

PLAN OGÓLNY GMINY PĘCZNIEW

Część tekstowa uzasadnienia



czerwiec 2026

Zamawiający:

Gmina Pęczniew

reprezentowana przez Wójta Gminy Pęczniew

Wykonawca

Piotr Ulrich UNIGLOB

Siedziba: Ostrów-Osiedle 119, 98-100 Łask

Autorzy opracowania:

mgr inż. Piotr Ulrich	– główny projektant Planu Ogólnego Gminy Pęczniew
inż. Paulina Wróblewska	– projektant Planu Ogólnego Gminy Pęczniew
inż. Joanna Dzierbicka	– projektant Planu Ogólnego Gminy Pęczniew

Spis treści

I. WPROWADZENIE	6
1. Zakres i przedmiot opracowania	6
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	8
3. Metodyka pracy i źródła danych	8
II. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO	12
1. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych w gminie Pęczniew w planie ogólnym	12
2. Przyczyny wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym	14
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	16
3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	17
3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	18
3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	34
3.4. Strefa usługowa (SU)	48
3.5. Strefa gospodarcza (SP)	50
3.6. Strefa produkcji rolniczej (SR)	50
3.7. Strefa infrastrukturalna (SI)	55
3.8. Strefa zieleni i rekreacji (SN)	56
3.9. Strefa cmentarzy (SC)	70
3.10. Strefa otwarta (SO)	70
3.11. Strefa komunikacyjna (SK)	71
III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	72
1. Położenie oraz ogólna charakterystyka gminy	72
2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.	75
3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	76
4. Obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony	79
4.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	79

4.2.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe.....	84
4.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	86
4.4.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	87
4.5.	Strefy ochronne ujęć wody	88
4.6.	Obszary ochronne zbiorników śródlądowych	89
4.7.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	90
4.8.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	90
4.9.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	91
4.10.	Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	91
4.11.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	97
4.12.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	97
4.13.	Obszary ograniczonego użytkowania	97
4.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ...	97
4.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	97
4.16.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	97
4.17.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	97
4.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	99
4.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	99
5.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	99
5.1.	Infrastruktura społeczna.....	99
5.2.	Infrastruktura transportowa	101
5.3.	Infrastruktura techniczna	104

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	107
7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	114
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	117
IV. PODSTAWY DO WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH	119
1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	119
1.1. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU)	119
1.2. Chłonność terenów zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML,MN).....	120
1.3. Chłonność terenów zabudowy letniskowej (UTL)	120
1.4. Chłonność terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (ML).....	121
1.5. Podsumowanie	121
1.6. Chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy	122
2. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością	123
3. SPIS TABEL	124
4. SPIS ILUSTRACJI	125
5. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	125

I. WPROWADZENIE

1. Zakres i przedmiot opracowania

Sporządzanie planu ogólnego jest obligatoryjne na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781). Dokument ma za zadanie zastępować dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednakże w przeciwieństwie do niego jest aktem prawa miejscowego. Stanowi podstawę przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uchwalanych przez radę gminy po ustaleniu ich zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Dokument ten służy również jako podstawa prawna przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność pomiędzy polityką przestrzenną gminy a realizowanymi inwestycjami. Wykonuje się go dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, co jest zgodne z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan ogólny ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy, promując rozwój w istniejących już obszarach zurbanizowanych. Plan ogólny odegra istotną rolę w utrzymaniu ładu przestrzennego na terenie gminy oraz w uporządkowaniu struktury przestrzenno-funkcjonalnej. Jednocześnie będzie wspierał ochronę cennych przyrodniczo, kulturowo i historycznie terenów, w tym zabytków, stanowisk archeologicznych oraz obszarów objętych ochroną przyrody.

Plan ogólny gminy Pęczniew sporządzono w oparciu o uchwałę Nr III/20/24 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Pęczniew. Przedmiot opracowania obejmuje cały obszar gminy, ponieważ nie występują tu tereny zamknięte.

Dokument został opracowany z uwzględnieniem kluczowych uwarunkowań przestrzennego rozwoju gminy, wynikających m.in. z zapisów Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego, przyjętego uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku. Podstawę analizy stanowiły również istniejące formy ochrony przyrody, obszary narażone na ryzyko powodzi, grunty zmeliorowane, strefy ochronne ujęć wody, a także zabytki – zarówno te objęte ochroną na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537 i 1168), jak i wpisane do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

oraz dobra kultury współczesnej. Uwzględniono również tereny zamknięte wraz z ich strefami ochronnymi, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji bądź remediacji, obszary zdegradowane i przeznaczone do rewitalizacji, grunty rolne najwyższej jakości (klas I–III) oraz lasy. Jednocześnie uwzględniono także czynniki związane z lokalizacją istniejącej oraz planowanej infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, wraz z ograniczeniami dotyczącymi ich zagospodarowania. Podstawą opracowania były również ustalenia ekofizjograficzne, odnoszące się do wymagań określonych w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Dodatkowo w analizie wzięto pod uwagę prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenie gminy.

W planie ogólnym na całym obszarze gminy wyznaczono poszczególne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Każda ze stref ma podstawowy profil funkcjonalny, natomiast niektóre uzupełnione zostały o profil dodatkowy. Dla większości stref, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ww. ustawy, określone zostały wskaźniki urbanistyczne, w tym: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Przy wyznaczaniu stref planistycznych kierowano się przede wszystkim obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także obszarem uzupełnienia zabudowy i obliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową.

Plan ogólny sporządzono w formie zbioru danych przestrzennych, o których mówi art. 67a ust. 3 i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dane te opracowane zostały w oparciu o przepisy wydawane na podstawie art. 67b w/w ustawy i zawierają określone strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Wśród nich wyróżnia się między innymi:

- wektorową lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem;
- atrybuty zawierające informacje o akcie;
- wektorową lokalizację wyznaczonych stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, wraz z atrybutami zawierającymi informacje o nich.

W związku z powyższym, uzasadnione jest uchwalenie Planu ogólnego gminy Pęczniew, aby zapewnić kontynuację działań planistycznych oraz wypełnić wymagania wynikające z przepisów prawa.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Pęczniew został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) oraz na podstawie Uchwały Nr III/20/24 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Pęczniew. Podczas opracowywania planu ogólnego gminy Pęczniew uwzględniono wytyczne zawarte w przepisach wykonawczych, w tym: Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. dotyczącym projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz zasad sporządzania wypisów i wyrysów z planu (Dz. U. poz. 2758), a także w Rozporządzeniu zmieniającym z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775) i dnia 23 czerwca 2026 r. (Dz. U. poz. 826). Dodatkowo zastosowano zasady określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie metod wyznaczania granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729).

3. Metodyka pracy i źródła danych

Opracowując niniejszy plan ogólny korzystano z następujących materiałów źródłowych:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2026 r. poz. 76, 426, 605, 607, 635),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, 426),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2026 r. poz. 445, 605),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2026 r. poz. 483),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- 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 (Dz. U. poz. 826);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego – według stanu na dzień 30 sierpnia 2025 r.

Dodatkowo przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Pęczniew opierano się na niżej wymienionych dokumentach planistycznych:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi (Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.);
- Program ochrony środowiska województwa łódzkiego na lata 2025-2028 z perspektywą do 2032 (Uchwała Nr XIII/160/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.);
- Audyt krajobrazowy Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pęczniew (uchwała Nr XX/124/20 Rady Gminy Pęczniew z dnia 28 sierpnia 2020 r.);
- Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI.2020.38), załącznik nr 5: Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa łódzkiego;
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Pęczniew wraz z prognozami oddziaływania na środowisko;
- Wojewódzki program opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2016–2019 przyjęty Uchwałą Nr XXV/319/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 czerwca 2016 r.;
- Program Ochrony Środowiska Powiatu Poddębickiego 2020 (z perspektywą na lata 2021-2024) wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko przyjęty Uchwałą XXXVIII/280/18 Rady Powiatu W Poddębicach z dnia 30 sierpnia 2018 r.,
- Gminna Ewidencja Zabytków;
- Strategia Rozwoju Powiatu Poddębickiego 2020;
- Strategia rozwoju Gminy Pęczniew na lata 2013 – 2020 przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/151/2012 Rady Gminy Pęczniew z dnia 19 grudnia 2012 r.
- Strategia rozwoju Gminy Pęczniew na lata 2021 – 2027 przyjęta Uchwałą Nr XXXIV/204/21 Rady Gminy Pęczniew z dnia 29 października 2021 r.

Do opracowania planu ogólnego gminy Pęczniew korzystano z wymienionych materiałów kartograficznych:

- Mapa topograficzna obszaru gminy Pęczniew;

- Mapa glebowo- rolnicza obszaru gminy Pęczniew;
- Mapa hydrograficzna obszaru gminy Pęczniew;
- Mapa zasadnicza w postaci wektorowej (materiały w formacie GML, DXF i SHP; licencja nr GN.6642.678.2025_1011_CL1 z dnia 21.03.2025 r.;
- Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski w skali 1:50 000, Arkusze: Warta, Uniejów, Szadek i Dobra wraz z objaśnieniami;
- Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, Arkusze: Warta, Uniejów, Szadek i Dobra wraz z objaśnieniami;
- Baza obiektów topograficznych BDOT10K (<https://www.geoportal.gov.pl/>).

Co więcej, wykorzystywane zostały również inne dane, do których dostęp uzyskano w serwisach internetowych i innych źródłach:

- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego (www.stat.gov.pl);
- Informacyjny System Osłony Kraju Hydroportal (<https://isok.gov.pl/hydroportal.html>);
- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii (<https://www.geoportal.gov.pl/>);
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>);
- Centralna Baza Danych Geologicznych, usługi mapowe WMS/WFS/REST (+pliki SHP) (<https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis>), dane w postaci plików SHP (<https://dm.pgi.gov.pl/>);
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>);
- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG (<https://geolog.pgi.gov.pl>);
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego (<http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>);
- System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego (<https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO>);
- System Danych O Zabytkach Narodowego Instytutu Dziedzictwa (<https://zabytek.pl/pl/mapa>);
- Geoportal Województwa Łódzkiego (<https://mapy.lodzkie.pl/>);
- HydroGeoPortal Państwowego Instytutu Geologicznego (<https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>);
- Informatyczny System Osłony Kraju ISOK, Hydroportal (<https://isok.gov.pl/hydroportal.html>);

- Dane dotyczące obszaru zagrożenia powodziowego pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- Elektrownia wodna Jeziorsko, Gospodarka Wodna 9/2016;
- Zdjęcia satelitarne, lotnicze (<https://www.google.com/maps>);
- System Informacji Przestrzennej Gminy Pęczniew (<https://peczniew.e-mapa.net/>);
- Wnioski instytucji i osób fizycznych;
- Wytyczne zlecniodawcy.

II. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO

1. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych w gminie Pęczniew w planie ogólnym

Podstawowym celem opracowania planu ogólnego gminy Pęczniew jest dokonanie podziału jej obszaru na określone strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych. W ramach dokumentu wyznaczono również obszary przeznaczone pod uzupełnienie zabudowy.

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyróżniono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefa usługowa,
- 5) SP – strefa gospodarcza,
- 6) SR – strefa produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefa infrastrukturalna,
- 8) SN – strefa zieleni i rekreacji,
- 9) SC – strefa cmentarzy,
- 10) SO – strefa otwarta,
- 11) SK – strefa komunikacyjna.

Dla stref oznaczonych numerami 1–6 określono szczegółowe parametry urbanistyczne, takie jak: maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość budynków oraz maksymalny procent powierzchni zabudowanej. Ponadto, we wszystkich strefach (z wyjątkiem stref otwartej i komunikacyjnej – SO i SK) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który nie może być mniejszy niż wartości określone w przepisach wykonawczych na podstawie art. 13m ust. 2 ww. ustawy.

Podczas wyznaczania stref planistycznych na terenie gminy Pęczniew w pierwszej kolejności brano pod uwagę przeznaczenie terenów wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dalszej kolejności klasyfikacji dokonywano na podstawie istniejących funkcji i warunków zagospodarowania. Uzupełniono również przestrzeń dodatkowymi strefami tam, gdzie było to potrzebne, aby uniknąć przerw funkcjonalnych i zapobiec powstawaniu chaosu przestrzennego.

Analogiczne podejście zastosowano przy określaniu wskaźników urbanistycznych:

- na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi pozostawiono dotychczasowe wartości;
- w rejonach już zabudowanych dopuszczono podwyższenie wskaźników, umożliwiając właścicielom prowadzenie nowych inwestycji, a także rozbudowę lub nadbudowę istniejących obiektów.

Plan ogólny odnosi się również do dokumentów planistycznych sporządzonych na poziomie lokalnym, regionalnym i krajowym, które regulują zasady zagospodarowania przestrzennego. Jego ustalenia mają charakter wiążący w procesie dalszego kształtowania ładu przestrzennego gminy.

Tab.1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Pęczniew

Lp.	Oznaczenie uchwały	Dziennik urzędowy
1.	Nr III/8/98 Rady Gminy Pęczniew z dnia 07.12.1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pęczniew	Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 25.02.1999 r. Nr 13 poz. 47
2.	Nr III/9/98 Rady Gminy Pęczniew z dnia 07.12.1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy	Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 28.02.1999 r. Nr 3 poz. 48
3.	Nr XXIII/133/2001 Rady Gminy w Pęczniewie z dnia 27.04.2001 r. w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Pęczniew	Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 23.05.2001 r. Nr 88 poz. 900
4.	Nr XXIII/134/2001 Rady Gminy w Pęczniewie z dnia 27.04.2001 r. w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Pęczniew	Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 23.05.2001 r. Nr 88 poz. 901
5.	Nr XVIII/88/2004 Rady Gminy Pęczniew z dnia 2.07.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Siedlątków w gminie Pęczniew	Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 10.08.2004 r. Nr 226 poz. 2025
6.	Nr XXVI/146/2005 Rady Gminy Pęczniew z dnia 30.06.2005 r. w sprawie	Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia

	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Wylazłów w gminie Pęczniew	27.08.2005 r. Nr 268 poz.2637
7.	Nr XV/91/2008 Rady Gminy Pęczniew z dnia 12.06.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Popów, gmina Pęczniew	Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 29.07.2008 r. Nr 252 poz. 2277
8.	NR XIV/70/25 Rady Gminy Pęczniew z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Popów, gm. Pęczniew	brak

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://ongeo.pl/geoportall/gmina-peczniew/plany-miejscowe> oraz ze Strategii rozwoju gminy Pęczniew na lata 2021-2027

Łączna powierzchnia obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Pęczniew wynosi 70,4 ha. W skali całej gminy daje to jedynie 0,5% pokrycia planami miejscowymi. Przeprowadzona analiza obowiązujących aktów prawa miejscowego wykazała, że powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które pozostają niezabudowane, wynosi łącznie 24,2 ha, z czego:

- 20,8 ha przeznaczono pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej (ML);
- 1,1 ha przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN);
- 1,1 ha przeznaczono pod zabudowę letniskową (UTL);
- 0,8 ha przeznaczono pod zabudowę letniskową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ML,MN);
- 0,5 ha przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową (MNU).

2. Przyczyny wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Pęczniew jest niezbędne ze względu na stosunkowo niskie pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego — obecnie w gminie Pęczniew obowiązuje 8 takich planów. Zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uchwaleniu planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie w obrębie wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Brak jego wyznaczenia oznaczałby, że nowa

zabudowa mogłaby powstawać jedynie na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami.

Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym dla gminy Pęczniew wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Początkowym krokiem było wyselekcjonowanie budynków, o których mowa w §1. 1. ust 1). tzn.:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony poprzez wtyczkę APP 2, udostępnioną przez gov.pl. (aktualna na 14.08.2025 r.). Powierzchnia wyjściowa wynosi 355,55 ha. Powierzchnia rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy została wyznaczona na podstawie wzoru:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie,

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_b = 8245346,15\text{m}^2$$

$$P_u = 2865128,92\text{m}^2$$

$$P_p = 25\% * (8\,245\,346,15 - 2\,865\,128,92)\text{m}^2 = 0,25 * 5\,380\,217,23\text{m}^2 =$$

$$1\,345\,054,31\text{m}^2 = 134,51\text{ ha}$$

Ouz powiększony o 25% wynosi: 286,51 ha + 134,51 ha = **421,02 ha**

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został poszerzony z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, społecznych oraz gospodarczych występujących na terenie gminy Pęczniew. Przy jego wyznaczaniu przyjęto następujące zasady:

- powiększenie OUZ do rozmiarów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie działek zabudowanych zgodnie z ich funkcją,
- wyznaczanie granic OUZ zasadniczo zgodnie z granicami działek ewidencyjnych, a w przypadku długich działek ograniczenie go do części zabudowanej lub do pasa odpowiadającego linii istniejącej zabudowy w sąsiedztwie,
- włączanie do OUZ sąsiednich działek stanowiących luki w istniejącej zabudowie, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego,
- ograniczenie rozszerzania OUZ na grunty rolne klas I-III wyłącznie do pasa o szerokości do 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej,
- minimalizowanie ingerencji w grunty leśne oraz tereny zadrzewione,
- nierozszerzanie OUZ na obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- zachowanie i kontynuację istniejących funkcji terenów z uwzględnieniem stanu zagospodarowania,
- możliwe pozytywne rozpatrzenie zgłoszonych wniosków do planu ogólnego oraz uwag składanych w trakcie konsultacji społecznych,
- niewyznaczanie OUZ w oderwaniu od wyznaczonego OUZ w sposób, o którym mowa w ww. rozporządzeniu, co wykazuje załącznik 1c.

Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy miało na celu przede wszystkim stworzenie warunków do wyznaczenia stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Takie rozwiązanie znajduje uzasadnienie w dominującym charakterze istniejącego zagospodarowania na terenie gminy Pęczniew i może przyczynić się pozytywnie do jej dalszego rozwoju.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13 e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne dla gminy Pęczniew obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych ustala się podstawowy i dodatkowy profil funkcjonalny stref planistycznych oraz dla wybranych stref wartości maksymalnej nadziemnej

intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym gminy Pęczniew wyznaczone zostały poniższe strefy.

3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały ustanowione dla obszarów, na których znajduje się istniejąca zabudowa oraz na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z odpowiednio nadaną funkcją (MW), a także w miejscach przeznaczonych pod nową zabudowę, co uzasadnia się koniecznością uzupełnienia luk w istniejącej strukturze zabudowy. Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab.2. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6	60	12	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	50	15	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.4	40	10	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.9	70	12	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego	0.8	50	15	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.7	50	12	30

Źródło: opracowanie własne

3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały ustanowione dla obszarów, na których znajduje się istniejąca zabudowa oraz na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z odpowiednio nadaną funkcją (MN, MNU lub ML), a także w miejscach przeznaczonych pod nową zabudowę, co jest uzasadnione koniecznością uzupełnienia luk w istniejącej strukturze zabudowy. Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab.3. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	40	10	40
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	40
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
8SJ	teren lasu	0.4	40	9	40
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	40	10	50
12SJ		0.4	40	10	40
13SJ		0.4	40	9	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

14SJ		0.4	40	10	40
15SJ		0.4	40	10	40
16SJ		0.4	40	10	40
17SJ		0.4	40	10	40
18SJ		0.2	20	5	30
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
20SJ		0.4	40	10	40
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
22SJ		0.6	60	10	40
23SJ		0.4	40	10	40
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
25SJ		0.4	40	10	40
26SJ		0.4	40	9	40
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
31SJ		0.4	40	10	40
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.8	40	9	40
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
36SJ		0.4	40	10	40
37SJ		0.4	40	10	40
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
45SJ		0.4	40	10	40
46SJ	teren zieleni naturalnej	0.4	40	10	50
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	40
49SJ		0.4	40	10	40
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	0.6	60	9	50
51SJ		0.4	30	10	30
52SJ		0.4	40	10	40
53SJ		0.4	40	10	40
54SJ		0.4	40	10	40
55SJ		0.4	40	10	40
56SJ		0.4	40	10	40
57SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
58SJ		0.4	40	10	40
59SJ		0.4	40	10	40
60SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
61SJ		0.4	40	10	40
62SJ		0.4	40	10	40
63SJ		0.4	40	10	40
64SJ		0.6	60	10	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
66SJ		0.3	40	10	40
67SJ		0.4	33	8	40
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
69SJ		0.6	40	10	30
70SJ		0.4	40	10	40
71SJ		0.4	40	9	40
72SJ		0.4	40	10	40
73SJ		0.4	40	10	40
74SJ		0.4	40	10	40
75SJ		0.4	40	10	40
76SJ		0.6	60	10	40
77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
78SJ		0.4	40	10	40
79SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
80SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
81SJ		0.4	40	10	40
82SJ		0.4	40	10	40
83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
84SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
85SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
86SJ		0.4	40	10	40
87SJ		0.4	30	10	30
88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	10	40
90SJ		0.4	40	10	30
91SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30

Plan ogólny gminy Pęczniew

92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0.3	30	9	50
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	50	10	40
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
98SJ		0.4	40	10	40
99SJ		0.4	40	10	40
100SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
101SJ		0.4	40	10	40
102SJ		0.5	40	10	40
103SJ		0.4	40	10	40
104SJ		0.4	40	10	40
105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
107SJ		0.6	60	10	40
108SJ		0.4	40	10	40
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
110SJ		0.5	50	10	40
111SJ		0.4	40	10	40
112SJ		0.4	40	10	40
113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
114SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
115SJ		0.4	40	10	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

