

URZĄD GMINY W ŁĄDKU

## **UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK**

Autorzy:

mgr inż. arch. Agata Marciniak

mgr inż. arch. Aldona Cieśla

mgr inż. Sonia Myszak

2025 r.

# UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

## Spis treści

<b>1. Wstęp</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.)</b> .....	<b>4</b>
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	4
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.....	4
2.3. Formy ochrony przyrody.....	6
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	10
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	11
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. ....	11
2.7. Strefy ochronne ujęć wody. ....	12
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. ....	12
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ....	13
2.10. Udokumentowane złoża kopalin. ....	13
2.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. ...	13
2.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	15
2.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	15
2.14. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	16
2.15. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. ....	17
2.16. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	17
2.17. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. ....	19
2.18. Opracowanie ekofizjograficzne. ....	21
2.19. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. ....	23
<b>3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym</b> .....	<b>25</b>
3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	25
3.1.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	25

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

3.1.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy. 27	
3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. ....	28
3.2.1. Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową. ....	28
3.2.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. ....	28
3.3. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych. ...	29
3.3.1. Zestawienie wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.	29
3.3.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę. ....	30
3.4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. ....	30
3.4.1. Wyznaczenie stref planistycznych.....	31
3.4.2. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę dla zaprojektowanych stref planistycznych. ....	39
3.5. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS). ....	40
<b>4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego. ....</b>	<b>40</b>

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

### 1. Wstęp.

Niniejsze uzasadnienie planu ogólnego sporządzono na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 poz. 1130 ze zm.).

### 2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.).

Na obszarze gminy Łądek występują uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.). Poniżej przedstawiono listę tych uwarunkowań oraz sposób ich uwzględnienia. Rozmieszczenie poszczególnych uwarunkowań możliwych do prezentacji graficznej przedstawiono na załączniku nr 1 do uzasadnienia. Ponadto, dla zestawienia danych zaprezentowano graficznie również rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Łądek na załączniku nr 3 do uzasadnienia.

#### 2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

<b>Podstawa prawna</b>	art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
<b>Źródło danych</b>	<b>Urząd Gminy Łądek</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Strategia rozwoju gminy Łądek na lata 2023-2029</li></ul> Uchwała nr LVII/369/2022 Rady Gminy Łądek z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Łądek na lata 2023-2029

Analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	Brak konieczności uwzględniania

#### 2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

<b>Podstawa prawna</b>	art. 38. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
<b>Źródło danych</b>	<b>Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego</b> <ul style="list-style-type: none"><li>uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.</li></ul>

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZW)	
1.1	kształtowanie spójnej sieci osadniczej	Mimo wykazanego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, dane demograficzne oraz uwarunkowania przestrzenne dotyczące skupisk zabudowy w gminie Łądek nie pozwalają na to, aby kształtowanie terenów przeznaczonych do zabudowy odbywało się w sposób dowolny. Wyznaczenie stref planistycznych dedykowanych zabudowie z gminie Łądek skupia się zatem głównie na istniejącej zabudowie poszczególnych wsi. Jest to czynnik, który determinuje spójne kształtowanie sieci osadniczej w gminie.
1.2	ochrona walorów przyrodniczych	Cała południowa część gminy Łądek objęta jest formami ochrony przyrody. Rejony te zostały objęte strefami otwartymi o wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%. Uzasadnienie takiego kształtowania tych rozległych terenów opiera się również na występowaniu w niemal tych samych granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Warty.
1.3	kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego	Wyznaczono strefy planistyczne SO i SN obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, wody płynące i stojące, doliny rzeczne (głównie Warta, ale również Wrześnica) pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%. Tereny rolnicze pokrywają większość powierzchni gminy i one również zostały objęte strefami otwartymi, z tym, że w zależności od specyfiki, udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 90-100%. Udokumentowane złożo kruszywa naturalnego Ciężen nie jest eksploatowane i objęte jest strefą produkcji (SP) zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
1.4	ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu rozwoju turystyki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym, tj. szlaki piesze i rowerowe.

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

1.5	zrównoważony rozwój rolnictwa: strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej	W gminie Łądek tereny rolnicze zajmują najwięcej powierzchni gminy. W zakresie charakterystyki gruntów rolnych – charakteryzują się one dużym udziałem klas III bonitacji. Na południe od dróg wojewódzkich 466 i 467 są to grunty objęte obszarami szczególnego zagrożenia powodzią o słabej przydatności rolniczej. Grunty dobrych klas bonitacji znajdują się na północ od przebiegających dróg wojewódzkich. Dominują one w obrębach Dąbrowa, Ciężen Zachód, Łąd Kolonia, Łądek, Wola Koszucka, Ratyń i Sługocin. Grunty pełniące funkcje rolnicze zostały objęte w planie ogólnym strefami planistycznymi umożliwiającymi realizację tych celów – są to głównie strefy otwarte (SO), ale również strefy wielofunkcyjne z dopuszczoną zabudową zagrodową (SZ), czy też strefy produkcji rolniczej (SR).
1.6	poprawa dostępności komunikacyjnej województwa	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i rowerowej.
1.7	efektywna i innowacyjna infrastruktura techniczna	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej.
1.8	zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałanie zagrożeniom	Plan ogólny uwzględnia ograniczenia zainwestowania zarówno poprzez wyznaczenie stref planistycznych jak i zastosowane parametry adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Wyznaczono strefy planistyczne SO obejmujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%-100%. Szczegółowe rozwiązania będą możliwe do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego (PPOM) – nie dotyczy	

### 2.3. Formy ochrony przyrody.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
<b>Źródło danych</b>	<b>Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu</b>

Analizowane dane/sposób uwzględnienia		
Lp.	Forma ochrony	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Nadwarciański Park Krajobrazowy (kod: PL.ZIPOP.1393.PK.100)	

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Analizowane dane/sposób uwzględnienia		
Lp.	Forma ochrony	Sposób uwzględnienia w POG
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozporządzenie Nr 60 Wojewody Konińskiego z dnia 19 października 1995 r. w sprawie utworzenia Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 25, poz. 140 z 1995 r.)</li> <li>• Obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie województwa wielkopolskiego (Dz. Urz. Min. Klim. i Środ. z 2023 r. poz. 38)</li> </ul>
1.1	Przedmiot ochrony	<p>Granice wszystkich obszarowych form ochrony przyrody na terenie gminy Łądek przebiegają wzdłuż dróg wojewódzkich na południe do granic gminy. Tereny oprócz cennych walorów przyrodniczych i krajobrazowych objęte są również niemal w całości obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Z powyższych względów rejon te zostały w większości objęte strefami otwartymi o wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%. Wyjątki stanowią skupiska istniejącej zabudowy (np. wieś Ratyń, pojedyncze gospodarstwa). Plan ogólny uwzględnia tym samym przedmiot ochrony parku: tj. ochrony środowiska przyrodniczego, swoistych cech krajobrazu, zachowania ze względów naukowych i dydaktycznych miejsc lęgowych ptactwa wodnego, błotnego i lądowego oraz ochrony ptaków przelotnych, a także zabezpieczenia wartości historycznych i kulturowych tego regionu.</p>
2.		<p>Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu (kod: PL.ZIPOP.1393.OCHK.511)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uchwała Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów (Dz. Urz. z 1986 r. Nr 1, poz. 2)</li> <li>• Rozporządzenie Nr 14 Wojewody Konińskiego z dnia 23 lipca 1998 r. zmieniające uchwałę w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów (Dz. Urz. z 1998 r. Nr 28, poz. 144)</li> </ul>
2.1	Przedmiot ochrony	<p>Granice wszystkich obszarowych form ochrony przyrody na terenie gminy Łądek przebiegają wzdłuż dróg wojewódzkich na południe do granic gminy. Tutaj przedmiotem ochrony jest urozmaicenie krajobrazu, które polega na przeplataniu się lasów, łąk i torfowisk oraz pól uprawnych. Objęcie obszarów strefami otwartymi o wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%, uwzględnia wymogi ochrony krajobrazu. Wyjątki stanowią skupiska istniejącej zabudowy (np. wieś Ratyń, pojedyncze gospodarstwa, istniejące domy mieszkalne oraz zakład produkcyjny czy siedziba ochotniczej straży pożarnej), które</p>

