² + 713 681,63 m²). W projekcie planu ogólnego ta wartość wynosi 1 408 210 m². W związku z powyższym wartość ta nie została przekroczona i dlatego jest prawidłowa w przedmiotowym projekcie planu ogólnego.

W toku opiniowania w obrębie PGR Luszyn zmniejszono powierzchnię obszarów uzupełnień zabudowy m.in. na obszarach wpisanych do ewidencji zabytków.

Poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy na obszarach wsi w przypadku użytków rolnych klas I–III ograniczono wyłącznie do:

- obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 Rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz
- 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.
- W toku prac planistycznych zweryfikowano status prawny układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem na podstawie informacji przekazanych przez organ właściwy do zarządzania drogami, tj. Zarząd Dróg Powiatowych w Gostyninie („ZDP”).

Z dokumentów od ZDP wynika jednoznacznie, że wskazane drogi – w tym ul. Kopycińskiego – posiadają status dróg powiatowych, a zatem są drogami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

- W szczególności organ potwierdził, że drogi te zostały zaliczone do kategorii dróg powiatowych na podstawie przepisów ustawowych, a także że pełnią funkcję dróg klasy zbiorczej (Z), co jednoznacznie określa ich znaczenie w układzie komunikacyjnym oraz przesądza o ich publicznym charakterze. Ponadto wprost wskazano, iż ul. Kopycińskiego stanowi drogę powiatową nr 1443W klasy Z.
- Powyższe ustalenia mają kluczowe znaczenie dla stosowania przepisów wykonawczych dotyczących wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy, określonych w Rozp. ws. OUZ. Rozporządzenie to wprowadza szczególne zasady dotyczące możliwości rozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III, które – ze względu na ich wysoką wartość produkcyjną – podlegają szczególnej ochronie.
- Zgodnie z § 1 ust. 6 wskazanego rozporządzenia, rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy na gruntach rolnych klas I–III poza granicami miast dopuszczalne jest wyłącznie na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.
- Oznacza to, że spełnienie przesłanki istnienia drogi publicznej w sąsiedztwie analizowanych terenów stanowi warunek konieczny dla możliwości zastosowania mechanizmu rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych. Tym samym potwierdzony przez Zarząd Dróg Powiatowych status analizowanej ulicy jako drogi publicznej ma bezpośredni i rozstrzygający wpływ na dopuszczalność przyjętych w planie rozwiązań przestrzennych.
- Jednocześnie należy podkreślić, że skoro droga ta spełnia definicję drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, znajduje ona pełne odzwierciedlenie w systemie prawnym, do którego odwołuje się rozporządzenie. W konsekwencji nie ma podstaw do jej zakwalifikowania jako drogi wewnętrznej czy infrastruktury o charakterze prywatnym, co wyłączałoby możliwość zastosowania omawianych regulacji.
- W świetle powyższego przyjęto w niniejszym opracowaniu, że przesłanki wynikające z § 1 ust. 6 rozporządzenia zostały spełnione, a zatem możliwe jest uwzględnienie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego tej kategorii drogi przy wyznaczaniu i ewentualnym rozszerzaniu obszarów uzupełnienia zabudowy na gruntach rolnych klas I–III, z zachowaniem wskazanego w przepisach limitu odległości.

Za pomocą wtyczki APP2 przeprowadzono kontrolę powiększeń obszarów uzupełnień zabudowy. Wynik kontroli został potwierdzony za pomocą wtyczki APP2 otrzymaniem komunikatu: *„Kontrola maksymalnej powierzchni powiększenia została przeprowadzona i powiększenie jest dopuszczalne”*.

- 5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b Ustawy**
- a. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Gmina Pacyna przygotowała projekt Strategii Rozwoju Gminy Pacyna na lata 2026–2035. Poniżej przedstawia się jej założenia.

Lista priorytetowych przedsięwzięć inwestycyjnych

Strategia zawiera otwartą listę kluczowych inwestycji, które mają być realizowane w perspektywie do 2035 roku. Obejmuje ona zarówno projekty infrastrukturalne, społeczne, jak i gospodarcze. Poniżej przedstawia się pełną listę priorytetowych przedsięwzięć inwestycyjnych:

1. Budowa świetlicy wiejskiej w miejscowości Luszyn
2. Modernizacja Stacji Uzdatniania Wody w Pacynie
3. Modernizacja Oczyszczalni Ścieków w Pacynie
4. Przebudowa sieci wodociągowej Model – Skrzyszewy
5. Przebudowa dróg gminnych na terenie gminy Pacyna
6. Rozbudowa sieci gazowej gminnej w Pacynie, Model, Kamionka, budowa sieci gazowej w Pacynie (ul. Łowicka) oraz wsi Janówek
7. Remont Przedszkola w Skrzyszewie
8. Remont i bieżące utrzymanie Szkoły Podstawowej w Pacynie
9. Bieżące utrzymanie sieci wodociągowych na terenie gminy Pacyna
10. Remonty obiektów OSP na terenie gminy Pacyna
11. Bieżące utrzymanie i remont świetlic wiejskich (w tym Remki, Podczachy, Wola Pacyńska)
12. Remont boiska sportowego w Słomkowie
13. Budowa nowej stacji uzdatniania wody
14. Remont parkingu przy Urzędzie Gminy Pacyna
15. Powiększenie terenu cmentarza w Pacynie
16. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (pozyskanie terenów)
17. Budowa Domu Seniora wraz ze schronem dla ludności

18. Budowa Domu Kultury w Pacynie
19. Budowa placów zabaw na terenie gminy Pacyna (w tym Janówek, Czarnów, Rybie)
20. Odnowa i renowacja pałacu w Rakowcu
21. Budowa świetlicy wiejskiej w Czarnowie
22. Budownictwo komunalne lub socjalne w Czarnowie i Remkach
23. Budowa PSZOK (Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych)
24. Zakup terenów pod inwestycje gminne, nieuciążliwych dla środowiska (Radycza – teren po magazynie zbożowym, Rakowiec)

Lista ta jest otwarta i może być aktualizowana w trakcie realizacji strategii, w zależności od pojawiających się nowych potrzeb i możliwości finansowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, a zwłaszcza (I) umożliwienie realizacji ww. priorytetowych inwestycji poprzez uwzględnienie stref usługowych, terenów infrastruktury technicznej, stwierdza się, iż projekt planu ogólnego jest zgodny z ww. strategią (*projektem*).

Według najlepszej wiedzy powiat gostyński obecnie nie posiada aktualnej strategii rozwoju powiatu gostyńskiego. W związku z powyższym nie przedstawia się uzasadnienia uwzględnienia polityki przestrzennej w odniesieniu do strategii rozwoju ponadlokalnego.

b. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został opracowany na podstawie:

- ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 913, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz.U. z 2018 r. poz. 1307, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945),
- 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 2018 r. poz. 2081),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1472),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566, z późn. zm.).

Zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej UoPiZP), dokument ten jest uwarunkowany:

- ustaleniami strategii rozwoju województwa,

- wytycznymi koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- treścią programów rządowych, wspierających realizację przedsięwzięć o charakterze celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 UoPiZP,
- oraz ustaleniami zawartymi w aktach prawnych uchwalonych przez Sejm RP, Radę Ministrów, odpowiedniego ministra lub sejmik województwa, w zakresie ich kompetencji, a mających na celu realizację celów publicznych przekraczających zasięg lokalny.

Plan województwa jest integralną częścią systemu planowania przestrzennego, pełniąc rolę koordynującą pomiędzy planowaniem na poziomie krajowym i samorządowym. Należy podkreślić, że plan nie jest aktem prawa miejscowego, lecz aktem kierownictwa wewnętrznego, wiążącym organy oraz jednostki organizacyjne podległe samorządowi województwa. Ponadto, nie stanowi on bezpośredniej podstawy do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących lokalizacji inwestycji ani nie ogranicza uprawnień gmin w obszarze planowania miejscowego.

Gmina Pacyna w ramach KPZK 2030 została uwzględniona jako wiejski obszar funkcjonalny wymagający wsparcia procesów rozwojowych. Dla tego obszaru wskazano zasady zagospodarowania:

- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I–III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;
- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Obszar Gminy Pacyna został wskazany jako obszar położony w bardzo korzystnej strefie energetycznej wiatru; wskazano również, iż średnie roczne promieniowanie słoneczne mieści się w przedziale 10,01-10,25 MJ/m² (najwyższe wartości). Ponadto gmina Pacyna mieści się w strefie występowania wód geotermalnych.

W zakresie ochrony bioróżnorodności i krajobrazu na obszarze województwa mazowieckiego w Planie określa się następujące działania:

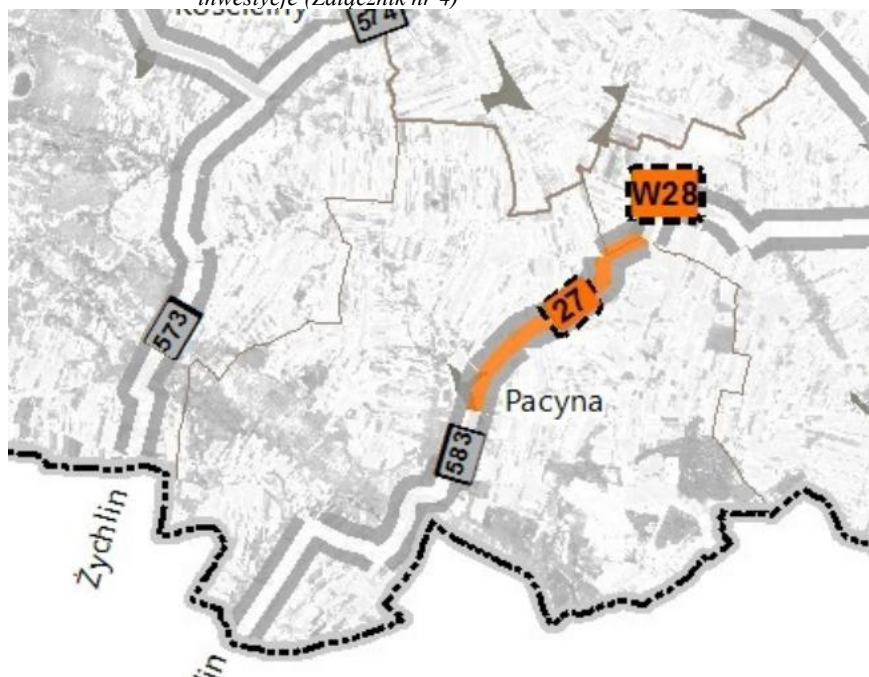
- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych, itp.), decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych województwa;
- ochrona krajobrazu województwa mazowieckiego (przyrodniczego, kulturowego lub o znaczeniu historycznym), ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe;
- renaturalizacja siedlisk na obszarach cennych przyrodniczo i rewitalizacja terenów zdegradowanych;
- wprowadzenie ochrony prawnej korytarzy ekologicznych;
- tworzenie zielonych pierścieni wokół Warszawy, ośrodków regionalnych i subregionalnych;
- ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt;
- dążenie do utrzymania struktury ekologicznej miast powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- sporządzenie audytu krajobrazowego województwa, w tym wyznaczenie krajobrazów priorytetowych;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie ochrony bioróżnorodności i ochrony krajobrazu.

Ponadto pod kątem ustaleń planu ogólnego przeanalizowano ustalenia planu województwa w zakresie ustaleń co do ochrony gleb, wód, lasów, poprawy jakości powietrza oraz klimatu akustycznego. W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych wskazano na obszarze gminy Pacyna strefę ochrony wartości krajobrazu przyrodniczo-kulturowego w paśmie rzecznym.

Gmina Pacyna została wyróżniona jako („płocki”) obszar predestynowany do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu ze względu na wysoki potencjał przyrodniczy, wykształcone specjalizacje oraz ponadprzeciętną towarowość produkcji rolniczej. Ponadto pod kątem ustaleń planu ogólnego przeanalizowano ustalenia planu województwa w zakresie ustaleń co do ochrony gleb, wód, lasów, poprawy jakości powietrza oraz klimatu akustycznego. Pod kątem ustaleń planu ogólnego przeanalizowano ustalenia planu województwa w zakresie ustaleń co do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W planie ogólnym wzięto pod uwagę inwestycję pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 583 na odcinku od km 7+627 do km 14+000 oraz od km 16+100 do 16+600 w gm. Pacyna – poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego”. W tym celu Gmina Pacyna na swój wniosek uwzględniła dokumentację projektową pozyskaną od Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w planie ogólnym.

