

Plan Ogólny Gminy Łąck

Uzasadnienie

14 październik 2025 r.

Spis treści:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);³
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;¹²
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym¹⁴
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.¹⁶
 - 4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;¹⁶
 - 4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;¹⁹
 - 4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:²⁰
 - 4.3.1. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,²⁰
 - 4.3.2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,²³
 - 4.3.3. obszary gruntów zmeliorowanych,²³
 - 4.3.4. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,²³
 - 4.3.5. strefy ochronne ujęć wody,²⁴
 - 4.3.6. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,²⁴
 - 4.3.7. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,²⁴
 - 4.3.8. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,²⁵
 - 4.3.9. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,²⁵
 - 4.3.10. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,²⁵
 - 4.3.11. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,²⁷

- 4.3.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,27
- 4.3.13. obszary ograniczonego użytkowania,27
- 4.3.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,28
- 4.3.15. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,28
- 4.3.16. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją28
- 4.3.17. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,29
- 4.3.18. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,29
- 4.3.19. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;29
- 4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;30
- 4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;32
- 4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;34
- 4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.36
- 5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.39
- 6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.39

Projekt planu ogólnego Gminy Łąck (POG) został sporządzony na podstawie Uchwały nr II/24/2024 Rady Gminy Łąck z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Łąck, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h), Rozporządzeniem 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 z późniejszymi zmianami, zwane dalej Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W myśl art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego gminy sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej, którego zakres został ściśle określony w ww. przepisach. Odnosząc się do wymienionych w ustawie obowiązkowych części uzasadnienia wyjaśniania się co następuje:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);

W obrębie Gminy Łąck za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy górnictwa (SG) wyznaczono wszystkie, pozostałe rodzaje stref planistycznych wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z aktualnego zagospodarowania bądź z istniejących uwarunkowań a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1-3SW** o łącznej powierzchni ok. 8,2 ha. Obejmuje ona:
 - tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną (ul. Hippyčna, Spokojna, Płocka),
 - wskazane dla tego rodzaju zabudowy tereny przy ul. Hippyčnej wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym z 2019 r. (Uchwała VII/66/2019 z dnia 2019-10-08),
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Kolejowej wskazane w planie miejscowym z 2021 r. (Uchwała XXIII/237/2021 z dnia 2021-11-23) z istniejącą zabudową jednorodzinną oraz

- istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Warszawskiej w terenie bez planu miejscowego;

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1-228SJ** o łącznej powierzchni ok. 745 ha. Strefa ta jest największą strefą z zabudową mieszkaniową w gminie. Obejmuje ona obszar zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w środkowej części gminy Łąck oraz liczne tereny zabudowy letniskowej w części wschodniej gminy, wokół jeziora Zdwojskiego, Górskiego czy Ciechomickiego wraz z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Strefa ta w zdecydowanej większości obejmuje wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) o którym więcej w dalszej części uzasadnienia oraz tereny z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w planach miejscowych. Ponadto, strefa ta obejmuje również obszary istniejącej zabudowy, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, położone poza mpzp oraz OUZ;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1-147SZ** o łącznej powierzchni ok. 164,9 ha. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej zabudowy zagrodowej oraz tereny wskazane dla tego rodzaju zabudowy w obowiązujących planach miejscowych w południowo-wschodniej części gminy szczególnie w obrębie sołectw Korzeń Królewski, Korzeń Rządowy, Wincentów, Ludwików, Władysławów czy Podlasie.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową na podstawie planu miejscowego bądź decyzji o WZ w terenie bez planu miejscowego. Z uwagi na specyfikę gminy zwraca się uwagę, że zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej wskazana jest jako profil dodatkowy wyłącznie w ww. wielofunkcyjnej strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.