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Analizowane dane/sposób uwzględnienia		
Lp.	Forma ochrony	Sposób uwzględnienia w POG
		zostały objęte strefami z możliwością zabudowy (SZ, SJ, SU, SP).
3.	<p>Obszar Natura 2000 – SOO Ostoja Nadwarciańska (kod: PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH300009.H)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decyzja Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE)-(Dz. Urz. UE L 12 z 15.01.2008, str. 383)</li> <li>• Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 14 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009 (Dz. U. z 2022 r. poz. 600)</li> <li>• Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 14 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadwarciańska PLH300009</li> </ul>	
3.1	Przedmiot ochrony	Granice wszystkich obszarowych form ochrony przyrody na terenie gminy Łądek przebiegają wzdłuż dróg wojewódzkich na południe do granic gminy. Objęcie obszarów strefami otwartymi o wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%, uwzględnia wymogi przedmiotu ochrony. Wyjątki stanowią skupiska istniejącej zabudowy (np. wieś Ratyń, pojedyncze gospodarstwa, istniejące domy mieszkalne oraz zakład produkcyjny czy siedziba ochotniczej straży pożarnej), które zostały objęte strefami z możliwością zabudowy (SZ, SJ, SU, SP). Większość zidentyfikowanych siedlisk gatunków innych niż ptaków znajduje się w strefach otwartych. Monitoring przeprowadzony w roku 2024 <sup>1</sup> wskazuje na obecność pojedynczych siedlisk przy istniejącej zabudowie zagród wiejskich, głównie rozproszonych. Sytuacja ta ma miejsce w obrębie Samarzewo (siedlisko wydry). Oznaczenie w planie ogólnym tego przypadku jako strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ogranicza się wyłącznie do istniejącej zabudowy. Szczegółowe zasady ochrony będą określać plany miejscowe lub decyzje administracyjne.
3.2	Zadania ochronne	
4.	Obszar Natura 2000 – OSO Dolina Środkowej Warty (kod: PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB300002.B)	

<sup>1</sup> Dane udostępnione przez RDOŚ Poznań, w trybie dostępu do informacji o środowisku.

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Analizowane dane/sposób uwzględnienia		
Lp.	Forma ochrony	Sposób uwzględnienia w POG
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275)</li> <li>• Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133)</li> <li>• Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002</li> </ul>
4.1	Przedmiot ochrony	<p>Granice wszystkich obszarowych form ochrony przyrody na terenie gminy Łądek przebiegają wzdłuż dróg wojewódzkich na południe do granic gminy. Objęcie obszarów strefami otwartymi o wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%, uwzględnia wymogi przedmiotu ochrony. Wyjątki stanowią skupiska istniejącej zabudowy (np. wieś Ratyń, pojedyncze gospodarstwa, domy mieszkalne istniejące oraz zakład produkcyjny czy siedziba ochotniczej straży pożarnej), które zostały objęte strefami z możliwością zabudowy (SZ, SJ, SU, SP). Większość zidentyfikowanych siedlisk gatunków ptaków znajduje się w strefach otwartych. Monitoring przeprowadzony w roku 2024<sup>2</sup> wskazuje na obecność pojedynczych siedlisk przy istniejącej zabudowie zagród wiejskich, głównie rozproszonych. Sytuacja ta ma miejsce w obrębie Samarzewo, Policko, Ratyń, Sługocin. Monitoring wykazał też obecność siedlisk ptasich poza granicami obszaru Natura 2000. Oznaczenie w planie ogólnym tych przypadków jako strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub też z zabudową zagrodową (SZ) ogranicza się wyłącznie do istniejącej zabudowy. Szczegółowe zasady ochrony będą określać plany miejscowe lub decyzje administracyjne.</p>
4.2	Zadania ochronne	
5.	Pomniki przyrody (9)	8 pomników przyrody znajduje się w ogrodzie klasztornym należącym do pocysterskiego zespołu klasztorowego w Łądzie. Jeden z pomników przyrody znajduje się w zabytkowym parku stanowiącym część założenia pałacowego w Ciężeniu.
6.		<p>Użytek ekologiczny (kod: PL.ZIPOP.1393.UE.3023022.75)</p> <p>Uchwała Nr V/29/03 RADY GMINY ŁĄDEK z dnia 30 stycznia 2003 r. w sprawie uznania terenów za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 67, poz. 1272)</p>
6.1	Przedmiot ochrony	Użytek ekologiczny obejmuje znaczną powierzchnię gruntów znajdujących się w dolinie Nadwarciańskiego Parku

<sup>2</sup> Dane udostępnione przez RDOŚ Poznań, w trybie dostępu do informacji o środowisku.

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Analizowane dane/sposób uwzględnienia		
Lp.	Forma ochrony	Sposób uwzględnienia w POG
		Krajobrazowego. Podobnie jak w przypadku terenów parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu oraz obszarów Natura 2000, objęcie tych terenów strefami otwartymi (SO) o wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%, uwzględnia wymogi przedmiotu ochrony.

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

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
<b>Źródło danych</b>	<b>Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie</b> <b>Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego</b>

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie map ryzyka powodziowego opracowanych na podstawie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• art. 169-170 ustawy prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.)</li> <li>• Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 579)</li> </ul>	
1.1	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) art. 16 pkt 34) lit. b ustawy prawo wodne	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne SO i SN obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%. Uwzględniono jednocześnie istniejącą zabudowę na tych obszarach (np. wieś Ratyń). Strefy planistyczne dedykowane zabudowie na styku z obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, wyznaczono zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem oraz z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
1.2	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) art. 16 pkt 34) lit. a ustawy prawo wodne	

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.3	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego	
2.	Obszary zagrożone powodzią od wód gruntowych (podtopienia) - doliny rzeczne, opracowanie przez Państwowy Instytut Geologiczny	
2.1	Podtopienia	Obszary narażone na podtopienia zostały wyznaczone w większości na terenach pokrywających się z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, jednak w miejscowości Dolany i Ratyń, sięgają one również zabudowy położonej wzdłuż drogi wojewódzkiej 467. Strefy planistyczne wyznaczone w ramach tych obszarów w większości stanowią strefy otwarte (SO), jednak w miejscach istniejącej i planowanej zabudowy (zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi) adaptują one te funkcje.

### 2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
<b>Źródło danych</b>	<b>Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie</b>

Brak danych dla obszaru gminy Łądek.

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

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
<b>Źródło danych</b>	<p><b>Starosta Poznański</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Aktualizacja rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu poznańskiego” – karty rejestracyjne osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi – baza powiatowa</li> </ul> <p><b>Państwowy Instytut Geologiczny</b> System Osłony Przeciwosuwiskowej – baza SOPO</p>

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Osuwiska	Nie występują.
2.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	Nie występują.

### 2.7. Strefy ochronne ujęć wody.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
<b>Źródło danych</b>	Urząd Gminy Łądek

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Strefy ochronne ujęć wody powierzchniowej	
1.1	Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody powierzchniowej	W gminie Łądek ujęcia wody stanowią studnie głębinowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>• obręb Ratyń działka nr 103/8 (2 studnie),</li> <li>• obręb Ciężen działka nr 232,</li> <li>• obręb Wola Koszucka działka nr 306/4, (2 studnie)</li> </ul>
1.2	Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej	Ich strefy ochronne ograniczają się do wymienionych działek i wynoszą 5,0 m od studni. W planie ogólnym zostały one wyznaczone w tym zakresie i oznaczone strefą planistyczną SI – strefą infrastrukturalną.

### 2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
<b>Źródło danych</b>	Państwowy Instytut Geologiczny

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Główne Zbiorniki Wód Podziemnych	

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.1	GZWP nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin	Brak ustanowionych obszarów ochronnych.

### 2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi<sup>3</sup>

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze
<b>Źródło danych</b>	Państwowy Instytut Geologiczny

Na obszarze gminy Łądek nie występują tereny górnicze i obszary górnicze.

### 2.10. Udokumentowane złoża kopalin.<sup>4</sup>

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
<b>Źródło danych</b>	Państwowy Instytut Geologiczny

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Udokumentowane złoża	
1.1	Ciążeń (kod Midas: 3384) – piaski i żwiry	Eksploatacja złoża zaniechana. Złoże objęte w całości strefą produkcji (SP) zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

### 2.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
<b>Źródło danych</b>	Gminna Ewidencja Zabytków Wojewódzka Ewidencja Zabytków

<sup>3</sup> Dane przestrzenne PGI z 2024-03-07

<sup>4</sup> <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web> - dostęp 2025-03-03

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Gmina Łądek posiada Gminną Ewidencję zabytków, która była aktualizowana w roku 2017. Gmina nie posiada bazy danych przestrzennych dotyczących przyjętej Gminnej Ewidencji Zabytków. Z tego też względu, że przy i opracowaniu planu ogólnego wymagane są dane przestrzenne, użyto do tego zobrazowania dane pochodzące z zasobów portalu mapowego NID. Z uwagi na znaczną liczbę poszczególnych obiektów zabytkowych wchodzących w zasób Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, zobrazowano rozmieszczenie poszczególnych obszarów i obiektów zabytkowych na załącznikach graficznych nr 1 i nr 3, stanowiących załączniki do niniejszego uzasadnienia. Poniżej opisano sposób uwzględnienia uwarunkowań z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w planie ogólnym, w tym zgodnie z wnioskiem WWKZ.