Rysunek nr 3 Fragment rysunku planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego Planowane inwestycje (Załącznik nr 4)



Źródło: MBPR

Ponadto przez gminę Pacyna przebiega linia najwyższych napięć, tj.:

- Linia 220 kV Konin – Sochaczew – Ołtarzew – Mory (Pacyna, Sanniki, Iłów, Rybno, Młodzieszyn, Sochaczew, m. Sochaczew, Kampinos, Teresin, Błonie, Leszno, Ożarów Mazowiecki, m. Warszawa)

Mając na względzie ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego w projekcie planu ogólnego gminy Pacyna:

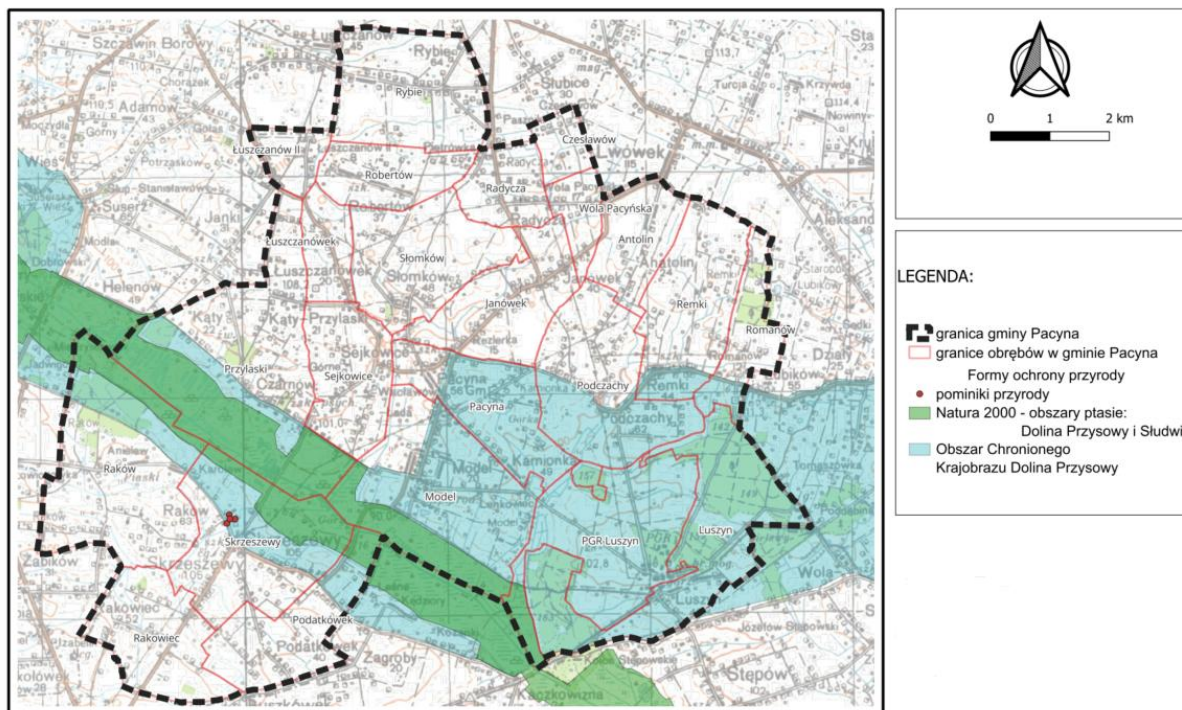
1. Uwzględniono tereny cenne przyrodniczo poprzez określenie właściwych stref planistycznych (również dla renaturalizacji siedlisk na obszarach cennych przyrodniczo), w tym uwzględnienie korytarzy ekologicznych, zwłaszcza poprzez ustalenia stref otwartych, gdzie brak możliwości zabudowy (teren Natura 2000, grunty leśne). Dodatkowo dla tych terenów określono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.
2. Uwzględniono ochronę krajobrazu poprzez wyznaczenie stref otwartych oraz ograniczenie wyznaczenia m.in. stref usługowych i produkcyjnych.
3. Ograniczono presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt, poprzez ograniczenie wyznaczenia terenów pod zabudowę w ramach stref planistycznych oraz ograniczenia dotyczące wysokości i parametrów urbanistyczno-architektonicznych.
4. Uwzględniono walory krajobrazowe poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, w tym zwłaszcza strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy. Dla obiektów chronionych

konserwatorsko wskazano odpowiednie parametry urbanistyczno-architektoniczne ograniczające możliwości zabudowy oraz dobrano odpowiednie strefy planistyczne wraz z ograniczeniami w kwestii doboru profili dodatkowych.

5. Dążono do utrzymania struktury ekologicznej powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z krajową siecią ekologiczną, zwłaszcza poprzez teren Natura 2000 w gminie Pacyna, dla którego wyznaczono strefę otwartą (SO) z zakazem zabudowy (z wyjątkiem istniejącej zabudowy).
6. Dla obszaru gminy Pacyna jako obszaru predysponowanego do pełnienia funkcji żywicielskich uwzględniono wyznaczenie stref produkcji rolniczej, stref zagrodowych oraz otwartych, gdzie działalność rolnicza będzie mogła być prowadzona.
7. Droga wojewódzka nr 583 przebiegająca przez gminę Pacyna została uwzględniona poprzez wyznaczenie strefy komunikacyjnej. Na podstawie danych z MZDW uwzględniono projektowane linie rozgraniczające tej drogi w ramach ww. strefy komunikacyjnej.

c. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Rysunek nr 4 Formy ochrony przyrody w obszarze Gminy Pacyna



Źródło: Opracowanie własne

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy („Obszar”) został wyznaczony na podstawie Uchwały Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Tym samym straciło moc rozporządzenie nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu

Dolina Przysowy (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6150 oraz z 2013 r. poz. 2486). Nadzór nad Obszarem sprawuje Marszałek Województwa Mazowieckiego.

Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także ze względu na pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych. Zajmuje obszar o całkowitej powierzchni 10 329,51 ha i jest położony na terenie powiatu gostynińskiego w gminach: Szczawin Kościelny, Pacyna, Sanniki.

Określono w ww. Uchwale Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego dla Obszaru następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, tj.:

- 1) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych; niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,
- 2) wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku, na obszarach, gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne – używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie,
- 3) zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych oraz tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków,
- 4) pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu,
- 5) zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych tam, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe oraz sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, a także tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- 6) utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych, tj. w borach bagiennych, olsach i łęgach oraz budowanie zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach,
- 7) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych i niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji,
- 8) zwalczanie szkodników owadzych i patogenów grzybowych, a także ograniczanie szkód łowieckich poprzez zastosowanie metod mechanicznych lub biologicznych (stosowanie metod chemicznego zwalczania dopuszcza się tylko przy braku innych alternatywnych metod),
- 9) stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia,
- 10) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów; w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę,
- 11) kształtowanie właściwej struktury populacji zwierząt, roślin i grzybów stanowiących komponent ekosystemu leśnego,
- 12) opracowanie i wdrażanie programów czynnej ochrony oraz reintrodukcji i restytucji gatunków rzadkich, zagrożonych,
- 13) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,

- 14) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami leśnymi do warunków środowiskowych.

Określono w ww. Uchwale Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego dla Obszaru następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych, tj.:

- 1) przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, a w razie konieczności także karczowanie z usunięciem biomasy z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
- 2) propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej oraz propagowanie dominacji gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, w tym preferowanie hodowli bydła opartej o naturalny wypas metodą pastwiskową, a także propagowanie ochrony i hodowli lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych oraz ras zwierząt, a także promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,
- 3) maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne i niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych; propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżen terenowych,
- 4) prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny, zwłaszcza ptaków (odpowiednie terminy, częstotliwość i techniki koszenia), w tym powrót do tradycyjnego użytkowania (koszenie ręczne);
- 5) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
- 6) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- 7) ochrona śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- 8) ochrona zbiorowisk wydmych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar,
- 9) melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, jednak z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródłkowych cieków,
- 10) eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powyrobiskowych; w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się właściwe biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną i przeprowadzenie rekultywacji nie jest wskazane, zalecane jest podjęcie działań ochronnych w celu ich zachowania,
- 11) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych, a także opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi,
- 12) utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
- 13) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, m.in. poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami otwartymi do warunków środowiskowych,
- 14) melioracje nawadniające zalecane są w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych.

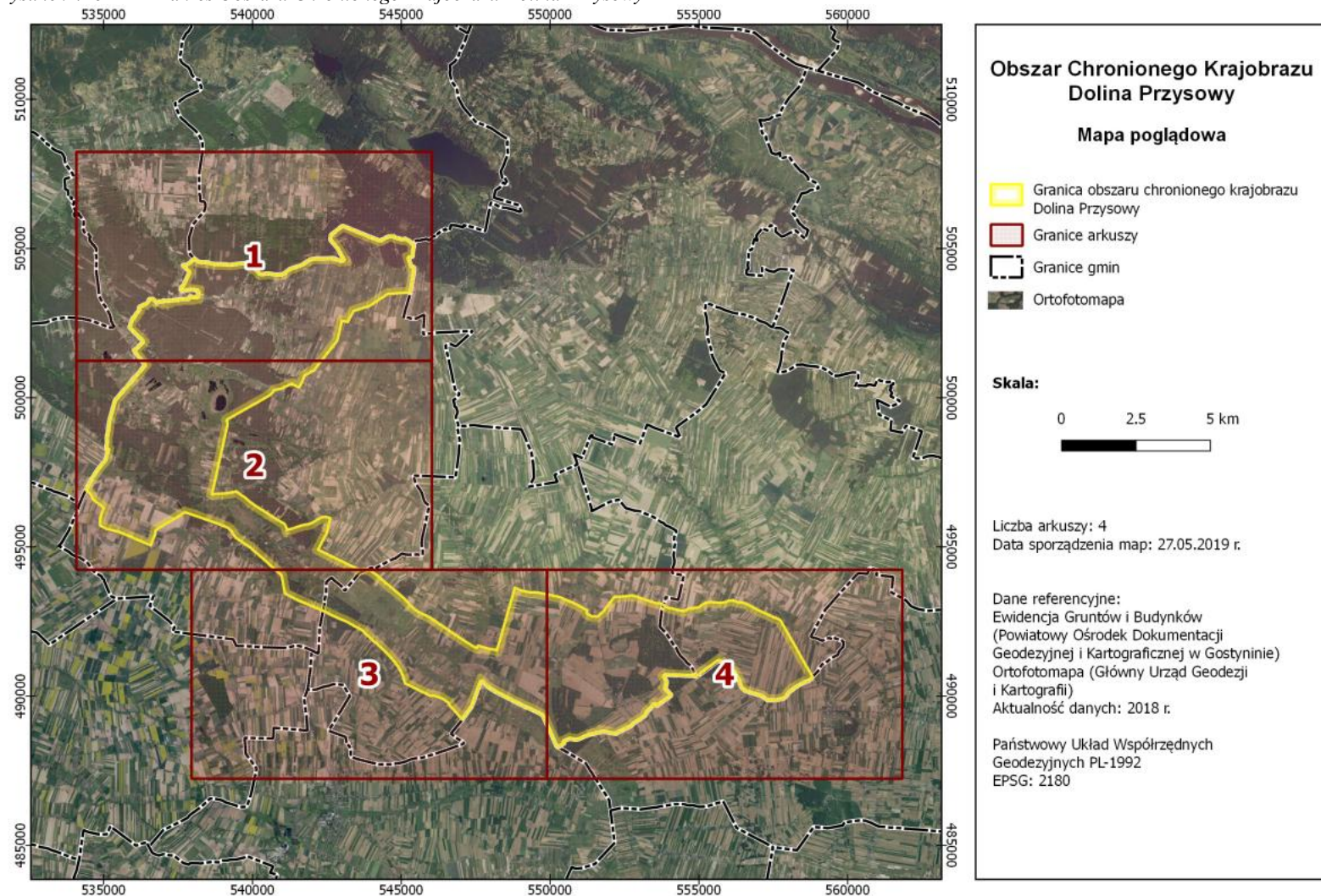
Określono w ww. Uchwale Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego dla Obszaru następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów wodnych, tj.:

- 1) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi,
- 2) wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rzeczywistą koniecznością ochrony człowieka i jego mienia przed powodzią (w miarę możliwości wały należy lokalizować jak najdalej od koryta rzeki, wykorzystując naturalną rzeźbę terenu),
- 3) tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennych i zwiększenia różnorodności biologicznej,
- 4) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- 5) zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywała (zalecane jest stopniowe przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy poprzez wykorzystanie naturalnych wylewów),
- 6) ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi,
- 7) rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym (w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony,
- 8) wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach (retencja korytowa) winno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni,
- 9) zapewnienie swobodnej migracji rybom w ciekach poprzez budowę przepławek na istniejących i nowych budowlach piętrzących,
- 10) ochrona i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, a także utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych,
- 11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn,
- 12) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody celem obejmowania ochroną prawną zachowanych w stanie zbliżonym do naturalnego fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich właściwych dla ekosystemów hydrogenicznych,
- 13) opracowanie i wdrożenie programów reintrodukcji, restytucji, czynnej ochrony rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi,
- 14) zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą,
- 15) zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu, a w miarę możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych i zachowywanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych mających dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej,
- 16) zalecane jest rozpoznanie oraz ewentualna przebudowa struktury ichtiofauny zgodnie z charakterem siedliska we wszystkich zbiornikach wodnych przewidzianych do wykorzystania w myśl właściwych przepisów o rybactwie śródlądowym (gospodarka rybacka na wodach powierzchniowych powinna wspomagać ochronę gatunków krytycznie zagrożonych i zagrożonych oraz promować gatunki o pochodzeniu lokalnym prowadząc do uzyskania struktury gatunkowej i wiekowej ryb, właściwej dla danego typu wód),
- 17) zalecane jest utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów.