116SJ		0.4	40	10	40
117SJ		0.4	40	15	40
118SJ	teren zieleni naturalnej	0.4	40	10	40
119SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	50	9	40
120SJ		0.4	40	9	40
121SJ		0.4	40	10	40
122SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
123SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
124SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
125SJ		0.4	40	10	40
126SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
127SJ		0.4	40	9	40
128SJ		0.4	40	10	40
129SJ		0.4	40	10	40
130SJ		0.4	40	10	40
131SJ		0.4	40	10	40
132SJ		0.4	40	10	40
133SJ		0.4	40	10	40
134SJ		0.4	40	10	40
135SJ		0.4	40	10	40
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	10	60
137SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	10	60
138SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
139SJ		0.6	60	10	40
140SJ		0.8	80	10	30
141SJ		0.4	40	10	40
142SJ		0.4	40	10	40
143SJ		0.4	40	10	40
144SJ		0.4	40	10	40
145SJ		0.4	40	10	40
146SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

147SJ		0.4	40	10	40
148SJ		0.4	40	10	40
149SJ		0.4	40	10	40
150SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
151SJ		0.4	40	10	40
152SJ		0.4	40	10	40
153SJ		0.4	40	10	40
154SJ		0.4	40	15	40
155SJ		0.5	50	10	40
156SJ		0.4	40	15	40
157SJ		0.4	40	10	40
158SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
159SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
160SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
161SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.2	20	9	60
162SJ		0.4	40	15	40
163SJ		0.5	30	10	40
164SJ		0.4	40	10	40
165SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
166SJ		0.5	50	10	40
167SJ		0.4	40	10	40
168SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	10	60
169SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
170SJ		0.4	40	10	40
171SJ		0.4	40	10	40
172SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	40
173SJ		0.4	40	10	40
174SJ		0.4	40	10	40
175SJ		0.4	40	10	40
176SJ		0.4	40	10	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

177SJ		0.4	40	10	40
178SJ		0.4	30	9	40
179SJ		0.4	40	10	40
180SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
181SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
182SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
183SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
184SJ		0.4	40	10	40
185SJ		0.4	40	15	40
186SJ		0.4	40	10	40
187SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
188SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
189SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
190SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
191SJ		0.4	40	10	40
192SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
193SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
194SJ		0.4	40	10	40
195SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
196SJ		0.4	40	10	40
197SJ		0.3	30	9	40
198SJ		0.4	40	10	40
199SJ		0.4	40	10	40
200SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
201SJ		0.4	40	10	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

202SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
203SJ		0.4	40	10	40
204SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
205SJ		0.3	30	9	40
206SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
207SJ		0.4	40	10	40
208SJ		0.4	40	10	40
209SJ		0.4	40	10	40
210SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
211SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
212SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
213SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
214SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
215SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
216SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
217SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25	9	60
218SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25	9	60
219SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25	9	60
220SJ		0.6	30	10	40
221SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25	9	60

Plan ogólny gminy Pęczniew

222SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25	9	60
223SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
224SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
225SJ		0.4	40	10	40
226SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
227SJ		0.4	40	10	40
228SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
229SJ		0.4	40	10	40
230SJ		0.4	40	10	40
231SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
232SJ		0.4	40	15	40
233SJ		0.4	40	10	40
234SJ		0.4	40	10	40
235SJ		0.4	40	10	40
236SJ		0.4	40	10	40
237SJ	teren zieleni naturalnej	0.4	40	10	50
238SJ		0.4	40	10	40
239SJ		0.4	40	10	40
240SJ		0.4	40	10	40
241SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
242SJ		0.4	40	10	40
243SJ		0.4	40	10	40
244SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
245SJ		0.4	40	10	40
246SJ		0.4	40	10	40
247SJ		0.4	40	10	40
248SJ		0.4	40	10	40
249SJ		0.4	40	9	40
250SJ		0.4	40	10	40
251SJ		0.4	40	10	40
252SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

253SJ		0.4	30	8	30
254SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
255SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
256SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
257SJ		0.4	40	10	40
258SJ		0.4	40	10	40
259SJ		0.6	60	10	40
260SJ		0.4	40	10	40
261SJ		0.7	70	10	30
262SJ		0.4	40	10	40
263SJ		0.5	50	10	40
264SJ		0.4	40	10	40
265SJ		0.6	60	10	40
266SJ		0.5	50	10	40
267SJ		0.7	70	10	30
268SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
269SJ		0.4	40	9	40
270SJ		0.4	40	10	40
271SJ		0.4	40	10	40
272SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	10	40
273SJ		0.3	30	8	30
274SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
275SJ		0.4	40	10	40
276SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
277SJ		0.4	40	10	40
278SJ		0.4	30	10	40
279SJ		0.4	40	10	40
280SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	50	10	40
281SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
282SJ		0.4	40	10	40
283SJ		0.4	40	10	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

284SJ		0.4	40	10	40
285SJ		0.4	40	10	40
286SJ		0.4	40	10	40
287SJ		0.4	40	10	40
288SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
289SJ		0.3	30	9	40
290SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	9	60
291SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	30	8	50
292SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
293SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	30	8	50
294SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	9	50
295SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	9	50
296SJ		0.3	30	9	40
297SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	7	50
298SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	9	50
299SJ		0.4	30	8	30
300SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
301SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	7	40
302SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	9	50
303SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	7	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

304SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
305SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
306SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
307SJ		0.3	30	9	40
308SJ		0.4	40	10	40
309SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
310SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
311SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
312SJ		0.3	30	10	40
313SJ		0.3	30	9	40
314SJ		0.4	40	9	40
315SJ		0.3	30	9	40
316SJ		0.3	30	9	40
317SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
318SJ		0.4	40	9	40
319SJ		0.3	30	9	40
320SJ		0.5	50	10	40
321SJ		0.3	30	9	40
322SJ		0.6	50	10	40
323SJ		0.3	30	10	40
324SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
325SJ		0.3	30	9	40
326SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	9	40
327SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
328SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

329SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
330SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	9	40
331SJ		0.4	40	10	40
332SJ		0.4	40	10	40
333SJ		0.4	40	10	40
334SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
335SJ		0.4	40	10	40
336SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	8	40
337SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.8	40	9	40
338SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
339SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
340SJ		0.5	50	15	40
341SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
342SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
343SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
344SJ		0.3	20	9	60
345SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
346SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	20	9	60
347SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
348SJ		0.4	20	10	50
349SJ		0.4	20	10	50

Plan ogólny gminy Pęczniew

350SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
351SJ		0.5	40	10	30
352SJ		0.5	40	10	30
353SJ		0.4	40	10	30
354SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
355SJ		0.4	40	10	30
356SJ		0.4	40	10	30
357SJ		0.4	30	10	30
358SJ		0.4	30	10	30
359SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	40	10	50
360SJ		0.4	30	10	40
361SJ		0.4	40	8	30
362SJ		0.4	40	10	40
363SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	40	10	40
364SJ		0.4	40	10	40
365SJ		0.4	30	8	40
366SJ		0.4	30	10	30
367SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	40	10	40
368SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	40	10	50
369SJ		0.4	30	10	30
370SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	10	30
371SJ		0.4	30	10	30
372SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
373SJ		0.4	30	10	30
374SJ		0.4	30	8	30
375SJ		0.4	30	8	30
376SJ		0.4	30	8	30
377SJ		0.4	30	8	30
378SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
379SJ		0.4	30	8	30
380SJ		0.4	30	8	30
381SJ		0.4	30	8	30

Plan ogólny gminy Pęczniew

382SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
383SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
384SJ		0.4	40	10	40
385SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
386SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
387SJ		0.4	30	8	30
388SJ		0.3	30	8	30
389SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	30
390SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	30
391SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	8	30
392SJ		0.4	40	10	40
393SJ		0.4	30	8	30
394SJ		0.4	30	10	30
395SJ		0.4	30	10	30
396SJ		0.4	40	10	40
397SJ		0.4	30	10	30
398SJ		0.4	40	10	40
399SJ		0.4	30	10	40
400SJ		0.4	40	10	40
401SJ		0.4	30	10	30
402SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
403SJ		0.4	40	10	40
404SJ		0.4	40	10	40
405SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	40	10	40
406SJ		0.4	30	8	30
407SJ		0.4	30	10	30
408SJ		0.4	40	10	40
409SJ		0.4	30	8	30
410SJ		0.4	40	10	40
411SJ		0.4	50	10	40
412SJ		0.4	30	8	30

413SJ		0.4	30	8	30
414SJ		0.4	30	8	30
415SJ		0.4	40	10	40
416SJ		0.4	30	8	30
417SJ		0.4	40	10	40
418SJ		0.4	40	10	40
419SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	7	40
420SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.3	30	7	40
421SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	10	30
422SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.4	30	8	30
423SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	8	50
424SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	40	10	50
425SJ		0.4	40	10	40
426SJ		0.4	40	10	40

Źródło: opracowanie własne

3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały ustanowione dla obszarów, na których znajduje się istniejąca zabudowa, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z odpowiednio nadaną funkcją (RZM), a także w miejscach przeznaczonych pod nową zabudowę, co jest uzasadnione koniecznością uzupełnienia luk w istniejącej strukturze zabudowy. Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab.4. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
1SZ	teren usług	0.5	50	15	40
2SZ	teren usług	0.5	50	15	40
3SZ	teren usług	0.4	40	15	40
4SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

5SZ	teren usług	0.4	40	15	40
6SZ	teren usług	0.5	50	15	40
7SZ	teren usług	0.4	40	15	40
8SZ	teren usług	0.4	40	15	40
9SZ	teren usług	0.5	50	15	40
10SZ	teren usług	0.5	50	15	40
11SZ	teren usług	0.4	40	15	40
12SZ	teren usług	0.5	50	15	40
13SZ	teren usług	0.4	40	15	40
14SZ	teren usług	0.4	40	15	40
15SZ	teren usług	0.5	50	15	40
16SZ	teren usług	0.4	40	15	40
17SZ	teren usług	0.4	40	15	40
18SZ	teren usług	0.4	40	15	40
19SZ	teren usług	0.4	40	15	40
20SZ	teren usług	0.5	50	15	40
21SZ	teren usług	0.4	40	15	40
22SZ	teren usług	0.4	40	15	40
23SZ	teren usług	0.5	50	15	40
24SZ	teren usług	0.6	50	15	30
25SZ	teren usług	0.5	50	15	40
26SZ	teren usług	0.4	40	15	40
27SZ	teren usług	0.5	50	15	40
28SZ	teren usług	0.4	40	15	40
29SZ	teren usług	0.5	50	15	40
30SZ	teren usług	0.4	40	15	40
31SZ	teren usług	0.3	30	15	40
32SZ	teren usług	0.5	50	15	40
33SZ	teren usług	0.4	40	15	40
34SZ	teren usług	0.5	50	15	40
35SZ	teren usług	0.5	50	15	40
36SZ	teren usług	0.4	40	15	40
37SZ	teren usług	0.5	50	15	40
38SZ	teren usług	0.4	40	15	40
39SZ	teren usług	0.5	50	15	40
40SZ	teren usług	0.4	40	15	40
41SZ	teren usług	0.4	40	15	40
42SZ	teren usług	0.5	50	15	40
43SZ	teren usług	0.5	50	15	40
44SZ	teren usług	0.5	50	15	40
45SZ	teren usług	0.5	50	15	40
46SZ	teren usług	0.5	50	15	40
47SZ	teren usług	0.4	40	10	40
48SZ	teren usług	0.5	50	15	40
49SZ	teren usług	0.4	40	15	40
50SZ	teren usług	0.4	40	15	40
51SZ	teren usług	0.5	50	15	40
52SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

53SZ	teren usług	0.4	40	15	40
54SZ	teren usług	0.4	40	15	40
55SZ	teren usług	0.5	50	15	40
56SZ	teren usług	0.4	40	15	40
57SZ	teren usług	0.4	40	15	40
58SZ	teren usług	0.4	40	15	40
59SZ	teren usług	0.5	50	15	40
60SZ	teren usług	0.4	40	15	40
61SZ	teren usług	0.4	40	15	40
62SZ	teren usług	0.4	40	15	40
63SZ	teren usług	0.5	50	15	40
64SZ	teren usług	0.6	50	12	30
65SZ	teren usług	0.4	40	15	40
66SZ	teren usług	0.4	40	15	40
67SZ	teren usług	0.4	40	15	40
68SZ	teren usług	0.4	40	15	40
69SZ	teren usług	0.5	50	15	40
70SZ	teren usług	0.5	50	15	40
71SZ	teren usług	0.4	40	15	40
72SZ	teren usług	0.5	50	15	40
73SZ	teren usług	0.4	40	15	40
74SZ	teren usług	0.4	40	15	40
75SZ	teren usług	0.4	40	15	40
76SZ	teren usług	0.5	50	15	40
77SZ	teren usług	0.4	40	15	40
78SZ	teren usług	0.5	50	15	40
79SZ	teren usług	0.4	40	15	40
80SZ	teren usług	0.4	40	15	40
81SZ	teren usług	0.4	40	15	40
82SZ	teren usług	0.5	50	15	40
83SZ	teren usług	0.4	40	15	40
84SZ	teren usług	0.5	50	15	40
85SZ	teren usług	0.4	40	15	40
86SZ	teren usług	0.5	50	15	40
87SZ	teren usług	0.5	50	15	40
88SZ	teren usług	0.4	40	15	40
89SZ	teren usług	0.5	50	15	40
90SZ	teren usług	0.5	50	15	40
91SZ	teren usług	0.4	40	15	40
92SZ	teren usług	0.5	50	15	40
93SZ	teren usług	0.4	40	15	40
94SZ	teren usług	0.5	50	15	40
95SZ	teren usług	0.5	50	15	40
96SZ	teren usług	0.4	40	15	40
97SZ	teren usług	0.5	50	15	40
98SZ	teren usług	0.4	40	16	40
99SZ	teren usług	0.4	40	15	40
100SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

101SZ	teren usług	0.5	50	15	40
102SZ	teren usług	0.4	40	15	40
103SZ	teren usług	0.4	40	15	40
104SZ	teren usług	0.4	40	15	40
105SZ	teren usług	0.4	40	15	40
106SZ	teren usług	0.4	40	15	40
107SZ	teren usług	0.5	50	15	40
108SZ	teren usług	0.5	50	15	40
109SZ	teren usług	0.5	50	15	40
110SZ	teren usług	0.4	40	15	40
111SZ	teren usług	0.4	40	15	40
112SZ	teren usług	0.4	40	15	40
113SZ	teren usług	0.4	40	15	40
114SZ	teren usług	0.5	50	15	40
115SZ	teren usług	0.4	40	15	40
116SZ	teren usług	0.4	40	15	40
117SZ	teren usług	0.4	40	15	40
118SZ	teren usług	0.4	40	15	40
119SZ	teren usług	0.4	40	15	40
120SZ	teren usług	0.4	40	15	40
121SZ	teren usług	0.4	40	15	40
122SZ	teren usług	0.5	50	15	40
123SZ	teren usług	0.5	50	15	40
124SZ	teren usług	0.4	40	15	40
125SZ	teren usług	0.5	50	15	40
126SZ	teren usług	0.4	40	15	40
127SZ	teren usług	0.5	50	15	40
128SZ	teren usług	0.5	50	15	40
129SZ	teren usług	0.4	40	15	40
130SZ	teren usług	0.4	40	15	40
131SZ	teren usług	0.5	50	15	40
132SZ	teren usług	0.5	50	15	40
133SZ	teren usług	0.5	50	15	40
134SZ	teren usług	0.6	60	15	40
135SZ	teren usług	0.5	50	15	40
136SZ	teren usług	0.5	50	15	40
137SZ	teren usług	0.5	50	15	40
138SZ	teren usług	0.4	40	15	40
139SZ	teren usług	0.4	40	15	40
140SZ	teren usług	0.5	50	15	40
141SZ	teren usług	0.4	40	15	40
142SZ	teren usług	0.4	40	15	40
143SZ	teren usług	0.4	40	15	40
144SZ	teren usług	0.5	50	15	40
145SZ	teren usług	0.4	40	15	40
146SZ	teren usług	0.4	40	15	40
147SZ	teren usług	0.4	40	15	40
148SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

149SZ	teren usług	0.4	40	15	40
150SZ	teren usług	0.4	40	15	40
151SZ	teren usług	0.5	50	15	40
152SZ	teren usług	0.4	40	15	40
153SZ	teren usług	0.5	50	15	40
154SZ	teren usług	0.5	50	15	40
155SZ	teren usług	0.5	50	15	40
156SZ	teren usług	0.5	50	15	40
157SZ	teren usług	0.4	40	15	40
158SZ	teren usług	0.5	50	15	40
159SZ	teren usług	0.5	50	15	40
160SZ	teren usług	0.5	50	15	40
161SZ	teren usług	0.5	50	15	40
162SZ	teren usług	0.4	40	15	40
163SZ	teren usług	0.5	50	15	40
164SZ	teren usług	0.5	50	15	40
165SZ	teren usług	0.5	50	15	40
166SZ	teren usług	0.4	40	15	40
167SZ	teren usług	0.5	50	15	40
168SZ	teren usług	0.5	50	15	40
169SZ	teren usług	0.4	40	15	40
170SZ	teren usług	0.5	50	15	40
171SZ	teren usług	0.5	50	15	40
172SZ	teren usług	0.5	50	15	40
173SZ	teren usług	0.5	50	15	40
174SZ	teren usług	0.4	40	15	40
175SZ	teren usług	0.4	40	15	40
176SZ	teren usług	0.4	40	15	40
177SZ	teren usług	0.5	50	15	40
178SZ	teren usług	0.5	50	15	40
179SZ	teren usług	0.4	40	15	40
180SZ	teren usług	0.5	50	15	40
181SZ	teren usług	0.4	40	15	40
182SZ	teren usług	0.5	50	15	40
183SZ	teren usług	0.5	50	10	40
184SZ	teren usług	0.5	50	10	40
185SZ	teren usług	0.4	40	15	40
186SZ	teren usług	0.5	50	15	40
187SZ	teren usług	0.5	50	15	40
188SZ	teren usług	0.7	60	15	40
189SZ	teren usług	0.5	50	15	40
190SZ	teren usług	0.5	50	15	40
191SZ	teren usług	0.5	50	15	40
192SZ	teren usług	0.4	40	15	40
193SZ	teren usług	0.5	50	15	40
194SZ	teren usług	0.5	50	15	40
195SZ	teren usług	0.5	50	15	40
196SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

197SZ	teren usług	0.4	40	15	40
198SZ	teren usług	0.4	40	15	40
199SZ	teren usług	0.4	40	15	40
200SZ	teren usług	0.4	40	15	40
201SZ	teren usług	0.5	50	15	40
202SZ	teren usług	0.5	50	15	40
203SZ	teren usług	0.4	40	15	40
204SZ	teren usług	0.4	40	15	40
205SZ	teren usług	0.5	50	15	40
206SZ	teren usług	0.5	50	15	40
207SZ	teren usług	0.4	40	15	40
208SZ	teren usług	0.5	50	15	40
209SZ	teren usług	0.4	40	15	40
210SZ	teren usług	0.4	40	15	40
211SZ	teren usług	0.4	40	15	40
212SZ	teren usług	0.5	50	15	40
213SZ	teren usług	0.4	40	15	40
214SZ	teren usług	0.5	50	15	40
215SZ	teren usług	0.4	40	15	40
216SZ	teren usług	0.4	40	15	40
217SZ	teren usług	0.5	50	15	40
218SZ	teren usług	0.5	50	15	40
219SZ	teren usług	0.4	40	15	40
220SZ	teren usług	0.4	40	15	40
221SZ	teren usług	0.4	40	15	40
222SZ	teren usług	0.5	50	15	40
223SZ	teren usług	0.5	50	15	40
224SZ	teren usług	0.4	40	15	40
225SZ	teren usług	0.5	50	15	40
226SZ	teren usług	0.4	40	15	40
227SZ	teren usług	0.5	50	15	40
228SZ	teren usług	0.4	40	15	40
229SZ	teren usług	0.5	50	15	40
230SZ	teren usług	0.4	40	15	40
231SZ	teren usług	0.4	40	15	40
232SZ	teren usług	0.4	40	15	40
233SZ	teren usług	0.5	50	15	40
234SZ	teren usług	0.5	50	15	40
235SZ	teren usług	0.4	40	15	40
236SZ	teren usług	0.8	80	15	30
237SZ	teren usług	0.5	50	15	40
238SZ	teren usług	0.5	50	15	40
239SZ	teren usług	0.5	50	15	40
240SZ	teren usług	0.5	50	15	40
241SZ	teren usług	0.4	40	15	40
242SZ	teren usług	0.4	40	15	40
243SZ	teren usług	0.4	40	15	40
244SZ	teren usług	0.6	60	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