Możliwości wyznaczenia tych stref precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (z uwzględnieniem luk w istniejącej zabudowie) a po zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą z dnia 4 kwietnia br., strefy te obejmują również obszary istniejącej zabudowy, z wyłączeniem

luk w tej zabudowie. Przyjmuje się, że wymienione powyżej luki w istniejącej zabudowie wylicza się dla wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W Gminie Łąck gdzie tylko ok. 15,7% powierzchni gminy objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, w terenach w których te plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono odpowiednie strefy z zabudową mieszkaniową. Dla pozostałej części gminy bez planu miejscowego strefy z zabudową mieszkaniową wyznaczono w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez luk w tej zabudowie.

Co istotne w powyższych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Łąck wynosi **2229** mieszkańców. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w powyższych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wynosi **4296** mieszkańców czyli powyżej wyliczonej chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, zwiększonej o max. 130% która wynosi 2 898 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Łąck strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW - wielorodzinna, SJ - jednorodzinna, SZ – zagrodowa) nie wykraczają poza OUZ oraz poza tereny w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej.

Metodologię obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych,
w tym luk w istniejącej zabudowie:

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 93,98km² (9398ha)

Suma powierzchnia użytkowej mieszkań w gminie – 188 241m² ⁽¹⁾

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 484 200m² (48,4ha)

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 253 562m² (25,4ha)

Liczba kondygnacji (uśredniona) dla zab. mieszkaniowej – 1,28

Liczba mieszkań - 2031⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie – 2,6⁽²⁾

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 2 229 mieszkańców

x 70% – 1 560 mieszkańców

x 130% – 2 898 mieszkańców

Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca – 51,3m²

Obszar uzupełnienia zabudowy

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)	5 500 788 m ² (550 ha)
Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) poza mpzp ⁽²⁾	3 440 683 m ² (344 ha)

Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinną)

Powierzchnia strefy SW	82 307 m ² (8,2ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SW	8 077 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW	5 270 m ²
Powierzchnia strefy SW niezabudowana	22 166 m ² (2,22ha)
Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg)	18 371 m² (1,84ha)
Powierzchnia strefy SW niezabudowana w obrębie mpzp, poza OUZ	16 104 m ²
Powierzchnia strefy SW niezabudowana poza mpzp, w OUZ (luki w zabudowie)	2 267 m ²
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ	802 m ²

Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinna)

Powierzchnia strefy SJ	7 447 106 m ² (744,7ha)
Powierzchnia strefy SJ z zabudową	3 248 254 m ² (324,8ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana	4 198 852 m ² (419,9ha)

¹ GUS-Bank Danych Lokalnych 2023

² - dot. terenów objętych mpzp gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej

Powierzchnia strefy SJ niezabudowana (bez dróg, infrastruktury)	3 172 852 m² (317,3ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana w obrębie mpzp, w OUZ (luki w zabudowie)	368 426 m ² (36,8ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana w obrębie mpzp, poza OUZ	2 804 426 m ² (280,4ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana poza mpzp, w OUZ (luki w zabudowie)	402 725 m ² (40,3ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SJ	1200 m ²
Powierzchnia zabudowy w strefie SJ	288 411 m ² (28,8ha)
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ	221 594 m ² (22,2ha)
Powierzchnia strefy SJ w OUZ	4 164 644 m ² (416,5ha)
Powierzchnia strefy SJ poza OUZ	3 282 462 m ² (328,2ha)

Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

Powierzchnia strefy SZ	1 649 178 m ² (164,9ha)
Powierzchnia strefy SZ z zabudową	1 287 611 m ² (128ha)
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana	361 567 m ² (36,2ha)
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg, infrastruktury)	328 375 m²
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana w obrębie mpzp, poza OUZ	248 638 m ²
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana w obrębie mpzp, w OUZ (luki w zabudowie)	65 824 m ² (6,6ha)
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana poza mpzp, w OUZ (luki w zabudowie)	13 913 m ² (1,4ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ	4 240 m ²
Powierzchnia zabudowy w strefie SZ	93 426 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ	42 028 m ²
Powierzchnia strefy SZ w OUZ	226 240 m ² (22,6ha)
Powierzchnia strefy SZ poza OUZ	1 422 938 m ² (142,3ha)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w całości obejmują tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej oraz tereny poza planami miejscowymi ale w obrębie wyznaczonego obszaru OUZ a także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

OBLICZENIA

- Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie (**W1**):

Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie

$$SW - 5\,270/8\,077 = \mathbf{0,65}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SW przypada 65m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$SJ - 221\,594/288\,411 = \mathbf{0,77}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SJ przypada 77m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$SZ - 42\,028/93\,426 = \mathbf{0,45}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SZ przypada 45m² pow. zab. mieszkaniowej.