W treści ww. Uchwały Nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w Obszarze wskazano zakazy, z zastrzeżeniami wskazanymi w przedmiotowej uchwale, tj.:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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,
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- 7) budowania, w części objętej m.in. strefą obszaru Natura 2000, nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a. linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b. zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- 8) budowania, w części nie objętej strefą obszaru Natura 2000, nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od:
 - a. linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b. zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Rysunek nr 5 Zakres Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy



Źródło: Uchwała nr 225/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy (Warszawa, dnia 29 grudnia 2023 r., Poz. 15113)

W ramach ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy w planie ogólnym ustalono ograniczenie możliwości zabudowy poprzez:

1. wyznaczenie stref otwartych (SO) w ramach obszaru Natura 2000 z ustaleniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 85%, z zakazem zabudowy
2. wyznaczenie stref otwartych (SO) na istniejących gruntach leśnych Skarbu Państwa z zakazem zabudowy
3. wyznaczenie stref otwartych (SO) z zakazem zabudowy
4. wyznaczenie stref produkcji rolniczej, w tym m.in. z profilem dodatkowym — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
5. ograniczenie wyznaczania nowych stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową i gospodarczą.

Poza tym w planie ogólnym na tym Obszarze nie ustalono możliwości realizacji elektrowni wiatrowych.

Obszar został uwzględniony w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Obszar Natura 2000 Dolina Przysowy i Słudwi (kod PLB100003)

Poniżej podaje się podstawowe dane dotyczące przedmiotowego obszaru Natura 2000:

- 1) Nazwa: Doliny Przysowy i Słudwi
- 2) Kod obszaru: PLB100003
- 3) Rodzaj ochrony: Dyrektywa ptasia
- 4) Data wyznaczenia w Polsce: 2012-04-14
- 5) Status: obszar specjalnej ochrony ptaków
- 6) Województwa, w których znajduje się obiekt: łódzkie, mazowieckie
- 7) Powiaty: kutnowski, łowicki, gostyniński
- 8) Gminy: Szczawin Kościelny (gmina wiejska), Żychlin (gmina miejsko-wiejska), Pacyna (gmina wiejska), Kiernozia (gmina miejsko-wiejska), Zduny (gmina wiejska)
- 9) Czy obowiązuje ochrona na podstawie prawa międzynarodowego? Nie
- 10) Czy ustanowiono dokument planistyczny? Tak
- 11) Uwagi: Obszar wyznaczony w 2012 r. nowelizacją rozporządzenia z 2011 r. Następnie zmiana granic w 2017 r.
- 12) Powierzchnia [ha]: 3980,6600
- 13) Podstawa prawna:
 - a. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 marca 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. poz. 358; Data publikacji: 2012-03-30);
 - b. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 czerwca 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. poz. 1416; Data publikacji: 2017-07-24);
- 14) Plany zadań ochronnych oraz plany ochrony:
 - a. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Doliny Przysowy i Słudwi PLB100003;

- b. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 1 lipca 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Doliny Przysowy i Słudwi PLB100003;

15) Zarządzanie obszarem:

- a. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi;
- b. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie.

Obszar Natura 2000 Dolina Przysowy i Słudwi (kod PLB100003) jest chroniony w ramach sieci Natura 2000, co oznacza, że posiada konkretne ustalenia dotyczące ochrony siedlisk i gatunków ptaków. Oto konkretne ustalenia dla tego obszaru:

1. Cele Ochrony

- Ustalenie głównych celów ochrony, w tym zachowanie i ochrona siedlisk ptaków związanych z doliną rzek i terenami podmokłymi, jak również ochrona gatunków ptaków lęgowych i migracyjnych.

2. Ochrona Siedlisk

- Ochrona siedlisk lęgowych i żerowisk dla gatunków ptaków, takich jak:
 - Kruki
 - Kormorany
 - Głowienki
 - Łabędzie
- Ustala zakres ochrony terenów podmokłych, łąk i innych siedlisk, które są istotne dla życia ptaków.

3. Zakazy i ograniczenia

- Wprowadzenie zakazów dotyczących:
 - Zmian w sposobie użytkowania gruntów, takich jak intensywne rolnictwo czy urbanizacja, które mogą negatywnie wpływać na siedliska ptaków.
 - Wprowadzania chemikaliów oraz zanieczyszczeń do wód, które mogą zaszkodzić środowisku naturalnemu.

4. Rewitalizacja i zarządzanie

- Opracowanie programów rewitalizacji terenów zdewastowanych, aby przywrócić naturalne siedliska.
- Wyznaczenie instytucji odpowiedzialnych za zarządzanie obszarem oraz monitorowanie realizacji ustaleń.

5. Monitoring gatunków i siedlisk

- Regularne monitorowanie populacji ptaków oraz stanu siedlisk, aby ocenić skuteczność działań ochronnych.
- Ustalenie procedur zarządzania w przypadku wystąpienia zmian negatywnych wpływających na gatunki lub siedliska.

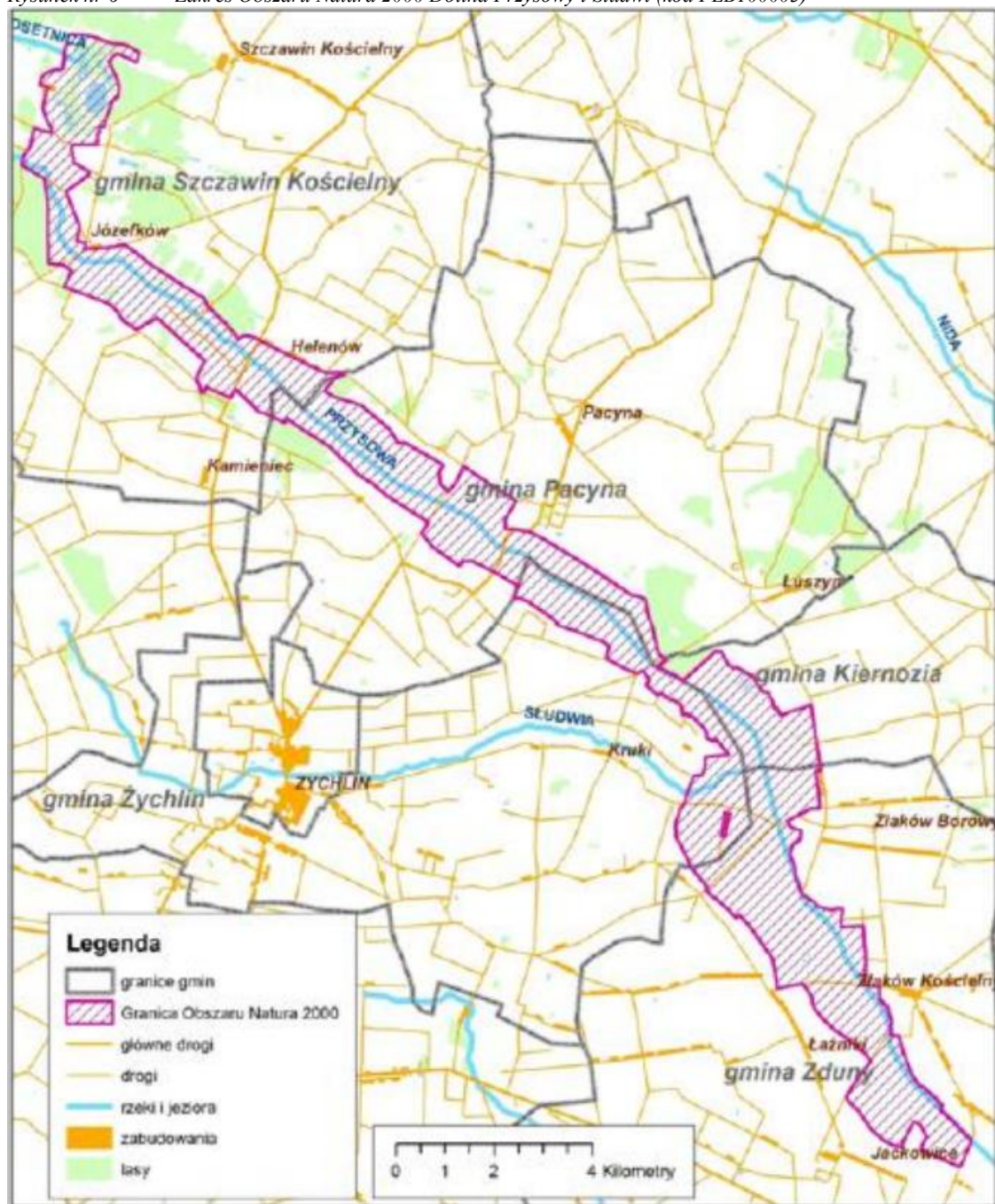
6. Edukacja i współpraca

- Włączenie lokalnej społeczności oraz organizacji ekologicznych w działania ochronne oraz programy edukacyjne, które mają na celu zwiększenie świadomości na temat ochrony bioróżnorodności.

7. Rekomendacje dla Planów Zagospodarowania Przestrzennego

- Ustalenie zasad, które będą brane pod uwagę w planach zagospodarowania przestrzennego oraz w działaniach inwestycyjnych w obszarze, aby zapewnić zgodność z celami ochrony.

Rysunek nr 6 Zakres Obszaru Natura 2000 Dolina Przysowy i Słudwi (kod PLB100003)



Źródło: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Doliny Przysowy i Słudwi PLB100003 (Warszawa, dnia 28 sierpnia 2013 r.; Poz. 9410)

W ramach obszaru Natura 2000 w planie ogólnym ustalono ograniczenie możliwości zabudowy poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) z ustaleniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 85% i wskazanym zakazem zabudowy. Poza tym dla obszaru Natura 2000 w planie ogólnym na tym Obszarze nie ustalono możliwości realizacji elektrowni wiatrowych oraz słonecznych. W tym obszarze nie wyznaczono nowych terenów z możliwością zabudowy, z wyjątkiem zabudowy istniejącej.

Obszar Natura 2000 został uwzględniony w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Pomniki przyrody

Poniżej podaje się dane na temat pomników przyrody w gminie Pacyna. Rozmieszczenie na mapie pomników przyrody wskazano w załączniku mapowym do przedmiotowego opracowania.

Tabela nr 2 Wykaz pomników przyrody w gminie Pacyna

Lp.	Gatunek drzewa	Wysokość [m]	Obwód [cm]	Pierśnica [cm]	Położenie
1	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior	-	-	-	Skrzeszewy 26, Zakład Opiekuńczo-Lecznicy dla Dorosłych prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi
2	Dąb szypułkowy - Quercus robur	24	327	104	
3	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	23	430	137	
4	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	17	377	120	

Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl>

Zdjęcie nr 1 Obszar, w którym zlokalizowane są pomniki przyrody (miejscowość Skrzeszewy)



Źródło: Opracowanie własne
Zdjęcia nr 2, 3, 4, 5 Pomniki przyrody (miejscowość Skrzyszewy)



Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl>

Tabela nr 3 Podstawy prawne wyznaczenia pomników przyrody w gminie Pacyna

Lp.	Tytuł	Miejsce publikacji	Oznaczenie Dziennika Urzędowego	Data publikacji
1	Rozporządzenie Nr 45 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.08.2003 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 5.09.2003 r. Nr 235, poz. 6129	2003-09-05
2	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostyńskiego	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16.05.2007 r. Nr 89, poz. 2103	2007-05-16

Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl>

Przedmiotowe pomniki przyrody zlokalizowane są w jednej wyznaczonej strefie planistycznej, tj. strefie zieleni i rekreacji, gdzie w profilu dodatkowym uwzględniono m.in. usługi zdrowia i pomocy społecznej. W ramach tej strefy ograniczono wielkość parametrów co do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy.

