
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.....	8
4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.....	14
5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy o których mowa w art. 13b Ustawy	17
<u>a.</u> Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	17
<u>b.</u> Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	20
<u>c.</u> Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	24
<u>d.</u> Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	37
<u>e.</u> Obszary gruntów zmeliorowanych	37
<u>f.</u> Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	38
<u>g.</u> Strefy ochronne ujęć wody	38
<u>h.</u> Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	41
<u>i.</u> Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	41
<u>j.</u> Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	41
<u>k.</u> Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	41
<u>l.</u> 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	41
<u>m.</u> Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	52
<u>n.</u> Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	52
<u>o.</u> Obszary ograniczonego użytkowania	52
<u>p.</u> Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	52
<u>q.</u> Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	52
<u>r.</u> Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	52
<u>s.</u> Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	52
<u>t.</u> Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	53
<u>u.</u> Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	53
<u>v.</u> Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..	57

<u>w.</u>	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	60
y.	Zapotrzebowanie na zabudowę	61

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 wyżej wymienionej 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 tym planie ogólnym.

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych:

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefy wyznaczone wyłącznie w obrębie PGR Luszyn w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez rozszerzenia obszarowo tych stref.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefy wyznaczone zwłaszcza w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo uwzględnione zostały tereny niezabudowane w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz tereny poza tym obszarami, zgodnie z ustalaniem dotyczącymi zapotrzebowania na zabudowę, chłonności terenów niezabudowanych oraz dopuszczeń w tym zakresie w związku z postanowieniami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 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)*. Informacje co do wyliczeń zapotrzebowania na zabudowę przedstawia się poniżej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Strefy wyznaczone zwłaszcza w obszarach istniejącej zabudowy zagrodowej. Dodatkowo uwzględnione zostały tereny niezabudowane w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz tereny poza tym obszarami, zgodnie z ustalaniem dotyczącym zapotrzebowania na zabudowę, chłonności terenów niezabudowanych oraz dopuszczeń w tym zakresie w związku z postanowieniami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Warszawa, dnia 22 grudnia 2023 r., Poz. 2758)*. Informacje co do wyliczeń zapotrzebowania na zabudowę przedstawia się poniżej.

Strefa usługowe

Strefy usługowe zostały wyznaczone w celu zapewnienia możliwości rozwoju infrastruktury społecznej oraz funkcji związanej z obsługą mieszkańców, tj. sklepy, punkt apteczny, bank. Nowe tereny niezabudowane pod strefy usługowe zostały wyznaczone m.in. w obrębie Pacyna przy ulicy Wyzwolenia.

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.

Strefy produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono zwłaszcza z racji na wybitny charakter rolniczy Gminy Pacyna. Te strefy 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 z racji na pozytywne rozpatrzenie wniosku. Parametry biogazowni oraz jej lokalizacja w ramach strefy będzie ustalona na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile Rada Gminy wyrazi taką wolę, biorąc pod uwagę społeczność lokalną.

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. Z racji na wysoki udział powierzchni biologicznie dwa te tereny uwzględniono w tej strefie. Ta strefa została również wyznaczona wokół pałacu w Luszyńcu (uwzględnienie stanu istniejącego).

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.

Strefy otwarte

Strefy otwarte zostały wyznaczone w obszarze Natura 2000 oraz na innych obszarach, co do których uwzględniono potrzebę dbałości o krajobraz, w tym także zwłaszcza w odniesieniu do obszaru chronionego krajobrazu. W obrębie Pacyna strefę otwarto 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 komunikacyjne

Strefa komunikacyjna została wyznaczona w pasie drogowym drogi wojewódzkiej Nr 583 z uwzględnieniem modyfikacji jej linii rozgraniczających, na bazie otrzymanej dokumentacji od Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich, w związku z planowanymi inwestycjami. 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).

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

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.

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 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
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

Profile podstawowe zostały wyznaczone w ramach stref, zgodnie z przyjętymi ustalaniem przepisów prawa, stanowiące, 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) lokalnej polityki przestrzennej Gminy Pacyna,
- 2) wynik analizy złożonych wniosków do POG, w tym odpowiedzi instytucji na zawiadomienia
- 3) charakter istniejącej zabudowy
- 4) uwarunkowań istniejącego zagospodarowania
- 5) form prawnej ochrony (ochrona konserwatorska)
- 6) form prawnej ochrony (ochrony przyrody)
- 7) zapewnienia proekologicznych rozwiązań poprzez uwzględnienie takich profili dodatkowych jak tereny zieleni naturalnej czy tereny wód czy tereny lasów
- 8) możliwości realizacji Odnawialnych Źródeł Energii – dotyczy elektrowni słonecznych
- 9) możliwości realizacji Odnawialnych Źródeł Energii – dotyczy elektrowni wiatrowych, który zostały uwzględnione poza strefą MRT, obszarem chronionego krajobrazu oraz obszarem Natura 2000 i nie na gruntach leśnych
- 10) możliwości realizacji Odnawialnych Źródeł Energii – dotyczy terenu w ramach wyłącznie jednej strefy SR w obrębie Anatolin w której to dopuszczono możliwość realizacji biogazowni na proceduralny wniosek (jako opcji, przesądzenie o możliwości realizacji biogazowni wymagać będzie uchwalenia planu miejscowego za zgodą Rady Gminy)
- 11) spełnienia dla mieszkańców potrzeb zapewnienia miejsc rekreacji indywidualnej (strefy SJ)
- 12) spełnienia dla mieszkańców potrzeb zapewnienia 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 czynnych
- 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 czynnych, 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 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: 18,2% (jako średnia ważona)
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: 15,2% (jako średnia ważona)
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 40m² na 1 mieszkańca.