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W2**)

Suma powierzchnia už. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

$$W2 = 188\,241/253\,562 = \mathbf{0,74}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 74m² pow. użytkowej mieszkań.

- Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie tj. 2,6 os./mieszkanie - do wzoru 0,38 (**W3**):
- Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca – 51,3 m² czyli do wzoru 0,019 (**W4**)

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową):

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/ (I)	Wskaźnik korygujący dot. liczby osób na mieszkanie / W1 /	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. / W2 /
SW	1	0,65	0,74
SJ	0,3	0,77	0,74
SZ	0,4	0,45	0,74

śr. – wartość uśredniona

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch):

Chłonność (Ch) = Intensywność (I) x Wskaźnik korygujący (W) x Powierzchnia terenów niezabudowanych (P)

$$Ch = I \times W \times P$$

$$W = W1 \times W2 \times W3 \times W4$$

- Tabelaryczne zestawienie wskaźników i wyliczeń dotyczących chłonności dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

Strefa	Intensywność nadziemna /sr/	Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /sr/	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab.	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie	Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie	Uwagi/Wynik (liczba mieszk.)
	I	W1	W2	W3	W4	P	
SW	1	0,65	0,74	0,38	51,3m ² (0,019)	1 8371 m ²	
SJ	0,3	0,77	0,74	0,38	51,3m ² (0,019)	3 172 852 m ²	
SZ	0,4	0,45	0,74	0,38	51,3m ² (0,019)	328 375 m ²	
Ch _{SW}	1 x	0,65 x	0,74 x	0,38 x	0,019 x	1 8371 =	64
Ch _{SJ}	0,3 x	0,77 x	0,74 x	0,38 x	0,019 x	3 172 852 =	3916
Ch _{SZ}	0,4 x	0,45 x	0,74 x	0,38 x	0,019 x	328 375 =	316
						suma	4296

śr. – wartość uśredniona

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi **4296** mieszkańców, czyli powyżej wyliczonej chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, zwiększonej o max. 130% która wynosi 2 898 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Łąck strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW - wielorodzinna, SJ - jednorodzinna, SZ – zagrodowa) nie wykraczają poza OUZ oraz poza tereny w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenia już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Łąck.

- strefa usługowa **1-35SU** o łącznej powierzchni ok. 44,4ha. Obejmuje ona tereny istniejącej zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (urzędy), głównie w środkowej części gminy koncentrując się w sołectwie Łąck. Ponadto strefa ta została wyznaczona w terenach zabudowy usługowej wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz tam gdzie lokalny samorząd planuje zaktywizować tereny będące w jego posiadaniu np. w sołectwie Ludwików (28SU);
- strefa gospodarcza **1-13SP** o łącznej powierzchni ok. 70,4 ha. Strefa ta obejmuje:
 - tereny na których prowadzona jest działalność wytwórcza, produkcyjna, logistyczna itp. m.in. w sołectwach Sendeń Duży (11SP), Sendeń Mały (6SP, 10SP), Zaździerz (5SP), Koszelówka (8SP), Matyldów (13SP), Zdwórż (9SP).
 - tereny wyznaczone w planach miejscowych pod tego typu zagospodarowanie m.in. w sołectwach Korzeń Królewski (1SP), Łąck (2SP, 3SP, 4SP – teren Gminnego Zakładu Komunalnego w Łącku).
 - tereny gdzie lokalny samorząd planuje uaktywnić gospodarczo tereny - dotyczy sołectwa Łąck (7SP i część 2SP, 12SP);
- strefa produkcji rolniczej **1-11SR** o powierzchni ok. 18,6ha w sołectwie Łąck, Wincentów, Antoninów, Zdwórż obejmujący istniejące tereny produkcji rolniczej w tym uprawy szklarniowe (Wincentów);
- strefa infrastrukturalna **1-3SI** o łącznej pow. prawie 2,3ha. Obejmuje ona tereny istniejącego, głębinowego ujęcia wody, gdzie obowiązujący plan miejscowy z 2019 r. (Uchwała VII/66/2019 z dnia 2019-10-08) ustala teren urządzeń zaopatrzenia w wodę. Ponadto strefa ta obejmuje istniejące oczyszczalnie ścieków w Łącku i Zaździerzu;
- strefa zieleni i rekreacji **1-60SN** o łącznej powierzchni ok. 411 ha. Strefa ta została wskazana dla obszarów głównie rekreacyjnych przylegających do znajdujących się na terenie gminy jezior lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto taka strefa została wskazana dla:
 - terenów przylegających do terenów dworca kolejowego w Łącku (13SN);
 - terenów wskazanych w planie miejscowym pod takie przeznaczenie w miejscowości Łąck (5SN);