Zdjęcie nr 6 Dolina Przysowy w miejscowości Przylaski



Źródło: Opracowanie własne

d. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie Gminy Pacyna nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

e. Obszary gruntów zmeliorowanych

Według zgromadzonych informacji w gminie Pacyna wskaźnik zmeliorowania wynosi ponad 92%.

Na potrzeby przygotowania projektu planu ogólnego pozyskano mapy urządzeń melioracyjnych od Zarządu Zlewni Łowicz (obszar gminy Pacyna z wyłączeniem obrębu Rybie) oraz Zarządu Zlewni Włocławek (dotyczy obrębu Rybie). Po ich przeanalizowaniu należy stwierdzić, iż ustalenia planu uwzględniają możliwość utrzymania oraz prowadzenia robót budowlanych w odniesieniu do urządzeń melioracyjnych. W uzasadnieniu graficznym wskazano przebieg rowów melioracyjnych na podstawie danych BDOT10k.

f. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Wobec zgromadzonych danych, według najlepszej wiedzy w obszarze Gminy Pacyna nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

g. Strefy ochronne ujęć wody

Strefa ochronna ujęcia wód jest wyznaczana na podstawie obowiązujących przepisów prawa, których celem jest zapewnienie odpowiedniego stopnia ochrony źródła wody przed zanieczyszczeniami, w tym przed zanieczyszczeniami pochodzenia antropogenicznego, w tym w szczególności przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z działalności przemysłowej, rolniczej, komunalnej oraz innych źródeł.

Według najlepszej wiedzy takie strefy nie zostały wyznaczone w obszarze Gminy Pacyna. Zgodnie z pismem z dnia 2025-08-20 znak: W.RZI.0144.230.2025.OK PGW Wody Polskie w obszarze Gminy Pacyna nie ma także ustanowionych stref ochronnych ujęć wód w rozumieniu art. 121 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960).

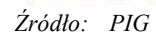
Przedstawia się poniżej zestaw danych w odniesieniu do ujęć wód pozyskanych z Państwowego Instytutu Geologicznego.

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

Tabela nr 4 Wykaz ujęć w gminie Pacyna

Numer Ujęcia	Nazwa Ujęcia	Miejscowość Obiektu	Okres spągu	Epoka spągu	Przeznaczenie obiektu	Stan wg eksploatacji
5190021	OTWÓR STUDZIENNY	Luszyn	Czwartorzęd		Eksploatacja	Do weryfikacji
5190021	OTWÓR STUDZIENNY	Luszyn	Trzeciorzęd	miocen	Eksploatacja	Do weryfikacji
5180065	OTWÓR STUDZIENNY	Model	Czwartorzęd		Eksploatacja	Do weryfikacji
5190022	GOSPODARSTWO ROLNE	Luszyn	Kreda	górna	Eksploatacja	Czynny
5190022	GOSPODARSTWO ROLNE	Luszyn	Kreda	górna	Eksploatacja	Czynny
5180070	DOM OPIEKI SPOŁECZNEJ	Czarnów	Trzeciorzęd	miocen	Eksploatacja	Do weryfikacji
5180070	DOM OPIEKI SPOŁECZNEJ	Czarnów	Trzeciorzęd	miocen	Eksploatacja	Czynny
5180070	DOM OPIEKI SPOŁECZNEJ	Czarnów	Trzeciorzęd	pliocen	Eksploatacja	Czynny
5180072	SKR	Pacyna	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5180077	GOSPODARSTWO ROLNE - D.RSP	Skrzeszewy	Trzeciorzęd	miocen	Eksploatacja	Nieczynny
5180067	WODOCIĄG WIEJSKI	Pacyna	Trzeciorzęd Trzeciorzęd	pliocen mioce n	Eksploatacja	Czynny
5180067	WODOCIĄG WIEJSKI	Pacyna	Trzeciorzęd	miocen	Eksploatacja	Czynny
5180073	RSP	Model	Czwartorzęd		Eksploatacja	Nieczynny
5180073	RSP	Model	Trzeciorzęd	miocen	Eksploatacja	Nieczynny
5190027	WODOCIĄG WIEJSKI	Anatolin	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5180083	DOM POMOCY SPOŁECZNEJ	Skrzeszewy	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5180084	PUNKT CZERPALNY	Robertów	Czwartorzęd		Eksploatacja	Nieczynny
5180085	PUNKT CZERPALNY	Skrzeszewy	Kreda Czwartorzęd		Eksploatacja	Nieczynny
5190027	WODOCIĄG WIEJSKI	Anatolin	Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5180098	GOSPODARSTWO ROLNE	Janówek	Czwartorzęd - trzeciorzęd		Eksploatacja	Czynny okresowo
4820098	GOSPODARSTWO ROLNE	Czesławów	Czwartorzęd Czwartorzęd		Eksploatacja	Czynny
5180099	GOSPODARSTWO ROLNE	Radycza	Czwartorzęd	plejstocen	Eksploatacja	Czynny

Źródło: PIG



h. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Według danych z Państwowego Instytutu Geologicznego teren Gminy Pacyna położony jest w obszarze Subniecki warszawskiej [Nr GZWP 215].

W oparciu o zgromadzoną wiedzę dla subniecki nie wyznaczono obszarów ochronnych tego zbiornika.

i. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W obszarze Gminy Pacyna nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

j. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W obszarze Gminy Pacyna nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

k. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy Pacyna nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

l. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie Gminy Pacyna występują obiekty i obszary chronione pod kątem konserwatorskim. Poniżej wskazuje się obiekty i obszary:

- wpisane do rejestru zabytków
- ujęte w ewidencji zabytków
- wpisane do rejestru zabytków archeologicznych
- ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych
- ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Poniższe dane prezentuje się w oparciu o przekazane materiały od Narodowego Instytutu Dziedzictwa na wniosek Gminy Pacyna. Obiekty i obszary uwzględniono w uzasadnieniu graficznym do planu ogólnego.

Mając na względzie zapewnienie ochrony konserwatorskiej przyjęto następujące założenia dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) wyznaczenie stref planistycznych, których profil jest zgodny z obecnym użytkowaniem,
- 2) w celu wzmocnienia ochrony wyznaczono strefy planistyczne SN (zieleni i rekreacji) na obszarze Powiatowego Domu Pomocy Społecznej w Czarnowie i Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego dla Dorosłych prowadzonego przez Zgromadzenie Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi w Skrzyszewach, z uwzględnieniem m.in. profilu dodatkowego, tj. terenu usług zdrowia i pomocy społecznej w planie ogólnym (przepisy z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego umożliwiły wyznaczenie dla ww. stref z racji, iż w profilu dodatkowym jest możliwość uwzględnienia usług zdrowia i pomocy społecznej, czyli profilu usług istniejącego)
- 3) w celu wzmocnienia ochrony wyznaczono strefę planistyczną SN (zieleni i rekreacji) wokół pałacu w Luszyńcu
- 4) dla kluczowych obiektów usunięto obszary uzupełnienia zabudowy
- 5) wysokość zabudowy ograniczona do wysokości wynikającej z wysokości istniejących obiektów
- 6) przyjęcie możliwie niskich wartości co do powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, biorąc pod uwagę zwłaszcza istniejącą zabudowę
- 7) przyjęcie możliwie wysokich wartości co do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Parametry te wskazuje się w załączniku do niniejszego uzasadnienia.

Uszczegółowienia zasad ochrony konserwatorskiej, w oparciu o dostępne rozwiązania wskazane w przepisach prawa, zostaną uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W toku procedury planistycznej na bazie opinii konserwatorskiej uwzględniono:

- 1) w ramach strefy SN teren podworski w Kątach,
- 2) zmodyfikowano przebiegi granic obszarów uzupełnienia zabudowy, przebieg linii stref planistycznych SN i SR oraz parametry zabudowy oraz zakres profili dodatkowych w obszarach wpisanych do ewidencji zabytków.

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

Tabela nr 5 Dane z rejestru zabytków

INSPIRE ID	Funkcja	Datowanie	Materiał	Styl	Dokument rejestrowy	Ocena	Status	Nazwa	Data ochrony	Aktualny numer
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.172847	pałac	XIX w.	ceglane	neorenesansowy	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 445/62 z 1962-03-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	pałac	22728	445/62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.172860	dwór	1822 r.	ceglane	neoklasycystyczny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 1145 z 1975-05-22	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	dwór	27536	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.172907	dwór	poł. XIX w.	ceglane	nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 569 z 1987-08-17	TAK	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	dwór	32006	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.172957	pałac	XIX w.	ceglane	klasycystyczny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 442/62 z 1962-03-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	pałac	22728	442/62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.172965	wartownia	XIX w.	ceglane	klasycystyczny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 442/62 z 1962-03-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	stróżówka	22728	442/62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.172988	kościół	XVI w.	ceglane	renesansowy	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr KL.IV.R.36/53 z 1953-12-01; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr KL.IV.R.88/14/57 z 1957-08-23	TAK	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	kościół parafialny pw. św. Stanisława Biskupa	19694	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.172999	dwór	XIX w.	ceglane	klasycystyczny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 94/443/62 z 1962-03-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	dwór	22728	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173016	kościół	1897 - 1901	ceglane	nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 450 z 1978-03-17	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca	28566	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_OT.47801					dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 569 z 1987-08-17	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	strefa ochrony konserwatorskiej	32006	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_OT.47805					dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr KL.IV.R.36/53 z 1953-12-01; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr KL.IV.R.88/14/57 z 1957-08-23; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr KL.IV.R.88/14/57 z 1957-08-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	strefa ochrony konserwatorskiej	19694	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZE.54847	zespół/ pałac	XIX w.			dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 445/62 z 1962-03-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	zespół pałacowo-parkowy	22728	445/62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZE.54861	zespół/ pałac	XIX w.			dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 442/62 z 1962-03-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	zespół pałacowo-parkowy	22728	442/62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZZ.51033	park	poł. XIX w.		nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 445/62 z 1962-03-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	park	22728	445/62
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZZ.51044	park	l. poł. XIX w.		nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 1145 z 1975-05-22	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	park	27536	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZZ.51056	park	XIX w.		nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 442/62 z 1962-03-23	NIE	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	park	22728	442/62

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Tabela nr 6 Dane z ewidencji zabytków

INSPIRE ID	Funkcja	Datowanie	Material	Styl	Dokument rejestrowy	Otoczenie	Status	Nazwa	Adres
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BL.22783	brama	1. poł. XIX w.	ceglane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1987-10-01	NIE	ujęty w ewidencji	brama ogrodowa	1
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.178552	kościół	1897 - 1901	ceglane	neogotycki	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1987-05-01; KB - Karta biała z 2013-07-30	NIE	ujęty w ewidencji	kościół par. pw. św. Wawrzyńca	Parkowa 1
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.178500	kościół	1595 r.	ceglane	gotycki	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1987-05-01	NIE	ujęty w ewidencji	kościół par. pw. św. Stanisława Biskupa	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.186844	oficyna mieszkalna	2. poł. XIX w.	ceglane	eklektyczny	KB - Karta biała z 1997-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	oficyna	26
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.187558	dwór	1822 r.	ceglane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1987-05-01	NIE	ujęty w ewidencji	dwór	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.187336	dwór	4. ćw. XIX w.	ceglane	neoklasycystyczny	KB - Karta biała z 1981-12-01	NIE	ujęty w ewidencji	dwór	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.186721	pałac	3. ćw. XIX w.	ceglane	eklektyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1981-12-01; KB - Karta biała z 1987-05-01	NIE	ujęty w ewidencji	pałac	26
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.191292	dwór	1825 r.	ceglane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1987-05-01	NIE	ujęty w ewidencji	dwór	Wyzwoleni a
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.191584	gorzelnia	1880 r.	ceglane	bezstylowy	KB - Karta biała z 2001-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	gorzelnia	3
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.191473	pałac	1. poł. XIX w.	ceglane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	pałac	1
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 BK.191505	wartownia	1. poł. XIX w.	ceglane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 2001-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	kordegarda (stróżówka)	1
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.49579	cmntarz rzymskokatolicki	1. poł. XIX w.			KC - Karta cmntarza z 1989-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	cmntarz rzymskokatolicki	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.49664	cmntarz rzymskokatolicki	1. poł. XIX w.			KC - Karta cmntarza z 1989-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	cmntarz rzymskokatolicki	Łowicka 2
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 ZZ.24123	ogród	pocz. XIX w.		krajobrazowy	EP - Ewidencja parkowa z 1982-06-01	NIE	ujęty w ewidencji	park dworski	16
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 ZZ.511	ogród	poł. XIX w.		krajobrazowy	EP - Ewidencja parkowa z 1982-07-01	NIE	ujęty w ewidencji	park dworski	26
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 ZZ.3052	ogród	1. poł. XIX w.		krajobrazowy	EP - Ewidencja parkowa z 1982-07-01	NIE	ujęty w ewidencji	park dworski	Wyzwoleni a 14
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 ZZ.3014	ogród	pocz. XIX w.		krajobrazowy	EP - Ewidencja parkowa z 1983-08-15	NIE	ujęty w ewidencji	park podworski krajobrazowy	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 ZZ.12091	ogród	poł. XIX w.		eklektyczny	EP - Ewidencja parkowa z 1987-08-01	NIE	ujęty w ewidencji	park podworski	5
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 ZE.17264	zespół/ pałac	XIX w.			KB - Karta biała z 2001-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	założenie pałacowo-parkowo-folwarczne	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 ZE.16993	zespół/ pałac	XIX w.			KB - Karta biała z 1997-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	zespół pałacowo-folwarczny	26