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Kategorie obiektów	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków	
1.1	Budynki i inne obiekty budowlane, w tym założenia zabytkowe	Obiekty te znajdują się w różnych strefach planistycznych w planie ogólnym (SU, SN). Obiekty sakralne takie jak kościoły i obiekty zabytkowe będące częścią tych terenów jak i obiekty wchodzące w skład zespołów zabudowy zabytkowej, tj. zespołu opactwa cysterskiego w Łądzie czy zespołu pałacowo-folwarcznego w Ciężeniu – objęte są w planie ogólnym strefą usługową (SU) lub strefą zieleni i rekreacji (SN) o gminnych standardach urbanistycznych wynikających ze stanu istniejącego. Pełna ochrona możliwa jest do zapewnienia tylko w planie miejscowym i w ramach decyzji o warunkach zabudowy (tylko w przypadkach gdy jest wyznaczony OUZ lub też dotyczą wyjątków opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
1.2	Parki, ogrody	Parki stanowiące część założenia klasztornego w Łądzie w są objęte strefami zieleni i rekreacji (SN) oraz strefą usług (SU) w otoczeniu zabytkowych budynków. Pełna ochrona możliwa do zapewnienia tylko w planie miejscowym i w ramach decyzji o warunkach zabudowy (tylko w przypadkach gdy jest wyznaczony OUZ).
1.3	Cmentarze	Cmentarz (ob. park) w zespole klasztornym w Łądzie w planie ogólnym objęty jest strefą zieleni i rekreacji (SN), z kolei zaś cmentarz parafialny w Łądku objęty jest strefą cmentarzy (SC).
2.	Obszary i obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków	
2.1	Budynki i inne obiekty budowlane, w tym założenia zabytkowe	Obiekty te znajdują się w różnych strefach planistycznych w planie ogólnym (SU, SN, SJ, SR, SP). Obiekty sakralne takie jak kościoły i obiekty zabytkowe będące częścią tych terenów jak i obiekty wchodzące w skład zespołów

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Kategorie obiektów	Sposób uwzględnienia w POG
		zabudowy zabytkowej – objęte są w planie ogólnym strefą usługową (SU) lub strefą zieleni i rekreacji (SN) o gminnych standardach urbanistycznych wynikających ze stanu istniejącego. Pełna ochrona możliwa jest do zapewnienia tylko w planie miejscowym i w ramach decyzji o warunkach zabudowy (tylko w przypadkach gdy jest wyznaczony OUZ lub też dotyczą wyjątków opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2.2	Parki, ogrody	Park dworski w Ratyniu – objęty jest strefą zieleni i rekreacji (SN).
2.3	Cmentarze	Cmentarze parafialne w miejscowościach: Łąd, Samarzewo, Ciężen – znajdują się w planie ogólnym w strefach cmentarzy (SC).
3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	
3.1	Stanowiska archeologiczne (oznaczone obszarowo 226; oznaczone punktowo 14)	Stanowiska archeologiczne znajdują się w różnych strefach planistycznych w planie ogólnym. Ich ochrona z poziomu planu ogólnego nie jest pełna. Jest ona możliwa do zapewnienia tylko w planie miejscowym i w ramach decyzji o warunkach zabudowy (tylko w przypadkach gdy jest wyznaczony OUZ).

### 2.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne
<b>Źródło danych</b>	<b>Ministerstwo Infrastruktury</b> <b>Ministerstwo Obrony Narodowej</b>

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Tereny zamknięte PKP	Nie występują
2.	Tereny zamknięte MON	Nie występują

### 2.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
------------------------	--

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

	ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
<b>Źródło danych</b>	<b>Gmina Łądek</b>

Na obszarze gminy Łądek nie występują obszary zdegradowane i rewitalizacji.

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

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne
<b>Źródło danych</b>	<b>Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Ewidencja Gruntów i Budynków</b>

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Grunty rolne	
1.1	Klasy I-III	Użytki rolne w gminie Łądek stanowią ogółem 89% jej powierzchni, z czego grunty wyższych klas bonitacji stanowią 20,4% wszystkich gruntów rolnych. Grunty te występują na całej powierzchni gminy, głównie jednak na północ od doliny Warty. Najbardziej zwarte kompleksy koncentrują się w obrębach: Dąbrowa, Łądek i Sługocin. Plan ogólny wyznacza na tych terenach głównie strefy otwarte (SO) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%.
1.2	Klasy IV-VI	Grunty słabszych klas stanowią pozostałe obszary gruntów rolnych i koncentrują się na terenach chronionych związanych z doliną rzeki Warty. Plan ogólny wyznacza na tych terenach głównie strefy otwarte (SO) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%.
2.	Grunty leśne	
2.1	Lasy	Większość obszaru gminy znajduje się pod kontrolą Nadleśnictwa Grodziec, jednak część obrębu Waćławów znajduje się pod jurysdykcją Nadleśnictwa Gniezno. Gmina Łądek charakteryzuje się słabą lesistością na poziomie 3% powierzchni gminy (297,39 ha). Większe i bardziej zwarte kompleksy leśne znajdują się w obrębach Wola Koszucka i Waćławów. Pozostałe kompleksy są rozproszone i część z nich znajduje się w dolinie rzeki Warty. Plan ogólny zasadniczo wyodrębnia na gruntach

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
		leśnych strefy otwarte (SO) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, chyba że są one niewielkie i stanowią rodzaj zieleni śródpolnej czy też towarzyszącej zabudowie. Wówczas znajdują się one w strefach otwartych o mniejszym udziale powierzchni biologicznie czynnej, a także w ramach innych stref funkcjonalnych. W takich przypadkach w profilu dodatkowym dopisane zostały tereny lasów.

### 2.15. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
<b>Źródło danych/wniosek organu</b>	<b>Państwowa Straż Pożarna Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska</b>

Na obszarze gminy Łądek nie występują, jak również nie są planowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
<b>Źródło danych</b>	<b>Zarządcy sieci, zarządcy dróg</b>

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Energa – zarządca sieci elektroenergetycznych dystrybucyjnych.	
1.1	Dopuszczanie lokalizacji i przebudowy linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych 110kV	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu obiektów i sieci elektroenergetycznych. W planie ogólnym nie można zapisać odległości od zabudowy.

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.2	Linie napowietrzne i kablowe niższego napięcia, stacje transformatorowe i inne urządzenia	Plan ogólny dopuszcza dla planów miejscowych realizację planowanych obiektów i sieci elektroenergetycznych uwagi na to, że każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej.
2.	ORLEN S.A. – koncesje na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego	
2.1	Nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 „Pyzdry” – ważna do 07.07.2026	Plan ogólny nie odnosi się, ani też nie ogranicza zakresu koncesji.
2.2	Nr 5/2017/ł z dnia 14.06.2017 „Malanów” – ważna do 07.06.2027	
3.	GDDKiA – zarządca dróg krajowych	
3.1	Autostrada A2	Obecny przebieg drogi został ujęty strefą komunikacyjną (SK). Plan ogólny nie może zawierać ustaleń dotyczących odległości zabudowy, czy też możliwości lokalizowania konkretnych obiektów budowlanych. Zasady te ustalają szczegółowo plany miejscowe i decyzje administracyjne. Ponadto, plan ogólny dopuszcza w każdej strefie planistycznej przeznaczenie komunikacyjne możliwe do zapisania w planie miejscowym i tym samym realizację połączeń komunikacyjnych każdego rodzaju, ponieważ każda strefa planistyczna zawiera obligatoryjny profil funkcjonalny terenów komunikacji.
5.	WZDW – zarządca dróg wojewódzkich	
5.1	Droga wojewódzka nr 466	Obecny przebieg drogi został ujęty strefą komunikacyjną (SK). Na chwilę obecną nie jest możliwe wyznaczenie szerszego pasa drogowego niż obecny. Będzie to możliwe dopiero po uchwaleniu planu miejscowego lub wydaniu decyzji administracyjnej. Natomiast realizacja rozbudowy drogi nie będzie wymagała zmiany planu ogólnego, gdyż plan ogólny dopuszcza w każdej strefie planistycznej realizację połączeń komunikacyjnych każdego rodzaju, ponieważ każda strefa planistyczna zawiera obligatoryjny profil funkcjonalny terenów komunikacji.
5.2	Droga wojewódzka nr 467	Obecny przebieg drogi został ujęty strefą komunikacyjną (SK). Mimo braku obecnych planów dotyczących rozbudowy pasa drogowego tej drogi, plan ogólny

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
		dopuszcza w każdej strefie planistycznej realizację połączeń komunikacyjnych każdego rodzaju, ponieważ każda strefa planistyczna zawiera obligatoryjny profil funkcjonalny terenów komunikacji.