- tereny stadniny Stada Ogierów zabudowane historycznymi obiektami (60SN), parkur przy ul. Hippicznej (6SN) oraz tereny należące do stadniny (22SN).
 - zespół pałacowo-parkowy w Łącku, wpisany do rejestru zabytków (20SN);
- strefa cmentarzy **1C** o pow. 2,5ha. Ta strefa planistyczna obejmuje teren istniejącego, czynnego cmentarza w gminie, położonego w sołectwie Korzeń Królewski;
 - strefa otwarta **1-40SO** o łącznej powierzchni prawie 7853 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje głównie tereny lasów, tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej. W tej strefie będzie można również lokalizować instalacje odnawialnych źródeł energii o ile zostanie to ujęte w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego tej strefy. Dotyczy to terenów poza obszarami leśnymi, szczególnie wzdłuż istniejących dróg.
 - strefa komunikacyjna **1-4SK** o łącznej powierzchni prawie 78 ha. Strefa ta obejmuje istniejącą linię kolejową nr 33 relacji Kutno-Płock (2SK). Ponadto drogę krajową nr DK60 (3SK), drogę wojewódzką nr 577 (4SK). Wskazano również strefę 1KS dla przewidzianej w planie miejscowym z 2011r. (Uchwała V/47/2011 z dnia 2011-06-29) obwodnicy Łacka (KDGp) w ciągu drogi krajowej DK60. Jak wynika z ww. planu miejscowego teren planowanej obwodnicy został wskazany wyłącznie w granicach planu, który nie obejmuje całej miejscowości. Na przedłużeniu tej strefy wskazano strefę otwartą 7SO gdzie nie może powstać zabudowa kubaturowa, wobec czego jest zabezpieczony teren pod ewentualną realizację tej obwodnicy w przyszłości.
 Żadna z pozostałych dróg publicznych w gminie nie posiada odpowiedniej klasy technicznej (min. klasa G – droga główna) aby objąć ją tą strefą planistyczną.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Gmina Łąck posiada odsetek pokrycia planami miejscowymi na poziomie ok. 15,7% pow. gminy. Obszary lasów obejmują ok. 46% pow. gminy a jeziora prawie 6% jej powierzchni. Zmiany zagospodarowania terenu na obszarach bez planów miejscowych realizowane są poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP). Od 1 stycznia 2026 r. aby móc wydać decyzję o WZiZT gmina musi posiadać obowiązujący plan ogólny, co do zasady teren objęty wnioskiem winien być położony w OUZ, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu ma być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a parametry planowanej zmiany zagospodarowania muszą odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG. Decyzje o WZiZT wydane po 1 stycznia 2026 r. będą obowiązywać 5 lat. Decyzje o WZiZT, które staną się prawomocne przed ww. terminem nie będą posiadały terminu ważności.