Obliczona wartość chłonności terenów niezabudowanych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy łącznie dla zabudowy mieszkaniowej jak i zagrodowej nie spełniła kryterium, o którym mowa w art. 13d ust. 2 Ustawy, stanowiący iż w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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. Wartość jest niższa od 70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, tj. 2 000 mieszkańców.

Biorąc pod uwagę powyższe informacje, w związku z wyczerpaniem możliwości wyznaczenia terenów niezabudowanych na bazie art. 13d ust. 1 Ustawy (wartość chłonności niższa od 70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, tj. 2 000 mieszkańców), w celu spełnienia

warunku z art. 13d ust. 2 Ustawy, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami oraz polityką przestrzenną gminy wyznaczono na pozostałych obszarach gminy kolejne tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z uwzględnieniem wartości nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,4-0,5 z uwzględnieniem ww. proporcji i zakładając docelową powierzchnię użytkową 40m² na 1 mieszkańca. Suma chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz tych o których mowa w tym akapicie dała wartość, która mieści się w przedziale 70%-130% (wyliczenia dla etapów 1a, 1b, 2a, 2b wskazane poniżej) zapotrzebowania na zabudowę.

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

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych (SJ) w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) – etap 1a

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

- Powierzchnia terenu = 171 833m²
- Intensywność zabudowy (zwana dalej „IZ”) = 0,4-0,5
- Powierzchnia całkowita = 77 892 m²
- ([Powierzchnia całkowita], zwana dalej „Pc”) / ([Powierzchnia użytkowa], zwana dalej „PU”) = 0,7
- Powierzchnia użytkowa = 54 524 m²
- Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, zwana dalej „Udział MN w łącznej pow. bud = 0,6 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
- Powierzchnia użytkowa mieszkaniowa = 32 714 m²
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/Pu) * (Udział MN w łącznej pow. bud) (w przeliczeniu na mieszkańców) = 818 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych (SZ) w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) – etap 1b

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

- Powierzchnia terenu = 70 851 m²
- Intensywność zabudowy (zwana dalej „IZ”) = 0,4-0,5
- Powierzchnia całkowita = 35 041 m²
- ([Powierzchnia całkowita], zwana dalej „Pc”) / ([Powierzchnia użytkowa], zwana dalej „PU”) = 0,7
- Powierzchnia użytkowa = 24 529 m²
- Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, zwana dalej „Udział MN w łącznej pow. bud = 0,4 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
- Powierzchnia użytkowa mieszkaniowa = 9 811 m²
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/Pu) * (Udział MN w łącznej pow. bud) (w przeliczeniu na mieszkańców) = 245 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Łączny wynik wyliczeń w ramach etapu 1a i 1b dla terenów niezabudowanych mieszkaniowych (SJ+SZ) w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, o których mowa powyżej, wskazuje, iż suma chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych nie spełnia korelacji „chłonność terenów niezabudowanych” vs ”zapotrzebowanie na zabudowę” w oparciu o art. 13d ust. 2 Ustawy. W związku z powyższym w celu zapewnienia ustawowej korelacji, o której mowa powyżej, podaje się wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych (SJ i SZ) dla pozostałych obszarów Gminy Pacyna.

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych (SJ) w ramach pozostałych obszarów gminy (OUZ) – etap 2a

Chłonność terenów niezabudowanych w ramach terenów niezabudowanych w ramach pozostałych obszarów gminy (dotyczy strefy SJ)

- Powierzchnia terenu = 163 398 m²
 - Intensywność zabudowy (zwana dalej „IZ”) = 0,4-0,5
 - Powierzchnia całkowita = 65 683 m²
 - ([Powierzchnia całkowita], zwana dalej „Pc”) / ([Powierzchnia użytkowa], zwana dalej „PU”) = 0,7
 - Powierzchnia użytkowa = 45 978 m²
 - Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, zwana dalej „Udział MN w łącznej pow. bud = 0,6 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
 - Powierzchnia użytkowa mieszkaniowa = 27 587 m²
 - Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/Pu) * (Udział MN w łącznej pow. bud) (w przeliczeniu na mieszkańców) = 690 (40 m² PU na 1 mieszkańca)
-

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych (SZ) w ramach pozostałych obszarów gminy (OUZ) – etap 2b

Chłonność terenów niezabudowanych w ramach terenów niezabudowanych w ramach pozostałych obszarów gminy (dotyczy strefy SZ)