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

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
<b>Źródło danych</b>	<p><b>Marszałek Województwa Wielkopolskiego</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego – Uchwała nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.</li> </ul>

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Obszar krajobrazu priorytetowego „Łąd” (ID_2320)	
1.1	Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania	Plan ogólny kształtuje sieć osadniczą z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej. Zachowuje i uwzględnia obszary o wysokich wartościach kulturowych, a także dominant i akcentów krajobrazowych. Większość terenów objętych krajobrazem priorytetowym stanowią w planie ogólnym strefy otwarte (SO) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%. Pozostałe tereny sąsiadujące objęte są strefami planistycznymi odpowiadającymi funkcjonalnie istniejącemu zagospodarowaniu oraz skali zabudowy wiejskiej.
1.2	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny	Większość terenów objętych krajobrazem priorytetowym stanowią w planie ogólnym strefy otwarte (SO) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90-100%.

**UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK**

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
	udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	
1.3	Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby	Plan ogólny nie przewiduje na obszarze gminy Łądek możliwości prowadzenia działalności handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> . Umożliwia realizację funkcji turystycznych poprzez zawarte profile funkcjonalne i ich przełożenie na plany miejscowe oraz decyzje administracyjne.
2.	Obszar krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty: Konin-Pyzdry” (ID_2321) – strefa A i strefa B	
2.1	Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania – Strefa A i strefa B	Plan ogólny kształtuje sieć osadniczą z uwzględnieniem zespołu klasztornego w strefach SN i SU o standardach urbanistycznych odpowiadających historycznemu zagospodarowaniu. Zachowuje i uwzględnia obszary o wysokich wartościach kulturowych, a także dominant i akcentów krajobrazowych. Pozostałe tereny sąsiadujące objęte są strefami planistycznymi zespołu klasztornego odpowiadają funkcjonalnie istniejącemu zagospodarowaniu oraz skali zabudowy wiejskiej.
2.2	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni	Wysokość zabudowy określona w planie ogólnym nie przekracza 10,0 m. Intensywność zabudowy odzwierciedla skalę istniejącej zabudowy.

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
	biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	
2.3	Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby	Plan ogólny nie przewiduje na obszarze gminy Łądek możliwości prowadzenia działalności handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> . Umożliwia realizację funkcji turystycznych poprzez zawarte profile funkcjonalne i ich przełożenie na plany miejscowe oraz decyzje administracyjne.

### 2.18. Opracowanie ekofizjograficzne.

<b>Podstawa prawna</b>	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
<b>Źródło danych</b>	Gmina Łądek

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Strefy funkcjonalno-krajobrazowe	
1.1	A – strefa mieszkaniowo-gospodarcza	Strefa obejmuje obszary wysoczyznowe w obrębie istniejących miejscowości: Ciężerń, Łąd, Łądek, Dolany, Ratyń i Sługocin, położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 467, która predystynowana jest do wielofunkcyjnego rozwoju wsi, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, uzupełnionej o tereny sportowo-rekreacyjne i tereny zieleni urządzonej. Plan ogólny ustala dla tych obszarów strefy planistyczne związane z zabudową i rozwojem największych wsi w gminie. Dominuje zatem strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zagrodową

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
		(SZ), a także z zabudową usługową i rekreacyjną (SU, SN), w tym związaną z założeniami zabytkowymi objętymi ochroną konserwatorską.
1.2	B – strefa mieszkaniowa	Strefa obejmuje północną część miejscowości Łądek i predystynowana jest do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, uzupełnionej o tereny usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny sportowo-rekreacyjne i tereny zieleni urządzonej. Plan ogólny uwzględnia na tym terenie obowiązujący plan miejscowy, przeznaczający te obszary pod funkcje osiedla mieszkaniowego, które sukcesywnie się realizuje.
1.3	C – strefa gospodarcza	Strefa obejmuje obszar położony na północ od węzła autostrady A2 „Sługocin” oraz dla terenów obowiązujących planów miejscowych. Decyzją gminy na tych obszarach możliwy jest rozwój zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej, które realizują się w niewielkim stopniu. W chwili obecnej tereny, na których nie są realizowane dotąd plany miejscowe, pełnią funkcje rolnicze. Plan ogólny wyznacza dla tych terenów strefy produkcji SP o wskaźnikach wynikających lub zbieżnych z tymi, które obowiązują w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
1.4	D – strefa mieszkaniowo-rolnicza	Strefa dotyczy terenów pozostałych miejscowości, posiadających typowo rolniczy charakter, predystynowana do rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego. W planie ogólnym wyznaczono tam strefy planistyczne głównie związane z zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną (SJ i SZ).
1.5	E – strefa komunikacyjna	Strefa obejmująca teren autostrady A2 została w planie ogólnym wyznaczona jako strefa komunikacji (SK).
1.6	F – strefa rolnicza	Strefa ta obejmuje tereny przeznaczone na cele produkcji rolniczej wraz z rozproszoną zabudową zagrodową oraz zabudową związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego. W związku z tym w planie ogólnym dominuje strefa otwarta (SO), a dla zabudowy

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Wniosek organu / analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w POG
		rozproszonej w zależności od pełnionej funkcji – strefy wielofunkcyjne SJ lub SZ.
1.7	G – strefa biocenotyczna	Strefa obejmuje doliny rzek oraz tereny leśne i zadrzewione, zasadniczo jest niedostępna do zainwestowania, pełniąc funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, ważnych dla zachowania równowagi ekologicznej i cyrkulacji powietrza z koniecznością zachowania ich ciągłości przestrzennej, predystynowana do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej, kajakowej i konnej. Tutaj wyznaczono w planie ogólnym strefy otwarte SO z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. W odniesieniu do pojedynczych budynków wyznaczono wokół nich strefy planistyczne adekwatne do pełnionej funkcji.

### 2.19. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z wzorem określonym w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758)<sup>5</sup>, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się następująco:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

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.

Do obliczeń przyjęto dane GUS – jako obecną liczbę mieszkańców gminy Łądek przyjęto stan na dzień 31-12-2023<sup>6</sup>, czyli 5447 osób, ponieważ komplet potrzebnych danych dostępny jest tylko za 2023. Do obliczeń wartości  $M_{20}$  przyjęto dane zgodnie ze sporządzoną prognozą demograficzną GUS dla wszystkich gmin w Polsce (2024), tj. podaną w tym opracowaniu liczbę mieszkańców gminy na rok 2043<sup>7</sup>. Zgodnie z tym dokumentem,

<sup>5</sup> Zmienione Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775).

<sup>6</sup> <https://bdl.stat.gov.pl/> - dostęp w dniu 29-04-2025

<sup>7</sup> Prognoza ludności na lata 2023–2060 – GUS publikacja 31.08.2023, aktualizacja 18.07.2024

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

prognozowana liczba mieszkańców gminy Łądek będzie wówczas wynosiła 5135 osób. Zatem po powiększeniu tej liczby o 5% otrzymano prognozowaną liczbę mieszkańców gminy:

$$M_{20} = 5392 \text{ osób}$$

$$PUM_0 = 174\,121 \text{ m}^2$$

Zgodnie z §3 ust. 3 cyt. rozporządzenia wartość  $P_{20}$  oblicza się za pomocą dwóch wzorów:

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

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

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.

Dodatkowo, zgodnie z ust. 7 w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi ( $P_0$ ), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi ( $P_0$ ). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.

Dla gminy Łądek:

- 1)  $P_0 = 32 \text{ m}^2/\text{os.}$
- 2)  $P_{-10} = 26,5 \text{ m}^2/\text{os.}$
- 3)  $P_{-20} = 24,1 \text{ m}^2/\text{os.}$

Po podstawieniu danych:

1)  $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 32 - 2 \times 26,5 = 43$  – otrzymujemy wartość  $P_{20} = 43 \text{ m}^2/\text{os.}$

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

$$ZAP = 5392 - 174121/43 = 1342$$

Zapotrzebowanie (ZAP) wynosi **1342** osoby i jest najkorzystniejsze.

2)  $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 32 - 24,1 = 39,9$  – otrzymujemy wartość  $P_{20} = 39,9 \text{ m}^2/\text{os.}$

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

$$ZAP = 5392 - 174121/39,9 = 1028$$

Zapotrzebowanie (ZAP) wynosi **1028** osób.