Wyznaczenie OUZ jest istotne szczególnie dla terenów bez obowiązujących planów miejscowych oraz dla prawidłowego wyliczenia powierzchni luk w istniejącej zabudowie, co jest niezbędne dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

OUZ w Gminie Łąck wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar ten wyznacza się na podstawie odpowiedniego zgrupowania istniejącej zabudowy o określonej funkcji, która jest uwidoczniona w odpowiednich publicznych bazach danych tj. ewidencji gruntów i budynków (EGiB) czy obiektów topograficznych o odpowiedniej szczegółowości (BDOT 10k). Dane wykorzystane do wyznaczenia OUZ pochodzą z pozyskanej EGiB oraz z BDOT10k.

Obszar ten w POG został wyznaczony za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.34) i poprawnie zwalidowano. Obszar ten wynosi, z uwzględnieniem dopuszczalnego w przepisach poszerzenia – **550 ha**.

Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej ponieważ wyznacza się go dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy), a Gmina Łąck jest gminą wiejską.

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

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Łąck ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. Nie wyznaczano standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W tym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszcza się również w strefach SG, SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy oraz profil dodatkowy we wskazanym zakresie. Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie dopiero ustalana na podstawie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla terenów bez planu miejscowego. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a poszczególne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy. W przypadku wydawania decyzji o WZiZT

analogicznie funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie musiała być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie poszczególnych wskaźników będzie musiał odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG.

Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono profile podstawowe i dodatkowe oraz przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z tabelą przedstawioną w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy w szczególności:

4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. ale już teraz trudno nie odnieść się do tego tak ważnego dla rozwoju każdej gminy dokumentu.

Warto też zacytować aktualne brzmienie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którym *ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Gmina Łąck posiada Strategię i Program Rozwoju Gminy Łąck na lata 2021-2027, przyjętą Uchwałą nr XVIII/174/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r. czyli przed wejściem w życie reformy planistycznej z 2023 r.

W strategii tej określono, że misją rozwoju gminy jest *Stworzenie dogodnych warunków do rozwoju i życia mieszkańców oraz zapewnienie atrakcyjnego miejsca do inwestowania, posiadającego bogatą ofertę turystyczną i kulturową poprzez podniesienie standardów infrastruktury i usług publicznych oraz ochronę środowiska.*

Z kolei zgodnie z przyjętą wizją w 2027 r. *Gmina Łąck - atrakcyjna dla mieszkańców, inwestorów i turystów; oferująca wysoką jakość życia dla mieszkańców oraz dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej; rozwijająca się w oparciu o endogenne potencjały rozwoju, w tym bogate dziedzictwo kulturowe i czyste środowisko przyrodnicze.*

W strategii przedstawiono cele strategiczne, w ramach których mają być podejmowane działania operacyjne, służące realizacji przyjętej misji i wizji rozwoju gminy Łąck do roku 2027.

Cele (priorytety) strategiczne wraz z przypisanymi im działaniami operacyjnymi, ze szczególnym odniesieniem do problematyki planowania przestrzennego, to:

1. Gmina bardziej konkurencyjna w zakresie przyciągania nowych mieszkańców, inwestorów i turystów;

- 1.1. Poprawa dostępności komunikacyjnej i poziomu bezpieczeństwa drogowego w gminie poprzez modernizację i rozwój infrastruktury drogowej.
- 1.2. Zwiększenie dostępności terenów pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą w gminie.

Kierunki działań /wybrane/	Rola i zadania gminy w realizacji działań
Prowadzenie efektywnej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyznaczania w gminie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą	Realizacja zadań w ramach prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w dalszej kolejności w procedurze scalania i ponownego podziału nieruchomości
Wspieranie procesów rewitalizacji terenów i obiektów przeznaczonych na cele gospodarcze i społeczne (np. poprzez odnowę zdegradowanej przestrzeni publicznej, zmianę funkcji budynków itp.)	Systematyczna aktualizacja Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego gminy i Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz opracowanie programu rewitalizacji