- Powierzchnia terenu = 29 447 m²
- Intensywność zabudowy (zwana dalej „IZ”) = 0,4-0,5
- Powierzchnia całkowita = 14 405 m²
- ([Powierzchnia całkowita], zwana dalej „Pc”) / ([Powierzchnia użytkowa], zwana dalej „PU”) = 0,7
- Powierzchnia użytkowa = 10 084 m²
- Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, zwana dalej „Udział MN w łącznej pow. bud = 0,4 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
- Powierzchnia użytkowa mieszkaniowa = 4 033 m²
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud) (w przeliczeniu na mieszkańców) = 101 (40 m² PU na 1 mieszkańca)

Suma chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz pozostałych obszarów gminy (wyliczenia dla etapów 1a, 1b, 2a, 2b wskazane poniżej) wynosi 1 854 mieszkańców (93% z wartości zapotrzebowania na zabudowę (2 000 mieszkańców)) i zatem mieści się w przedziale 70%-130% zapotrzebowania na zabudowę.

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

4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym

Obszary 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 racji, iż w gminie Pacynie 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.

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. EGiB, 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.*

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy, wyznaczonego według Rozporządzenia OUZ, wynosi 394 3145,72m².

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:

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

$$P_b = 394\,3145,72\text{m}^2$$

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

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 był możliwie jak najbardziej efektywnym instrumentem planistycznym, dającym możliwość zachowania ładu przestrzennego.

Należy wskazać, iż w projekcie planu ogólnego:

- 1) nie nastąpiło całkowite przesunięcie bazowego OUZ
- 2) nie nastąpiło rozszerzenie bazowego OUZ łącznie o ponad o dozwoloną powierzchnię

- 3) nie nastąpiło 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

Łączna powierzchnia poszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy wyniosła 713 174 m². W związku z tym należy stwierdzić, iż nie przekracza maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. Rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic (oznaczenie P_p z wartością 713 681,63m²). Na potrzeby projektu planu ogólnego w związku ze zbliżoną sumowa powierzchni poszerzeń a wartością P_p stwierdza się, iż dokonano maksymalnego poszerzenia OUZ. Różnica, która wynika z poszerzenia OUZ w projekcie planu a wartością P_p pozostawiona jest dla bezpieczeństwa w związku z tym, iż różnica w wyniku kontroli innym narzędziem może być inna (związane jest to z geometrią OUZ). Tutejszy organ sporządzający pragnie uniknąć przekroczenia poszerzenia OUZ wbrew przepisom prawa.

Poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w przypadku użytków rolnych klas I–III ograniczono do 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.

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 (uchwalona następnie uchwałą Nr (do uzupełnienia) Rady Gminy Pacyna z dnia (do uzupełnienia). Poniżej przedstawia się jej założenia.

1. 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 przedstawiam 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 – Skrzeszewy
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 Skrzeszewie
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.

2. Prognozy zwiększenia liczby ludności – szczegółowy opis i uzasadnienie

Stan wyjściowy i trendy demograficzne

- W 2024 r. liczba mieszkańców gminy Pacyna wynosiła 3 175 osób.
- W latach 2018–2024 nastąpił spadek liczby ludności o 381 osób (ok. 10%).
- Gmina charakteryzuje się ujemnym przyrostem naturalnym i ujemnym saldem migracji.
- Struktura wiekowa wskazuje na starzejące się społeczeństwo: 16,4% mieszkańców to osoby w wieku przedprodukcyjnym, 56,2% – w wieku produkcyjnym, a aż 27,4% – w wieku poprodukcyjnym.
- Wskaźnik obciążenia demograficznego (osoby nieprodukcyjne do produkcyjnych) wynosi 78% (dla Polski: 71,7%).

Uzasadnienie prognoz i potencjału wzrostu podyktowane szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do § 3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu (Poz. 2758)

Mimo niekorzystnych prognoz GUS, strategia wskazuje na realne przesłanki do odwrócenia trendu spadku liczby mieszkańców:

- **Migracje z miast:** Coraz więcej osób opuszcza duże miasta (Warszawa, Płock, Łódź) i mniejsze ośrodki powiatowe, szukając spokojnego życia na terenach wiejskich. Pacyna, dzięki cichej lokalizacji, czystemu środowisku i dobrej dostępności komunikacyjnej, staje się atrakcyjna dla osób dojeżdżających do pracy oraz rodzin i seniorów ceniących „slow life”.
- **Wzrost zainteresowania budową domów:** W ostatnich latach obserwuje się wzrost liczby wydzielanych działek budowlanych i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, co świadczy o rosnącym zainteresowaniu osiedlaniem się w gminie.

- **Działania promocyjne i planistyczne:** Samorząd prowadzi działania wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego i poprawę infrastruktury, co dodatkowo zwiększa atrakcyjność gminy.
- **Praca zdalna:** Po pandemii COVID-19 utrwalił się trend pracy zdalnej, co sprzyja wyborowi terenów wiejskich o dobrej dostępności komunikacyjnej.