3) Przy założeniu  $P_{20} = 40 \text{ m}^2/\text{os.}$

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

$$ZAP = 5392 - 174121/40 = 1039$$

Zapotrzebowanie (ZAP) wynosi 1039 osób.

Wobec powyższych obliczeń do dalszych zestawień przyjmuje się wartość zapotrzebowania na nową zabudowę otrzymaną na podstawie pierwszego wzoru, a zatem: 1342 osoby po zaokrągleniu do pełnych wartości.

### 3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

#### 3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

##### 3.1.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W gminie Łądek ruch budowlany odbywa się zarówno za pośrednictwem planów miejscowych jak i za pośrednictwem decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy było zasadne, aby ruch budowlany mógł być kontynuowany w formie decyzji o warunkach zabudowy – do czasu uchwalenia planów miejscowych. W gminie Łądek niewiele planów obowiązujących dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Polityka przestrzenna prowadzona dotąd w tej gminie bazowała na decyzjach o warunkach zabudowy, natomiast na straży ładu przestrzennego stały plany miejscowe ustalające zakaz zabudowy na gruntach rolnych. Z tego też względu obszar uzupełnienia zabudowy pełni kluczową rolę w planie ogólnym, aby móc kontynuować dotychczasową politykę przestrzenną.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 poz. 729). Stosując kryteria określone w tym rozporządzeniu, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z §1 ust. 5 dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni stanowiącej 25% powierzchni wyliczonej jako różnica pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1-3 rozporządzenia a łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z określonym w tym dokumencie wzorem:

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

Po podstawieniu danych wyliczonych dla gminy Łądek (powierzchnie w m<sup>2</sup>):

$$P_b = 6351209,44$$

$$P_u = 2264224,28$$

$$P_p = 25\% * (6351209,44 - 2264224,28)$$

$$P_p = 25\% * 4086985,16$$

$$P_p = 1021746,29m^2$$

$$P_p = 102,17 \text{ ha}$$

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Zasady generalne zastosowane przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy były następujące:

- w przypadku, gdy OUZ obejmował tereny objęte obowiązującym planem miejscowym – zrezygnowano z jego wyznaczenia w planie ogólnym z uwagi na fakt obowiązywania planu miejscowego i w związku z tym brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- w przypadku, gdy OUZ zawierał tereny bez obowiązującego planu miejscowego obszar ten był korygowany do granic działek ewidencyjnych, użytków, widocznego zagospodarowania,
- rozszerzenie granic OUZ następowało w drodze korekty geometrycznej lub też na tereny bezpośrednio przylegające, których dopełnienie jest korzystne z punktu widzenia granic jednostki osadniczej.

W przedstawionym projekcie planu ogólnego „rezerwa” powierzchniowa terenów nie została wykorzystana w całości. W chwili obecnej zostało do ewentualnego rozdysponowania **4,3426 ha**.

Na potrzeby uzasadnienia sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy opisano go w podziale poszczególne na obręby ewidencyjne w kolejności alfabetycznej, choć z powyższego zestawienia wynika, że możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy są w gminie Łądek ograniczone.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
1.	Ciążeń Wschód	W obrębie Ciążeń Wschód obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje zwartą jednostkę osadniczą wsi. Poza tym obszarem wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy w dwóch oddalonych enklawach – jedna na północ a druga na wschód przy drodze wojewódzkiej nr 467.
2.	Ciążeń Zachód	Ciążeń Zachód w granicach wsi został objęty obszarem uzupełnienia zabudowy jednak z wyłączeniem trzech stref produkcyjnych, gdzie zakłada się wykonanie planów miejscowych tam, gdzie one nie obowiązują. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 466 na zachód od centrum wsi – są dwie enklawy zabudowy objętej OUZ.
3.	Ciążeńskie Holendry	Brak wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy.
4.	Dąbrowa	W tym obrębie zabudowa jest bardzo rozproszona. Obszar uzupełnienia zabudowy mógł zostać wyznaczony tylko dla kilku niewielkich enklaw.
5.	Dolany	W obrębie Dolany obszar uzupełnienia zabudowy skupia się w ramach zwartej jednostki osadniczej tej wsi, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 467.
6.	Dziedzice	Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w skupisku zabudowy wsi oraz w trzech enklawach położonych w obrębie obowiązujących planów miejscowych przeznaczających tereny pod funkcje produkcyjne (strefy SP).
7.	Jaroszyn	W obrębie Jaroszyn obszar uzupełnienia zabudowy odzwierciedla ulicowy charakter wsi. Niemal cała zabudowa jest nim objęta.

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
8.	Jaroszyn-Kolonia	Rozproszona zabudowa w tym obrębie częściowo została objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Obręb charakteryzuje się rozproszonymi zagrodami wiejskimi.
9.	Łąd	W obrębie Łąd obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje zwartą jednostkę osadniczą wsi, w tym otoczenie zabytkowego pocysterskiego założenia klasztornego. Poza tym obszarem wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy przy drodze wojewódzkiej nr 467 oraz w kilku rozproszonych enklawach zabudowy.
10.	Łąd-Kolonia	Fragment zabudowy ulicowej został objęty obszarem uzupełnienia zabudowy oraz kilka rozproszonych enklaw zabudowy zagrodowej.
11.	Łądek	Łądek to wieś centralna, która stanowi siedzibę władz gminy. Jej zabudowa koncentruje się wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych (droga wojewódzka nr 467 i droga powiatowa) w ten sposób kształtuje się również obszar uzupełnienia zabudowy wyrysowany w centralnej części wsi. Na północ od niej znajduje się obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, częściowo zrealizowanym, gdzie obszaru uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono.
12.	Policko	Obszar uzupełnienia zabudowy jest tylko wyznaczony w ramach jednostki osadniczej wsi.
13.	Ratyń	W Ratyniu obszar uzupełnienia zabudowy towarzyszy zabudowie najstarszej, położonej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 467 i dalej na południe w stronę rzeki Warty.
14.	Samarzewo	Samarzewo charakteryzuje się rozciągającym się ulicowym układem zabudowy, wzdłuż drogi powiatowej, dla której wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy było możliwe.
15.	Sługocin	W Sługocinie układ ulicowy wsi jest odrębny od przebiegającej na północ drogi wojewódzkiej i stanowi autonomiczną całość, dla której wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Również było możliwe wyznaczenie tego obszaru dla kilku rozproszonych enklaw zabudowy zagrodowej.
16.	Wacławów	W tym obrębie wykształciły się dwa ulicowe układy zabudowy wiejskiej i dla nich wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.
17.	Wola Koszucka	W obrębie Wola Koszucka istnieje rozciągająca się wieś ulicowa, dla której niemal w całości wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

### 3.1.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy.

W projekcie planu ogólnego wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) w oparciu o założenia rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

W granicach OUZ wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. Następnie przypisane zostały uśrednione wartości gęstości zaludnienia w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej (jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa) oraz odpowiednie wskaźniki korygujące w odniesieniu do dopuszczonych innych przeznaczeń (usługi, drogi, infrastruktura techniczna, zieleń). Tutaj oparto się na wskaźnikach wynikających z zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, zakładając kontynuację takiego zagospodarowania w lukach w zabudowie. W miejscowości Ciężen zaprojektowano nową enklawę zabudowy wielorodzinnej i objęto ją obszarem uzupełnienia zabudowy.

Dla szacowania chłonności luk w zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy przyjęto następujące założenia:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>, niezależnie od położenia w gminie i sąsiedztwa, ponieważ ta powierzchnia jest najbardziej adekwatna dla tego rodzaju zabudowy w gminie;
- 2) dla zabudowy zagrodowej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>, niezależnie od położenia w gminie i sąsiedztwa, ponieważ ta powierzchnia jest najbardziej adekwatna dla tego rodzaju zabudowy w gminie;
- 3) gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnio 3 osoby na działkę budowlaną;
- 4) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie Ciężen Wschód oszacowano chłonność dla 20% powierzchni zabudowy i dwóch kondygnacji nadziemnych oraz powierzchni użytkowej mieszkania 50 m<sup>2</sup> – zakładana liczba osób na 1 mieszkanie to 3;
- 5) dla każdej luki w zabudowie określono, że jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową).

Z powyższych założeń wynika, że chłonność luk w zabudowie, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi **569 osób**.

### 3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

#### 3.2.1. Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

Gmina Łądek jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w ponad 36%. Są to plany miejscowe opracowane dla obszarów znajdujących się na północ od dróg wojewódzkich. Część z nich to plany głównie inwestycyjne, przeznaczające tereny pod zabudowę produkcyjną, usługową, a także – jak w miejscowości Łądek – pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W gminie obowiązuje również jeden rozległy plan miejscowy, którego celem jest ochrona gruntów rolnych przed zabudową, zatem obejmuje on tereny głównie rolnicze.