Indykatorywny wykaz wstępnie zidentyfikowanych projektów i przedsięwzięć inwestycyjnych:

- *Uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy rozszerzającego tereny przeznaczone pod zabudowę;*
- *Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach wymagających ich sporządzenia;*
- *[...]*

1.3. Rozwój oferty turystycznej gminy w oparciu o istniejące atrakcje i potencjały.

1.4. Prowadzenie skutecznej promocji gospodarczej i turystycznej gminy.

2. Gmina oferująca mieszkańcom lepszą jakość usług (w tym komunalnych i społecznych);

2.1. Poprawa dostępu mieszkańców do infrastruktury i usług komunalnych w gminie.

2.2. Poprawa jakości usług edukacyjnych i zdrowotnych w gminie.

2.3. Podniesienie atrakcyjności oferty kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej gminy.

2.4. Zwiększenie integracji społecznej mieszkańców i ograniczenie zjawisk wykluczenia społecznego.

3. Gmina z lepiej funkcjonującą lokalną gospodarką i aktywnymi mieszkańcami;

3.1. Rozwój lokalnej przedsiębiorczości

Kierunki działań /wybrane/	Rola i zadania gminy w realizacji działań
Tworzenie nowej i rozwój istniejącej infrastruktury niezbędnej do prowadzenia działalności gospodarczej (tereny inwestycyjne, lokale itp.)	Realizacja inwestycji i zarządzanie wybudowaną infrastrukturą

3.2. Rozwój różnych form nowoczesnego rolnictwa w gminie

3.3. Aktywizacja ekonomiczna i społeczna mieszkańców gminy

4. Gmina dbająca o środowisko naturalne i przeciwdziałająca zmianom klimatu

4.1. Promowanie zasad ekologii i idei zrównoważonego rozwoju gminy

4.2. Ograniczenie emisji CO² oraz poprawa jakości powietrza w gminie

4.3. Przeciwdziałanie zmianom klimatu

Projekt planu ogólnego spełnia założenia przyjęte w powyższych przesłaniach a jego ustalenia realizują cele strategiczne rozwoju Gminy Łąck szczególnie w wymiarze przestrzennym tj. podnoszenie standardów i modernizacja elementów infrastruktury technicznej wraz z racjonalnym kształtowaniem środowiska, wskazywaniem nowych terenów z zabudową mieszkaniową oraz pod działalność gospodarczą co ma wspierać rozwój gminy.

Już sam fakt sporządzenia i uchwalenia Planu Ogólnego Gminy wpisuje się wprost w cele i działania określone w strategii mówiące o aktualizacji obowiązujących planów miejscowych. Bez POG od 2026 r. nie będzie to możliwe.

Ustalenia planu ogólnego Gminy Łąck poprzez racjonalne wyznaczenie stref planistycznych a także poprzez ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne wpisują się w powyższe zadania. Wyznaczone strefy planistyczne nawiązują do ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz w zdecydowanej większości do wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) czyli są skorelowane z już istniejącymi zgrupowaniami zabudowy w gminie.

Warto też odnieść się do postulatów wskazanych w strategii a dotyczących wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w gminie. W obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy, szczególnie dotyczy to jej wschodniej części w sąsiedztwie jezior, niezabudowanych terenów mieszkaniowych jest ponad 280 ha. Luk w istniejącej

zabudowie w terenach objętych planami miejscowymi pod funkcje mieszkaniowe to kolejne ponad 36 ha terenów, gdzie może już być realizowana nowa zabudowa mieszkaniowa, a pamiętajmy, że zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej również do takiej zabudowy się zalicza. Ponadto w terenach nie objętych planami miejscowymi jest kolejne 40ha luk w zabudowie mieszkaniowej do zabudowy, nie wliczając w to zabudowy zagrodowej.