Należy mieć na względzie, iż obecne prognozy demograficzne w oparciu, o które obliczono bazowe zapotrzebowanie na zabudowę wskazują jednoznacznie, iż w przypadku nie powzięcia stosowanych działań samorządu lokalnego wspieranego środkami zewnętrznymi, Gminie Pacyna grozi zapaść demograficzna, która może skutkować nawet parcelacją Gminy na rzecz gmin ościennych – tj. likwidacją Gminy Pacyny, jako jednostki samorządu terytorialnego RP. Gmina Pacyna potrzebuje odpowiednich instrumentów, w tym instrumentów planistycznych, które pozwolą na stworzenie atrakcyjnej bazy nieruchomości pod kątem osadnictwa nowych mieszkańców napływowych. Plan ogólny w tym zakresie jest głównym instrumentem planistycznym. W związku z tym zapotrzebowanie na zabudowę należy zwiększyć, aby zretencjonować funkcjonowanie Gminy Pacyny w przyszłości z uwzględnieniem stymulacji przestrzennej Gminy.

Szczegółowa prognoza liczby ludności

- Analiza trendów demograficznych, ruchu budowlanego i lokalnego rynku nieruchomości wskazuje, że w perspektywie 20 lat zapotrzebowanie na nowe mieszkania w gminie Pacyna może wynieść ok. 500–650 lokali mieszkalnych.
- To przekłada się na możliwość przyrostu populacji o ok. 2 000 nowych mieszkańców.
- Prognozowany rozwój mieszkaniowy stanowi istotny impuls dla lokalnej gospodarki oraz wzmacnia potencjał społeczny i demograficzny gminy.

Uzasadnienie (liczbowe) szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej co do zwiększenia zapotrzebowania na zabudowę w nawiązaniu do § 3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu (Poz. 2758)

oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

- **Dostępność terenów:** W wielu sołectwach (Pacyna, Luszyń, Model, Sejkowice) dostępne są wolne tereny możliwe do zagospodarowania pod zabudowę jednorodzinną i zagrodową.
- **Zainteresowanie inwestorów:** Rosnące zainteresowanie działkami budowlanymi, szczególnie w rejonach o dobrej dostępności do drogi wojewódzkiej nr 583 oraz w miejscowościach pełniących funkcję lokalnych centrów usługowych.
- **Polityka przestrzenna:** Gmina planuje wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, uzupełnianie i dogęszczanie istniejących struktur osadniczych, a także rewitalizację pustostanów i nieużytkowanych budynków.
- **Rozwój infrastruktury:** Wzmacnianie dostępności do usług publicznych, rozbudowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, poprawa jakości dróg lokalnych oraz rozwój infrastruktury społecznej mają zatrzymać młodych mieszkańców i przeciwdziałać depopulacji.

Podsumowanie prognozy

Strategia zakłada, że dzięki powyższym działaniom i trendom, mimo obecnych wskaźników demograficznych, w gminie Pacyna możliwy jest umiarkowany, lecz trwały przyrost liczby ludności. Kluczowe znaczenie mają tu działania planistyczne, inwestycyjne oraz promocyjne, które mają przyciągnąć nowych mieszkańców i zatrzymać obecnych.

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

Według naszej najlepszej wiedzy powiat gostyński w obecnym momencie 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 oraz wskazany, 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;

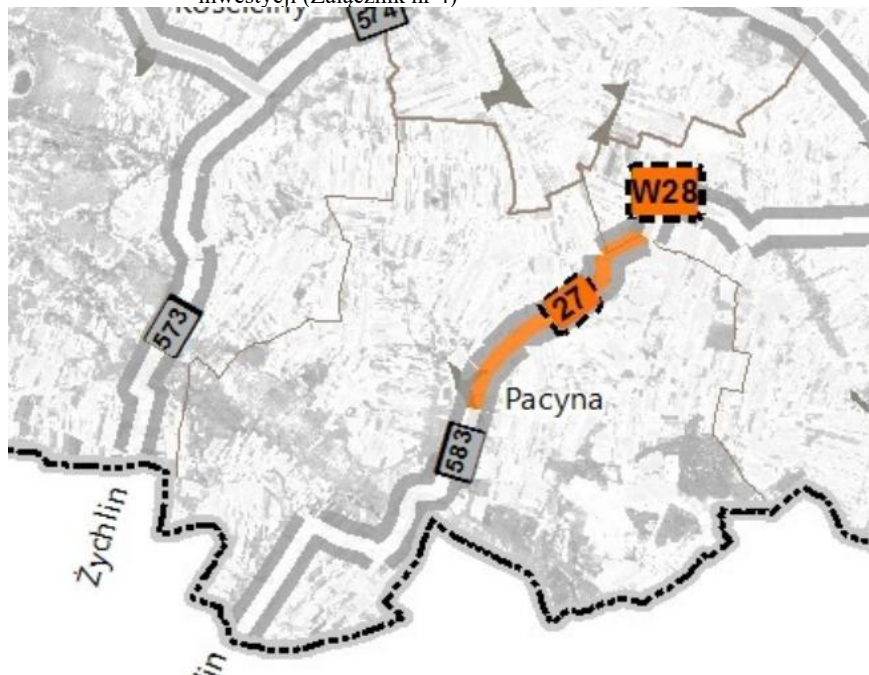
- renaturalizacja siedlisk na obszarach cennych przyrodniczo i rewitalizacja terenów zdegradowanych;
- wprowadzenie ochrony prawnej korytarzy ekologicznych;
- tworzenie zielonych pierścieni wokół Warszawy, ośrodków regionalnych i subregionalnych;
- ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne 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.” 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 1 Fragment rysunku planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego Planowane inwestycje (Załącznik nr 4)