#### 3.2.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały luki w ramach terenów, na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. Następnie przypisane zostały uśrednione wartości gęstości

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

zaludnienia w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej (jednorodzinna, zagrodowa) oraz odpowiednie wskaźniki korygujące w odniesieniu do dopuszczonych innych przeznaczeń (usługi, drogi, infrastruktura techniczna, zieleń). Oparto się na ustaleniach obowiązujących planów miejscowych.

Plany miejscowe przeznaczające tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną to plany w Łądku – największy, a także na niewielkie powierzchnie w obrębach Jaroszyn, Jaroszyn-Kolonia, Ciężen Wschód, Ciężen Zachód. Zabudowa zagrodowa została wyznaczona w niewielkich planach w obrębach Jaroszyn, Policko, Dąbrowa oraz Łądek – pojedyncze tereny.

Dla szacowania chłonności luk w zabudowie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przyjęto następujące założenia:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej 700-1500 m<sup>2</sup>, w zależności od położenia w gminie i sąsiedztwa oraz brano pod uwagę wielkość działki budowlanej ustalonej w planie miejscowym;
- 2) dla zabudowy zagrodowej przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>
- 3) gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnio 3 osoby na działkę budowlaną;
- 4) dla każdej luki w zabudowie określano czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną na drogi, zieleń, tereny rekreacyjne, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej) i wprowadzono odpowiednie wskaźniki dla obliczenia zawartości funkcji mieszkaniowej (w zależności od sąsiedztwa i lokalizacji oraz uwarunkowań lokalnych przyjęto wskaźnik korygujący 0,8);
- 5) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustalono jedynie dla istniejącego zagospodarowania – plany miejscowe nie zawierały takich przeznaczeń, stąd nie szacowano chłonności luk w tych rodzajach zabudowy.

Z powyższych założeń wynika, że chłonność luk w zabudowie, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, w ramach obowiązujących planów miejscowych, wynosi **1022 osoby**.

### **3.3. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych.**

#### 3.3.1. Zestawienie wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 13d ust. 1. „*Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*”

Zgodnie z art. 13d ust. 2. „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*”

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Zapotrzebowanie minimalne (70%)	Zapotrzebowanie (100%)	Zapotrzebowanie maksymalne (130%)
939 osób	1342 osoby	1745 osób

Z przedstawionych w punkcie 2.1 obliczeń wynika, że wartość zapotrzebowania na nową zabudowę stanowi 1342 osoby.

Jako wartość zapotrzebowania, które może być zrównoważone chłonnością stref dla nowej zabudowy mieszkaniowej przyjęto liczbę 1745 osób.

3.3.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę.

Możliwość zaprojektowania stref planistycznych istnieje w przedziale od 70% do 130% wskazanego zapotrzebowania. W związku z tym, przedział ten dla gminy Łądek przedstawia się następująco:

70% = 939 osób

130% = 1745 osób

Zapotrzebowanie maksymalne (osoby)	Chłonność luk MPZP (osoby)	Chłonność luk OUZ (osoby)	Rezerwa zapotrzebowania (osoby)
1745 (130%)	1022	569	154
1342 (100%)	1022	569	-249
939 (70%)	1022	569	-652

Z powyższego zestawienia wynika, że istnieje możliwość wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych dla nowej zabudowy mieszkaniowej poza granicami obowiązujących planów miejscowych i poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy. Przyjęta rezerwa zapotrzebowania to 414 osób.

### 3.4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

Dla ustalenia parametrów określonych w gminnych standardach urbanistycznych wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności parametry obowiązujących planów miejscowych, dokumentów planistycznych wyższego rzędu, a także parametry zabudowy wynikające z inwentaryzacji urbanistycznej, w tym z danych wysokościowych pochodzących z numerycznego modelu terenu oraz numerycznego modelu pokrycia terenu (NMT oraz NMPT).

W poniższych podrozdziałach opisano sposób delimitacji stref planistycznych, ich rodzaje oraz zastosowane parametry maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, przedstawione we wcześniejszej części

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

uzasadnienia, zagospodarowanie gminy Łądek ogranicza się do adaptacji planów miejscowych oraz istniejącej zabudowy, w tym w obszarze uzupełnienia zabudowy. Gmina Łądek ma niewielką możliwość rozwoju dla zabudowy mieszkaniowej z uwagi na wykazaną rezerwę takich terenów. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę nie przekracza obliczonego zapotrzebowania. Gmina posiada również ograniczenia związane z uwarunkowaniami środowiskowymi jak i historycznymi. Stąd gminne standardy urbanistyczne są określone w całej gminie na poziomie adekwatnym do potrzeb ochrony wynikającej z powyższych uwarunkowań. Rozmieszczenie stref planistycznych na tle danych z ewidencji gruntów zaprezentowano graficznie na załączniku nr 2.

- 2.1 – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- 2.2 – maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- 2.3 – maksymalna wysokość zabudowy,
- 2.4 – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

### 3.4.1. Wyznaczenie stref planistycznych.

W granicach administracyjnych gminy Łądek wyznaczono 11 rodzajów stref planistycznych (poza strefami SH i SG). Poniżej przytoczone zostały oznaczenia, nazwy oraz zawartość profilu funkcjonalnego podstawowego dla każdej ze stref. Zawartość profili funkcjonalnych odnosi się bezpośrednio do nazewnictwa przeznaczeń terenów, które należy stosować przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy
1.	<b>SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
2.	<b>SJ</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
3.	<b>SZ</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
4.	<b>SU</b>	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
5.	<b>SP</b>	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
6.	<b>SR</b>	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Lp.	Oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy
			akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
7.	<b>SI</b>	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji
8.	<b>SN</b>	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
9.	<b>SC</b>	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
10.	<b>SO</b>	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej
11.	<b>SK</b>	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

W gminie Łądek przy wyznaczaniu stref planistycznych kierowano się następującymi zasadami:

- 1) strefy planistyczne dedykowane zabudowie wielorodzinnej (SW) – wyznaczono dla zabudowy istniejącej, a nowa zabudowa została wyznaczona jedynie dla terenu w obrębie Ciężen Wschód o chłonności na 52 osoby, gdzie zastosowano następujące kryteria chłonności:
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 0,2,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – 50 m<sup>2</sup>,
  - liczba osób na 1 mieszkanie – 3;
- 2) strefy planistyczne dedykowane zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej (SJ, SZ), które nie obejmują obszarów ustalonych planem miejscowym – wyznaczono w sposób możliwie minimalny i racjonalny w oparciu o istniejącą zabudowę, obszary uzupełnienia zabudowy wraz z jego dopuszczalnym rozszerzeniem po analizie uwarunkowań przestrzennych, istniejącego zagospodarowania, sposobu wydzielenia i rodzaju użytków gruntowych, złożonych wniosków – tak, by nie powodować nadmiernego wzrostu chłonności;

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

- 3) w zakresie standardów urbanistycznych, generalną zasadą dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, było przyjęcie wskaźników:
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) w zakresie standardów urbanistycznych, generalną zasadą dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ, było przyjęcie wskaźników:
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) dla wysokości zabudowy – generalną zasadą było utrzymanie 9,0 m dla większości budynków. W zakresie tego parametru jest możliwa korekta w drodze planów miejscowych;
- 6) w zakresie stref produkcyjnych (SP) dodano do wszystkich tych stref w profilu dodatkowym tereny usług;
- 7) strefy otwarte (SO) dzielą się na cztery rodzaje:
  - strefy obejmujące obszary dolin rzecznych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefy większych kompleksów leśnych mają zapisany wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%,
  - strefy obejmujące pozostałe tereny otwarte, związane z rolnictwem, gdzie wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej to 90%,
  - strefy dedykowane istniejącym elektrowniom wiatrowym (profil dodatkowy),
  - strefy dedykowane ewentualnym projektowanym elektrowniom słonecznym (profil dodatkowy);
- 8) w zakresie stref komunikacyjnych wyznaczono je dla autostrady A2 oraz dla dróg wojewódzkich 466 i 467. Drogi powiatowe nie zostały wyznaczone strefami SK, tylko ich przebiegi są zaimplementowane do innych stref funkcjonalnych z uwagi na to, że przebiegi faktyczne tych dróg w wielu miejscach nie odpowiadają ewidencji gruntów i budynków, zatem wymagają uregulowania w tym zakresie. Brak wyznaczenia stref SK daje większą swobodę dla kształtowania linii rozgraniczających tych dróg w przyszłości. Z tego też powodu nie jest zasadne wyznaczanie stref SK w planie ogólnym dla tych szlaków komunikacyjnych, ponieważ byłoby to możliwe tylko dla części tych terenów i nie odzwierciedlałoby ciągłości komunikacyjnej, co mogłoby wprowadzać w błąd użytkowników dokumentu. Docelowo, po uregulowaniu tych kwestii planowane jest wyznaczenie tych terenów w kolejnych edycjach planu ogólnego.