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14 ZE.17078	zespół/ dwór	XIX w.			KB - Karta biała z 1997-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	zespół dworsko-folwarczny	5
--------------------------------	--------------	--------	--	--	-------------------------------	-----	-------------------	---------------------------	---

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Tabela nr 7 Dane z rejestru zabytków archeologicznych

INSPIRE ID	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Datowanie (1)	Datowanie (2)	Funkcja	Dokument rejestrowy	Status	Data ochrony
PL.1.9.ZIPOZ.NID_A_14 AR.44767	Model	55-54	-	-	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	cmentarzysko ciałopalne	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 792 z 1968-12-16	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	16.12.68

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Tabela nr 8 Dane z ewidencji zabytków archeologicznych

Inspire ID	Miejscowość	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Datowanie (cz1)	Datowanie (cz2)	Funkcja (I)	Kultura
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.912840	Rakowiec	056-053	44	4	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.912898	Rakowiec	056-053	45	5	średniowiecze	wczesne	osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.912796	Rakowiec	056-053	43	3	epoka żelaza	okres halszacki C	ślad osadniczy	kultura łużycka
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.912704	Rakowiec	056-053	42	2	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.912968	Rakowiec	056-053	46	6	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.912467	Podatkówek	056-053	40	1	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.913036	Skrzeszewy	056-053	47	23	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.912621	Rakowiec	056-053	41	1	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.913105	Skrzeszewy	056-053	48	24	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_10_AR.847838	Stępów	056-054	88	9	średniowiecze	wczesne	osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.847682	Stępów	056-054	87	10	średniowiecze		ślad osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1762869	Anatolin	054-054	44	1	nowożytność		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1761411	Janówek	054-054	35	1	epoka kamienia	neolit	punkt osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1761495	Janówek	054-054	36	2	nowożytność		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1761308	Wola Pacyńska	054-054	34	1	nowożytność		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798444	Słomków	055-054	11	2	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805602	Raków	055-053	82	24	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	ślad osadniczy	kultura przeworska

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803123	Raków	055-053	59	1	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1753364	Rybie	054-054	13	3	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1807831	Skrzeszewy	055-053	95	10	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798404	Słomków	055-054	10	1	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1753557	Rybie	054-054	15	5	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1753444	Rybie	054-054	14	4	nowożytność		grodzisko	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1762981	Anatolin	054-054	45	2	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	punkt osadniczy	kultura pomorska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1753242	Rybie	054-054	11	1	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1753308	Rybie	054-054	12	2	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1752913	Łuszczanów I	054-054	8	15	nowożytność		punkt osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808387	Skrzeszewy	055-053	100	15	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808467	Skrzeszewy	055-053	101	16	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808235	Skrzeszewy	055-053	98	13	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1755043	Robertów	054-054	28	1	nowożytność		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1755107	Rybie	054-054	29	9	nowożytność		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803801	Pacyna	055-054	26	2	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803813	Raków	055-053	66	8	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1762228	Wola Pacyńska	054-054	38	2	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798940	Łuszczanówek	055-054	23	6	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806074	Skrzeszewy	055-054	38	23	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1801853	Przyłaski	055-053	48	8	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1801958	Przyłaski	055-053	49	9	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1802144	Przyłaski	055-053	52	12	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1802033	Przyłaski	055-053	50	10	epoka brązu		osada	kultura łużycka
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804526	Raków	055-053	74	16	epoka żelaza		osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804505	Remki	055-054	31	1	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806733	Pacyna	055-054	44	4	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1800629	Dobrów	055-053	12	11	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura łużycka
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754937	Rybie	054-054	26	8	nowożytność		osada	nie dotyczy

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803379	Raków	055-053	61	3	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798570	Słomków	055-054	14	5	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806477	Skrzeszewy	055-053	90	5	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798358	Wola Pacyńska	055-054	9	3	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805734	Model	055-054	35	2	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798597	Słomków	055-054	15	6	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806501	Model	055-054	42	7	epoka żelaza	wczesna	śląd osadniczy	kultura grobów kloszowych
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1807930	Skrzeszewy	055-053	96	11	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754983	Łuszczanówek	054-054	27	1	nowożytność		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804337	Raków	055-053	73	15	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806838	Model	055-054	45	9	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1801597	Przyłaski	055-053	44	4	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804342	Podczachy	055-054	30	2	epoka kamienia		śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804262	Raków	055-053	72	14	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754833	Rybie	054-054	24	6	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805534	Raków	055-053	81	23	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754902	Rybie	054-054	25	7	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1807574	Skrzeszewy	055-053	92	7	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805435	Raków	055-053	80	22	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1807670	Skrzeszewy	055-053	93	8	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1807746	Skrzeszewy	055-053	94	9	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806223	Model	055-054	40	5	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806392	Skrzeszewy	055-053	89	4	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806303	Skrzeszewy	055-053	88	3	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808771	Skrzeszewy	055-053	106	21	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808722	Skrzeszewy	055-053	105	20	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803968	Raków	055-053	68	10	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804038	Sejkowice	055-054	27	4	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1802794	Przyłaski	055-053	56	16	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1802880	Przyłaski	055-053	57	17	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806562	Skrzeszewy	055-053	91	6	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808594	Skrzeszewy	055-053	103	18	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura łużycka
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804100	Anatolin	055-054	28	3	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806378	Model	055-054	41	6	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808663	Skrzeszewy	055-053	104	19	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808533	Skrzeszewy	055-053	102	17	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806207	Skrzeszewy	055-053	87	2	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808826	Skrzeszewy	055-053	107	22	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804958	Raków	055-053	77	19	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805237	Raków	055-053	79	21	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1814341	Łuszczanów II	054-053	198	2	epoka brązu		śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1802391	Przyłaski	055-053	55	15	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1814310	Łuszczanów II	054-053	197	1	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1807011	Podczachy	055-054	46	3	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804658	Raków	055-053	75	17	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798842	Łuszczanówek	055-054	21	4	epoka kamienia	mezolit/neolit	śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798868	Łuszczanówek	055-054	22	5	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1811359	Sejkowice	055-054	6	2	nieznana		cmentarzysko	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1802307	Przyłaski	055-053	54	14	średniowiecze	wczesne	osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803742	Raków	055-053	65	7	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804804	Luszyń	055-054	33	4	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804776	Raków	055-053	76	18	średniowiecze		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804917	Luszyń	055-054	34	5	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804644	Remki	055-054	32	2	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805078	Raków	055-053	78	20	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1802087	Przyłaski	055-053	51	11	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1807247	Łuszczanówek	055-054	48	7	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1802217	Przyłaski	055-053	53	13	średniowiecze		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798764	Słomków	055-054	19	10	epoka brązu		śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798489	Słomków	055-054	12	3	epoka kamienia		śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798627	Słomków	055-054	16	7	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798663	Słomków	055-054	17	8	epoka brązu	II	śląd osadniczy	kultura trzciniecka
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798545	Słomków	055-054	13	4	epoka żelaza	wczesna	śląd osadniczy	kultura grobów kloszowych
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798740	Słomków	055-054	18	9	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803669	Sejkowice	055-054	25	3	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804232	Podczachy	055-054	29	1	epoka kamienia		śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803646	Raków	055-053	64	6	epoka brązu	okres halsztacki	osada	kultura łużycka
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806618	Model	055-054	43	8	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803528	Raków	055-053	63	5	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806092	Skrzeszewy	055-053	86	1	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805671	Raków	055-053	83	25	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804183	Raków	055-053	71	13	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806145	Model	055-054	39	4	epoka brązu		śląd osadniczy	nieznana
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805930	Pacyna	055-054	37	3	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803460	Raków	055-053	62	4	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808330	Skrzeszewy	055-053	99	14	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805831	Model	055-054	36	3	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1806001	Raków	055-053	85	27	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1798795	Łuszczanówek	055-054	20	3	średniowiecze	wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1801724	Przyłaski	055-053	46	6	średniowiecze		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1808110	Skrzeszewy	055-053	97	12	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1801791	Przyłaski	055-053	47	7	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804107	Raków	055-053	70	12	średniowiecze	wczesne	osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1801662	Przyłaski	055-053	45	5	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803916	Raków	055-053	67	9	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1801523	Przyłaski	055-053	43	3	średniowiecze		osada	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1803257	Raków	055-053	60	2	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1804049	Raków	055-053	69	11	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1805877	Raków	055-053	84	26	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.821599	Gajew	056-054	1	1	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	nieznana	nieznana

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

m. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie Gminy Pacyna nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

n. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W obszarze Gminy Pacyna nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

o. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Gminy Pacyna nie występują obszary ograniczonego użytkowania. Przy czym na terenie fragmentu obszaru Gminy Pacyna uwzględniono strefę MRT (military route area). Przy ustaleniach projektu planu uwzględniono tę strefę poprzez nieuwzględnianie terenów elektrowni wiatrowych.

p. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie Gminy Pacyna nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Przy czym na terenie fragmentu obszaru Gminy Pacyna uwzględniono strefę MRT (military route area). Przy ustaleniach projektu planu uwzględniono tę strefę poprzez nieuwzględnianie terenów elektrowni wiatrowych.

q. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie Gminy Pacyna nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

r. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie Gminy Pacyna nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

s. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Poniżej podaje się w ramach obszaru Gminy Pacyna powierzchnie:

- użytków rolnych klas I–III: 1 931,0400 ha (dane obliczone z EGiB)
- gruntów leśnych Skarbu Państwa: 569,7890 ha (dane z Banku Danych o Lasach)
- gruntów leśnych innych niż Skarbu Państwa: 99,9313 ha (dane z Banku Danych o Lasach)

Powyższe obszary zostały uwzględnione przy wytyczaniu stref planistycznych i są uwzględnione w uzasadnieniu do planu w części graficznej. Grunty leśne Skarbu Państwa zostały uwzględnione w ramach stref otwartych, specjalnie dla tych terenów dedykowanych.

Przedmiotowy projekt Planu Ogólnego Gminy Pacyna został sporządzony z uwzględnieniem nadrzędnej zasady ochrony gruntów rolnych, w szczególności gruntów stanowiących użytki rolne klas bonitacyjnych I–III, wynikającej zarówno z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jak i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie projektu planu ogólnego stanowi jednocześnie formalne ustosunkowanie się do opinii Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w zakresie weryfikacji sposobu ochrony gleb najwyższych klas bonitacyjnych oraz ograniczenia ich przeznaczania na cele nierolnicze.

1. Skala i struktura gruntów rolnych klas I–III w Gminie Pacyna

Na obszarze Gminy Pacyna użytki rolne zaliczone do klas bonitacyjnych I–III zajmują łączną powierzchnię 47 407 400 m², co jednoznacznie potwierdza wybitnie rolniczy charakter gminy oraz konieczność szczególnie restrykcyjnego podejścia do ich ochrony planistycznej.