245SZ	teren usług	0.4	40	15	40
246SZ	teren usług	0.5	50	15	40
247SZ	teren usług	0.5	50	15	40
248SZ	teren usług	0.4	40	15	40
249SZ	teren usług	0.4	40	15	40
250SZ	teren usług	0.4	40	15	40
251SZ	teren usług	0.5	50	15	40
252SZ	teren usług	0.4	40	15	40
253SZ	teren usług	0.5	50	15	40
254SZ	teren usług	0.5	50	15	40
255SZ	teren usług	0.4	40	15	40
256SZ	teren usług	0.5	50	15	40
257SZ	teren usług	0.4	40	15	40
258SZ	teren usług	0.4	40	15	40
259SZ	teren usług	0.4	40	15	40
260SZ	teren usług	0.4	40	15	40
261SZ	teren usług	0.4	40	15	40
262SZ	teren usług	0.5	50	15	40
263SZ	teren usług	0.4	40	15	40
264SZ	teren usług	0.5	50	15	40
265SZ	teren usług	0.4	40	15	40
266SZ	teren usług	0.5	50	15	40
267SZ	teren usług	0.5	50	15	40
268SZ	teren usług	0.4	40	15	40
269SZ	teren usług	0.5	50	15	40
270SZ	teren usług	0.4	40	15	40
271SZ	teren usług	0.4	40	15	40
272SZ	teren usług	0.4	40	15	40
273SZ	teren usług	0.4	40	15	40
274SZ	teren usług	0.4	40	15	40
275SZ	teren usług	0.4	40	15	40
276SZ	teren usług	0.5	50	15	40
277SZ	teren usług	0.4	40	15	40
278SZ	teren usług	0.5	50	15	40
279SZ	teren usług	0.4	40	15	40
280SZ	teren usług	0.5	50	15	40
281SZ	teren usług	0.4	40	15	40
282SZ	teren usług	0.5	50	15	40
283SZ	teren usług	0.4	40	15	40
284SZ	teren usług	0.4	40	15	40
285SZ	teren usług	0.5	50	15	40
286SZ	teren usług	0.4	40	15	40
287SZ	teren usług	0.4	40	15	40
288SZ	teren usług	0.5	50	15	40
289SZ	teren usług	0.5	50	15	40
290SZ	teren usług	0.6	60	10	40
291SZ	teren usług	0.4	40	15	40
292SZ	teren usług	0.5	50	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

293SZ	teren usług	0.4	40	15	40
294SZ	teren usług	0.5	50	15	40
295SZ	teren usług	0.5	40	15	30
296SZ	teren usług	0.5	50	15	40
297SZ	teren usług	0.4	40	15	40
298SZ	teren usług	0.4	40	15	40
299SZ	teren usług	0.5	50	15	40
300SZ	teren usług	0.6	60	15	40
301SZ	teren usług	0.5	50	15	40
302SZ	teren usług	0.4	40	15	40
303SZ	teren usług	0.4	40	15	40
304SZ	teren usług	0.4	40	15	40
305SZ	teren usług	0.6	60	15	40
306SZ	teren usług	0.5	50	15	40
307SZ	teren usług	0.5	50	15	40
308SZ	teren usług	0.5	50	15	40
309SZ	teren usług	0.4	40	15	40
310SZ	teren usług	0.4	40	15	40
311SZ	teren usług	0.5	50	15	40
312SZ	teren usług	0.5	50	15	40
313SZ	teren usług	0.5	50	15	40
314SZ	teren usług	0.6	60	15	40
315SZ	teren usług	0.5	50	15	40
316SZ	teren usług	0.4	40	15	40
317SZ	teren usług	0.5	50	15	40
318SZ	teren usług	0.4	40	15	40
319SZ	teren usług	0.5	50	15	40
320SZ	teren usług	0.5	50	15	40
321SZ	teren usług	0.5	50	15	40
322SZ	teren usług	0.5	50	15	40
323SZ	teren usług	0.4	40	15	40
324SZ	teren usług	0.4	40	15	40
325SZ	teren usług	0.4	40	15	40
326SZ	teren usług	0.5	50	15	40
327SZ	teren usług	0.4	40	15	40
328SZ	teren usług	0.5	50	15	40
329SZ	teren usług	0.5	50	15	40
330SZ	teren usług	0.4	40	15	40
331SZ	teren usług	0.4	40	15	40
332SZ	teren usług	0.4	40	15	40
333SZ	teren usług	0.4	40	15	40
334SZ	teren usług	0.4	40	15	40
335SZ	teren usług	0.4	40	15	40
336SZ	teren usług	0.5	50	15	40
337SZ	teren usług	0.5	50	15	40
338SZ	teren usług	0.4	40	15	40
339SZ	teren usług	0.4	40	15	40
340SZ	teren usług	0.5	50	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

341SZ	teren usług	0.4	40	15	40
342SZ	teren usług	0.4	40	15	40
343SZ	teren usług	0.4	40	15	40
344SZ	teren usług	0.4	40	15	40
345SZ	teren usług	0.4	40	15	40
346SZ	teren usług	0.4	40	15	40
347SZ	teren usług	0.4	40	15	40
348SZ	teren usług	0.4	40	15	40
349SZ	teren usług	0.4	40	15	40
350SZ	teren usług	0.5	50	15	40
351SZ	teren usług	0.4	40	15	40
352SZ	teren usług	0.4	40	15	40
353SZ	teren usług	0.5	50	15	40
354SZ	teren usług	0.4	40	15	40
355SZ	teren usług	0.4	40	15	40
356SZ	teren usług	0.4	40	15	40
357SZ	teren usług	0.4	40	15	40
358SZ	teren usług	0.4	40	15	40
359SZ	teren usług	0.4	40	15	40
360SZ	teren usług	0.4	40	15	40
361SZ	teren usług	0.4	40	15	40
362SZ	teren usług	0.4	40	15	40
363SZ	teren usług	0.4	40	15	40
364SZ	teren usług	0.5	50	15	40
365SZ	teren usług	0.4	40	15	40
366SZ	teren usług	0.4	40	15	40
367SZ	teren usług	0.4	40	15	40
368SZ	teren usług	0.5	50	15	40
369SZ	teren usług	0.4	40	15	40
370SZ	teren usług	0.5	50	15	40
371SZ	teren usług	0.5	50	15	40
372SZ	teren usług	0.4	40	15	40
373SZ	teren usług	0.5	50	15	40
374SZ	teren usług	0.4	40	15	40
375SZ	teren usług	0.5	50	15	40
376SZ	teren usług	0.4	40	15	40
377SZ	teren usług	0.5	50	15	40
378SZ	teren usług	0.5	50	15	40
379SZ	teren usług	0.5	50	15	40
380SZ	teren usług	0.4	40	15	40
381SZ	teren usług	0.4	40	15	40
382SZ	teren usług	0.4	40	15	40
383SZ	teren usług	0.4	40	15	40
384SZ	teren usług	0.4	40	15	40
385SZ	teren usług	0.5	50	15	40
386SZ	teren usług	0.4	40	15	40
387SZ	teren usług	0.5	50	15	40
388SZ	teren usług	0.5	50	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

389SZ	teren usług	0.4	40	15	40
390SZ	teren usług	0.4	40	15	40
391SZ	teren usług	0.4	40	15	40
392SZ	teren usług	0.4	40	15	40
393SZ	teren usług	0.5	50	15	40
394SZ	teren usług	0.4	40	15	40
395SZ	teren usług	0.4	40	15	40
396SZ	teren usług	0.4	40	15	40
397SZ	teren usług	0.4	40	15	40
398SZ	teren usług	0.5	50	15	40
399SZ	teren usług	0.4	40	15	40
400SZ	teren usług	0.4	40	15	40
401SZ	teren usług	0.4	40	15	40
402SZ	teren usług	0.5	50	15	40
403SZ	teren usług	0.4	40	15	40
404SZ	teren usług	0.4	40	15	40
405SZ	teren usług	0.4	40	15	40
406SZ	teren usług	0.4	40	15	40
407SZ	teren usług	0.5	50	15	40
408SZ	teren usług	0.4	40	15	40
409SZ	teren usług	0.4	40	15	40
410SZ	teren usług	0.4	40	15	40
411SZ	teren usług	0.4	40	15	40
412SZ	teren usług	0.4	40	15	40
413SZ	teren usług	0.4	40	15	40
414SZ	teren usług	0.4	40	15	40
415SZ	teren usług	0.4	40	15	40
416SZ	teren usług	0.5	50	15	40
417SZ	teren usług	0.5	50	15	40
418SZ	teren usług	0.5	50	15	40
419SZ	teren usług	0.4	40	15	40
420SZ	teren usług	0.5	50	15	40
421SZ	teren usług	0.4	40	15	40
422SZ	teren usług	0.5	50	15	40
423SZ	teren usług	0.7	70	15	30
424SZ	teren usług	0.4	40	15	40
425SZ	teren usług	0.4	40	15	40
426SZ	teren usług	0.4	40	15	40
427SZ	teren usług	0.4	40	15	40
428SZ	teren usług	0.4	40	15	40
429SZ	teren usług	0.4	40	15	40
430SZ	teren usług	0.4	40	15	40
431SZ	teren usług	0.4	40	15	40
432SZ	teren usług	0.4	40	15	40
433SZ	teren usług	0.4	40	15	40
434SZ	teren usług	0.5	50	15	40
435SZ	teren usług	0.4	40	15	40
436SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

437SZ	teren usług	0.4	40	15	40
438SZ	teren usług	0.4	40	15	40
439SZ	teren usług	0.4	40	15	40
440SZ	teren usług	0.4	40	15	40
441SZ	teren usług	0.4	40	15	40
442SZ	teren usług	0.4	40	15	40
443SZ	teren usług	0.4	40	15	40
444SZ	teren usług	0.4	40	15	40
445SZ	teren usług	0.4	40	15	40
446SZ	teren usług	0.4	40	15	40
447SZ	teren usług	0.4	40	15	40
448SZ	teren usług	0.4	40	15	40
449SZ	teren usług	0.4	40	15	40
450SZ	teren usług	0.4	40	15	40
451SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.4	30	15	50
452SZ	teren usług	0.4	40	15	40
453SZ	teren usług	0.4	40	15	40
454SZ	teren usług	0.4	40	15	40
455SZ	teren usług	0.4	40	15	40
456SZ	teren usług	0.4	40	15	40
457SZ	teren usług	0.4	40	15	40
458SZ	teren usług	0.4	40	15	40
459SZ	teren usług	0.4	40	15	40
460SZ	teren usług	0.4	40	15	40
461SZ	teren usług	0.4	40	15	40
462SZ	teren usług	0.4	40	15	40
463SZ	teren usług	0.4	40	15	40
464SZ	teren usług	0.5	50	15	40
465SZ	teren usług	0.4	40	15	40
466SZ	teren usług	0.4	40	15	40
467SZ	teren usług	0.4	40	15	40
468SZ	teren usług	0.4	40	15	40
469SZ	teren usług	0.4	40	15	40
470SZ	teren usług	0.5	50	15	40
471SZ	teren usług	0.4	40	15	40
472SZ	teren usług	0.4	40	15	40
473SZ	teren usług	0.4	40	15	40
474SZ	teren usług	0.4	40	15	40
475SZ	teren usług	0.4	40	15	40
476SZ	teren usług	0.4	40	15	40
477SZ	teren usług	0.4	40	15	40
478SZ	teren usług	0.4	40	15	40
479SZ	teren usług	0.4	40	15	40
480SZ	teren usług	0.4	40	15	40
481SZ	teren usług	0.4	40	15	40
482SZ	teren usług	0.4	40	15	40
483SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

484SZ	teren usług	0.5	50	15	40
485SZ	teren usług	0.4	40	15	40
486SZ	teren usług	0.4	40	15	40
487SZ	teren usług	0.5	50	15	40
488SZ	teren usług	0.4	40	15	40
489SZ	teren usług	0.4	40	15	40
490SZ	teren usług	0.3	30	15	40
491SZ	teren usług	0.4	40	15	40
492SZ	teren usług	0.4	40	15	40
493SZ	teren usług	0.4	40	15	40
494SZ	teren usług	0.4	40	15	40
495SZ	teren usług	0.4	40	15	40
496SZ	teren usług	0.4	40	15	40
497SZ	teren usług	0.4	40	15	40
498SZ	teren usług	0.4	40	15	40
499SZ	teren usług	0.4	40	15	40
500SZ	teren usług	0.4	40	15	40
501SZ	teren usług	0.4	40	15	40
502SZ	teren usług	0.3	30	15	40
503SZ	teren usług	0.5	50	15	40
504SZ	teren usług	0.4	40	15	40
505SZ	teren usług	0.4	40	15	40
506SZ	teren usług	0.4	40	15	40
507SZ	teren usług	0.5	50	15	40
508SZ	teren usług	0.4	40	9	40
509SZ	teren usług	0.4	40	15	40
510SZ	teren usług	0.4	40	15	40
511SZ	teren usług	0.5	50	15	40
512SZ	teren usług	0.5	50	15	40
513SZ	teren usług	0.5	50	9	40
514SZ	teren usług	0.4	40	15	40
515SZ	teren usług	0.5	50	15	40
516SZ	teren usług	0.4	40	15	40
517SZ	teren usług	0.5	50	15	40
518SZ	teren usług	0.5	50	15	40
519SZ	teren usług	0.4	40	15	40
520SZ	teren usług	0.4	40	15	40
521SZ	teren usług	0.4	40	15	40
522SZ	teren usług	0.4	40	15	40
523SZ	teren usług	0.4	40	15	40
524SZ	teren usług	0.4	40	15	40
525SZ	teren usług	0.4	40	15	40
526SZ	teren usług	0.4	40	15	40
527SZ	teren usług	0.4	40	15	40
528SZ	teren usług	0.4	40	15	40
529SZ	teren usług	0.4	40	15	40
530SZ	teren usług	0.5	50	15	40
531SZ	teren usług	0.5	50	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

532SZ	teren usług	0.4	40	15	40
533SZ	teren usług	0.4	40	15	40
534SZ	teren usług	0.5	50	15	40
535SZ	teren usług	0.4	40	15	40
536SZ	teren usług	0.7	60	15	40
537SZ	teren usług	0.5	50	15	40
538SZ	teren usług	0.4	40	15	40
539SZ	teren usług	0.5	50	15	40
540SZ	teren usług	0.4	40	15	40
541SZ	teren usług	0.4	40	15	40
542SZ	teren usług	0.4	40	15	40
543SZ	teren usług	0.5	50	15	40
544SZ	teren usług	0.5	50	15	40
545SZ	teren usług	0.4	40	15	40
546SZ	teren usług	0.4	40	15	40
547SZ	teren usług	0.5	50	15	40
548SZ	teren usług	0.5	50	15	40
549SZ	teren usług	0.4	40	15	40
550SZ	teren usług	0.4	40	15	40
551SZ	teren usług	0.5	50	15	40
552SZ	teren usług	0.4	40	15	40
553SZ	teren usług	0.5	50	15	40
554SZ	teren usług	0.4	40	15	40
555SZ	teren usług	0.4	40	15	40
556SZ	teren usług	0.4	40	15	40
557SZ	teren usług	0.4	40	15	40
558SZ	teren usług	0.5	50	15	40
559SZ	teren usług	0.5	50	15	40
560SZ	teren usług	0.4	40	15	40
561SZ	teren usług	0.4	40	15	40
562SZ	teren usług	0.4	40	15	40
563SZ	teren usług	0.4	40	15	40
564SZ	teren usług	0.4	40	15	40
565SZ	teren usług	0.5	50	15	40
566SZ	teren usług	0.4	40	15	40
567SZ	teren usług	0.4	40	15	40
568SZ	teren usług	0.7	70	15	30
569SZ	teren usług	0.4	40	15	40
570SZ	teren usług	0.4	40	15	40
571SZ	teren usług	0.4	40	15	40
572SZ	teren usług	0.4	40	15	40
573SZ	teren usług	0.4	40	15	40
574SZ	teren usług	0.4	40	15	40
575SZ	teren usług	0.5	50	9	40
576SZ	teren usług	0.5	50	15	40
577SZ	teren usług	0.4	40	15	40
578SZ	teren usług	0.4	40	15	40
579SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Plan ogólny gminy Pęczniew

580SZ	teren usług	0.4	40	15	40
581SZ	teren usług	0.5	50	15	40
582SZ	teren usług	0.4	40	15	40
583SZ	teren usług	0.4	40	15	40
584SZ	teren usług	0.4	40	15	40
585SZ	teren usług	0.4	40	15	40
586SZ	teren usług	0.4	40	15	40
587SZ	teren usług	0.6	60	15	40
588SZ	teren usług	0.4	40	15	40
589SZ	teren usług	0.5	50	15	40
590SZ	teren usług	0.4	40	15	40
591SZ	teren usług	0.4	40	15	40
592SZ	teren usług	0.4	40	15	40
593SZ	teren usług	0.4	40	15	40
594SZ	teren usług	0.4	40	15	40
595SZ	teren usług	0.4	40	15	40
596SZ	teren usług	0.4	40	15	40
597SZ	teren usług	0.4	40	15	40
598SZ	teren usług	0.5	50	15	40
599SZ	teren usług	0.4	40	15	40
600SZ	teren usług	0.4	40	15	40
601SZ	teren usług	0.4	40	15	40
602SZ	teren usług	0.5	50	15	40
603SZ	teren usług	0.5	50	15	40
604SZ	teren usług	0.5	50	15	40
605SZ	teren usług	0.4	40	15	40
606SZ	teren usług	0.4	40	15	40
607SZ	teren usług	0.4	40	15	40
608SZ	teren usług	0.4	40	15	40
609SZ	teren usług	0.4	40	15	40
610SZ	teren usług	0.4	40	15	40
611SZ	teren usług	0.4	40	15	40
612SZ	teren usług	0.4	40	15	40
613SZ	teren usług	0.4	40	15	40
614SZ	teren usług	0.4	40	15	40
615SZ	teren usług	0.4	40	15	40
616SZ	teren usług	0.5	50	15	40
617SZ	teren usług	0.4	40	15	40
618SZ	teren usług	0.4	40	15	40
619SZ	teren usług	0.4	40	15	40
620SZ	teren usług	0.4	40	15	40
621SZ	teren usług	0.4	40	15	40
622SZ	teren usług	0.4	40	15	40
623SZ	teren usług	0.4	40	15	40
624SZ	teren usług	0.4	40	15	40
625SZ	teren usług	0.6	60	15	40
626SZ	teren usług	0.4	40	15	40
627SZ	teren usług	0.5	50	15	40

628SZ	teren usług	0.4	40	15	40
629SZ	teren usług	0.5	50	15	40
630SZ	teren usług	0.5	50	15	40
631SZ	teren usług	0.4	40	10	40
632SZ	teren usług	0.4	40	15	40
633SZ	teren usług	0.5	50	15	40
634SZ	teren usług	0.5	50	15	40
635SZ	teren usług	0.4	40	15	40
636SZ	teren usług	0.4	40	15	40
637SZ	teren usług	0.4	40	15	40
638SZ	teren usług	0.4	40	15	40
639SZ	teren usług	0.4	40	15	40
640SZ	teren usług	0.4	40	15	40
641SZ	teren usług	0.4	40	15	40
642SZ	teren usług	0.4	40	15	40
643SZ	teren usług	0.4	40	15	40
644SZ	teren usług	0.4	40	15	40
645SZ	teren usług	0.4	40	15	40
646SZ	teren usług	0.4	40	15	40
647SZ	teren usług	0.4	40	15	40
648SZ	teren usług	0.4	40	15	40
649SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.4	40	15	60
650SZ	teren usług	0.4	40	15	40
651SZ	teren usług	0.4	40	15	40
652SZ	teren usług	0.4	40	15	40
653SZ	teren usług	0.5	50	15	40
654SZ	teren usług	0.4	40	15	40
655SZ	teren usług	0.5	50	15	40
656SZ	teren usług	0.4	40	15	40
657SZ	teren usług	0.4	40	15	40

Źródło: opracowanie własne

3.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe zostały ustanowione dla obszarów, na których znajduje się istniejąca zabudowa oraz na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z odpowiednio nadaną funkcją (U). Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab.5. Katalog wyznaczonych stref usługowych

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
1SU		0.4	40	10	30
2SU		0.4	40	15	30
3SU		0.4	40	10	30

Plan ogólny gminy Pęczniew

4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0.6	50	12	30
5SU		0.4	40	12	30
6SU		0.2	20	10	30
7SU		0.5	50	12	30
8SU		0.2	30	12	30
9SU		0.3	30	12	30
10SU		0.3	30	12	30
11SU		0.4	40	12	30
12SU		0.3	30	12	30
13SU		0.4	40	15	30
14SU		0.4	40	12	30
15SU		0.4	40	12	30
16SU		0.5	50	15	40
17SU		0.3	30	15	30
18SU		0.3	30	12	30
19SU		0.4	40	12	30
20SU		0.5	30	10	50
21SU		0.3	30	12	30
22SU		0.4	40	15	30
23SU		0.4	40	12	30
24SU		0.5	50	12	30
25SU		0.3	30	12	30
26SU		0.3	30	12	30
27SU		0.8	60	12	30
28SU		0.6	70	12	30
29SU		0.3	30	15	30
30SU		0.4	40	15	30
31SU		0.4	40	15	30
32SU		0.4	40	15	30
33SU		0.2	20	15	30
34SU		0.4	30	9	30
35SU		0.4	40	12	30
36SU		0.3	30	9	30
37SU		0.5	50	15	30
38SU		0.4	40	12	30
39SU		0.5	40	12	30
40SU	teren zieleni naturalnej	0.5	40	10	30
41SU		0.5	50	12	30
42SU	teren składów i magazynów	0.6	60	12	30
43SU	teren zieleni naturalnej	0.5	40	12	50
44SU		0.4	40	12	30
45SU		0.5	40	12	30
46SU		0.5	40	12	30
47SU		0.5	40	12	30
48SU		0.5	40	12	30
49SU		0.5	40	12	30

50SU		0.6	40	12	30
------	--	-----	----	----	----

Źródło: opracowanie własne

3.5. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze zostały ustanowione dla obszarów, na których znajduje się istniejąca zabudowa oraz na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z odpowiednio nadaną funkcją (P). Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab.6. Katalog wyznaczonych stref gospodarczych