W poniższej tabeli opisano sposób delimitacji stref planistycznych, ich rodzaje oraz zastosowane parametry maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w zależności od obrębu (kolejność alfabetyczna). Rozmieszczenie stref planistycznych na tle danych

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

z ewidencji gruntów zaprezentowano graficznie na załączniku nr 2. Z kolei rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań zaprezentowano graficznie na załączniku nr 3.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
1.	Ciężen Wschód	<p>Miejscowość Ciężen w obrębie Ciężen Wschód objęto głównie strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Strefy te obejmują istniejącą zabudowę oraz tereny bezpośrednio przyległe, na których ta zabudowa się realizuje. W strefach SJ znajdują się również nieruchomości, gdzie realizowana jest działalność gospodarcza.</p> <p>W Ciężeniu wyznaczono również teren pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy – jest to nowy teren dedykowany celowo tej funkcji. Obiekty handlowe (Biedronka, Twój Market), siedzibę ochotniczej straży pożarnej oraz kościoła pw. św. Jana Chrzyciela wraz z plebanią, wyróżniono strefami usług SU.</p> <p>W centralnej części miejscowości teren istniejącego cmentarza oznaczono strefą SC.</p> <p>W zakresie zabudowy produkcyjnej, wyodrębniono tereny obowiązującego planu miejscowego oraz nieruchomości, gdzie jest planowana lub też istnieje zabudowa o tej funkcji.</p> <p>Droga wojewódzka nr 467 wyodrębniona jest strefą komunikacji (SK).</p> <p>Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO).</p>
2.	Ciężen Zachód	<p>Miejscowość Ciężen w obrębie Ciężen Zachód objęty został podobnie – głównie strefami wielofunkcyjnymi z zabudową jednorodzinną (SJ). Uzupełniająco wyznaczono w ramach zwartej jednostki osadniczej strefy z zabudową zagrodową (SZ). Na północ od miejscowości na terenach zabudowy rozproszonej wyznaczono strefy SJ lub SZ adekwatnie do pełnionej funkcji.</p> <p>Założenie pałacowe wraz z zabytkowym parkiem objęto strefą zieleni i rekreacji SN, z dopuszczeniem usług towarzyszących w profilu dodatkowym tej strefy. Standardy urbanistyczne przyjęto adekwatnie do zabudowy zabytkowej.</p> <p>W zakresie stref usług zostały objęte – tereny przedszkola, świetlicy wiejskiej oraz marketu Dino.</p> <p>Drogi wojewódzkie nr 466 i nr 467 wyodrębnione są strefami komunikacji (SK). Ujęcie wody w Ciężeniu oznaczono w planie ogólnym strefą infrastrukturalną. Tereny spółdzielni rolniczej zostały wyznaczone strefą produkcji rolniczej SR.</p> <p>Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO).</p>
3.	Ciężęńskie Holendry	<p>Z uwagi na brak zagospodarowania obszaru obrębu (jedna strefa SZ), występowanie ograniczenia zabudowy w postaci form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszar ten objęto w planie ogólnym strefą otwartą o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%.</p>

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
4.	Dąbrowa	W obrębie Dąbrowa występuje zabudowa rozproszona, zróżnicowana pod względem funkcji pomiędzy mieszkaniową jednorodzinną a zagrodową. Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO) w tym związane z rolnictwem z dużym udziałem III klas bonitacji.
5.	Dolany	<p>Miejscowość Dolany położona jest przy drodze wojewódzkiej nr 467 i posiada czytelną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, zdominowaną przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co zostało odzwierciedlone w rodzaju stref funkcjonalnych – SJ. Pojedyncze zagrody wyodrębniono strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową SZ, a dla niektórych zaprojektowano jeszcze strefę produkcji rolniczej, w związku z istniejącym zagospodarowaniem. Rozproszona istniejąca zabudowa w obrębie stanowi również zróżnicowane funkcje zarówno mieszkaniowej jednorodzinne, jak i zagrodowe.</p> <p>Strefa usług została wyznaczona dla istniejącego przedszkola. Strefa produkcji obejmuje istniejący tartak. Po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 466, znajdują się tereny przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym pod funkcje produkcyjne (w strefie SP). Stykają się one z terenami produkcji w sąsiednim obrębie Ratyń. Zabudowa ta jeszcze nie została zrealizowana.</p> <p>Droga wojewódzka nr 467 objęta została strefą komunikacji SK. Przez obręb przebiega również autostrada A2, również objęta strefą SK w swoich liniach rozgraniczających.</p> <p>Południowa część obrębu zdominowana jest powierzchniowo przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jak również objęte są nimi części nieruchomości z istniejącą zabudową. Poza strefami dedykowanymi zabudowie, plan ogólny wyznacza strefy otwarte, w tym również w północnej części obrębu (SO).</p>
6.	Dziedzice	W Dziedzicach dominują uchwalone plany miejscowe z przeznaczeniem produkcyjnym, co zostało odzwierciedlone w strefach planistycznych – strefy produkcji SP. Zabudowa mieszkaniowa występuje jedynie na fragmencie w formie zwartej jednostki a na pozostałych obszarach w formie rozproszonej. Funkcjonalnie zróżnicowana na mieszkalną jednorodzinną lub zagrodową co zostało wyróżnione odpowiednimi strefami planistycznymi. Strefy otwarte dominują w przestrzeni rolniczej, z tym, że wzdłuż rzeki Meszny, z uwagi na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyróżniono tam strefy otwarte z minimalną powierzchnią biologicznie czynną 100%.
7.	Jaroszyn	Struktura funkcjonalno-przestrzenna wsi opiera się na układzie ulicowym. Dla zabudowy wsi ustalono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Dla pojedynczych enklaw wyróżniono zabudowę zagrodową (SZ). Przez środek obrębu przebiega autostrada A2, dla której wyznaczona jest strefa

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		komunikacji. Przy autostradzie znajduje się niewielki teren ujęty w planie ogólnym jako strefa produkcji SP. Pozostałe grunty stanowią część rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dużym udziałem III klas bonitacji, zatem zostały one oznaczone strefami otwartymi (SO).
8.	Jaroszyn-Kolonia	Jaroszyn-Kolonia charakteryzuje się rozproszoną zabudową – strefy funkcjonalne są wyznaczone w podziale na wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) albo też z zabudową zagrodową (SZ). Na styku z obrębem Łąd-Kolonia przy istniejącej zabudowie zagrodowej wyznaczono również strefę produkcji rolniczej dla istniejącego gospodarstwa rolnego (SR). Strefa usługowa jest wyznaczona na obszarze działającej firmy (SU). Strefy otwarte wyznaczono dla pozostałych obszarów, z tym, że strefa otwarta przylegająca do rzeki Meszny ma zapisany minimalny udział 100% powierzchni biologicznie czynnej.
9.	Łąd	<p>W miejscowości Łąd znajduje się ceniony okazały pocysterski zespół klasztorny, który stanowi dominantę przestrzenną nie tylko w skali wsi ale i gminy. Objęty został strefą usług (SU) tam gdzie istnieją najcenniejsze budynki i strefą zieleni i rekreacji (SN) tam, gdzie znajduje się park zabytkowy z drzewami pomnikowymi i ogród. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 461 (strefa komunikacji SK). Wzdłuż drogi rozmieszczona jest zabudowa wsi, oznaczona głównie jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). W Łądzie wyznaczono trzy enklawy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, którą oznaczono strefami SW. Zabudowa zagrodowa występuje w mniejszości i towarzyszy jej również strefa produkcji rolniczej (SR).</p> <p>Strefy usług (SU) i produkcji (SP) obejmują we wsi obszary zabudowy istniejącej. Na północ zaś, wzdłuż drogi powiatowej wyznaczono strefę produkcji, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Oczyszczalnia ścieków oznaczona została symbolem SI – strefa infrastrukturalna.</p> <p>Poza zwartym obszarem wsi istnieje zabudowa rozproszona – częściowo mieszkalna jednorodzinna i częściowo zagrodowa – strefy wyznaczono adekwatnie do funkcji.</p> <p>Na północ od wsi – w granicach istniejącego cmentarza wyznaczono strefę SC.</p> <p>Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO) w tym związane z rolnictwem.</p>
10.	Łąd-Kolonia	Łąd-Kolonia charakteryzuje się rozproszoną zabudową – strefy funkcjonalne są wyznaczone w podziale na wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) albo też z zabudową zagrodową (SZ). Na styku z obrębem Jaroszyn-Kolonia przy drodze powiatowej dla istniejącej zabudowy produkcyjnej wyznaczono strefę SP. Dla sąsiedniej zabudowy zagrodowej wyznaczono również