Źródło: MBPR

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

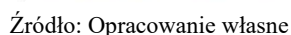
- Linia 220 kV Konin – Sochaczew – Ołtarzew – Mory (Pacyna, Sanniki, Iłów, Rybno, Młodzieszyn, Sochaczew, m. Sochaczew, Kampinos, Teresin, Błonie, Leszno, Ożarów Mazowiecki, m. Warszawa)

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 uwzględniono 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

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 (za 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.

Rysunek nr 2 – Formy ochrony przyrody w obszarze Gminy Pacyna



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 stracił 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.

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 pełnioną funkcją 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, mokradel, 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 wydmykowych, 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 źródłiskowych cieków,
- 10) eliminowanie nielegalnego eksploatowania 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 nieleśnymi 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.:

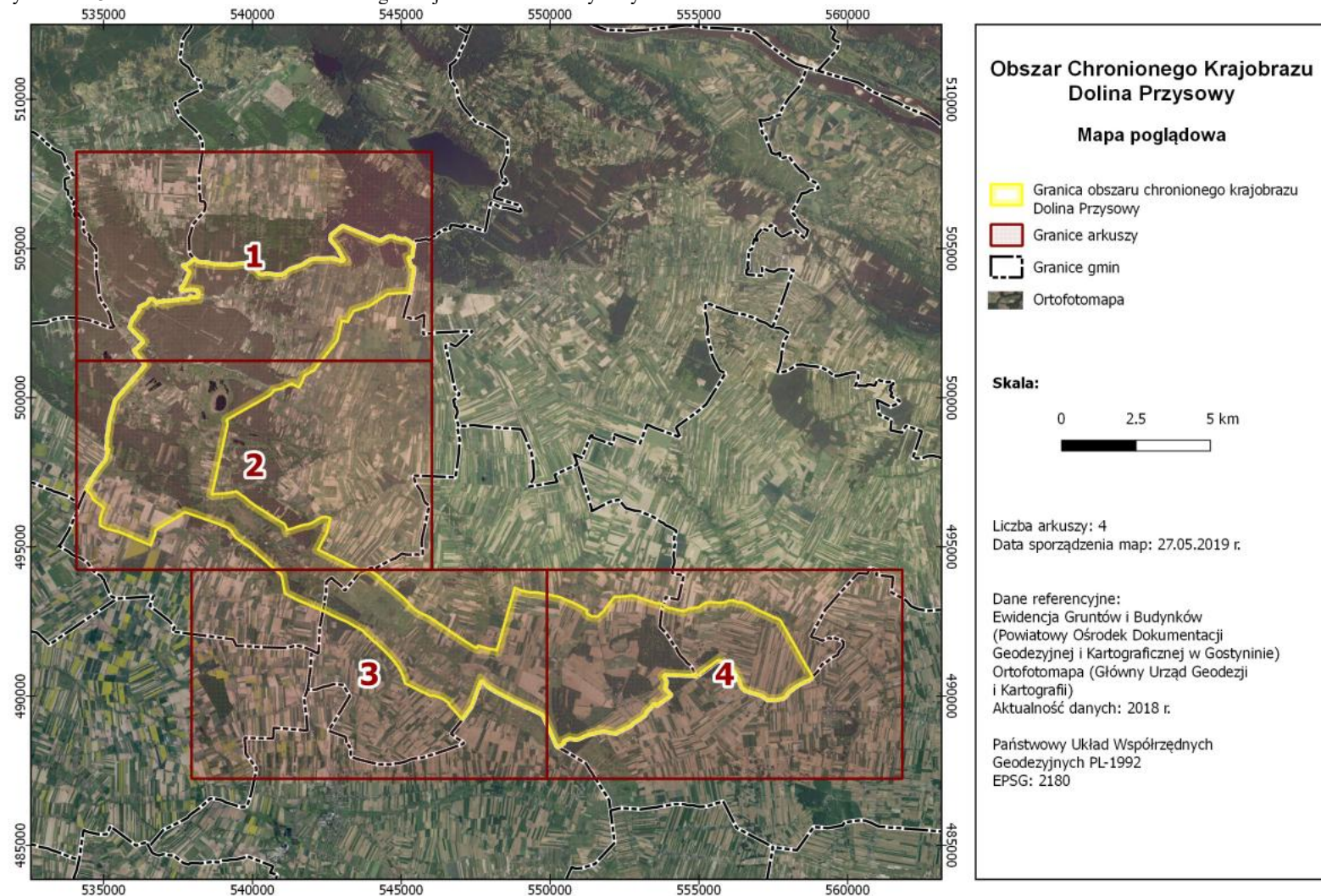
- 1) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi,
- 2) wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rzeczywistą koniecznością ochrony człowieka i jego mienia przed powodzią (w miarę możliwości wały należy lokalizować 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 biogennej 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 międzywału (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 rybnym 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 źródłiskowych 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 przeciwoświsłowym 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 3 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, tj.:

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.