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
1SP		0.5	50	15	20
2SP		0.4	40	15	20
3SP		0.4	40	10	20
4SP		0.6	60	15	30

Źródło: opracowanie własne

3.6. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefy produkcji rolniczej zostały ustanowione dla obszarów, na których znajduje się istniejąca zabudowa. Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab.7. Katalog wyznaczonych stref produkcji rolnej

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
1SR		0.5	50	15	30
2SR		0.5	50	15	30
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100

Plan ogólny gminy Pęczniew

6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100

Plan ogólny gminy Pęczniew

22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0	0	0	100
23SR		0.5	50	15	30
24SR		0.5	50	15	30
25SR	teren lasu	0.5	50	15	30
26SR		0.5	50	15	30
27SR		0.5	50	15	30
28SR		0.5	50	15	30
29SR		0.5	50	15	30
30SR		0.5	50	15	30
31SR		0.5	50	15	30
32SR		0.5	50	15	30
33SR		0.5	50	15	30
34SR	teren lasu	0.5	50	15	30
35SR		0.5	50	15	30
36SR		0.5	50	15	30
37SR		0.5	50	15	30
38SR		0.5	50	15	30
39SR		0.5	50	15	30
40SR		0.5	50	15	30
41SR		0.5	50	15	30
42SR		0.5	50	15	30
43SR		0.5	50	15	30
44SR		0.5	50	15	30
45SR	teren lasu	0.5	50	15	30
46SR		0.5	50	15	30
47SR		0.5	50	15	30
48SR		0.5	50	15	30
49SR		0.5	50	15	30
50SR		0.5	50	15	30
51SR		0.5	50	15	30
52SR		0.5	50	15	30
53SR		0.5	50	15	30
54SR		0.5	50	15	30
55SR		0.5	50	15	30
56SR		0.5	50	15	30
57SR		0.5	50	15	30
58SR		0.5	50	15	30
59SR		0.5	50	15	30
60SR		0.5	50	15	30
61SR		0.5	50	15	30
62SR		0.5	50	15	30
63SR		0.5	50	15	30
64SR		0.5	50	15	30
65SR		0.5	50	15	30
66SR		0.5	50	15	30
67SR		0.5	50	15	30
68SR		0.5	50	15	30

Plan ogólny gminy Pęczniew

69SR		0.5	50	15	30
70SR		0.5	50	15	30
71SR	teren lasu	0.5	50	15	30
72SR		0.5	50	15	30
73SR		0.5	50	15	30
74SR		0.5	50	15	30
75SR		0.5	50	15	30
76SR		0.5	50	15	30
77SR		0.5	50	15	30
78SR		0.5	50	15	30
79SR		0.5	50	15	30
80SR		0.5	50	15	30
81SR		0.5	50	15	30
82SR		0.5	50	15	30
83SR		0.5	50	15	30
84SR	teren lasu	0.5	50	15	30
85SR		0.5	50	15	30
86SR		0.5	50	15	30
87SR		0.5	50	15	30
88SR		0.5	50	15	30
89SR		0.5	50	15	30
90SR		0.5	50	15	30
91SR		0.5	50	15	30
92SR		0.5	50	15	30
93SR		0.5	50	15	30
94SR		0.5	50	15	30
95SR		0.5	50	15	30
96SR		0.7	40	15	30
97SR		0.5	50	15	30
98SR		0.5	50	15	30
99SR		0.5	50	15	30
100SR		0.5	50	15	30
101SR		0.5	50	15	30
102SR		0.5	50	15	30
103SR		0.5	50	15	30
104SR		0.5	50	15	30
105SR		0.5	50	15	30
106SR		0.5	50	15	30
107SR		0.5	50	15	30
108SR		0.5	50	15	30
109SR		0.5	50	15	30
110SR		0.5	50	15	30
111SR		0.5	50	15	30
112SR		0.5	50	15	30
113SR		0.5	50	15	30
114SR		0.5	50	15	30
115SR		0.5	50	15	30
116SR		0.5	50	15	30

Plan ogólny gminy Pęczniew

117SR		0.5	50	15	30
118SR		0.5	50	15	30
119SR		0.5	50	15	30
120SR		0.5	50	15	30
121SR		0.5	50	15	30
122SR		0.5	50	15	30
123SR		0.5	50	15	30
124SR		0.8	50	15	30
125SR		0.8	50	15	30
126SR		0.8	50	15	30
127SR		0.8	50	15	30
128SR		0.8	50	15	30
129SR		0.8	50	12	30
130SR		0.8	50	15	30
131SR		0.8	50	15	30
132SR		0.8	50	15	30
133SR		0.8	50	15	30
134SR		0.8	50	15	30
135SR		0.8	50	15	30
136SR		0.8	50	15	30
137SR		0.8	50	15	30
138SR		0.8	50	15	30
139SR		0.8	50	15	30
140SR		0.8	50	15	30
141SR		0.8	50	15	30
142SR		0.8	50	15	30
143SR		0.8	50	15	30
144SR		0.8	50	15	30
145SR		0.8	50	15	30
146SR		0.8	50	15	30
147SR		0.8	50	15	30
148SR		0.8	50	15	30
149SR		0.8	50	15	30
150SR		0.8	50	15	30
151SR		0.6	50	15	30
152SR		0.8	50	15	30
153SR		0.8	50	15	30
154SR		0.8	50	15	30
155SR		0.8	50	15	30
156SR		0.8	50	15	30
157SR		0.8	50	15	30
158SR		0.8	50	15	30
159SR		0.8	50	15	30
160SR		0.8	50	15	30
161SR		0.8	50	15	30
162SR		0.8	50	15	30
163SR		0.8	50	15	30
164SR		0.8	50	15	30

165SR		0.8	50	15	30
166SR		0.8	50	15	30
167SR		0.8	50	15	30
168SR		0.8	50	15	30
169SR		0.8	50	15	30
170SR		0.8	50	15	30
171SR		0.8	50	15	30
172SR		0.8	50	15	30
173SR		0.8	50	15	30
174SR		0.8	50	15	30
175SR		0.8	50	15	30
176SR		0.8	50	15	30
177SR		0.8	50	15	30
178SR		0.8	50	15	30
179SR		0.8	50	15	30
180SR		0.8	50	15	30
181SR		0.8	50	15	30
182SR		0.8	50	15	30
183SR		0.8	50	15	30
184SR		0.6	40	15	30
185SR		0.6	50	15	30
186SR		0.8	50	15	30
187SR		0.8	50	15	30
188SR		0.6	40	15	30
189SR		0.6	50	15	30
190SR		0.5	50	15	30
191SR		0.6	50	12	30
192SR		0.5	50	15	30

Źródło: opracowanie własne

3.7. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefy infrastrukturalne zostały ustanowione dla obszarów, na których znajduje się istniejąca infrastruktura. Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tab.8. Katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ (%)
1SI	teren usług	0.3	30	15	30
2SI	teren usług, teren produkcji	0.4	40	12	30
3SI	teren usług, teren produkcji	0.1	10	12	30
4SI		0.2	20	15	30
5SI	teren usług	0.2	20	10	30
6SI	teren produkcji, teren wód	0.2	20	8	50

7SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej	0.2	20	12	50
-----	---	-----	----	----	----

Źródło: opracowanie własne

3.8. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefy zieleni i rekreacji zostały ustanowione dla obszarów, na których znajduje się istniejąca infrastruktura oraz gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z odpowiednio nadaną funkcją (Z). Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab.9. Katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCYONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	10	4	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	10	4	50
3SN	teren zieleni naturalnej	0.1	10	4	50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	4	50

5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	6	80
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	9	50
9SN	teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	10	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	7	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	9	50

13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	30	11	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	30	11	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.2	20	10	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.2	50	8	50
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.2	20	12	50
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.2	20	12	50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren	0.2	20	10	50

	usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.4	15	12	50
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	10	50
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren	0.2	20	4	50

	usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	4	50
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	7	50
29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0.2	20	10	50
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	10	50
31SN		0.2	20	10	50
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług	0.3	30	9	50

	zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
34SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	6	50
35SN	teren zieleni naturalnej	0.2	20	6	50
36SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.2	20	10	50
38SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
40SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii,	0.2	20	10	50

	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
41SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
45SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
46SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
47SN		0.2	20	10	50
48SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii,	0.2	20	10	50

	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
49SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
50SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
51SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
52SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
53SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
54SN		0.2	20	10	50
55SN		0.2	20	10	50
56SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
57SN		0.2	20	10	50
58SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług	0.3	30	7	50

Plan ogólny gminy Pęczniew

	turystyki, teren zieleni naturalnej				
59SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.4	30	10	50
60SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.4	30	10	50
61SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren lasu	0.3	30	10	50
62SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	5	50
63SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	5	50
64SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.4	30	8	50
65SN	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.4	30	8	50
66SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.4	30	5	50
67SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.4	40	10	30
68SN	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.2	20	8	80

69SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	20	4	80
70SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
71SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
72SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	7	50
73SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	8	50
74SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
75SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	8	50
76SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.3	30	10	50
77SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren	0.3	30	8	50

	usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				
78SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
79SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
80SN	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
81SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
82SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
83SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
84SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
85SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	5	50
86SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
87SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.3	30	8	30
88SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii,	0.3	30	10	50

	teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				
89SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
90SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.2	20	8	50
91SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	7	50
92SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	7	50
93SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	8	50
94SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	30
95SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.4	30	8	30
96SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
97SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
98SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług	0.3	30	8	50

	turystyki, teren zieleni naturalnej				
99SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	7	50
100SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	7	30
101SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
102SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
103SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.2	20	10	50
104SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.3	20	7	50
105SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
106SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	7	50
107SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
108SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	20	7	50

109SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.4	30	10	70
110SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	7	50
111SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren lasu	0.3	30	7	50
112SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
113SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.3	30	7	50
114SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.3	30	7	50
115SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
116SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
117SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego,	0.3	30	8	50

	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
118SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
119SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
120SN	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	8	80

Źródło: opracowanie własne

3.9. Strefa cmentarzy (SC)

Strefy cmentarzy zostały ustanowione dla obszarów, na których znajdują się istniejące cmentarze, a także w miejscach przeznaczonych pod nowy cmentarz lub rozbudowę istniejącego. Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab.10. Katalog wyznaczonych stref cmentarzy

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
1SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	4	30
2SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	5	30
3SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	4	30
4SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	5	30

Źródło: opracowanie własne

3.10. Strefa otwarta (SO)

Strefy otwarte zostały ustanowione dla obszarów, które zostały wyłączone z zabudowy, pełniących funkcje ochronną dla przyrody, rolnictwa, leśnictwa i krajobrazu. Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab.11. Katalog wyznaczonych stref otwartych

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY
1SO	teren elektrowni słonecznej

2SO	teren zieleni urządzonej
3SO	teren zieleni urządzonej
4SO	teren zieleni urządzonej
5SO	teren zieleni urządzonej
6SO	
7SO	teren elektrowni słonecznej
8SO	
9SO	
10SO	
11SO	
12SO	
13SO	
14SO	
15SO	
16SO	
17SO	
18SO	
19SO	
20SO	
21SO	
22SO	teren elektrowni słonecznej
23SO	teren elektrowni słonecznej
24SO	teren elektrowni słonecznej

Źródło: Opracowanie własne

3.11. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefy komunikacyjne zostały ustanowione dla obszarów, na których występują istniejące tereny drogi głównej, tereny komunikacji kolejowej i szynowej, tereny drogi zbiorczej oraz tereny obsługi komunikacji. Profil podstawowy: 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 ogrodów działkowych, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

Tab.12. Katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych

OZNACZENIE	PROFIL FUNKCJONALNY DODATKOWY
1SK	teren drogi zbiorczej
2SK	

Źródło: opracowanie własne

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

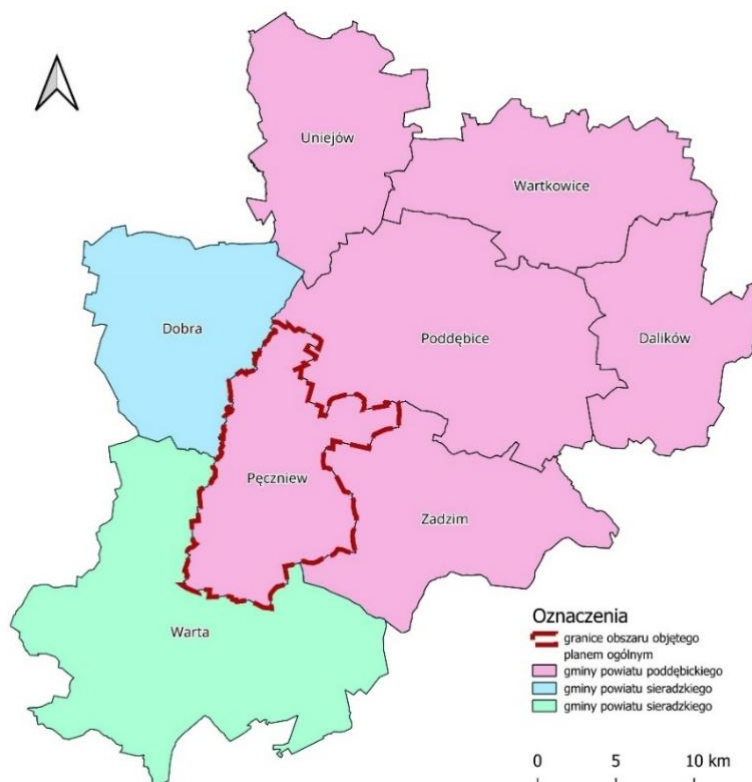
1. Położenie oraz ogólna charakterystyka gminy

Gmina Pęczniew to gmina wiejska położona w województwie łódzkim, w południowo-zachodniej części powiatu poddębickiego. Gmina sąsiaduje z następującymi gminami:

- z gminą Zadzim na wschodzie (powiat poddębicki)
- z gminą Poddębice na północy (powiat poddębicki)
- z gminą Wartą na południowym zachodzie (powiat sieradzki)
- z gminą Dobrą na północnym zachodzie (powiat turecki, woj. wielkopolskie).

Zachodnią granicę gminy stanowi zbiornik retencyjny Jeziorsko. Dodatkowo północno-zachodnia granica gminy jest także granicą województwa łódzkiego i wielkopolskiego. Pod względem fizyczno-geograficznym gmina leży w obrębie Kotliny Sieradzkiej, Wysoczyzny Łaskiej i Kotliny Kolskiej nad zbiornikiem Jeziorsko.

Rys.1. Położenie gminy Pęczniew



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z bazy obiektów topograficznych BDOT10k

Powierzchnia gminy według danych pozyskanych z Głównego Urzędu Statystycznego wynosi 12 779 ha, co stanowi 14,5% powierzchni powiatu poddębickiego. Administracyjnie gmina dzieli się na 20 sołectw:

- sołectwo Borki Drużbińskie,
- sołectwo Brodnia,
- sołectwo Brodnia Kolonia,
- sołectwo Brzeg,
- sołectwo Drużbin,
- sołectwo Dybów,
- sołectwo Ferdynandów,
- sołectwo Jadwichna,
- sołectwo Kraczynki,
- sołectwo Księżę Młyny,
- sołectwo Księża Wólka,
- sołectwo Lubola,
- sołectwo Osowiec,
- sołectwo Pęczniew,
- sołectwo Popów,
- sołectwo Przywidz,
- sołectwo Rudniki,
- sołectwo Siedlątków,
- sołectwo Wola Pomianowa,
- sołectwo Zagórki.

Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 27 os./km². Według danych z GUS z 2024 roku gminę zamieszkuje 3 338 mieszkańców, co oznacza, że w latach 2002-2024 liczba ta zmalała o 11,8%.

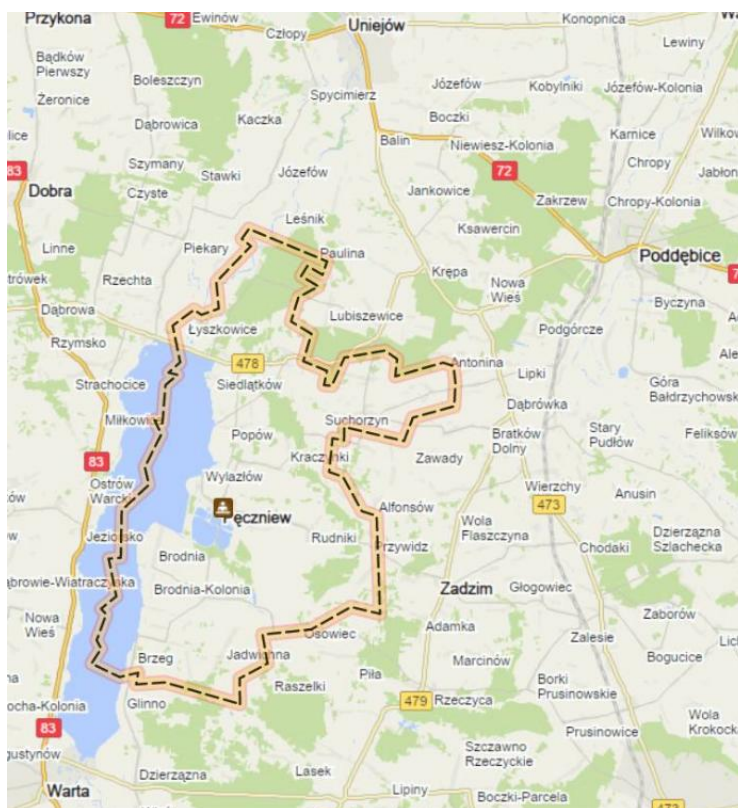
Dostępność komunikacyjna, jako jeden z kluczowych czynników spójności terytorialnej, realizowana jest w gminie Pęczniew przede wszystkim poprzez układ drogowy. Stanowi on podstawowy element lokalnego systemu transportowego, zapewniając zarówno wewnętrzne powiązania w obrębie sieci osadniczej gminy, jak i zewnętrzne połączenia o znaczeniu regionalnym i krajowym.

Do głównych tras komunikacyjnych mających istotne znaczenie dla dostępności gminy, choć zlokalizowanych poza jej granicami administracyjnymi, należą

- droga krajowa nr 83 (położona na zachód od gminy),
- droga krajowa nr 72 (na północ od granic gminy),
- drogi wojewódzkie nr 473 i 479 (na wschód),
- droga wojewódzka nr 710 (na południe).

Na obszarze gminy, w części północnej, przebiega równoleżnikowo droga wojewódzka nr 478 klasy zbiorczej Z w aktualnych granicach pasa drogowego, która stanowi ważny ciąg komunikacyjny – łącząc od zachodu z drogą krajową nr 83, a od wschodu z miastem powiatowym Poddębice i drogą krajową nr 72.

Rys. 2. Położenie gminy Pęczniew na mapie drogowej



Źródło: mapa.targo.pl

Gmina położona jest z dala od ważniejszych szlaków komunikacyjnych, aglomeracji miejskich i zakładów przemysłowych, co podnosi jednak jej walory turystyczne i środowiskowe.

Głównym ośrodkiem i najważniejszym elementem struktury przestrzennej gminy jest miejscowość Pęczniew. Centralna część wsi ma charakter zabudowy przypominający centrum małego miasta – uliczki są gęsto zabudowane, a ich pierzeje wyraźnie wyznaczają jednorodzinne budynki mieszkalne. W północno-wschodnim obszarze miejscowości znajduje się wyraźnie ukształtowane osiedle domów jednorodzinnych. Z kolei na południu oraz na peryferiach wsi przeważa zabudowa zagrodowa. Pęczniew odgrywa również istotną rolę jako lokalny ośrodek usługowy – zlokalizowane są tu kluczowe urzędy i instytucje, takie jak urząd gminy, oddział Rejonowego Banku Spółdzielczego, ośrodek zdrowia, apteka, ośrodek pomocy społecznej, placówki oświatowe, jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej, parafia pw. św. Katarzyny, a także liczne punkty handlowo-usługowe.

Układ osadniczy na tym obszarze cechuje się stosunkowo równomiernym rozmieszczeniem. Dominującymi formami zabudowy są wsie o układzie ulicowym i szeregowym. Rozwój przestrzenny miejscowości odbywa się głównie poprzez rozciąganie zabudowy wzdłuż głównych dróg komunikacyjnych. Taki sposób kształtowania osadnictwa

niesie jednak ze sobą pewne negatywne konsekwencje – prowadzi do zatarcia wyraźnych granic między miejscowościami oraz do zwiększenia dystansu mieszkańców do podstawowych usług, które zwykle koncentrują się w centralnych częściach wsi.

Rys. 3. Schemat struktury zagospodarowania gminy Pęczniew



Źródło: opracowanie własne

2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Strategia rozwoju gminy to kluczowy dokument w zakresie planowania strategicznego, który stanowi podstawę działania lokalnego samorządu. Określa on zarówno potrzeby, jak i potencjał rozwojowy gminy, a także wyznacza główne kierunki prowadzonej polityki, w tym polityki przestrzennej.

W związku z reformą systemu planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wszystkie gminy zostały zobowiązane do opracowania nowej strategii rozwoju. Nowe strategie mają zawierać również treści, które wcześniej znajdowały się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r.

poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, i ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. po 24 września 2023 r.