Analiza rozmieszczenia tych gruntów w ramach wyznaczonych stref planistycznych wykazuje, że:

- 47 242 900 m², tj. 99,65% wszystkich użytków rolnych klas I–III, zostało objętych strefami typowo rolniczymi, tj.:
 - strefą produkcji rolniczej SR,
 - strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ,
 - strefą otwartą SO,które z założenia służą utrzymaniu i rozwojowi funkcji rolniczych, ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zachowaniu ciągłości użytkowania rolniczego.
- około 108 015 m², tj. 0,23% użytków rolnych klas I–III, znajduje się w strefie zieleni i rekreacji SN, która – mimo formalnie nierolniczego charakteru – cechuje się wysokim

udziałem powierzchni biologicznie czynnej, brakiem intensywnej zabudowy oraz funkcjami kompatybilnymi z ochroną walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

- Jedynie około 458 785 m², tj. 0,97% wszystkich użytków rolnych klas I–III, zostało zakwalifikowanych do stref nierolniczych (z wyłączeniem strefy SN), co jednoznacznie potwierdza marginalny i incydentalny charakter przeznaczania gruntów najwyższych klas bonitacyjnych na funkcje nierolnicze w ramach planu ogólnego.

Powyższe dane dowodzą, że projekt Planu Ogólnego Gminy Pacyna w sposób skrajnie oszczędny i restrykcyjny ingeruje w strukturę użytkowania gleb klas I–III oraz realizuje zasadę maksymalnego ograniczenia zmiany ich przeznaczenia.

2. Dominacja stref o funkcjach rolniczych w strukturze przestrzennej gminy

Analiza powierzchni stref planistycznych wskazuje, że strefy bezpośrednio związane z rolniczą przestrzenią produkcyjną, tj.:

- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową: 1 881 347 m²
- SR – strefa produkcji rolniczej: 4 364 946 m²
- SO – strefa otwarta: 81 139 391 m²

łącznie zajmują 87 385 684 m², co stanowi około 96,76% całkowitej powierzchni Gminy Pacyna.

Tak wysoki udział tych stref w strukturze przestrzennej gminy nie pozostawia żadnych wątpliwości, że kierunek polityki przestrzennej gminy jest jednoznacznie rolniczy, a projekt planu ogólnego zapewnia trwałą podstawę dla:

- kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochrony gleb najwyższych klas bonitacyjnych,
- rozwoju produkcji rolnej oraz gospodarstw rolnych,
- przeciwdziałania presji urbanizacyjnej i rozpraszaniu zabudowy.

3. Strefy SJ – wyznaczenie wyłącznie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy

Nowo wyznaczone tereny strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ zostały zaplanowane wyłącznie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W szczególności uwzględniono § 1 ust. 6 tego rozporządzenia, który w sposób jednoznaczny ogranicza możliwość wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy na gruntach rolnych klas I–III,

dopuszczając je wyłącznie w ściśle określonych sytuacjach, m.in. w pasach do 50 m od granic pasa drogowego drogi publicznej.

Oznacza to, że nie wyznaczono żadnych nowych, rozproszonych terenów mieszkaniowych na obszarach rolnych, a wszelkie dopuszczenia miały charakter:

- punktowy,
- porządkujący istniejącą strukturę osadniczą,
- ograniczony przepisami rangi rozporządzenia.

4. Zrównoważenie ochrony gruntów rolnych z innymi wartościami chronionymi ustawą

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ sporządzający plan ogólny zobowiązany jest do wagi interesów, a nie do absolutyzacji pojedynczego celu.

Wójt Gminy Pacyna, działając jako organ sporządzający plan ogólny, musiał uwzględnić nie tylko ochronę gruntów rolnych, lecz również m.in.:

- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby rozwoju infrastruktury i osadnictwa,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- potrzeby społeczności lokalnej.

W tym kontekście nie było możliwe ani zasadne wyznaczenie większego zakresu stref stricte rolniczych, gdyż prowadziłoby to do nieproporcjonalnego ograniczenia praw właścicielskich oraz możliwości racjonalnego użytkowania nieruchomości, w szczególności na terenach historycznie przekształconych lub niebędących faktycznie częścią gospodarstw rolnych.

Przy wyznaczaniu stref nierolniczych, w tym strefy SJ, organ:

- przeanalizował dane z katastru nieruchomości Starostwa Powiatowego w Gostyninie (dane dotyczące działek ewidencyjnych, które wchodziły w skład gospodarstw rolnych, a które nie),
- przeanalizował faktyczny sposób użytkowania gruntów, w tym tereny oznaczone w EGiB jako Br, które w wielu przypadkach w rzeczywistości nie pełniły funkcji zabudowy zagrodowej,
- rozpatrzył wnioski mieszkańców, w przeważającej mierze dotyczące potrzeby realizacji zabudowy jednorodzinnej, a nie zagrodowej,
- wziął pod uwagę fakt, że realizacja zabudowy zagrodowej jest formalnie ograniczona do osób posiadających status rolnika, co przy nadmiernym jej wyznaczaniu mogłoby prowadzić do paraliżu inwestycyjnego i naruszenia prawa własności.

5. Zgodność z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Na podstawie powyższych danych, ustaleń planu ogólnego oraz treści art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w projekcie Planu Ogólnego Gminy Pacyna zapewniono skuteczne ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych klas I–III oraz pozostałych użytków rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Skala ingerencji w strukturę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych jest znikoma, marginalna i ściśle kontrolowana, a dominująca część tych gruntów została przeznaczona pod funkcje rolnicze, co jednoznacznie potwierdza realizację celów ochronnych wskazanych w przepisach prawa.

6. Zasadność wyznaczenia profili dodatkowych OZE

Niezależnie od dominującej funkcji rolniczej gminy oraz restrykcyjnej ochrony gruntów rolnych, projekt Planu Ogólnego Gminy Pacyna przewiduje również możliwość wyznaczenia profili dodatkowych związanych z odnawialnymi źródłami energii (OZE), co znajduje pełne uzasadnienie zarówno w uwarunkowaniach strategicznych, jak i w obowiązującym porządku prawnym.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że rozwój odnawialnych źródeł energii stanowi jeden z kluczowych kierunków polityki przestrzennej państwa oraz element realizacji celów klimatycznych i energetycznych, wynikających zarówno z dokumentów krajowych, jak i zobowiązań międzynarodowych. Gmina jako podstawowy szczebel planowania przestrzennego, zobowiązana jest do tworzenia warunków umożliwiających rozwój infrastruktury energetycznej, w tym instalacji OZE. Wyznaczenie profili dodatkowych OZE w projekcie planu ogólnego:

- ma charakter uzupełniający wobec funkcji podstawowych stref, w szczególności stref rolniczych,
- nie prowadzi do systemowego przekształcania gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze,
- umożliwia lokalizację instalacji OZE w sposób selektywny, z uwzględnieniem ograniczeń środowiskowych, krajobrazowych oraz produkcyjnych.

Podkreślenia wymaga, że w praktyce planistycznej przyjętej w projekcie:

- preferowane są lokalizacje instalacji OZE na gruntach o niższej przydatności rolniczej, gruntach przekształconych lub zdegradowanych,
- dopuszczenia te nie mają charakteru obowiązkowego, lecz stanowią możliwość, która będzie każdorazowo weryfikowana na etapie planów miejscowych lub decyzji administracyjnych,

- zachowana zostaje nadrzędna zasada ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co znajduje odzwierciedlenie w marginalnym udziale gruntów najwyższych klas bonitacyjnych przeznaczonych na cele nierolnicze.

Ponadto dopuszczenie rozwoju OZE wpływa pozytywnie na:

- dywersyfikację źródeł dochodów mieszkańców i gospodarstw rolnych,
- zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego gminy,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń oraz poprawę jakości środowiska,
- możliwość wykorzystania terenów trudnych w produkcji rolnej.

W związku z powyższym należy uznać, że wyznaczenie profili dodatkowych OZE w projekcie Planu Ogólnego Gminy Pacyna stanowi działanie racjonalne, proporcjonalne oraz zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju, nie naruszając jednocześnie podstawowego, rolniczego charakteru gminy ani nie osłabiając poziomu ochrony gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych.

t. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Gminy Pacyna nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

u. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie Gminy Pacyna nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

v. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W planie ogólnym uwzględniono istniejące niżej wskazane obiekty infrastruktury społecznej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych (strefy usługowe SU), gdzie możliwe będą ewentualne zamierzenia budowlane, związane z funkcjonowaniem tych obiektów, w oparciu o ustalenia planu ogólnego.

W skład infrastruktury społecznej na terenie Gminy Pacyna wchodzi następujące obiekty:

- **Urząd Gminy Pacyna**
ul. Wyzwolenia 7, Pacyna
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Szkoła Podstawowa im. Janusza Kusocińskiego w Pacynie**
ul. Kopycińskiego 5, Pacyna
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Pacynie**
ul. Wyzwolenia 7, Pacyna
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Gminna Biblioteka Publiczna w Pacynie**
ul. Wyzwolenia 7, Pacyna
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Przedszkole Samorządowe w Pacynie z Siedzibą w Skrzyszewach**
Skrziszewy 21
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Przedszkole Samorządowe w Pacynie Oddział w Luszyńcu**
Luszyńcu
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Żłobek Samorządowy w Pacynie**
Skrziszewy 21
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Powiatowy Dom Pomocy Społecznej w Czarnowie**
Czarnów 5
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji (SN) z uwzględnieniem m.in. profilu dodatkowego, tj. terenu usług zdrowia i pomocy społecznej w planie ogólnym.

- **Zakład Opiekuńczo-Leczniczy dla Dorosłych prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi**
Skrzeszewy 26
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji (SN) z uwzględnieniem m.in. profilu dodatkowego, tj. terenu usług zdrowia i pomocy społecznej w planie ogólnym.
- **OSP Pacyna (włączony do KSRG)**
ul. Parkowa 3, Pacyna
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **OSP Model (włączony do KSRG)**
ul. Wyzwolenia 14, Model
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **OSP Skrzeszewy**
Skrzeszewy 23
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **OSP Janówek**
Janówek 10
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **OSP Rybie**
Rybie 31
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **OSP Robertów**
Robertów 18
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Dr Medyk sp. z o.o. (dawniej NZOZ MEDYK)**
ul. Wyzwolenia 11, Pacyna
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Teren rekreacji sportowej w Słomkowie**
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie strefy usługowej SU w planie ogólnym.
- **Świetlice wiejskie**

Model ul. Wyzwolenia 14 (w tym garaż dla samochodu strażackiego)
Podczachy 16 (w tym sklep spożywczo-przemysłowy)
Wola Pacyńska 12
Remki 5 (w tym lokal komunalny)
Robertów 18 (w tym pomieszczenie OSP)
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref usługowych SU w planie ogólnym.

Poza tym w obrębie Pacyna wyznaczono przy ulicy Wyzwolenia tereny pod usługi (SU), które można będzie zagospodarować również pod usługi publiczne.

Infrastruktura transportowa w Gminie Pacyna składa się z:

- 1) drogi wojewódzkiej nr 583
- 2) dróg powiatowych
- 3) dróg gminnych

Droga wojewódzka została uwzględniona w strefie komunikacji (SK), a poszerzenia planowane w strefach otwartych (SO). Dodatkowo w strefie SK został uwzględniony przystanek autobusowy u zbiegu ulic Parkowej, Kopycińskiego oraz Łukasiewicza w Pacynie. Linie rozgraniczające uwzględniają projektowane zmiany co do pasa drogowego tej drogi, na podstawie danych od Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich (w ramach stref SO). Wyznaczone strefy przylegające do drogi wojewódzkiej uwzględniają również tereny komunikacji w swoich profilach podstawowych. W związku z tym w przyszłości istnieją możliwości uwzględnienia zmian pasa drogowego tej drogi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przebieg drogi wojewódzkiej został uwzględniony w uzasadnieniu graficznym do przedmiotowego projektu planu ogólnego.

Drogi powiatowe i gminne zostały uwzględnione w strefach infrastrukturalnych.

Wyznaczone strefy przylegające do dróg powiatowych i gminnych uwzględniają również tereny komunikacji w swoich profilach podstawowych. W związku z tym w przyszłości istnieją możliwości uwzględnienia zmian przebiegu pasów drogowych bądź wyznaczenia nowych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przebiegi dróg powiatowych i gminnych zostały uwzględnione w uzasadnieniu graficznym do przedmiotowego projektu planu ogólnego.

W każdym profilu podstawowym w wyznaczonych strefach planistycznych uwzględnione zostały tereny infrastruktury technicznej. Poza tym wyznaczono strefy infrastrukturalne w Pacynie (studnia głębinowa, oczyszczalnia ścieków) oraz w Robertowie (studnia głębinowa).