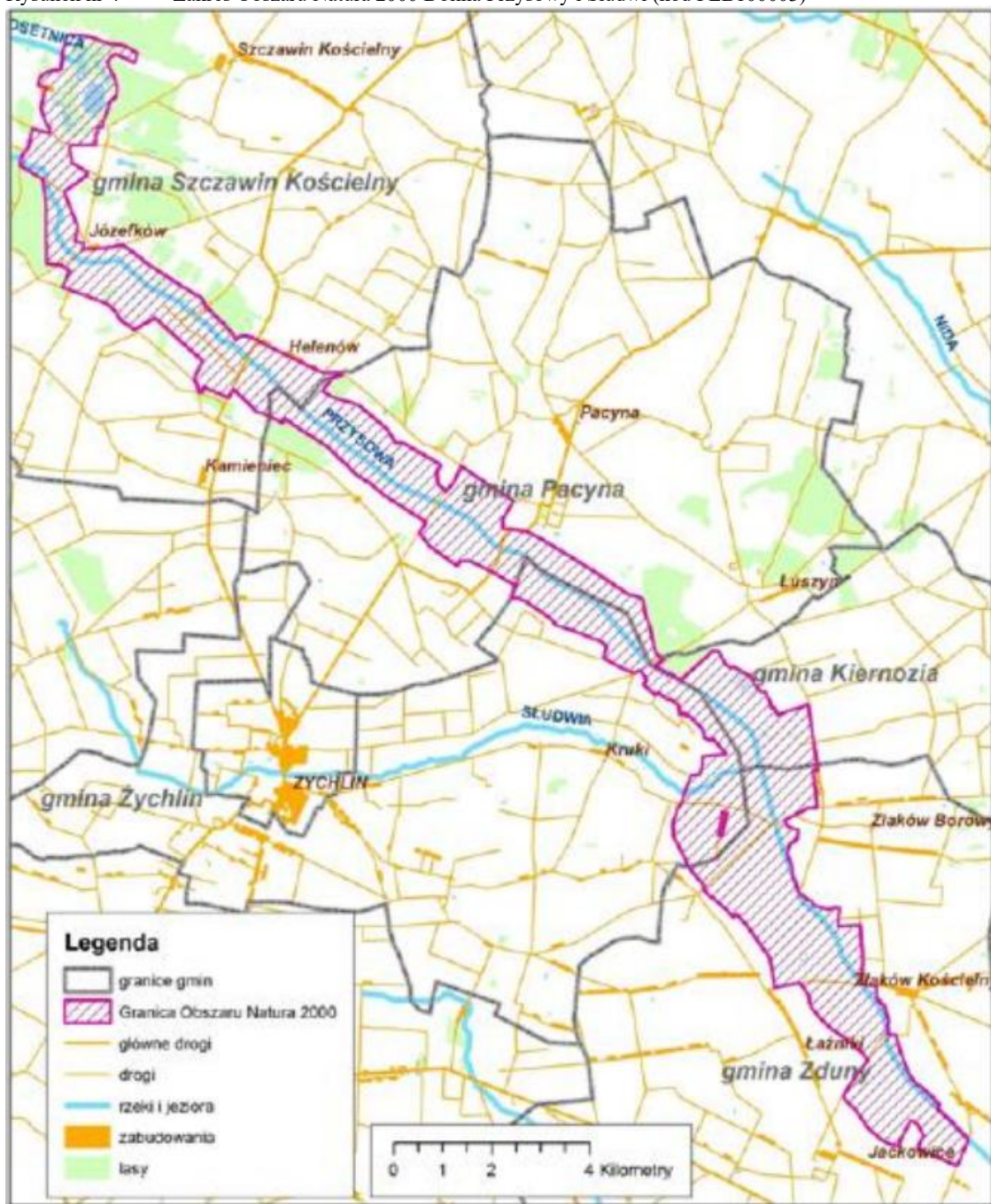
6. Edukacja i współpraca

- 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 4 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 Natury 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 Natury 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 Natury 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 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 Franciszekanek 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	

Zródło: <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 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 gostynińskiego	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 Zarząd 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.