Obowiązująca obecnie Strategia Rozwoju Gminy Pęczniew na lata 2021–2027, przyjęta uchwałą Nr XXXIV/204/21 Rady Gminy Pęczniew z dnia 29 października 2021 r., nie spełnia tych wymogów, dlatego jej zapisy nie zostały uwzględnione przy opracowywaniu planu ogólnego gminy Pęczniew.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Dla terenu województwa łódzkiego obowiązuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi został przyjęty 28 sierpnia 2018 r. przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą nr LV/679/18. Dokument ten określa wizję zagospodarowania przestrzennego regionu, politykę przestrzenną oraz sposób jej realizacji, mając na uwadze perspektywiczną chęć kształtowania struktury przestrzennej województwa.

Wśród głównych założeń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego znajdują się:

- Zahamowanie depopulacji miast i marginalizacji obszarów wiejskich, co wymaga wzmocnienia lokalnych zasobów i atrakcyjności osiedleńczej miast oraz promowania zrównoważonego i wielofunkcyjnego rozwoju wsi;
- Poprawa dostępności drogowej regionu zakłada dokończenie budowy głównych arterii komunikacyjnych – autostrad i dróg ekspresowych – oraz zapewnienie efektywnych połączeń lokalnych i zwiększenie przepustowości oraz bezpieczeństwa ruchu;
- Integracja regionu z siecią szybkiej kolei, która opiera się na modernizacji infrastruktury kolejowej, budowie kolei dużych prędkości oraz stworzeniu sprawnie działającego, nowoczesnego systemu połączeń;
- Lepszy dostęp do transportu lotniczego, co wymaga skoordynowania działań wokół portów CPK i PL Łódź poprzez rozwój oferty połączeń, przyciąganie przewoźników oraz inwestycje w infrastrukturę i jakość obsługi pasażerów;
- Rozwój transportu publicznego, co zakłada tworzenie przyjaznych dla użytkowników rozwiązań – m.in. zintegrowanych węzłów przesiadkowych, nowoczesnego taboru oraz lepszej organizacji przewozów;

- Wzmacnianie transportu intermodalnego i usług logistycznych, co obejmuje rozwój infrastruktury dla platform multimodalnych i profesjonalnej obsługi terminali oraz magazynów;
- Zabezpieczenie energetyczne regionu, które opiera się m.in. na kontynuacji działalności Elektrowni Bełchatów (w powiązaniu z eksploatacją złoża węgla brunatnego Złoczew) oraz rozbudowie sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć;
- Poprawa dostępu do sieci gazowej, co wymaga rozwoju infrastruktury przesyłowej i rozbudowy systemów umożliwiających podłączenie nowych odbiorców;
- Zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii, co wymaga inwestycji w instalacje geotermalne, wiatrowe i fotowoltaiczne, które nie powodują zanieczyszczeń powietrza.
- Likwidacja nierówności w dostępie do sieci wodno-kanalizacyjnej, która zakłada intensyfikację budowy nowych systemów, szczególnie w większych aglomeracjach oraz na terenach wiejskich;
- Usprawnienie gospodarki odpadami, które powinno prowadzić do rozwoju gospodarki o obiegu zamkniętym i maksymalnego odzysku surowców w celu ochrony naturalnych zasobów;
- Rozbudowa infrastruktury teleinformatycznej, czyli przede wszystkim zwiększenie zasięgu szybkiego Internetu poprzez sieci światłowodowe oraz poprawa dostępności regionalnej telewizji;
- Lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych i poprawa stanu środowiska, co wymaga racjonalnego zarządzania złożami, poprawy jakości wód, zwiększenia lesistości, rekultywacji zdegradowanych terenów i ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza.
- Ochrona środowiska przyrodniczego, która zakłada stworzenie spójnej sieci obszarów chronionych w powiązaniu z systemem krajowym, z zachowaniem bioróżnorodności;
- Minimalizowanie zagrożeń środowiskowych, co obejmuje m.in. ograniczenie urbanizacji terenów zalewowych, działania przeciw suszy i ulepszenie systemów zagospodarowania wód opadowych;
- Ochrona dziedzictwa kulturowego, która wiąże się z dokumentacją zasobów, tworzeniem gminnych ewidencji zabytków, katalogów architektury lokalnej oraz działaniami rewitalizacyjnymi z poszanowaniem ich autentyczności;
- Zachowanie różnorodności kulturowej, co wymaga objęcia cennych obiektów i obszarów odpowiednimi formami ochrony prawnej;

- Rozwój infrastruktury turystycznej, który powinien koncentrować się na podnoszeniu standardu bazy noclegowej, gastronomicznej i rekreacyjnej;
- Budowanie atrakcyjnych form turystyki wizerunkowej, co zakłada stworzenie kompleksowej oferty opartej na lokalnych walorach i rozwój szlaków turystycznych;
- Zwiększanie turystycznej atrakcyjności województwa, co wymaga lepszego wykorzystania istniejących atrakcji i rozwijania ich w formie rozpoznawalnych produktów turystycznych;
- Zachowanie i ochrona krajobrazu, która opiera się na tworzeniu zrównoważonego systemu obszarów chronionych – przyrodniczych i kulturowych – oraz ograniczeniu ingerencji niezgodnych z charakterem krajobrazu;
- Ograniczenie negatywnego wpływu urbanizacji na krajobraz, co wymaga świadomego planowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów widokowych;
- Zabezpieczenie infrastruktury obronnej i ratunkowej, co polega na utrzymaniu jednostek wojskowych w dobrym stanie technicznym oraz modernizacji infrastruktury służącej do reagowania na sytuacje kryzysowe.

Planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego:

- Zbiorniki i poldery – Zbiornik Jeziorsko – zwiększenie przepustowości wlotu do zbiornika;
- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczenie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
- budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego,
- zbiorniki i poldery - zbiornik Jeziorsko - modernizacja jazu,
- Zbiorniki i poldery – Zbiornik Jeziorsko – rozbudowa pompowni Proboszczowice
- modernizacja obiektów hydrotechnicznych zbiornika wodnego Jeziorsko w zakresie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,

- budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Systemu Prognozowania napływu do zbiorników i optymalizacji sterowania (Jeziorsko).

Gmina Pęczniew wpisuje się w wiele priorytetów wojewódzkich, zwłaszcza w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu, rozwoju turystyki, infrastruktury technicznej, odnawialnych źródeł energii, zrównoważonego planowania przestrzennego. Niektóre cele mają znaczenie pośrednie lub graniczne, które w szczególności dotyczą miasta Łódź, jednakże gmina Pęczniew może korzystać z ich efektów, na przykład poprzez poprawę dojazdu, inwestycji regionalnych czy promocji całego województwa. Plan ogólny gminy Pęczniew odnosi się do ustaleń obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa, poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo dokładnie zostały przeanalizowane uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe oraz zapewniono ochronę obszarów cennych pod względem przyrodniczym oraz krajobrazowym.

4. Obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony

4.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na obszarze Gminy Pęczniew zlokalizowane są następujące wielkoobszarowe oraz indywidualne formy ochrony przyrody:

- Obszar chronionego krajobrazu;
- Rezerwat przyrody;
- Pomnik przyrody;
- Stanowisko dokumentacyjne;
- Obszar Natura 2000.

Obszar chronionego krajobrazu

Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu został ustanowiony Uchwałą Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 266), zmienioną później Uchwałą Nr L/909/14 z dnia 26 sierpnia 2014 r. Obszar ten obejmuje tereny wyróżniające się cennymi walorami krajobrazowymi i różnorodnością ekosystemów, które są istotne zarówno ze względu na rekreacyjne i turystyczne możliwości ich wykorzystania, jak i funkcję korytarzy ekologicznych. Głównym

celem ochrony jest zachowanie przyrodniczego i krajobrazowego charakteru doliny rzeki Warty, ze szczególnym uwzględnieniem jej naturalnego koryta.

Według art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na obszarze chronionego krajobrazu mogą być wprowadzone następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 7 listopada 2008 r. Nr 199, poz. 1227);
- 3) 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;
- 4) wydobywania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Na terenie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Zakaz ten nie dotyczy jednak budowy urządzeń wodnych ani obiektów związanych z racjonalnym użytkowaniem terenów rolnych, leśnych czy rybackich. Warto jednak zaznaczyć, że w niektórych częściach tego obszaru, na podstawie zmian wprowadzonych do Uchwały Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r., dopuszczono możliwość realizacji zabudowy w mniejszej odległości od wód, o ile spełnione są określone warunki i sytuacje przewidziane w tych przepisach.

Rezerwat przyrody

Na terenie gminy Pęczniew znajduje się jedyny w województwie łódzkim rezerwat przyrody o charakterze faunistycznym – rezerwat „Jeziorsko”, ustanowiony pierwotnie w 1998 roku, a obecnie funkcjonujący na podstawie zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 23 października 2017 r. Obszar rezerwatu obejmuje 1967,65 ha, z czego 678,10 ha znajduje się na terenie gminy Pęczniew (powiat poddębicki), a pozostała część w gminie Warta (powiat sieradzki). Rezerwat zlokalizowany jest w południowej części zbiornika zaporowego Jeziorsko, w granicach obszaru Natura 2000 Zbiornik Jeziorsko PLB100002. Jego granica sięga linii pomiędzy miejscowościami Jeziorsko i Brodnia.

Powstanie rezerwatu było konsekwencją wcześniejszej budowy zapory wodnej na Warcie. Charakterystyczne dla zbiornika są sezonowe wahania poziomu wody, powodujące okresowe odsłanianie dna. Te zmienne warunki stworzyły idealne środowisko żerowania dla licznych gatunków ptaków migrujących. Celem ochrony rezerwatu jest zabezpieczenie ostoi ptaków wodno-błotnych, w tym gatunków rzadkich i zagrożonych, takich jak czapla biała, rybitwa białowłosa i czarna. W rezerwacie zaobserwowano około 250 gatunków ptaków, w tym 150 lęgowych, a w sezonie migracyjnym ich liczba przekracza 10 tysięcy osobników, co czyni to miejsce jednym z najważniejszych siedlisk ptaków w Polsce i Europie. Szata roślinna rezerwatu to głównie zarośla wierzbowe z dominacją wierzby wąskolistnej oraz szuwały turzycowe, z mniejszym udziałem łąk i trzcinowisk.

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody mówi o tym, jakie zakazy mogą być wprowadzone w rezerwach przyrody. Są to m.in.: zakaz niszczenia lub uszkodzenia obiektów przyrody, zakaz ingerencji w naturalne procesy przyrodnicze, zakaz wstępu lub ograniczenia dostępu, zakaz wprowadzania zwierząt i roślin obcych gatunków, zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, budowlanej i rolniczej oraz zakaz zakłócania spokoju i porządku.

Pomnik przyrody

Na terenie gminy Pęczniew znajduje się pomnik przyrody ożywionej – jesion wyniosły o obwodzie 480 cm. Został on objęty ochroną na mocy Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. (Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9). Drzewo to rośnie przy kościele parafialnym pw. św. Katarzyny w Pęczniewie, na działce o numerze ewidencyjnym 222, w obrębie geodezyjnym Pęczniew.

Stanowisko dokumentacyjne

Na terenie gminy znajduje się stanowisko dokumentacyjne obejmujące skarpe z widocznym profilem geologicznym, zlokalizowaną w miejscowości Siedlątków. Obiekt ten

uznany został za wartościowy z punktu widzenia edukacyjnego. Skarpa znajduje się w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie zarządzanym przez Nadleśnictwo Poddębice, na wschodnim brzegu zbiornika Jeziorsko, pomiędzy miejscowościami Siedlątków i Popów. Stanowisko to zostało objęte ochroną na mocy Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 4 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 11, poz. 36).

Obszar Natura 2000

Na terenie gminy Pęczniew znajduje się część obszaru Natura 2000 „Zbiornik Jeziorsko” (PLB100002), ustanowionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. Całkowita powierzchnia tej ostoi wynosi 10 186,1 ha, z czego ok. 4 385,5 ha leży w granicach gminy. Obszar ten obejmuje m.in. zbiornik retencyjny Jeziorsko, fragment doliny Warty od południa, dolinę Pichny z dopływami (do wsi Rudniki), kompleks stawów rybnych w pobliżu Pęczniewa oraz tereny podmokłych łąk i pastwisk w okolicy wsi Chorążka. Południową część ostoi zajmuje rezerwat przyrody „Jeziorsko” (2 350,6 ha), porośnięty głównie przez zarośla wierzbowe (*Salicetum triandro-viminalis*) i szuwały turzycy zaostrojonej (*Caricetum gracilis*), z mniejszym udziałem łąk i trzcinowisk. Otoczenie zbiornika stanowią głównie pola uprawne, natomiast większe powierzchnie łąk i pastwisk występują jedynie w południowych rejonach, m.in. w pobliżu Glinna, Włynia i Proboszczowic. Większość linii brzegowej jest pozbawiona lasów, z wyjątkiem okolic przepompowni w Ostrowie Warckim i stawów w Pęczniewie, gdzie występują niewielkie zagajniki sosnowe. W rejonie Glinna znajduje się natomiast rozległy kompleks leśny, częściowo w granicach obszaru Natura 2000.

Dolina Warty w tym obszarze składa się głównie z zmeliorowanych łąk i pastwisk, a lokalne podtopienia występują głównie wewnątrz obwałowań. Występują tu również łożowiska, skupiska wierzb oraz nieużytkowane tereny dawnych użytków zielonych. Miejscami zachowały się niewielkie obszary bagienne. Wschodnią część ostoi tworzą kompleksy torfowisk i łąk, częściowo przesuszone, z występowaniem olsów i torfianek. Obszar „Zbiornik Jeziorsko” ma ogromne znaczenie dla ochrony ptaków. W okresie lęgowym jest miejscem bytowania m.in. bączka, czapli białej, trzech gatunków rybitw oraz innych gatunków jak ohar, perkozki, kormoran czy zagrożony rycyk. Po sezonie lęgowym obszar jest istotny dla takich gatunków jak łabędź krzykliwy, żuraw, mewa mała czy kulik wielki – gatunek zagrożony globalnie. Łącznie występuje tu wiele gatunków z Dyrektywy Ptasiej oraz cennych przyrodniczo ptaków niełgowych i migrujących.

Według art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zabrania się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne to tereny lub pasy terenu łączące różne obszary chronione, które umożliwiają przemieszczanie się zwierząt, wymianę genetyczną i utrzymanie różnorodności biologicznej, tworzące sieć o znaczeniu ponadlokalnym. Są one traktowane jako ważne dla zachowania ciągłości ekosystemów, ale same nie mają formalnego statusu ochrony. Stanowią one schronienie dla wielu gatunków roślin i zwierząt, zapewniając im odpowiednie warunki do przemieszczania się, a także umożliwiają migrację organizmów oraz ich wzajemne kontakty. Na obszarze gminy Pęczniew do struktury tej zalicza się korytarz ekologiczny doliny rzeki Warty.

Rys.4. Formy ochrony przyrody w gminie Pęczniew



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

4.2.Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Według ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powódź to czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza. Na podstawie danych przedstawionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie gminy Pęczniew występują następujące obszary:

- Obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - powódź na tych obszarach występuje raz na 500 lat;
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat;
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat.
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarach między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zajmują w gminie ponad 61 ha, średniego – 186 ha, a niskiego – 265 ha. Zagrożenie powodziowe jest związane przede wszystkim z obecnością Zbiornika Jeziorsko oraz rzeki Warty (prawy odpływ Odry). Oprócz tego w granicach gminy Pęczniew sieć rzeczna tworzą rzeki Pichna (prawy dopływ Warty), Jadwichna i Urszulinka.

Zbiornik Jeziorsko jest czwartym co do objętości zbiornikiem zaporowym w Polsce. Jednym z jego istotnych zadań jest ochrona przeciwpowodziowa terenów położonych poniżej. Na terenach bezpośrednio zagrożonych powodzią zabronione jest prowadzenie prac i działań, które mogłyby utrudniać ochronę przeciwpowodziową. W szczególności zakaz ten dotyczy budowy urządzeń wodnych, sadzenia drzew i krzewów — z wyjątkiem nasadzeń służących regulacji wód lub stanowiących element biologicznej zabudowy dolin rzecznych czy umocnień brzegów — a także zmieniania rzeźby terenu czy składowania materiałów.

4.3.Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Pęczniew znajduje się 915 ha zmeliorowanych gruntów. Są one zlokalizowane głównie we wschodniej części gminy w obrębie Woli Pomianowej i Drużbinu. Według art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.), melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są:

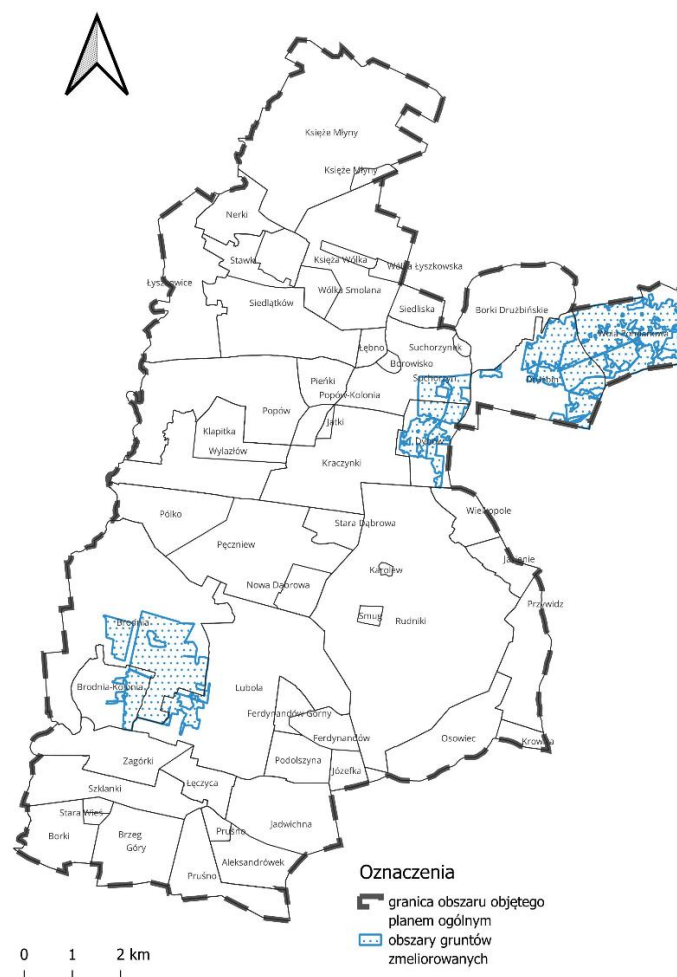
- 1) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie,
- 2) drenowania,
- 3) rurociągi,
- 4) stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych,
- 5) ziemne stawy rybne,
- 6) groble na obszarach nawadnianych,
- 7) systemy nawodnień grawitacyjnych
- 8) systemy nawodnień ciśnieniowych

Równocześnie przepisy tej ustawy stosuje się do budowli wstrzymujących erozję wodną: dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych, fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwoerozyjnych, zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk oraz zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska.

Z przepisów tej ustawy z art. 234 wynika także, że właścicielom gruntów nie wolno zmieniać kierunku ani natężenia spływu wód opadowych, roztopowych czy źródłanych w sposób, który mógłby zaszkodzić gruntom sąsiednim. Zabronione jest odprowadzanie wód oraz wprowadzanie ścieków na tereny przyległe. W związku z tym planowanie zagospodarowania przestrzennego powinno brać pod uwagę istniejące stosunki wodne, nie powodując ich trwałej zmiany – zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiadujących.

W planie ogólnym gminy Pęczniew grunty zmeliorowane zostały głównie przypisane do stref otwartych (SO), ze względu na ich istotną rolę w gospodarce wodnej. Takie rozwiązanie umożliwia dalsze wykorzystywanie tych terenów w celach rolniczych, jednocześnie zapewniając ochronę istniejącej infrastruktury melioracyjnej. Taki sposób zagospodarowania sprzyja efektywnemu zarządzaniu zasobami wodnymi, zapobiega degradacji gleb oraz zmniejsza ryzyko lokalnych podtopień. Zachowanie zmeliorowanych gruntów w ramach stref otwartych wspiera również ład przestrzenny i chroni tradycyjny, wiejski krajobraz kulturowy

Rys. 6. Obszary gruntów zmeliorowanych w gminie Pęczniew



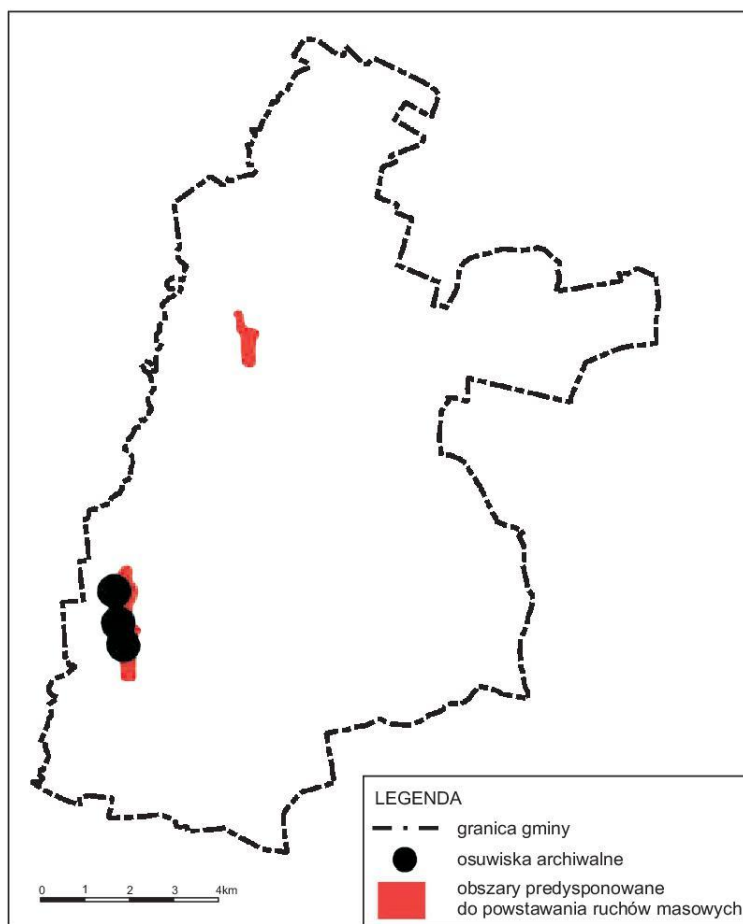
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie

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

Zgodnie z pozyskanymi informacjami dotyczącymi problematyki ruchów masowych na obszarze Polski pozakarpackiej, opracowanymi przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie gminy Pęczniew znajdują się trzy osuwiska archiwalne (badane na przestrzeni ostatnich 30-40 lat). Z uwagi na brak szczegółowego rozpoznania tych terenów — w szczególności brak kart rejestracyjnych lub dokumentacyjnych — nie można ich uznać za oficjalny rejestr osuwisk i obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, zgodny z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2007 r. dotyczącym informacji o ruchach masowych. Nie ma również możliwości precyzyjnego określenia ich zasięgu. Dodatkowo, na podstawie „Przeglądowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi w skali 1:50 000”, na terenie gminy wskazano dwa obszary potencjalnie narażone na takie zjawiska. Jednak do tej pory nie zostały one objęte pracami w ramach projektu SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej Kraju). Działania te są zaplanowane

w IV etapie programu, obejmującym lata 2023–2028, i będą dotyczyć m.in. kartowania oraz opracowania map osuwisk i terenów zagrożonych na obszarze Polski pozakarpackiej, a także monitorowania wybranych osuwisk w Karpatach i poza nimi. Do czasu zakończenia tych prac wszystkie wymienione obszary należy traktować wyłącznie poglądowo — nie mogą one stanowić podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych.