Linie najwyższego napięcia oraz gazociąg o średnicy DN 1000 zostały uwzględnione w uzasadnieniu graficznym do przedmiotowego projektu planu ogólnego.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w niniejszym planie ogólnym zostały opracowane z uwzględnieniem analizy wytycznych przekazanych przez Energa-Operator S.A. w piśmie EOP/KW/7/2026/03/002908 z dnia 3 marca 2026 r. Operator wskazał konieczność zapewnienia w polityce przestrzennej gminy warunków umożliwiających realizację przyszłych inwestycji elektroenergetycznych, w tym ewentualnej budowy linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Szkarada – GPZ Żychlin oraz w dalszym etapie stacji 110/15 kV na terenie gminy (obecnie na etapie koncepcji). W związku z tym wskazuje się, iż rezerwy terenowe pod taką infrastrukturę istnieją z uwagi na dużą liczbę obszarów wolnych od zabudowy w ramach stref otwartych (SO).

W związku z powyższym jednoznacznie wskazuje się, iż w polityce przestrzennej Gminy Pacyna, uwzględniającej znaczny udział terenów przeznaczonych w planie ogólnym jako strefy otwarte (SO), konieczne jest zapewnienie możliwości prowadzenia, utrzymania, przebudowy i rozbudowy infrastruktury elektroenergetycznej. Strefy otwarte stanowią przestrzeń, w której występują najkorzystniejsze warunki dla lokalizacji infrastruktury liniowej, co jest istotne w kontekście zgłoszonych przez operatora zamierzeń inwestycyjnych.

Na podstawie wskazań Energa-Operator S.A. przyjmuje się, że zaopatrzenie w energię elektryczną na obszarze gminy będzie się odbywać z wykorzystaniem planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć. Projekt planu umożliwia budowę nowej, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury dystrybucyjnej obejmującej:

- linie elektroenergetyczne WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu napowietrznym i kablowym,
- stacje elektroenergetyczne 110 kV (w tym WN/SN) oraz SN/nn w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.

W procedurze opiniowania operator pisemnie wskazał na konieczność uwzględnienia pasów technologicznych (ochrony funkcyjnej) wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, zgodnie z minimalnymi wartościami przedstawionymi przez operatora, tj.:

- 15 m od osi dla linii napowietrznych WN,
- 7 m dla linii napowietrznych SN,
- 3,5 m dla linii napowietrznych nn 0,4 kV,
- 0,7 m dla linii kablowych SN i nn,
- 1,5 m dla linii kablowych WN (z zastrzeżeniem sposobu liczenia przy kilku równoległych liniach).

Jednocześnie operator wskazał, że utworzenie pasów technologicznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, lecz może wprowadzać określone ograniczenia – m.in.

dotyczące zakazu sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasypów, hałd oraz roślinności wysokiej lub o rozbudowanym systemie korzeniowym, zgodnie z wymaganiami eksploatacyjnymi sieci elektroenergetycznej.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania stanowią realizację polityki przestrzennej Gminy Pacyna i zapewniają zgodność z przekazanymi przez Energa-Operator S.A. wytycznymi, gwarantując możliwość prowadzenia przyszłych prac projektowych i realizacyjnych w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej na obszarze gminy, w tym m.in. w szerokich obszarowo strefach otwartych (SO), które stanowią istotną część powierzchni gminy, o ile spełnione zostaną pozostałe uwarunkowania lokalizacyjne (przyrodnicze, środowiskowe, społeczne, komunikacyjne). W toku procedury planistycznej w zakresie opiniowania Polskie Sieci Elektroenergetyczne („PSE”) (Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym Warszawa) pismem z dnia 10 marca 2026 r. (znak: DE-DSW-DUW-WFW.071.691.2025.5) zwróciły się z prośbą o uwzględnienie w części tekstowej uzasadnienia poniższego tekstu:

1. *w części graficznej oznaczyć przebieg przesyłowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Konin – Sochaczew wraz z zakresem pasa technologicznego o szerokości 50 metrów (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) (elementy te mogą być następnie zamieszczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz warunkach zabudowy tworzonych na podstawie planu ogólnego);*
2. *w części tekstowej wprowadzić informację o szerokości pasa technologicznego dla napowietrznej linii przesyłowej o napięciu 220 kV relacji Konin-Sochaczew i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenu występujących w pasach technologicznych:*
 - a) *zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;*
 - b) *lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;*
 - c) *zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;*
 - d) *zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;*
 - e) *dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć (stacji i linii), minimalna odległość między rzutem poziomym istniejącej sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć, a linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania dopuszcza budowę elektrowni, winna być równa lub większa od trzykrotności maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatom (3D) albo równa lub większa od dwukrotności maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (2H) w zależności od tego, która z tych wartości jest większa,*
 - f) *w przypadku gdy odległość L pomiędzy turbiną wiatrową a linią zawiera się w przedziale $5,5D \geq L \geq 3,5D$ (gdzie D - średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej wyrażona w metrach) należy zapewnić, aby przewody odgromowe wszystkich prześel linii, które w całości lub częściowo znajdują się w odległości mniejszej lub równej niż $5,5D$, były wyposażone w czynną ochronę przeciwdrganiową. Poprzez odległość L rozumie się najkrótszy odcinek pomiędzy osią turbiny wiatrowej a osią linii (zapis dotyczy tylko linii bez ochrony przeciwdrganiowej na przewodach odgromowych);*
 - g) *lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:*

- wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
3. zapisy i oznaczenia graficzne dotyczące elektroenergetycznej sieci przesyłowej były oddzielone od zapisów dotyczących elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), których właścicielem jest spółka dystrybucyjna.

W części uzasadnienia graficznego do projektu planu uwzględniono przebieg przesyłowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Konin-Sochaczew wraz z zakresem pasa technologicznego o szerokości 50 metrów (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), a resztę uwzględniono w zakresie tekstowym powyżej, zgodnie ze wskazaniem PSE. Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania stanowią realizację polityki przestrzennej Gminy Pacyna i zapewniają zgodność z przekazanymi przez PSE wskazaniemi.

Przekazuje się informacje zawarte w piśmie Polskiej Spółki Gazownictwa („PSG”) sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie, sporządzonym 03.03.2026 r., znak pisma PSGWA.RODZ.422.223.26, dotyczącym zaopiniowania planu ogólnego gminy Pacyna:

1. *„Warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami;*
2. *W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprost uwzględnić ograniczenia w możliwości użytkowania terenów wokół gazociągów, które wynikają z postanowień § 10 rozporządzenia technicznego i wskazane zostały powyżej.*
Postanowienia takie
mogą przybrać postać wyraźnego przytoczenia wspomnianych powyżej zakazów,
z określeniem szerokości strefy kontrolowanej, bądź też takiego określenia przeznaczenia obszaru na danym terenie wchodzącego w skład strefy kontrolowanej gazociągu, który pozostanie w zgodzie z tymi zakazami.
3. *Z tych względów proponujemy, aby w sporządzanych planach lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów, na których zlokalizowane są lub mają być zlokalizowane dystrybucyjne sieci gazowe,*
w szczególności gazociągi wysokiego ciśnienia ustalać, że:
a. w obszarze strefy kontrolowanej należy planować zieleń miejską, izolacyjną, itp.

- o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów, sadzeniu drzew i w prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami wynikającymi ze strefy kontrolowanej;*
- b. w przypadkach, kiedy gmina nie może przeznaczyć pasa gruntu nad gazociągami na zielen miejską, izolacyjną lub nie może zmienić dotychczasowego przeznaczenia pasa gruntu zagospodarowanego w sposób, który jest dopuszczalny w strefie kontrolowanej, sugerujemy, aby ujmować w postanowieniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego informacje o występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowania danej nieruchomości oraz obowiązku zachowania wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadać powinny sieci gazowe i ich usytuowanie oraz przepisami Prawa budowlanego.*
- 4. W strefie kontrolowanej mogą być podejmowane działania ograniczające prawa własności nieruchomości poprzez ustanowienie służebności przesyłu gwarantującej dostęp do infrastruktury gazowej dla służb eksploatacyjnych Operatora Systemu Dystrybucyjnego.*
 - 5. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;*
 - 6. Dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.*
 - 7. W przypadku przebudowy/modernizacji istniejącej sieci gazowej i przyłączy dopuszcza się zachowanie nieeksploatowanych urządzeń infrastruktury liniowej bez konieczności ich fizycznego usuwania z terenu.”*

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania stanowią realizację polityki przestrzennej Gminy Pacyna i nie są sprzeczne ze wskazaniami przedstawionymi powyżej przez PSG.

Szczegółowe rozwiązania co do ustaleń w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej, technicznej zostaną określone w przypadku sporządzania docelowo miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem realizacji na podstawie przepisów odrębnych (tzw. specustaw), a do czasu uchwalenia planów miejscowych – na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

w. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyniki audytu krajobrazowego są brane pod uwagę w dokumentach planistycznych na wszystkich poziomach. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Na podstawie art. 39 ust. 3 tej ustawy, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się między innymi rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. Przy opracowywaniu planu ogólnego uwzględnia się zarówno zalecenia i wnioski z audytu krajobrazowego, jak i krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Projekt tego planu podlega zaopiniowaniu przez zarząd województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dla obszaru Gminy Pacyna zidentyfikowano następujące typy krajobrazu w ramach ww. Audytu.

Tabela nr 9 Typy krajobrazu dla Gminy Pacyna

Lp.	Powiat	Gmina	Kod krajobrazu	Krajobraz priorytetowy	Typ krajobrazu		Podtyp krajobrazu	
					Kod	Nazwa	Kod	Nazwa
1104	powiat gostyński	Pacyna, Szczawin Kościelny	14-318.71-002	NIE	2	Bagienno-łaskowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
1106	powiat gostyński	Pacyna	14-318.71-004	NIE	6	Wiejskie	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
1112	powiat gostyński	Gostynin (miejska), Gostynin (wiejska), Pacyna, Szczawin Kościelny	14-318.71-010	NIE	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
1116	powiat gostyński	Pacyna	14-318.71-014	NIE	6	Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
1122	powiat gostyński	Pacyna	14-318.71-020	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1124	powiat gostyński	Pacyna, Sanniki	14-318.71-022	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych

1125	powiat gostyński	Pacyna, Szczawin Kościelny	14-318.71-023	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1142	powiat gostyński, powiat plocki, powiat sochaczewski	Gąbin, Iłów, Łąck, Pacyna, Sanniki, Słubice, Szczawin Kościelny	14-318.71-040	NIE	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości

Źródło: MBPR

W planie ogólnym Gminy Pacyna uwzględniono zalecenia i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego:

- Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: wyznaczanie stref otwartych w planie ogólnym, w szczególności w obszarze Natura 2000, zastosowanie odpowiednich parametrów powierzchni biologicznie czynnej. Odsunięcie się od zbiorników wodnych, cieków z wyznaczonymi nowymi strefami planistycznymi, uwzględniającymi zabudowę. Dążenie do uwzględnienia w profilach dodatkowych terenów wód, zieleni oraz również lasów.
- Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: wyznaczanie stref otwartych w planie ogólnym, zastosowanie odpowiednich parametrów urbanistyczno-architektonicznych.
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczanie stref otwartych, gdzie jest zakaz zabudowy, ustalenia możliwości realizacji infrastruktury technicznej, w tym w zakresie regulacji stosunków wodnych. Odsunięcie się od zbiorników wodnych, cieków z wyznaczonymi nowymi strefami planistycznymi, uwzględniającymi zabudowę.
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczenie w parametrach urbanistyczno-architektonicznych (PBC, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy) oraz wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych. Wskazanie stref zieleni (SN) na obiektach zabytkowych, tam, gdzie jest taka możliwość wynikająca ze stanu istniejącego.
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczenie w parametrach urbanistyczno-architektonicznych (zwłaszcza PBC) oraz wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, takich jak strefy otwarte.

- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników JST w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Współpraca z gminami ościennymi w toku przygotowania planu ogólnego.
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczenie w parametrach urbanistyczno-architektonicznych (PBC, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy) oraz wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych.
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczenie w parametrach urbanistyczno-architektonicznych (PBC, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy) oraz wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych.
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I–III
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Maksymalizacja uwzględnienia klas I–III w ramach stref otwartych oraz stref produkcji rolnej.
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Maksymalizacja uwzględnienia gruntów leśnych w ramach stref otwartych (SO) z zakazem zabudowy.
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Dopuszczenie możliwości realizacji w planie ogólnym zagospodarowania terenów pod cele dla rozwoju turystyki i rekreacji (w ramach określonych stref uwzględniono profile dodatkowe, tj.: tereny usług, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód, tereny rekreacji indywidualnej).
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref otwartych (do około 93% powierzchni terenu Gminy pod cele rolnicze i leśne). 97% powierzchni Gminy pod cele rolnicze (SR, SO, SZ).
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref otwartych (około 93% powierzchni terenu Gminy). Nieznaczna powierzchnia pod nową zabudowę względem powierzchni Gminy. Nowa

zabudowa mieszkaniowa możliwa do realizacji wyłącznie w oparciu o obszary uzupełnienia zabudowy, co chroni przed rozpraszaniem zabudowy.

- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:
Uwzględnienie inwestycji celu publicznego na terenach, gdzie są już zrealizowane. Planowane inwestycje na podstawie uzgodnienia z innymi organami i według potrzeb Gminy Pacyna. Brak konfliktów przestrzennych w tym projekcie między inwestycjami celu publicznego a uwarunkowaniami przyrodniczo-krajobrazowymi.
- Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref otwartych (około 93% powierzchni terenu Gminy). Uwzględnienie układów przestrzennych miejscowości poprzez wyznaczenie stref SI (terenów komunikacji) oraz strefy SK.
- Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej;
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref otwartych (około 93% powierzchni terenu Gminy), gdzie jest zakaz zabudowy. Ograniczenie terenów pod biogazownie.
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref otwartych (około 93% powierzchni terenu Gminy). Ograniczenie terenów pod biogazownie.

Uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref rolnictwa (SO, SR, SZ – do 97% powierzchni gminy). Uwzględnienie układów urbanistycznych poprzez wyznaczenie stref SI (terenów komunikacji) oraz strefy SK.
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych;
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:
Uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref otwartych (około 93% powierzchni terenu Gminy), uwzględnienie form ochrony przyrody poprzez ustalenie min. pow. biologicznie czynnej (obszar Natura 2000).
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:
Uwzględnienie poprzez dążenie do objęcia terenów leśnych strefami otwartymi oraz dodanie profili dodatkowych, tj. terenów lasów w ramach wyselekcjonowanych stref planistycznych.
- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczona ilość stref gospodarczych. Brak występowania istniejących obiektów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych w Gminie Pacyna.

Projekt Planu Ogólnego Gminy Pacyna pozostaje w pełnej i jednoznacznej zgodności z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, w tym z kierunkami polityki przestrzennej dla obszarów wiejskich oraz z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, a także z identyfikacją krajobrazów priorytetowych (które na obszarze Gminy Pacyna nie występują).

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Gmina Pacyna została zakwalifikowana jako wiejski obszar funkcjonalny o wybitnie rolniczym charakterze, predysponowany do pełnienia funkcji żywicielskich o znaczeniu ponadlokalnym, co znajduje bezpośrednie potwierdzenie w wysokiej jakości gleb, strukturze użytkowania gruntów oraz dominacji produkcji rolniczej.

1. Realizacja kierunków wojewódzkiej polityki przestrzennej w zakresie rolnictwa

Projekt planu ogólnego w sposób modelowy realizuje wskazania planu wojewódzkiego, w szczególności w zakresie:

- ochrony i kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I–III,
- ograniczania presji urbanizacyjnej i rozpraszania zabudowy na obszarach rolniczych,
- zachowania otwartych przestrzeni użytkowanych rolniczo oraz tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich wyłącznie w ramach istniejącej struktury osadniczej,
- utrzymania dominującej funkcji rolniczej przy jednoczesnym poszanowaniu innych wartości chronionych prawem.

Powyższe cele zostały osiągnięte przede wszystkim poprzez zdecydowaną dominację stref SZ, SR i SO, które łącznie obejmują około 97,05% powierzchni gminy, co w skali województwa stanowi przykład ponadprzeciętnie konsekwentnej realizacji polityki ochrony przestrzeni rolniczej.

2. Pełna implementacja rekomendacji audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego

Projekt Planu Ogólnego Gminy Pacyna w sposób bezpośredni i udokumentowany uwzględnia rekomendacje oraz wnioski audytu krajobrazowego, co zostało szczegółowo wykazane w załączonym uzasadnieniu, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

W szczególności zrealizowano następujące kluczowe zalecenia audytu:

- zachowanie i ochrona krajobrazów rolniczych, w tym krajobrazów wiejskich z przewagą pól ornych, łąk i terenów otwartych,

- ochrona ciągłości ekologicznej oraz systemów przyrodniczych, poprzez utrzymanie bardzo dużych, zwartych obszarów stref otwartych (SO) z zakazem zabudowy,
- ochrona terenów otwartych przed fragmentacją i chaotyczną zabudową, poprzez koncentrację zabudowy wyłącznie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy,
- ochrona gruntów rolnych klas I–III jako kluczowego zasobu krajobrazowego i produkcyjnego,
- ograniczenie dysharmonii krajobrazowej poprzez restrykcyjne podejście do wyznaczania nowych stref nierolniczych oraz ograniczenie parametrów urbanistycznych.

Należy podkreślić, że na obszarze Gminy Pacyna nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych, co oznacza, że projekt planu ogólnego nie narusza żadnych obszarów wymagających szczególnej, dodatkowej ochrony krajobrazowej. Tym niemniej, mimo braku formalnych krajobrazów priorytetowych, przyjęte rozwiązania planistyczne realizują standardy ochrony krajobrazu na poziomie wyższym niż minimalnie wymagany.

3. Spójność ustaleń planu ogólnego z audytem krajobrazowym i planem województwa – ocena syntetyczna

Rozwiązania przyjęte w projekcie Planu Ogólnego Gminy Pacyna nie tylko nie pozostają w sprzeczności z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, lecz w wielu aspektach stanowią jego bezpośrednią i konsekwentną implementację na poziomie lokalnym.

Ekstremalnie wysoki udział stref:

- SO – stref otwartych,
- SR – stref produkcji rolniczej,
- SZ – stref zabudowy zagrodowej,

przy jednoczesnym marginalnym udziale stref stricte nierolniczych, powoduje, że struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy:

- zachowuje jednoznacznie rolniczy charakter,
- chroni walory krajobrazowe i przyrodnicze,
- realizuje cele wojewódzkiej polityki przestrzennej,
- zapewnia długoterminową ochronę gruntów rolnych klas I–III,
- minimalizuje konflikty przestrzenne na styku funkcji rolniczych i nierolniczych.

4. Konkluzja planistyczna

W świetle powyższego należy jednoznacznie stwierdzić, że projekt Planu Ogólnego Gminy Pacyna:

- jest w pełni zgodny z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego,
- realizuje rekomendacje i wnioski audytu krajobrazowego województwa,

- zapewnia ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz krajobrazu rolniczego na poziomie ponadstandardowym,
- potwierdza, że przeznaczenie gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze ma charakter incydentalny, marginalny i ściśle kontrolowany,
- stanowi przykład zrównoważonej, odpowiedzialnej polityki przestrzennej, zgodnej z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.

x. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W planie ogólnym Gminy Pacyna:

- 1) uwzględniono ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. obszar Natura 2000 i tereny leśne)
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczej z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas I–III
- Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską

Brak złóż kopalin na terenie gminy Pacyna.

- 2) co do obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż informuje się, iż nie występują złoża kopalin na terenie gminy Pacyna.
- 3) uwzględniono zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Uwzględnienie terenów pod infrastrukturę w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami (w profilu podstawowym stref uwzględnienie terenów infrastruktury technicznej)
- systemów transportowych i komunikacji publicznej poprzez uwzględnienie terenów dróg (odpowiednio w strefach infrastrukturalnych i komunikacji)
- uwzględnienie odpowiednich wartości powierzchni biologicznie czynnej na rzecz urządzania i kształtowania terenów zieleni.

- 4) uwzględniono konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Uwzględnienie terenów pod infrastrukturę w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami (w profilu podstawowym stref uwzględnienie terenów infrastruktury technicznej)
- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. obszar Natura 2000 i tereny leśne)
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczej z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas I–III
- Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską

- 5) zapewniono ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. obszar Natura 2000 i tereny leśne)
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczej z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas I–III
- Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską

- 6) co do potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom informuje się, iż brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie gminy Pacyna

- 7) uwzględniono inne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Ograniczenie w wyznaczaniu nowych stref planistycznych z możliwością zabudowy
- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. obszar Natura 2000 i tereny leśne)
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczej z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas I–III

y. Zapotrzebowanie na zabudowę

Przedmiotowe zapotrzebowanie na zabudowę wyliczono na podstawie *Rozporządzenia 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 wyrysów (Warszawa, dnia 22 grudnia 2023 r. Poz. 2758) („Rozporządzenie”)*.

Posłużono się wzorem do obliczenia przedmiotowego zapotrzebowania:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Pacyna na jednego mieszkańca obliczono zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3 * P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2 * P_0 - P_{-20}$$

Poniżej podaje się dane wsadowe i wynikowe co do przedmiotowego wyliczenia zapotrzebowania.

Dane wsadowe do obliczenia ZAP:

- **P₀** = 30,6 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2024 roku w Gminie Pacyna)¹
- **P₋₁₀** = 26,8 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2014 roku w Gminie Pacyna)²
- **P₋₂₀** = 23,6 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2004 roku w Gminie Pacyna)³
- **M₂₀** = 2121 (prognozowana liczba mieszkańców gminy Pacyna w 2044 w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększone o 5%, zgodnie z Rozporządzeniem)
- **PUM₀** – 97 213 m² (łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Pacyna w 2024 roku)⁴

¹ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

² Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

³ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

Dane wynikowe w celu wyliczenia ZAP:

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Pacyna na jednego mieszkańca obliczono zgodnie ze wzorami:

$$P_{20} = 3 * P_0 - 2P_{-10} = 3 * 30,6 \text{ m}^2 - 2 * 26,8 \text{ m}^2 = 38,2 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 * P_0 - P_{-20} = 2 * 30,6 \text{ m}^2 - 23,6 \text{ m}^2 = 37,6 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań (P_{20}) w gminie na jednego mieszkańca wyniosła 37,6 m² oraz 38,2 m². W związku z tym do wyliczenia zapotrzebowania przyjęto wartość **40 m²**, zgodnie z ust. 8 Rozporządzenia.

Następnie obliczono prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5% (czyli w tym przypadku 2044):

$$M_{20} = 2\ 020 + (2\ 020 * 5\%) = 2\ 121$$

W oparciu o powyższe dane wyliczono zapotrzebowanie na zabudowę w Gminie Pacyna:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20} = 2\ 121 - 97\ 213/40 = -309$$

Wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pacyna wyniosła -309 mieszkańców. Liczba mieszkańców w Gminie Pacyna, zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, wyniosła 3 175 (grudzień, 2025). W związku z powyższym przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie **500 mieszkańców** w oparciu o § 3 ust. 9 pkt 2) Rozporządzenia, które stanowi, iż „w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: (...) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.”

⁴ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

6. Wykaz tabel, rysunków oraz zdjęć

<i>Tabela nr 1</i>	<i>Strefy planistyczne z informacjami co do zawartości profili</i>
<i>Tabela nr 2</i>	<i>Wykaz pomników przyrody w gminie Pacyna</i>
<i>Tabela nr 3</i>	<i>Podstawy prawne wyznaczenia pomników przyrody w gminie Pacyna</i>
<i>Tabela nr 4</i>	<i>Wykaz ujęć w gminie Pacyna</i>
<i>Tabela nr 5</i>	<i>Dane z rejestru zabytków</i>
<i>Tabela nr 6</i>	<i>Dane z ewidencji zabytków</i>
<i>Tabela nr 7</i>	<i>Dane z rejestru zabytków archeologicznych</i>
<i>Tabela nr 8</i>	<i>Dane z ewidencji zabytków archeologicznych</i>
<i>Tabela nr 9</i>	<i>Typy krajobrazu dla Gminy Pacyna</i>
<i>Rysunki nr 1 i 2</i>	<i>Fragmenty projektu planu ogólnego ze wskazaniem usuniętych stref planistycznych ISP i 6SP</i>
<i>Rysunek nr 3</i>	<i>Fragment rysunku planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego Planowane inwestycje (Załącznik nr 4)</i>
<i>Rysunek nr 4</i>	<i>Formy ochrony przyrody w obszarze Gminy Pacyna</i>
<i>Rysunek nr 5</i>	<i>Zakres Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy</i>
<i>Rysunek nr 6</i>	<i>Zakres Obszaru Natura 2000 Dolina Przysowy i Słudwi (kod PLB100003)</i>
<i>Rysunek nr 7</i>	<i>Mapa ujęć w gminie Pacyna</i>
<i>Zdjęcie nr 1</i>	<i>Obszar, w którym zlokalizowane są pomniki przyrody (miejscowość Skrzeszewy)</i>
<i>Zdjęcia nr 2, 3, 4, 5</i>	<i>Pomniki przyrody (miejscowość Skrzeszewy)</i>
<i>Zdjęcie nr 6</i>	<i>Dolina Przysowy w miejscowości Przylaski</i>