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

W obszarze Gminy Pacyna nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

g. Strefy ochronne ujęć wody

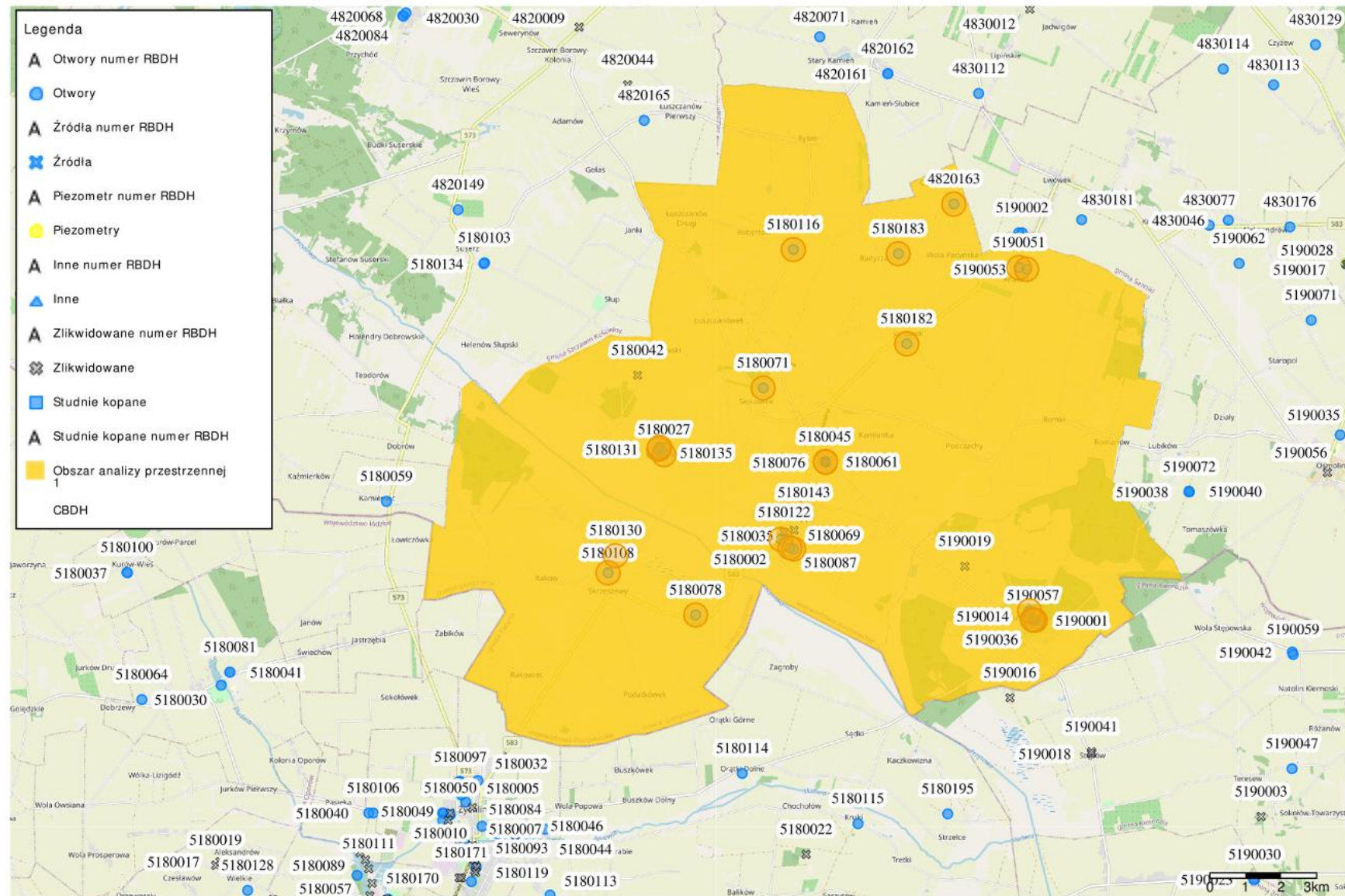
Strefa ochronna ujęcia wód jest wyznaczana na podstawie obowiązujących przepisów prawa, którego celem jest zapewnienie odpowiedniego stopnia ochrony źródła wody przed zanieczyszczeniami, w tym przed zanieczyszczeniami pochodzenia antropogenicznego, w tym w szczególności przed zanieczyszczeniami pochodzącymi 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

Numer Ujęcia	Nazwa Ujęcia	Miejscowość Obiektu	Okres spągu	Epoka spągu	Przeznaczenie obiektu	Stan wg eksploatacji
5190021	OTWÓR STUDZIENNY	Luszyń	Czwartorzęd		Eksploatacja	Do weryfikacji
5190021	OTWÓR STUDZIENNY	Luszyń	Trzeciorzęd	miocen	Eksploatacja	Do weryfikacji
5180065	OTWÓR STUDZIENNY	Model	Czwartorzęd		Eksploatacja	Do weryfikacji
5190022	GOSPODARSTWO ROLNE	Luszyń	Kreda	górna	Eksploatacja	Czynny
5190022	GOSPODARSTWO ROLNE	Luszyń	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



h. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Według danych z Państwowego Instytutu Geologicznego teren Gminy Pacyna położony jest w obszarze Subniecki warszawskiej [Nr GZPW 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 zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

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 Pacyny 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) dla 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) dla wzmocnienia ochrony wyznaczono strefą planistyczną SN (zieleni i rekreacji) wokół pałacu w Luszynie
- 4) na kluczowych obiektach usunięto obszaru uzupełnienia zabowy
- 5) wysokość zabudowy ograniczona do wysokości wynikającej z wysokości istniejących obiektów
- 6) przejście możliwie niskich wartości co do powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, biorąc pod uwagę zwłaszcza istniejącą zabudowę
- 7) likwidacja obszarów uzupełnień zabudowy
- 8) przyjęcie możliwie wysokich wartości co do minimalnych powierzchni biologicznie czynnych.