Rys. 7. Osuwiska archiwalne oraz obszary predysponowane do powstawania ruchów masowych na terenie gminy Pęczniew



Źródło: Fragment Przeglądowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie łódzkim

4.5. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód to obszary wyznaczone zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, na których wprowadza się określone nakazy, zakazy lub ograniczenia dotyczące sposobu użytkowania terenu oraz korzystania z zasobów wodnych.

Na terenie gminy Pęczniew znajdują się 3 ujęcia wód podziemnych.

- ujęcie wody w Pęczniewie - obsługujące miejscowości: Pęczniew, Rudniki, Przywidz, Osowiec;
- ujęcie wody w Luboli - obsługujące miejscowości: Lubola, Brodnia, Zagórki, Brodnia

Kolonia, Jadwiczna, Ferdynandów, Brzeg;

- ujęcie wody w Księżej Wólce - obsługujące miejscowości: Księża Wólka, Siedlątków, Popów, Drużbin, Borki Drużbińskie, Księża Młyny, Kraczynki, Dybów, Łyszkowice, Wola Pomianowa.

Tab.13. Wykaz ujęć wód podziemnych w gminie Pęczniew

Lp.	Identyfikator ujęcia	Nazwa ujęcia
1.	05_01239	ZGKIM – Księża Wólka
2.	05_01238	ZGKIM – Lubola
3.	05_01237	ZGKIM - Pęczniew

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/>

Bezpośrednia strefa ochronna ujęć wody znajduje się w Pęczniewie na działce numer 15-1006. W związku z wyznaczoną strefą ochronną, w planie ogólnym gminy Pęczniew została ona uwzględniona jako strefa infrastrukturalna (SI).

Rys.8. Strefa ochronna ujęć wody w gminie Pęczniew



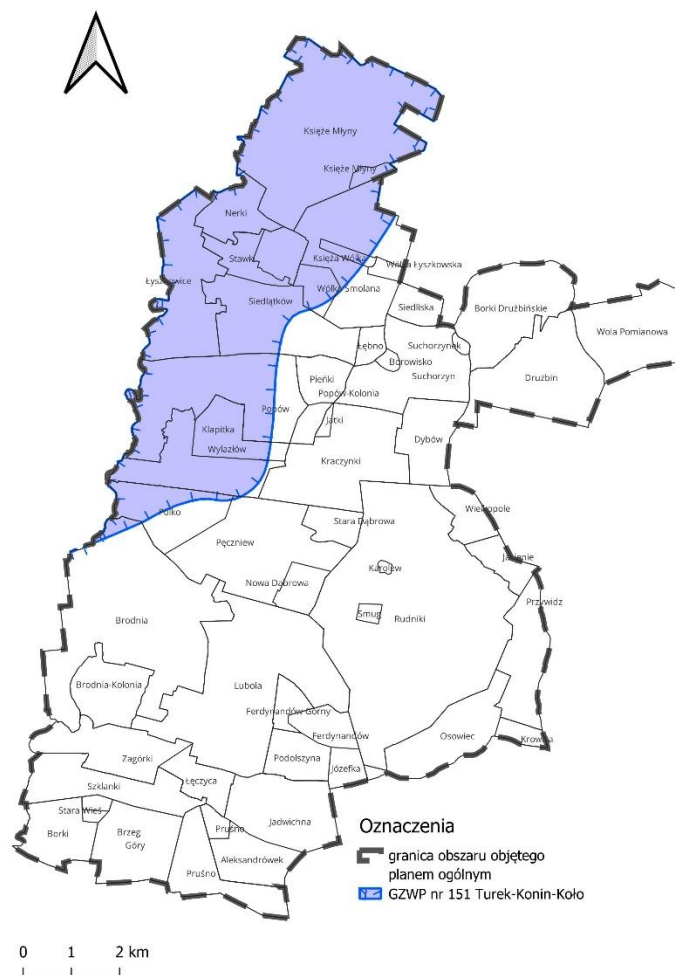
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

4.6. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Zgodnie z art. 139 ustawy Prawo wodne, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej „obszarami ochronnymi”, to tereny, na których wprowadza się zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów lub korzystania z wód, mające na celu ochronę tych zasobów przed ich degradacją. Na obszarze gminy Pęczniew nie wyznaczono żadnych takich stref ochronnych. Jednak część terenu objętego opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Turek-Konin-Koło. Jest to zbiornik typu

szczelinowo-porowego o średniej głębokości ujęcia 90 m i szacunkowych zasobach dyspozycyjnych rzędu 240 m³/d. Dla tego zbiornika nie sporządzono dotychczas planu ochrony ani nie wyznaczono obszarów ochronnych, w związku z powyższym nie było konieczności uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie.

Rys. 9. Położenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych w gminie Pęczniew



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy Pęczniew nie występują obszary i tereny górnicze, związane z eksploatacją złóż.

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

Na terenie gminy nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin. Nie występują także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze Gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Działania podejmowane przez samorządy w zakresie ochrony zabytków opierają się przede wszystkim na przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153). Zabytki mogą być objęte ochroną prawną poprzez różne formy, takie jak: wpis do rejestru zabytków, umieszczenie na liście Skarbów Dziedzictwa, nadanie statusu pomnika historii, utworzenie parku kulturowego, a także poprzez zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach administracyjnych, np. o warunkach zabudowy. Ochrona zabytków należy do jednych z ustawowych zadań własnych gminy. W ramach tych obowiązków gmina odpowiada m.in. za: prowadzenie gminnej ewidencji zabytków, opracowywanie programu opieki nad zabytkami, uwzględnianie kwestii ochrony dziedzictwa kulturowego przy tworzeniu i aktualizacji dokumentów strategicznych oraz planistycznych.

Wszystkie obiekty znajdujące się na terenie gminy Pęczniew wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków wyszczególnione zostały w tabeli:

Tab.14. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Pęczniew

L.p.	Nazwa obiektu	Lokalizacja	Wpis do rejestru	Gminna ewidencja zabytków	Wojewódzka ewidencja zabytków
BRODNIA					
1.	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY P.W. ŚW. STANISŁAWA B.M.	Brodnia 93 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0002.545	X 701/193/A z dnia 02.10.1967 r.	X	
2.	CMENTARZ PARAFIALNY	Działka ewidencyjna 101102_2.0002.514		X	X
3.	PLEBANIA w zespole kościoła par. p.w. św. Stanisława B.M.	Brodnia 92 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0002.515/1		X	

4.	CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY w granicach ogrodzenia w zespole kościoła par. p.w. św. Stanisława B.M.	Brodnia 93 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0002.545		X	X
5.	DZWONNICA w zespole kościoła par. p.w. św. Stanisława B.M.	Brodnia 93 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0002.545	X 702/193/A z dnia 02.10.1967 r.	X	
6.	HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY (granice układu ruralistycznego zostaną określone podczas aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków)	99-235 Pęczniew obręb 0002 Brodnia		X	X
7.	DOM NR 67	Brodnia 67 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0002.475/3		X	
8.	DOM NR 76	Brodnia 76 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0002.487/4		X	
DRUŻBIN					
9.	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY P.W. ŚW STANISŁAWA B.M.	Drużbin 28 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0005.76	X 704/396/A z dnia 03.10.1967 r.	X	
10.	KAPLICA GROBOWA J. GŁODZIŃSKIEGO w zespole kościoła parafialnego	Drużbin 28 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0005.76	X 705/397/A z dnia 03.10.1967 r.	X	X
11.	CMENTARZ PARAFIALNY	Działka ewidencyjna 101102_2.0005.169		X	X
12.	OGRODZENIE z BRAMĄ w zespole kościoła parafialnego	Drużbin 28 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0005.76		X	
13.	PLEBANIA w zespole kościoła parafialnego	Drużbin 28 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0005.76		X	

14.	KAPLICA CMENTARNA	Działka ewidencyjna 101102_2.0005.169		X	
15.	CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY w granicach ogrodzenia w zespole kościoła parafialnego	Drużbin 28 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0005.76		X	X
ŁYSZKOWICE					
16.	OGRODZENIE w zespole kościoła parafialnego	Łyszkowice 1 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0013.1124		X	
17.	DZWONNICA w zespole kościoła parafialnego	Łyszkowice 1 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0013.1124		X	
18.	CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY w granicach ogrodzenia w zespole kościoła parafialnego	Łyszkowice 1 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0013.1124		X	
PĘCZNIEW					
19.	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY P.W. ŚW. KATARZYNY	ul. Rynek 12 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0015.222	X 95/211/A z dnia 06.10.1967 r.	X	
20.	PARK KOŚCIELNY	ul. Rynek 12 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0015.222	X 303 z 08.02.1979 r.	X	X
21.	CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY w granicach ogrodzenia w zespole kościoła parafialnego	ul. Rynek 12 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0015.222		X	X
22.	CMENTARZ PARAFIALNY	Działka ewidencyjna 101102_2.0015.328		X	X
23.	DZWONNICA w zespole kościoła parafialnego	ul. Rynek 12 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0015.222		X	X

24.	OGRODZENIE w zespole kościoła parafialnego	ul. Rynek 12 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0015.222		X	
25.	KAPLICZKA PRZYDROŻNA – zabytek ruchomy	ul. Rynek 12 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0015.222	X B/250/98/1 z dnia 24.11.1973 r.	X	
POPÓW					
26.	PARK DWORSKI XVIII w.				X
RUDNIKI					
27.	SPICHLERZ przy budynku remizy strażackiej	Rudniki 14a 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0018.408/5		X	
28.	KAPLICZKA PRZYDROŻNA ŚW. ANTONIEGO – zabytek ruchomy	Pomiędzy posesjami Rudniki 41 a Rudniki 39C 99-235 Pęczniew		X	
SIEDŁĄTKÓW					
29.	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY P.W. ŚW. MARKA EWANGELISTY	Siedlątków 1 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0013.1124	X 711/214/A z dnia 10.10.1967 r.	X	
30.	DZWONNICA W ZESPOLE KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO P.W. ŚW. MARKA EWANGELISTY	Siedlątków 1 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0013.1124		X	
31.	CMENTARZ PARAFIALNY	Działka ewidencyjna 101102_2.0019.288		X	
32.	KAPLICA CMENTARNA	Działka ewidencyjna 101102_2.0019.288		X	
33.	WIATRAK	Siedlątków 8 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0019.404	X 333/12/86/A z dnia 03.10.1986 r	X	
ZAGÓRKI					
34.	WIATRAK	Działka ewidencyjna 101102_2.0022.245	X	X	

			348/27/86/A z dnia 06.10.1986 r.		
35.	DOM NR 10	Zagórki 10 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0022.198		X	
36.	DOM NR 19	Zagórki 19 99-235 Pęczniew Działka ewidencyjna 101102_2.0022.146, 147		X	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi

W gminie Pęczniew występuje 137 stanowisk archeologicznych, w tym 6 wpisanych do rejestru zabytków, będących świadectwem wielowiekowego osadnictwa.

Tab.15. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków w gminie Pęczniew

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Nr rejestru
1.	Cmentarzysko kultury prapolskiej XI-XII w.	Brzeg	1008-XVII-18
2.	Grodzisko stożkowate kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze	Pęczniew	1007-XVII-17
3.	Grodzisko stożkowate kultury polskiej XIV-XV w.	Łęg Popowski	1006-XVII-16
4.	śląd osadnictwa kultury nieokreślonej, mezolit śląd osadnictwa kultury łużyckiej, IV-V EB osada kultury prapolskiej VII-VIII w. osada kultury prapolskiej, XI-XII w.	Brodnia	1010-XVII-20
5.	Cmentarzysko kultury łużyckiej, IV-V EB	Pęczniew - Pólko	1009-XVII-13
6.	Grodzisko stożkowate kultury polskiej, k. XIV-XV w.	Rudniki	1005-XVII-15

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://zabytek.pl/pl/>

4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Pęczniew nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Pęczniew brak jest terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

4.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie zostały ustanowione obszary ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

W związku z tym, podczas opracowywania planu ogólnego dla gminy Pęczniew nie istniała potrzeba uwzględniania tego typu ograniczeń jako elementu wpływającego na kierunki zagospodarowania przestrzennego.

4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Pęczniew nie wskazano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Pęczniew nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i rewitalizacji.

4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu poddębickiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Pęczniew, obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją

4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ochronie prawnej podlegają użytki rolne zaliczane do klas I–III. Jednak, jak stanowi art. 5b tej ustawy, przepisy te nie mają zastosowania do terenów zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast. Grunty leśne to obszary pokryte drzewostanem lub krzewami, które przeznaczone są przede wszystkim do prowadzenia gospodarki leśnej, działań związanych z ochroną środowiska, rekreacją oraz pozyskiwaniem surowca drzewnego.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III

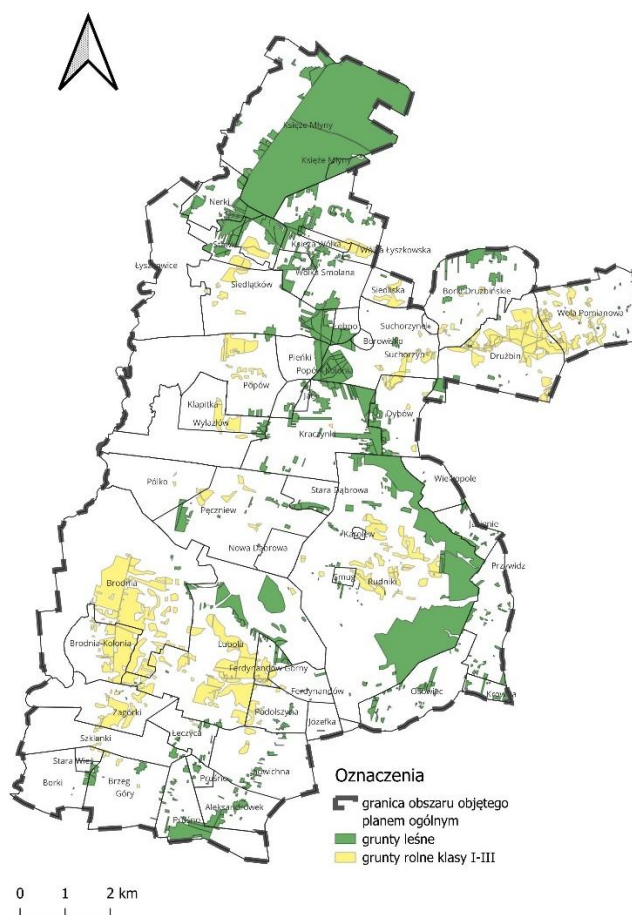
Grunty rolne klas I-III na terenie gminy Pęczniew mają łączną powierzchnię 893,3 ha, co stanowi prawie 7% powierzchni całej gminy. Należy zaznaczyć, że zmiana przeznaczenia gruntów rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej na cele inne niż rolnicze jest ściśle regulowana

przepisami prawa i wymaga uzyskania zgody właściwych instytucji, co potwierdza ich znaczenie jako cennego i strategicznego zasobu dla gminy.

Grunty leśne

Grunty leśne zajmują obszar 1 851 ha, stanowiąc 14,5% powierzchni gruntów w gminie. Najrozleglejsze obszary leśne zlokalizowane są w północnej i wschodniej części gminy. W przeważającej mierze są to lasy o charakterze ochronnym – wodochronne, stanowiące własność Skarbu Państwa i pozostające w zarządzie Nadleśnictwa Poddębice. Pozostałe tereny leśne mają niewielką powierzchnię i cechują się znacznym rozproszeniem.

Rys.11. Grunty leśne i rolne klas I-III na terenie Gminy Pęczniew



Źródło: opracowanie własne na podstawie Mapy EGIB w postaci wektorowej: licencja nr GN.6642.678.2025_1011_CL1 z dnia 21.03.2025 r.

Realizowana polityka przestrzenna ukierunkowana jest na ochronę gruntów rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej (I–III) oraz terenów leśnych przed nadmierną urbanizacją, co pozostaje w zgodzie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Zachowanie tych obszarów ma istotne znaczenie nie tylko dla utrzymania

naturalnego charakteru krajobrazu, ale również dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

Stan środowiska bezpośrednio wpływa na jakość życia mieszkańców, dlatego w planie ogólnym gminy Pęczniew przewidziano ochronę cennych gruntów rolnych klas I–III oraz lasów poprzez objęcie ich strefami otwartymi (SO). Tereny te pełnią istotne funkcje ekologiczne – poprawiają jakość powietrza, wspierają różnorodność biologiczną i stanowią przestrzeń dla rekreacji i wypoczynku.

Zgodnie z założeniami polityki przestrzennej, priorytetem jest zachowanie tych obszarów w stanie możliwie najbardziej zbliżonym do naturalnego, co sprzyja ochronie środowiska i racjonalnemu gospodarowaniu zasobami przyrodniczymi gminy.

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

Na terenie gminy Pęczniew nie ma zlokalizowanych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Na terenie gminy Pęczniew nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

5.1. Infrastruktura społeczna

Obiekty oświatowe

System edukacji w gminie Pęczniew obejmuje 2 placówki oświatowe, które zaspokajają potrzeby mieszkańców na poziomie przedszkolnym i podstawowym:

- Szkoła Podstawowa im. Kazimierza Deki-Deczyńskiego w Pęczniewie wraz z filią w Brzegu;
- Publiczne Przedszkole w Pęczniewie.

Na obszarze gminy nie ma infrastruktury w postaci żłobków ani obiektów szkolnictwa średniego i wyższego. Z placówek edukacji podstawowej w roku 2022/2023 korzystało 212 dzieci. W przeciągu ostatnich lat nie zaobserwowano wyraźnych tendencji spadkowych i wzrostowych, co przyczyniło się do utrzymania stałego poziomu dzieci w wieku szkolnym.

Tab.16. Uczniowie w placówkach oświatowych w gminie Pęczniew w latach 2017-2023

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ilość Uczniów uczęszczających do Szkół Podstawowych na terenie gminy Pęczniew	231	251	248	254	259	240	212

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>

Dzięki efektywnym działaniom władz samorządowych w ostatnich latach zrealizowano m.in.:

- budowę i modernizację infrastruktury sportowo-rekreacyjnej przy placówkach oświatowych, w tym boisk, placów zabaw i siłowni zewnętrznych;
- rozwój edukacji przedszkolnej poprzez systematyczne zwiększanie liczby oddziałów;
- doposażenie szkół i przedszkoli w nowoczesne pomoce dydaktyczne;
- podniesienie kwalifikacji nauczycieli oraz poprawę jakości kształcenia;
- rozszerzenie oferty edukacyjnej, w tym organizację zajęć dodatkowych;
- termomodernizację budynków Publicznego Przedszkola i Szkoły Podstawowej w Pęczniewie.

Obecna infrastruktura placówek oświatowych zaspokaja aktualne i przewidywane potrzeby mieszkańców, jednak planowany jest dalszy rozwój oferty edukacyjnej i dydaktycznej.

Obiekty pełniące funkcję kulturową, sportową czy rekreacyjną

W Gminie Pęczniew działalność kulturalna i edukacyjna prowadzona jest aktywnie przez lokalne instytucje oraz organizacje społeczne, co znacząco wpływa na rozwój życia społecznego i podtrzymywanie tradycji.