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		strefę produkcji rolniczej (SR). Strefy otwarte wyznaczono dla pozostałych obszarów.
11.	Łądek	<p>Wieś Łądek stanowi centrum administracyjne gminy. Zabudowę wsi Łądek można podzielić na trzy rodzaje. Pierwszą część stanowi zabudowa najstarsza. Koncentruje się ona w południowej części obrębu wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych (drogi wojewódzkiej nr 467 – SK). Dla starej części wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy a główną funkcję pełni tutaj zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna objęta strefami SJ. W uzupełnieniu wyznaczono strefy z zabudową zagrodową oraz strefy produkcji rolniczej, które z nimi sąsiadują i dotyczy to istniejącej zabudowy. Strefami usług objęto siedzibę Urzędu Gminy oraz OSP, a także kościół p.w. św. Mikołaja Biskupa, market, zespół szkolno-przedszkolny.</p> <p>W południowej części wsi wyznaczono teren oczyszczalni ścieków. (SI).</p> <p>Druga część to osiedle mieszkaniowe objęte strefą SJ. Obowiązuje tam plan miejscowy i zabudowa jest realizowana na jego podstawie. Trzecia część zabudowy na północ, aż do terenów przebiegającej autostrada A2, to rozległe tereny przeznaczone w planach miejscowych pod funkcje produkcyjne i objęte w POG strefami produkcji (SP). Plany te są dotąd niezrealizowane. W tym rejonie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne SJ i SW. Dla terenu stadionu gminnego wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN, a dla Otwartych Stref Aktywności – strefę usług U.</p> <p>Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 467 po jej południowej stronie, znajduje się cmentarz wyznaczony w strefie cmentarzy SC.</p> <p>Na północ od autostrady A2 znajduje się istniejąca elektrownia wiatrowa, z wyznaczoną strefą SO z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowej.</p> <p>Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO) w tym związane z rolnictwem, z dużym udziałem III klas bonitacji.</p>
12.	Ratyń	<p>Najstarsza część wsi położona jest na południe od drogi wojewódzkiej nr 467. Jest to zabudowa zagrodowa. Niemal cała zabudowa tej części wsi położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym delimitacja stref ograniczona jest wyłącznie do istniejącego zagospodarowania. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią sięgają przebiegu drogi wojewódzkiej, wzdłuż której zlokalizowana jest zabudowa rozproszona i dominuje tutaj zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uzupełniająca jest zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa (OSP), szkoła podstawowa oraz teren produkcji rolniczej (SR). W obrębie Ratyń zlokalizowane są ujęcia wody i zostały one ujęte w strefie infrastrukturalnej.</p>

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		<p>Przez obręb przebiega autostrada A2 znaczone strefą komunikacyjną.</p> <p>Na południe od autostrady A2 znajduje się istniejąca elektrownia wiatrowa, z wyznaczoną strefą SO z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowej.</p> <p>Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO) w tym związane z rolnictwem, z dużym udziałem III klas bonitacji.</p>
13.	Samarzewo	<p>Wieś Samarzewo to rozciągająca się wzdłuż drogi powiatowej zabudowa ulicowa, w której dominuje zabudowa zagrodowa i uzupełniająca produkcji rolniczej. Wyznaczono dwie strefy usługowe – na północy związana jest ona z istniejącym kościołem pw. św. Michała Archanioła w sąsiedztwie cmentarza (strefa SC), a druga usytuowana dalej na południu i jest związana z firmą transportową.</p> <p>Przez obręb przebiega droga wojewódzka nr 466 i oznaczona jest strefą komunikacyjną (SK).</p> <p>Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO), w tym związane z rolnictwem z dużym udziałem III klas bonitacji.</p>
14.	Sługocin	<p>Wieś Sługocin położona jest na południe od drogi wojewódzkiej nr 467 i ujęta w strefie planistycznej zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w ramach zwartej struktury przestrzennej. Pozostałe enklawy zabudowy są rozproszone i są to głównie zagrody wiejskie (strefy SZ). Przez obręb przebiega autostrada A2 oraz znajduje się węzeł komunikacyjny „Sługocin”, gdzie znajduje się zjazd z autostrady. Przy węźle autostradowym wyodrębniono strefy produkcji, które wynikają z obowiązujących planów miejscowych oraz są częściowo zrealizowane.</p> <p>Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO) w tym związane z rolnictwem, z dużym udziałem III klas bonitacji.</p>
15.	Wacławów	<p>W obrębie Wacławów zabudowa koncentruje się wzdłuż ciągów komunikacyjnych (droga gminna i droga powiatowa), tworząc układy ulicowe. Tutaj dominuje zabudowa zagrodowa względem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stąd większy udział stref SZ i SR. W obrębie obowiązują plany miejscowe przeznaczające tereny pod zabudowę produkcyjną i dlatego zostały tam wyznaczone strefy produkcji SP.</p> <p>Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO), w tym związane z rolnictwem i związane z kompleksami leśnymi.</p>
16.	Wola Koszucka	<p>Zabudowa wsi koncentruje się wzdłuż drogi gminnej i tworzy układ ulicowy. Tutaj dominuje zabudowa zagrodowa względem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stąd większy udział stref SZ i SR. W obrębie obowiązuje plan miejscowy przeznaczający teren pod zabudowę produkcyjną i dlatego została tam wyznaczona strefa produkcji SP.</p>

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		Przez południową część obrębu przebiega autostrada A2 wraz z miejscem bramek autostradowych przed węzłem „Sługocin” i została ona objęta strefą komunikacji SK. Pozostałe obszary stanowią strefy otwarte (SO), w tym związane z rolnictwem i związane z kompleksami leśnymi.

3.4.2. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę dla zaprojektowanych stref planistycznych.

Z uwagi na wykazaną w rozdziale 3.3.1 rezerwę chłonności terenów niezabudowanych i możliwością wyznaczenia nowych obszarów z przeznaczeniem pod jakąkolwiek formę zabudowy mieszkaniowej, w gminie Łądek przyjmuje się następujące założenia szacowania chłonności stref planistycznych poza planami miejscowymi oraz obszarem uzupełnienia zabudowy w nowo projektowanych strefach zabudowy SJ i SW:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej 1000-1200 m<sup>2</sup>, w zależności od położenia w gminie i sąsiedztwa;
- 2) dla zabudowy zagrodowej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>, w zależności od położenia w gminie i sąsiedztwa;
- 3) gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy zagrodowej przyjęto średnio 3 osoby na działkę budowlaną;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie Ciężen Wschód przyjęto chłonność 52 osób, gdzie zastosowano następujące kryteria jej wyliczenia:
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 0,2,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – 50 m<sup>2</sup>,
  - liczba osób na 1 mieszkanie – 3;
- 5) dla każdej luki w zabudowie określano czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną na drogi, zieleń, tereny rekreacyjne, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej) i wprowadzono odpowiednie wskaźniki dla obliczenia zawartości funkcji mieszkaniowej (w zależności od sąsiedztwa i lokalizacji oraz uwarunkowań lokalnych przyjęto wskaźnik korygujący 0,6-0,8).

Zapotrzebowanie maksymalne 130% (osoby)	Chłonność luk MPZP (osoby)	Chłonność luk OUZ (osoby)	Chłonność stref planistycznych poza MPZP i OUZ (osoby)	Rezerwa zapotrzebowania (osoby)

## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĄDEK

1745	1022	569	42	112
------	------	-----	----	-----

Z powyższego zestawienia wynika, że poprzez wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową poza granicami obowiązujących planów miejscowych i poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową nie zostało wykorzystane w pełni. Istnieje jeszcze rezerwa zapotrzebowania w wysokości 112 osób.

### 3.5. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS).

W ramach obszaru gminy Łądek, nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

## 4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Prezentację graficzną uzasadnienia do planu ogólnego gminy Łądek zawierają następujące załączniki graficzne:

Nr załącznika	Tytuł
1.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łądek
2.	Strefy planistyczne
2.1	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
2.2	Maksymalny udział powierzchni zabudowy
2.3	Maksymalna wysokość zabudowy
2.4	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3.	Strefy planistyczne na tle uwarunkowań gminy Łądek