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.

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

Tabela 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 Dane z ewidencji zabytków

INSPIRE ID	Funkcja	Datowanie	Materiał	Styl	Dokument rejestrowy	Otoczenie	Status	Nazwa	Adres
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E 14 BL.22783	brama	1. poł. XIX w.	cegłane	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	cegłane	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.	cegłane	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.	cegłane	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.	cegłane	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.	cegłane	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.	cegłane	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.	cegłane	klasycystyczny	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1987-05-01	NIE	ujęty w ewidencji	dwór	Wyzwolenia
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E 14 BK.191584	gorzelnia	1880 r.	cegłane	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.	cegłane	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.	cegłane	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	cmentarz rzymskokatolicki	1. poł. XIX w.			KC - Karta cmentarza z 1989-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	cmentarz rzymskokatolicki	
PL.1.9.ZIPOZ.NID_E 14 CM.49664	cmentarz rzymskokatolicki	1. poł. XIX w.			KC - Karta cmentarza z 1989-01-01	NIE	ujęty w ewidencji	cmentarz 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.		krajobraz owy	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.		krajobraz owy	EP - Ewidencja parkowa z 1982-07-01	NIE	ujęty w ewidencji	park dworski	Wyzwol enia 14
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 14 ZZ.3014	ogród	pocz. XIX w.		krajobraz owy	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.		eklektycz ny	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
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

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Tabela 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 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
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		ślad osadniczy	nie dotyczy

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

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	Dobrow	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
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

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

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
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

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

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
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

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

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
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

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Gminy Pacyna

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

Zródło: 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.

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 tą 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 zdegradowane 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: 1 931,0400ha (dane obliczone z EGiB)
- gruntów leśnych Skarbu Państwa: 569,7890ha (dane z Banku Danych o Lasach)

- gruntów leśnych innych niż Skarbu Państwa: 99,9313ha (dane z 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.

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**

Skrzyszewy 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**

Skrzyszewy 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-Lecznicy dla Dorosłych prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi**

Skrzyszewy 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 Skrzyszewy**
Skrzyszewy 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 pod usługi publicznej.

Infrastruktura transportowa w Gminie Pacyna składa się z:

- 1) Drogi wojewódzkiej nr 583
- 2) Drogi powiatowe
- 3) Drogi gminne

Droga wojewódzka została uwzględniona w strefie komunikacji (SK). 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. 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 infrastruktury (objaśnienie: strefa komunikacyjna uwzględnia tereny autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej – podstawa: *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Warszawa, dnia 3 grudnia 2024 r. Poz.1775)*).

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

Szczegółowa 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 odrębnych (tzw.

Specustaw), a do czasu uchwał planów miejscowych na podstawie decyzji o ustalenia 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 musi być uzgodniony z zarządem 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.

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

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

- Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczych 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 czynnych
- 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
- 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.
- 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)

Na terenie Gminy Pacyna nie wskazano żadnych krajobrazów priorytetowych.

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 rolniczych 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 czynnych 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 rolniczych 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 rolniczych 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 planistycznym z możliwością zabudowy
 - Wyznaczenie stref otwartych (m.in. obszar Natura 2000 i tereny leśne)
 - Wyznaczenie stref produkcji rolniczych 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 *Rozporządzenie 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%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – 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:

- $P_0 = 30m^2$ (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2023 roku w Gminie Pacyna)¹
- $P_{-10} = 26m^2$ (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2013 roku w Gminie Pacyna)²
- $P_{-20} = 23m^2$ (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2003 roku w Gminie Pacyna)³
- $M_{20} = 2\ 186$ (prognozowana liczba mieszkańców gminy Pacyna w 2043 w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększone o 5%, zgodnie z Rozporządzeniem)
- $PUM_0 = 97\ 213m^2$ (łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Pacyna w 2023 roku)⁴

Należy wskazać, iż przyjęto dane z 2023 roku jako najnowsze, ponieważ dane za 2024 rok nie zostały w pełni zasilone przez GUS na dzień przygotowania przedmiotowego opracowania (czerwiec, 2025).

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)

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

Dane wynikowe w celu wyliczenia ZAP:

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

Wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pacyna przyjęto na poziomie 2 000 mieszkańców w oparciu o § 3 ust. 10 Rozporządzenia, który stanowi: *„Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).”* Uzasadnienie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonej w strategii rozwoju gminy zostało przedstawione we wcześniejszej części uzasadnienia w części dotyczącej strategii rozwoju gminy.