Wiejski Dom Kultury w Brzegu oraz Gminna Biblioteka Publiczna w Pęczniewie, wraz z filiami w Brodni i Drużbinie, prowadzą działania służące popularyzacji kultury, rozwojowi czytelnictwa i pielęgnowaniu lokalnego dziedzictwa. Gminna Biblioteka w Pęczniewie dysponuje bogatym zbiorem literatury pięknej i popularnonaukowej dla dzieci i dorosłych oraz prowadzi regionalną kartotekę tematyczną. W ramach swojej działalności organizuje wystawy, spotkania autorskie, lekcje biblioteczne i liczne konkursy – m.in. czytelnicze, plastyczne, recytatorskie i ortograficzne.

Ochrona zdrowia

Na obszarze gminy Pęczniew funkcjonują dwa Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej: NZOZ „Ośrodek Zdrowia” Spółka Partnerska Lekarzy Jaskólski i Waszkiewicz oraz NZOZ „ADRIAMED”. Dodatkowo, w miejscowości Pęczniew dostępny jest gabinet stomatologiczny.

5.2. Infrastruktura transportowa

Podstawowym elementem systemu transportowego gminy jest układ drogowy zapewniający powiązania zewnętrzne w skali regionu i kraju oraz powiązania wewnętrzne gminnej sieci osadniczej. Przez gminę Pęczniew przebiega droga wojewódzka nr 478 relacji Rzymisko – Księża Wólka – Krępa klasy „G” głównej w aktualnych granicach pasa drogowego, zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Do dróg powiatowych zalicza się następujące:

Tab.17. Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Pęczniew

L.p.	Numer drogi	Przebieg drogi	Długość (km)
1.	1700E	Sieradz (ul.Borek) – Włyn – Dzierżazna – Lubola – Pęczniew – Rzechta-Wierzchy	15,48
2.	3710E	Łyszkowice – Dzierżazna – Krępa	5,78
3.	3711E	Księżę Młyny – Niemysłów – Porczyny	2,31
4.	3712E	Siedlątków – Pęczniew – Zadzim – Chodaki	13,34
5.	3713E	Księża Wólka – Popów	2,74
6.	3714E	Niemysłów – Rzechta	3,19
7.	3715E	Brodnia – Lubola – Rzeczyca – Szadek (ul. Przedmieście Grabowiny, ul. Stodolniana)	5,56
8.	3717E	Drużbin – Busina Stara	3,12
9.	3718E	Drużbin – Bratków Dolny	1,14

Źródło: Raport o stanie Gminy Pęczniew za rok 2020

Łącznie drogi powiatowe zajmują długość ok. 53 km. Poniżej przedstawiono pełną listę dróg gminnych:

Tab.18. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Pęczniew

L.p.	Numer drogi	Przebieg drogi	Długość (km)
1.	111006E	(Porczyny)gr. gm. Poddebice- Wola Pomianowa -gr.gm Zadzim (Charchów Pański)	1,816
2.	111101E	Księżę Młyny- Księża Wólka	4,103
3.	111102E	Pieńki-Suchorzyn Drużbin	4,098
4.	111103E	Suchorzyn-Dybów	0,872
5.	111104E	Pęczniew-Dąbrowa Nowa -Rudniki	1,744
6.	111105E	Brzeg – Szklanki – Brodnia-Dąbrowa Lubolska	6,664
7.	111106E	Brzeg – Szklanki-Jadwiczna	2,282
8.	111107E	(Kolonja Kraczyński)-dr.pow.nr1700E- dr.pow.3712E	0,451

9.	111108E	Kolonia Popów-Zbiornik Jeziorsko	0,934
10.	111259E	(Wola Flaszczyna)-gr.gm. Zadzim-Przywidz gr.gm. Zadzim -(Grabina)	5,562
11.	111459E	(Pierzchnia Góra)-gr. gm. Warta – Jadwichna – Ferdynandów – Rudniki- gr.gm. Zadzim (Rzechta)	10,807
12.	111461E	(Rososzyca)-gr.gm. Warta-Jadwichna	0,985
13.	111109E	Zbiornik Jeziorsko-Popów-Siedlątków	2,315
14.	111110E	Pęczniew, ul. Sportowa	0,489
15.	111111E	Pęczniew, ul. Rynek	0,240
RAZEM: 43,362 km			

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędy Gminy Pęczniew

Większość dróg gminnych znajduje się w dobrym stanie technicznym. Jednak niektóre z nich wymagają przebudowy lub modernizacji, zwłaszcza jeśli chodzi o poszerzenie jezdni oraz poprawę rodzaju nawierzchni. Dodatkowo na terenie gminy występuje wiele dróg wewnętrznych, które zazwyczaj mają nawierzchnię gruntową i różną szerokość pasa drogowego, pełniąc funkcje pomocnicze w systemie komunikacyjnym.

Komunikacja publiczna w gminie Pęczniew realizowana jest przez autobusy w kierunku Poddębic, Sieradza, a za ich pośrednictwem do innych większych miast, w tym Łodzi.

Ruch rowerowy odbywa się na ogólnodostępnych jezdniach dróg publicznych. Brak wytyczonych ścieżek jest mocno odczuwalny zarówno przez mieszkańców korzystających z rowerów, jak i przez kierowców, którzy w związku z tym muszą zachować szczególną ostrożność podczas poruszania się po drogach.

Przez obszar gminy nie przebiega żadna linia kolejowa. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Poddębicach oraz Sieradzu.

Rys.12. Drogi na terenie gminy Pęczniew



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k

W planie ogólnym gminy Pęczniew zostały wyznaczone strefy komunikacyjne (SK) zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi. Obejmują one zarówno istniejące, jak i planowane ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym oraz regionalnym. Ujęto w nich również tereny przeznaczone na obsługę transportu drogowego, w tym stacje paliw. Przyjęte w planie rozwiązania odpowiadają aktualnemu stanowi sieci transportowej oraz przewidywanym kierunkom jej rozwoju, co umożliwia właściwe dostosowanie przestrzeni do potrzeb mieszkańców i odwiedzających.

Obowiązujące ograniczenia związane z infrastrukturą transportową obejmują:

- Zabudowa musi być realizowana z zachowaniem minimalnych odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami dotyczącymi klasy drogi, co służy zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu i ochronie infrastruktury;

- Elementy ograniczające widoczność, takie jak reklamy, obiekty lub inne konstrukcje, nie mogą być lokalizowane w miejscach, które mogłyby utrudniać ruch drogowy lub zagrażać jego bezpieczeństwu;
- W sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu należy stosować środki ochrony akustycznej, takie jak ekrany dźwiękochłonne, szczególnie w pobliżu terenów zabudowy mieszkaniowej;
- Nowa zabudowa musi być prawidłowo skomunikowana z siecią drogową, spełniając wymagania techniczne dotyczące m.in. szerokości jezdni, nośności nawierzchni i promieni łuków;
- Przebudowa lub rozbudowa dróg może wymagać rezerwowania odpowiednich terenów pod przyszłe poszerzenia lub budowę dodatkowych elementów infrastruktury drogowej.

5.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodnokanalizacyjna

Gmina Pęczniew jest niemal w pełni objęta systemem wodociągowym – z sieci wodociągowej korzysta 99,7% mieszkańców. Według danych z 2016 roku, całkowita długość sieci wodociągowej wynosiła 103 km, a do systemu przyłączonych było łącznie 1536 budynków mieszkalnych oraz zbiorowego zamieszkania. Teren wyposażony jest w wodę, dzięki ujęciom znajdującym się w miejscowościach: Pęczniew (zaopatruje miejscowości Pęczniew, Rudniki, Przywidz i Osowiec), Lubola (zaopatruje miejscowości Lubola, Brodnia, Zagórki, Brodnia Kolonia, Jadwichna, Ferdynardów, Brzeg), Księża Wólka (zaopatruje miejscowości Księża Wólka, Siedlątków, Popów, Drużbin, Borki Drużbińskie, Księża Młyny, Kraczynki, Dybów, Łyszkowice i Wola Pomianowa).

Na terenie Gminy Pęczniew funkcjonuje ograniczona infrastruktura kanalizacyjna – łączna długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi zaledwie 0,9 km (dane GUS, 2016 r.). Kanalizacja sanitarna obejmuje jedynie część miejscowości Pęczniew. Ścieki z tego obszaru trafiają do gminnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Pęczniewie, która działa od 1992 roku i posiada maksymalną przepustowość 55,1 m³/d. Z oczyszczalni korzysta około 255 mieszkańców, co stanowi jedynie 7,3% ogółu ludności gminy (według danych GUS z 2016 r.). W pozostałych miejscowościach ścieki odprowadzane są głównie do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. W miejscach, gdzie budowa zbiorczej sieci kanalizacyjnej jest nieopłacalna lub technologicznie nieuzasadniona, gmina wdraża program budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Dodatkowo, kanalizacja deszczowa występuje jedynie w ograniczonym zakresie – obejmuje fragment ulicy Wspólnej w Pęczniewie.

Należy pamiętać, że zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki cmentarnej, wokół cmentarzy należy wyznaczyć strefy ochronne. Ich podstawowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa sanitarnego. Zabudowa w promieniu co najmniej 150 metrów od granicy cmentarza nie może obejmować: budynków mieszkalnych, zakładów produkcji żywności, placówek zbiorowego żywienia, obiektów przechowujących żywność, ujęć wody pitnej i gospodarczej (studni, źródeł, strumieni). Wyjątkowo odległość ta może zostać skrócona do 50 metrów, jeśli teren w odległości 50-150 m jest objęty siecią wodociągową i wszystkie budynki w tym obszarze są do niej przyłączone.

Infrastruktura elektroenergetyczna

Przez wschodnią część Gminy Pęczniew przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV na odcinku Adamów–Pabianice. Podstawowe zasilanie gminy w energię elektryczną zapewniają stacje transformatorowe 110/15 kV, zlokalizowane poza jej obszarem, połączone siecią linii elektroenergetycznych 110 kV. Rozprowadzanie energii do poszczególnych miejscowości i odbiorców odbywa się poprzez sieć średniego napięcia (15 kV), stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz sieć niskiego napięcia. Obecna infrastruktura energetyczna zaspokaja aktualne potrzeby gminy i powinna być wystarczająca również w perspektywie umiarkowanego rozwoju.

Dla obszaru Gminy Pęczniew Wojewoda Łódzki wydał następującą decyzję lokalizacyjną na podstawie ww. specustawy: Decyzja Nr 13/2022 o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej z dnia 6 maja 2022 r. – „Remont linii 200 kV Adamów – Pabianice”. Już w 2022 roku Polskie Sieci Elektroenergetyczne prowadziły prace w ramach tego zadania pod nazwą „Modernizacja istniejących i instalacja nowych przewodów odgromowych OPGW na wybranych liniach 220 kV i 400 kV – etap II”.

Poza tradycyjnymi źródłami energii, na terenie gminy znajduje się elektrownia wodna Jeziorsko, zlokalizowana przy zaporze czołowej zbiornika wodnego Jeziorsko. Obiekt ten stanowił uzupełnienie inwestycji hydrotechnicznej związanej ze zbiornikiem, a jego rozruch i przekazanie do eksploatacji nastąpiły w 1994 roku. Elektrownia działa w trybie przepływowym przez całą dobę, dostosowując swoją pracę do reżimu gospodarowania wodą zbiornika, którego głównym celem jest łagodzenie skutków zarówno nadmiaru, jak i niedoboru wody. Zainstalowana moc elektrowni wynosi 4 890 kW. W okresie od listopada 1994 r. do grudnia 2015 r. wyprodukowano około 418 GWh energii elektrycznej, co daje średnioroczną

produkcję na poziomie 19 897 MWh – bardzo zbliżoną do założeń projektowych (20 000 MWh). Na wielkość produkcji wpływają przede wszystkim warunki hydrologiczne oraz poziom piętrzenia, który był dwukrotnie obniżany względem wartości przyjętych w fazie projektowania

Infrastruktura gazowa

Na terenie gminy brak jest sieci gazowej gazu ziemnego. Z tego powodu mieszkańcy zaopatrują się w gaz propan-butan w butlach zakupiony u lokalnych przedsiębiorców.

Infrastruktura ciepłownicza i geotermalna

Zaopatrzenie w ciepło opiera się na indywidualnych źródłach ciepła i lokalnych kotłowniach, w głównej mierze zasilanych paliwem stałym.

Infrastruktura telekomunikacyjna

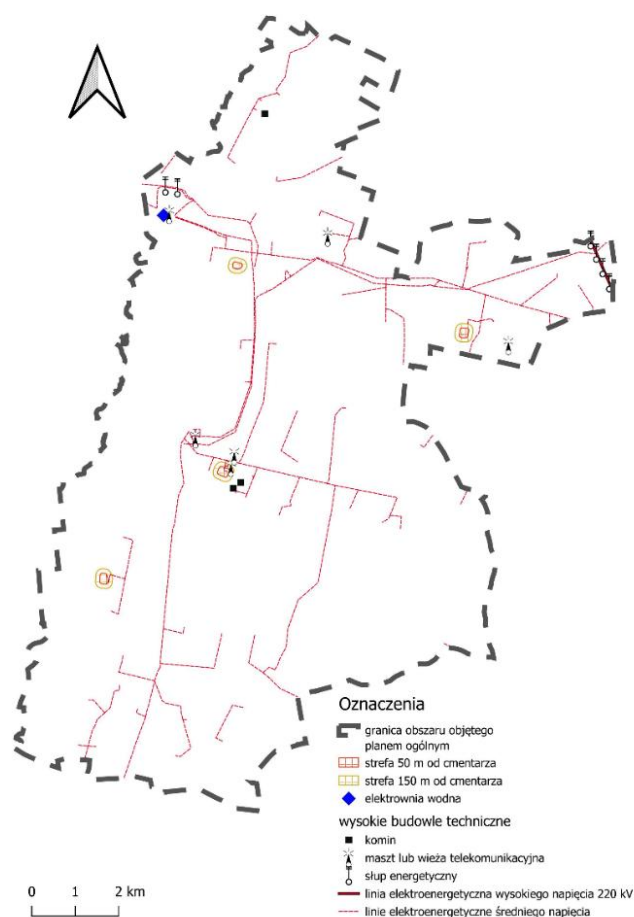
Gmina dysponuje dobrze rozwiniętą siecią telefoniczną. Jednak wraz z postępem technologicznym, tradycyjna telefonia stacjonarna traci na znaczeniu na rzecz łączności bezprzewodowej oraz Internetu. Przewiduje się, że w najbliższych latach ten trend będzie się nasilał.

Ograniczenia wynikające z obecnej infrastruktury technicznej:

- Obowiązek przestrzegania wszystkich przepisów dotyczących stref ochronnych ujęć wód;
- Wymóg przyłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków znajdujących się w odległości mniejszej niż 150 metrów od granic istniejących lub planowanych cmentarzy;
- Obowiązek podłączenia terenów położonych w granicach stref ochronnych ujęć wód do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- Konieczność zapewnienia pasów technologicznych o odpowiedniej szerokości dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia – odpowiednio 40 metrów (po 20 m od osi linii) oraz 14 metrów (po 7 m od osi linii). W obrębie tych pasów ogranicza się możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z odrębnymi

przepisami. Tereny te powinny być zagospodarowane w sposób umożliwiający swobodny dostęp do prowadzenia prac eksploatacyjnych.

Rys. 13. Infrastruktura techniczna na terenie gminy Pęczniew



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na terenie gminy Pęczniew obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, który został przyjęty Uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego. Na obszarze opracowania wyznaczono 3 krajobrazy priorytetowe oraz jeden obszar wskazany do uzupełnienia stanu wiedzy kulturowo-archeologicznej.

Krajobraz priorytetowy Dolina Warty powyżej zbiornika Jeziorsko (10-318.18-12)

Jest to krajobraz należący do grupy A krajobrazów przyrodniczych, kulturowo użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu wód powierzchniowych o podtypie system wód płynących. Kryterium typowania, jakim kierowano się przy wyznaczaniu tego obszaru to kryterium ważności krajobrazu ze względu na występujące elementy ekspozycji oraz wnioskujące z dodatkowych analiz eksperckich. Krajobraz ten stanowi mozaikę siedlisk łąkowo-szuwarowych. Zaleca się analizę obszaru, która miałaby na celu wzmocnienie ochrony prawnej.

W Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego znajdują się następujące rekomendacje dla krajobrazu priorytetowego Dolina Warty powyżej zbiornika Jeziorsko:

- Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej (C.II.2.1.);
- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną (C.II.2.1.);
- Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, zwłaszcza wodnych (C.II.2.1.);
- Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt) (C.II.2.1.);
- Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% (C.II.2.1.);
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości (C.II.2.1.), czyli wg definicji z AKWŁ „zabudowy, której wielkość (kubatura) i kształt pomija aspekt skali i kontekstu sąsiedniej zabudowy. Zabudowy zbyt dużej gabarytowo (nadmierna dominacja w przestrzeni przesłaniająca krajobraz, obiekt) i niezrozumiałej stylistycznie, niespełniającej standardów na danym obszarze;
- Utrzymanie naturalnego charakteru koryta rzeki wraz doliną (C.III.).

Krajobraz priorytetowy Zbiornik Jeziorsko (10-318.18-8)

Jest to krajobraz należący do grupy C krajobrazów kulturowych, w których struktura i funkcje są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka, typu wodnogospodarczego o podtypie duże sztuczne zbiorniki wodne o różnych funkcjach. Kryterium typowania, jakim kierowano się przy wyznaczaniu tego obszaru to kryterium unikatowości (liczba jednostek

w danym podtypie nie większa niż 10 krajobrazów) oraz dotychczasowej ochrony pranej (przynajmniej 50% objętych wybranymi formami ochrony przyrody). Dodatkowo w omawianym krajobrazie wyróżniono obszar o treściach archeologicznych wskazanych do uzupełnienia wiedzy wokół zbiornika Jeziorsko. Zaleca się analizę obszaru, która miałaby na celu wzmocnienie ochrony prawnej w ramach form ochrony wskazanych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.

W Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego znajdują się następujące rekomendacje dla krajobrazu priorytetowego Zbiornik Jeziorsko:

- Utrzymanie istniejących funkcji retencyjnej, przyrodniczej i rekreacyjnej z koniecznością uwzględnienia zasad ochrony środowiska (w zakresie przyrody, jakości wód i klimatu akustycznego) (C.II.2.1.);
- Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych, buforowych, szczególnie w miejscach narażonych na antropopresję np. dostępne brzegi zbiornika i wzdłuż cieków (C.II.2.1.);
- Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach (C.II.2.1.);
- Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych (C.II.2.1.);
- Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt); niewprowadzanie ogrodzeń w strefach nadbrzeżnych (C.II.2.1.);
- Zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach, w tym maksymalne ograniczenie wyrębu na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a wodami powierzchniowymi (C.II.2.1.);
- Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu (C.II.2.1.);
- Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%. W ww. strefie dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej gospodarce wodnej, rybackiej, rolnej i leśnej oraz turystyce wodnej, a także inne związane z obsługą ruchu turystycznego - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dla ww. obszarów oraz innych bez wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (zlokalizowanych wzdłuż rzek, jezior i innych naturalnych cieków wodnych oraz sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących),

położonych w formach ochrony przyrody (w tym parkach krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu) - obowiązują zakazy zgodne z aktami prawnymi powołującymi daną formę ochrony oraz ustawą o ochronie przyrody (C.II.2.1.);

- Zalecenie estetyzacji i ujednolicenia lokalizowanych obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), nietrwale związanych z gruntem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń oraz stanowiących uzupełnienie infrastruktury turystycznej i gastronomicznej zgodnie z przeznaczeniem terenu. Wykluczenie utrwalania w przestrzeni obiektów sezonowych o nietrwałej formie (C.II.2.1.);
- Dopuszcza się sezonową lokalizację punktów handlowych i gastronomicznych w obrębie przystani i plaż z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia.
- Dopuszcza się modernizację i uzupełnienie istniejącego kompleksu przystani jachtowej, m.in. w zakresie niezbędnej infrastruktury, na zasadach zrównoważonego rozwoju (C.II.2.1.);
- Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych (C.II.2.1.);
- Realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej (C.II.2.1.);
- Niewprowadzanie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia) (C.II.2.1.);
- Realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w zlewni rzeki Warta w celu poprawy warunków sanitarnych krajobrazu (C.II.2.1.);
- Na obszarze rezerwatu przyrody Jeziorsko ograniczanie zagospodarowania turystycznego, m.in. poprzez projektowanie infrastruktury turystycznych z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego (C.II.2.1.);
- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji (C.II.2.10.);

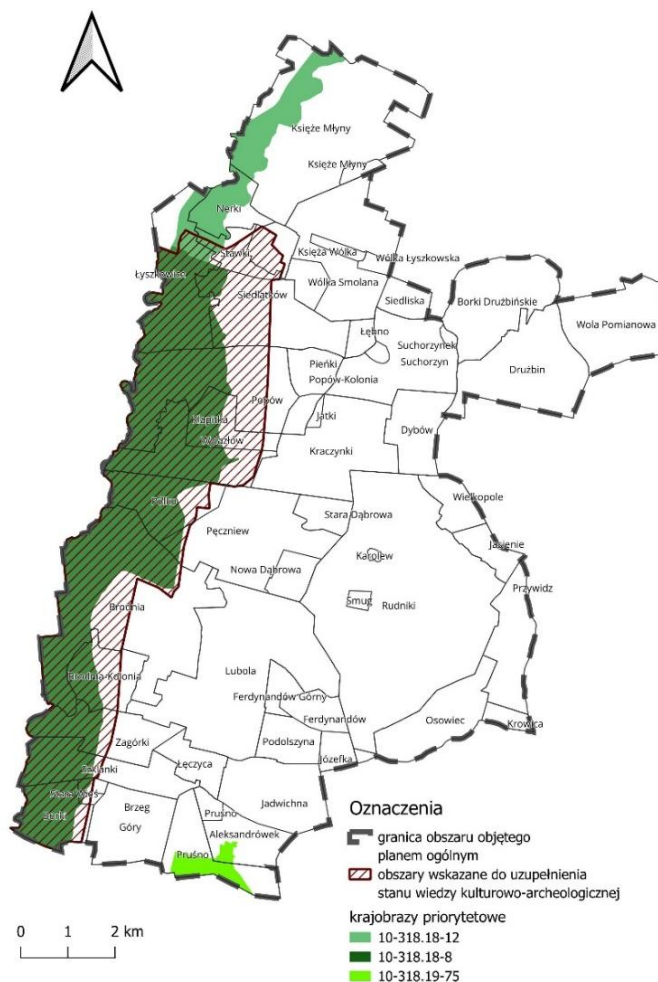
- W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych zaleca się stosowanie błękitno-zielonej infrastruktury (C.II.2.11.);
- Wykluczenie usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży (C.II.2.12.);
- Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego (C.II.2.12.);
- Uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego (C.II.2.13.);
- Zachowanie i kształtowanie czytelności wnętrz krajobrazowych z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni (C.II.2.13.);
- Rekomendacja opracowania analiz krajobrazowych określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, wysokości lub powierzchni (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków) (C.II.2.13.);
- Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (C.II.2.13.);
- Zachowanie ciągu widokowego (C.II.2.13.);
- Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi (C.II.2.13.);
- Kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej na zbiorniku Jeziorsko (C.III.);
- Utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania tj. jako terenu wód powierzchniowych (C.III.);
- Maksymalne ograniczenie wyrębu na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a wodami powierzchniowymi (C.III.);
- Kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS): ograniczenia przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne; ochrona terenów podmokłych, zbiorników wodnych; ochrona mokradeł; zagospodarowanie wód opadowych w miejscu ich powstawania (C.III.);
- Maksymalne zachowanie zadrzewień (C.III.);

- Uwzględnienie szczegółowych zasad ochrony krajobrazu w gminnych aktach planowania przestrzennego (C.III.);
- Zaleca się wzmożenie ochrony krajobrazu np. poprzez uchwalenie lub zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (C.III.);
- Utrzymanie funkcji krajowego (uzupełniającego) korytarza ekologicznego Dolina Warty, Biocentrum Śródkowa Warta oraz Obszaru rdzeniowego Jeziorsko, zapewniających ciągłość przyrodniczą celem zapobiegania powstawania barier oraz ich fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej(C.III.)
- W przypadku konieczności wprowadzenia systemów odwodnienia niezbędne jest zastosowanie rozwiązań umożliwiających powtórne wykorzystanie wód w taki sposób, aby nie zaburzyć funkcjonowania obiegu wody w ekosystemie (C.III.);
- Zachowanie w stanie nieprzekształconym elementów ukształtowania terenu (np. skarp rzek i stref krawędziowych) (C.III.).

Krajobraz priorytetowy Las Rafałówka (10-318.19-75)

Jest to krajobraz należący do grupy A krajobrazów przyrodniczych, kulturowo użytkowanych, funkcjonujących głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu leśne o podtypie z przewagą siedlisk borowych. Kryterium typowania, jakim kierowano się przy wyznaczaniu tego obszaru to kryterium ważności krajobrazu wynikające z dodatkowych analiz eksperckich. Zaleca się przeprowadzenie analiz ukierunkowanych na możliwości objęcia formą ochrony przyrody, np. jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Rys.14. Założenia audytu krajobrazowego województwa łódzkiego dla gminy Pęczniew



Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

Dodatkowo w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego znajdują się poniższe rekomendacje dla krajobrazów w obrębie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – dla krajobrazu 10-318.18-12 oraz 10-318.18-8:

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości (C.II.2.1.), czyli wg definicji z AKWŁ „zabudowy, której wielkość (kubatura) i kształt pomija aspekt skali i kontekstu sąsiedniej zabudowy. Zabudowy zbyt dużej gabarytowo (nadmierna dominacja w przestrzeni przesłaniająca krajobraz, obiekt) i niezrozumiałej stylistycznie, niespełniającej standardów na danym obszarze.
- Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach (C.II.2.1.);
- Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych (C.II.2.1.);

- Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż cieków (C.II.2.1.);
- W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej (C.II.2.1.).

W planie ogólnym gminy Pęczniew rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony zawarte w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego zostały uwzględnione poprzez odpowiednie wyznaczenie granic stref planistycznych, ustalenia profili dodatkowych tych stref oraz kształtowanie parametrów dotyczących maksymalnej wartości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

Na potrzeby planu ogólnego gminy Pęczniew sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 wspomnianej ustawy. Na etapie planowania zagospodarowania przedmiotowego obszaru oraz w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy Pęczniew uwzględniono elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych:

- W celu równoważenia rozwoju i kształtowania harmonijnych struktur funkcjonalno-przestrzennych, należy zachowywać czytelne granice między obszarami zabudowy a terenami otwartymi, ograniczać urbanizację na terenach, które nie mają możliwości objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej.
- Na terenie gminy znajdują się różne formy ochrony przyrody, takie jak: Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwat przyrody „Jeziorsko”, pomnik przyrody ożywionej - jesion wyniosły, stanowisko dokumentacyjne obejmujące skarpe w miejscowości Siedlątków, Obszar Natura 2000 „Zbiornik Jeziorsko”. Zachowanie tych terenów jest niezbędne dla ochrony bioróżnorodności oraz unikalnych walorów krajobrazowych gminy Pęczniew. W celu ochrony systemu ekologicznego i walorów krajobrazowych należy zdecydowanie ograniczyć możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi (w tym w dolinach rzek: Warta, Pichna, Jadwichna i Urszulinka).

- Tereny zieleni urządzonej powinny być lokalizowane tak, by stanowiły integralną część struktur funkcjonalno-przestrzennych. Rozwój układów zabudowy powinien maksymalnie wykorzystywać już istniejące zainwestowanie. Dodatkowo naturalne tereny zielone, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w razie konieczności zagospodarowywać na tereny: sportu, rekreacji, wypoczynku, które będą charakteryzować się dużą powierzchnią biologicznie czynną i będą w niewielkim stopniu zniekształcać tereny przyrodnicze, przez co utrzymują one ciągłość systemu ekologicznego.
- Ustala się ochronę istniejących ekosystemów leśnych i zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy, wykorzystanie terenów dla potrzeb turystyki i wypoczynku, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych, po uzgodnieniu z właściwym Nadleśnictwem.
- W celu ograniczenia zabudowy wskazuje się takie tereny, jak: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone w zachodniej części gminy, w dolinie rzeki Warty oraz w sąsiedztwie zbiornika Jeziorsko, tereny leśne (z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej), strefy ochronne wokół cmentarzy zgodnie z przepisami o cmentarzach, strefa wynikająca z rozmieszczenia elektrowni wiatrowych na terenie gminy Zadzim, wyznaczona zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.
- Na obszarze gminy występują obiekty chronione zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z tym obowiązuje konieczność przestrzegania określonych ograniczeń i wymagań prawnych. Istotne jest także właściwe zagospodarowanie terenów wokół tych miejsc o wartości kulturowej, aby nie naruszyć ich integralności oraz zachować ich walory. Wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości. Na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu nowa zabudowa powinna być projektowana w sposób zapewniający spójną i harmonijną kompozycję z istniejącą historyczną strukturą. Należy przy tym brać pod uwagę takie elementy jak układ przestrzenny, skala, gabaryty, proporcje, kompozycja architektoniczna oraz wykończenie elewacji zewnętrznych, tak aby nowa architektura nie zakłócała charakteru otoczenia, lecz wpisywała się w jego estetykę i tożsamość kulturową.

- W celu ochrony zasobów wodnych należy dostosowywać lokalizację nowych inwestycji do struktur hydrogeologicznych oraz zachować w możliwie najpełniejszym stopniu ciągi zieleni towarzyszącej ciekom wodnym (skupiska zieleni nawodnej, lasów łęgowych)
- Konieczne jest rozwijanie sieci kanalizacji sanitarnej i budowa systemu kanalizacji deszczowej w celu zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko. Rozbudowa tej infrastruktury umożliwi efektywniejsze oczyszczanie ścieków, co przyczyni się do ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami. Dzięki temu możliwe będzie lepsze zarządzanie odprowadzaniem ścieków, co wpłynie korzystnie na stan środowiska naturalnego oraz zdrowie mieszkańców.
- Ważne jest również podejmowanie działań mających na celu ograniczenie spalania paliw kopalnych w indywidualnych systemach grzewczych, co pozwoli znacząco zmniejszyć emisję zanieczyszczeń i poprawić jakość powietrza oraz ochronę środowiska.
- Tereny chronione akustyczne (zgodnie z przepisami o ochronie środowiska) obowiązuje zakaz przekraczania norm hałasu. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej powinna uwzględniać strefy ochrony akustycznej.
- Na terenie gminy Pęczniew w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym należy wprowadzić zakaz lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych wyznaczonych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV i 15 kV. Minimalna szerokość tych stref wynosi odpowiednio 50 metrów dla linii 220 kV (po 25 metrów w każdą stronę od osi linii) oraz 15 metrów dla linii 15 kV (po 7,5 metra w każdą stronę). Na obszarach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego, zabudowa i zagospodarowanie terenu muszą być dostosowane do rzeczywistych, zmierzonych wartości promieniowania. W takich miejscach nie dopuszcza się realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. W przypadku dostępnych rozwiązań technicznych możliwe jest również przeprowadzenie skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- W celu usprawniania ruchu i zwiększenia bezpieczeństwa w ramach istniejącego układu komunikacyjnego, oprócz przebudowy i modernizacji dróg wojewódzkiej oraz dróg powiatowych i gminnych, przewiduje się budowę sieci dróg dojazdowych wewnątrz nowo wyznaczonych terenów zabudowy.

- Na terenie gminy Pęczniew zakłada się rozwój wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym realizację kolejnej małej elektrowni wodnej na rzece Warcie, lokalizację elektrowni wiatrowych i słonecznych.
- Na terenach rolnych ustala się ograniczenie do minimum przeznaczania gleb chronionych na cele nierolnicze, zmianę struktury agrarnej (zwiększenie średniej wielkości gospodarstw), dopuszcza się lokalizację rozproszonej zabudowy zagrodowej oraz adaptację istniejących siedlisk z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków oraz budowli rolniczych, utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Pęczniew zostało wyznaczone na podstawie wzoru z § 3. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – 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.

Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20}) = 2 670

Tab.19. Prognoza liczby ludności dla gminy Pęczniew na lata 2023-2043

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Liczba ludności	3 333	3 291	3 242	3 207	3 175	3 155	3 122	3 090	3 051	3 012	
Rok	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Liczba ludności	2 973	2 941	2 905	2 871	2 839	28 12	2 770	2 743	2 707	2 670	2 632

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

M_{20} pozyskano z danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) na 2043 rok i powiększono o 5%:

$$M_{20} = 2\,632 + 2\,632 * 5\% = \mathbf{2\,764\,osoby}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) = 140742m²

PUM_0 pozyskano na podstawie danych z GUS na rok 2023.

Prognozowania powierzchni użytkowej mieszkań wyznaczono za pomocą wzoru z § 3. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów:

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi udostępnionymi na GUS powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0) w gminie Pęczniew na rok 2023 wynosiła 41,97 m², natomiast według stanu na 10 lat przed czyli w 2013 roku (P_{-10}) wynosiła 37,82 m², a w 2003 roku (P_{-20}) wynosiła 32,41 m².

Zgodnie z powyższymi danymi wyliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Pęczniew:

$$P_{20} = 3 * 41,97 - 2 * 37,82 = 50,27\,m^2$$

$$\underline{P_{20} = 2 * 41,97 - 32,41 = 51,53\,m^2}$$

Wybrano wynik z wzoru drugiego.

$$ZAP = 2764 - \frac{140742}{51,53} = \underline{32,74\,osób}$$

W związku z § 3. pkt 9 ppkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych

w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów – gmina Pęczniew liczy mniej niż 5000 mieszkańców i nie mniej niż 2000 mieszkańców, dlatego przyjęto:

ZAP = 500 osób

IV. PODSTAWY DO WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Na terenie gminy Pęczniew obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Występuje w nich 5 stref, w których przewidywana lub dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU);
- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (ML);
- tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML,MN);
- tereny zabudowy letniskowej (UTL).

Z uwagi na znaczną rozpiętość czasową uchwalania poszczególnych planów miejscowych (część z obowiązujących planów była opracowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) nie wszystkie z obowiązujących dokumentów regulują sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, w szczególności w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy.

1.1. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU)

Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono na podstawie możliwości wydzielenia działek budowlanych na terenach niezabudowanych. Według §12 ust. 2 pkt 2 Uchwały NR XIV/70/25 Rady Gminy Pęczniew z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Popów, gm. Pęczniew, przyjęto, że średnia powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wynosi 800 m². Do obliczeń wykorzystano średnią liczbę mieszkańców na 1 mieszkanie na wsi z danych GUS na rok 2023.

Średnia liczba mieszkańców na 1 mieszkanie na wsi wynosi: 3,01

Tereny niezabudowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Łączna powierzchnia wynosi: 16104,66 m²

Zgodnie z przyjętym wyżej założeniem, że inwestycje będą realizowane na działkach o powierzchni 800 m², a na jednej działce będzie realizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, w ramach terenów wyznaczonych w planach miejscowych jest możliwość wydzielenia około 20 działek – mieszkań.

Chłonność wynosi: $\frac{16104,66}{800} * 3,01 = \mathbf{60,59 \text{ osób}}$

1.2. Chłonność terenów zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML,MN).

Chłonność terenów zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono na podstawie możliwości wydzielenia działek budowlanych na terenach niezabudowanych. Według §13 ust. 3 pkt 1 Uchwały NR XV/91/2008 Rady Gminy Pęczniew z dnia 12 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Popów, Gmina Pęczniew, przyjęto, że średnia powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę letniskową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi 900 m². Do obliczeń przyjęto, że na jeden domek letniskowy przypadają 4 osoby.

Tereny niezabudowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Łączna powierzchnia wynosi: 8 024,01 m²

Zgodnie z przyjętym wyżej założeniem, że inwestycje będą realizowane na działkach o powierzchni 900 m², a na jednej działce będzie realizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub w zabudowie letniskowej, w ramach terenów wyznaczonych w planach miejscowych jest możliwość wydzielenia około 8 działek – mieszkań/domków letniskowych.

Chłonność wynosi: $\frac{8\,024,01}{900} * 4 = \mathbf{35,66 \text{ osób}}$

1.3. Chłonność terenów zabudowy letniskowej (UTL)

Chłonność terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej określono na podstawie możliwości wydzielenia działek budowlanych na terenach niezabudowanych. Według §12 pkt 3 Uchwały NR XXVI/146/2005 Rady Gminy Pęczniew z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Wylazłów w Gminie Pęczniew, przyjęto, że średnia powierzchnia

działki budowlanej pod zabudowę letniskową oraz pod zabudowę letniskową wynosi 1100 m².
Do obliczeń przyjęto, że na jeden domek letniskowy przypadają 4 osoby.

Tereny niezabudowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Łączna powierzchnia wynosi: 10 917,33 m²

Zgodnie z przyjętym wyżej założeniem, że inwestycje będą realizowane na działkach o powierzchni 1100 m², a na jednej działce będzie realizowany jeden budynek w zabudowie letniskowej, w ramach terenów wyznaczonych w planach miejscowych jest możliwość wydzielenia około 9 działek – mieszkań.

Chłonność wynosi: $\frac{10\,917,33}{1\,100} * 4 = \mathbf{36,70\ os\acute{o}b}$

1.4. Chłonność terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (ML)

Chłonność terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej określono na podstawie możliwości wydzielenia działek budowlanych na terenach niezabudowanych. Według §17 ust. 1 Uchwały NR XIV/70/25 Rady Gminy Pęczniew z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Popów, gm. Pęczniew, przyjęto, że średnia powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę letniskową oraz pod zabudowę letniskową wynosi 800 m². Do obliczeń przyjęto, że na jeden domek letniskowy przypadają 4 osoby.

Tereny niezabudowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Łączna powierzchnia wynosi: 207583,35 m²

Zgodnie z przyjętym wyżej założeniem, że inwestycje będą realizowane na działkach o powierzchni 800 m², a na jednej działce będzie realizowany jeden budynek w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej, w ramach terenów wyznaczonych w planach miejscowych jest możliwość wydzielenia około 259 działek – budynków.

Chłonność wynosi: $\frac{20758,35}{800} * 4 = \mathbf{1\,037,92\ os\acute{o}b}$

1.5. Podsumowanie

Chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wynosi łącznie:

60,59 + 35,66 + 36,70 + 1037,92 = **1 170,87 osó**b****

1.6. Chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy

W celu określenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wyodrębniono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane i które nie znajdują się na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o funkcji mieszkalnej. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi około 775 591,01 m². Należy przy tym podkreślić, że chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, określona już w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przekracza prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę. W związku z tym analiza chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi jedynie uzupełnienie przeprowadzonej oceny możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Przypominając, że względu na dużą rozpiętość czasową, w jakiej uchwalano obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (część z nich została sporządzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym), nie wszystkie plany precyzyjnie określają sposób zagospodarowania terenów – w szczególności w zakresie wskaźników urbanistycznych oraz parametrów zabudowy. Z tego powodu do obliczeń zastosowano szacunkowe wskaźniki.

Tab.20. Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

Funkcja terenu	Powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m ²]
SJ	574 471,37	0,6	344 682,82	0,2	70%	48 255,59
SW	9 072,82	0,6	5 443,70	1,5	70%	5 716,89
SZ	192 046,82	0,5	996 023,41	0,1	70%	69 721,64
Razem	775 591,01					123 694,12
Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca [m ²]						51,53
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców						2400

Źródło: opracowanie własne

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej wynosi **2400 osób**.

2. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością

Z wcześniejszych obliczeń wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pęczniew wynosi 500 osób. W myśl art. 13d ust. 2 ustawy, w odniesieniu do stref planistycznych wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, łączna chłonność terenów niezabudowanych (w tym również luk w istniejącej zabudowie) na obszarze całej gminy powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Oznacza to, że suma chłonności tych terenów musi zawierać się w określonym zakresie:

$$ZAP_{min} = 350$$

a

$$ZAP_{max} = 650$$

Łączna chłonność terenów niezabudowanych na obszarze gminy Pęczniew znacząco przekracza górną granicę, tj. 130% prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W związku z tym, na podstawie art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ oraz SZ wyłącznie na terenach wskazanych w art. 13d ust. 1.

3. SPIS TABEL

Tab. 1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Pęczniew	13
Tab. 2. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	17
Tab. 3. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	18
Tab. 4. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową	34
Tab. 5. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z usługowych	48
Tab. 6. Katalog wyznaczonych stref gospodarczych	49
Tab. 7. Katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej	50
Tab. 8. Katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych	55
Tab. 9. Katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji	56
Tab. 10. Katalog wyznaczonych stref cmentarzy	70
Tab. 11. Katalog wyznaczonych stref otwartych	70
Tab. 12. Katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych	71
Tab. 13. Wykaz ujęć wód podziemnych w gminie Pęczniew	89
Tab. 14. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Pęczniew	91
Tab. 15. Stanowiska archeologiczne w gminie Pęczniew	95
Tab. 16. Uczniowie w placówkach oświatowych w gminie Pęczniew w latach 2010-2020	100
Tab. 17. Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Pęczniew	101
Tab. 18. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Pęczniew	101
Tab. 19. Prognoza liczby ludności dla gminy Pęczniew na lata 2023-2043	117
Tab. 20. Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej	122

4. SPIS ILUSTRACJI

Rys. 1. Położenie gminy Pęczniew	72
Rys. 2. Położenie gminy Pęczniew na mapie drogowej	73
Rys. 3. Schemat struktury zagospodarowania gminy Pęczniew	75
Rys. 4. Formy ochrony przyrody w gminie Pęczniew	83
Rys. 5. Obszary zagrożenia powodzią w gminie Pęczniew	85
Rys. 6. Obszary gruntów zmeliorowanych w gminie Pęczniew	87
Rys. 7. Osuwiska archiwalne oraz obszary predysponowane do powstawania ruchów masowych na terenie gminy Pęczniew.....	88
Rys. 8. Strefa ochronna ujęć wody w gminie Pęczniew	89
Rys. 9. Położenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych w gminie Pęczniew.....	90
Rys. 10. Położenie stanowisk archeologicznych w gminie Pęczniew	96
Rys.11. Grunty leśne i rolne klas I-III na terenie Gminy Pęczniew.....	98
Rys.12. Drogi na terenie gminy Pęczniew	103
Rys.13. Infrastruktura techniczna na terenie gminy Pęczniew	107
Rys.14. Założenia audytu krajobrazowego województwa łódzkiego dla gminy Pęczniew	113

5. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Zał. 1a – Projekt Planu Ogólnego Gminy Pęczniew skali 1:10 000
Zał. 1b – Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego Gminy Pęczniew w skali 1:10 000
Zał. 1c – Obszar Uzupełnienia Zabudowy w Planie Ogólnym Gminy Pęczniew w skali 1:10 000