Mając na względzie bardzo duże rezerwy niezagospodarowanych terenów budowlanych (łącznie 356ha) należy bardzo ostrożnie i racjonalnie wskazywać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową w gminie. Gmina powinna podjąć działania mające na celu wpierw zagospodarowanie już wskazanych terenów pod tego typu zabudowę.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych, odpowiadają przyjętym wnioskowi i rekomendacjom z powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dla Gminy Łąck, oczywiście odpowiednio dla skali i zakresu tego aktu planowania przestrzennego. A mianowicie:

- o Postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa to:

6.3. Transport drogowy

- budowa obwodnic na drogach:
 - DK60 – Łącka

6.7. Ochrona środowiska i zasobów przyrody

- utrzymanie leśnych kompleksów promocyjnych (Lasy Warszawskie, Puszcza Kozienicka oraz Lasy Gostynińsko–Włocławskie) wdrażających nowoczesne, proekologiczne zasady gospodarowania w lasach;
- zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP;
- ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP;

- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
- dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach;
- zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, śródpolnych oczek wodnych oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin;
- poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska (w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej) oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych;

6.8. Opieka i ochrona dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

- zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych;

Ustalenia planu ogólnego Gminy Łąck wpisują się w powyższe zadania poprzez:

- racjonalne wyznaczenie stref planistycznych;
- ograniczenie wskazania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową do terenów, gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych czy usługowych oraz do obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne które wynikają z obowiązujących ustaleń planistycznych, form ochrony przyrody oraz istniejącego zagospodarowania terenu.
- wyznaczenie na większości obszaru gminy strefy otwartej (SO) gdzie nie dopuszcza wyznaczania terenów z możliwością zabudowy.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

4.3.1. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Na terenie Gminy Łąck występują następujące formy ochrony przyrody:

- obszar natura 2000 Uroczyska Łąckie,

- obszar natura 2000 Drzesno,
- rezerwat przyrody Łąck,
- rezerwat przyrody Korzeń Łącki,
- rezerwat przyrody Dąbrowa Łącka wraz z otuliną,
- rezerwat przyrody Jezioro Drzezno wraz z otuliną,
- Nadwiślański (powiat płoński, plocki i sochaczewski) obszar chronionego krajobrazu,
- Gostynińsko-Gąbiński obszar chronionego krajobrazu,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Jezioro Łąckie Duże,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Jezioro Ciechomickie,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Jezioro Górskie,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Jezioro Sendeń,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Jezioro Zdwojskie,
- park krajobrazowy – Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody.

Udział obszarów prawnie chronionych w powierzchni terenu Gminy Łąck wyniósł 74,9% w 2023 roku.

Ustalenia projektu planu ogólnego gminy, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględniają obowiązujące formy ochrony przyrody. Strefy planistyczne z zabudową, szczególnie mieszkaniową, zostały wyznaczone w terenach już zabudowanych, tam gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają takie przeznaczenie terenu, został wyznaczony OUZ lub tam gdzie występuje istniejąca zabudowa, położona poza wymienionymi powyżej terenami. Największą powierzchniowo strefą w tych obszarach jest strefa otwarta (SO), gdzie nie dopuszcza się żadnej zabudowy. W profilu dodatkowym stref otwartych, w obrębie których znajdują się formy ochrony przyrody takie jak rezerваты przyrody nie ustalano profili dodatkowych. W obrębie obszarów chronionego krajobrazu czy Natura 2000 wprowadzono teren zieleni urządzonej. W niektórych strefach otwartych wskazano tereny OZE jako możliwość, która będzie precyzowana i przesądzana na etapie sporządzania planów miejscowych w uzgodnieniu z właściwymi organami.

Wokół jeziora Zdwońskiego, objętego Gostynińsko-Gąbińskim Obszarem Chronionego krajobrazu wskazano strefę zieleni i rekreacji SN w nawiązaniu do ustaleń *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jeziora Zdwońskiego położonego na terenie gminy Łąck i gruntów przyległych do jeziora w strefie do 300 m.*

Strefa SN jest strefą wielofunkcyjną. W obrębie stref SN wokół Jeziora Zdwońskiego ograniczono profil dodatkowy dla stref 7SN, 10SN, 11SN, 54SN i 58SN do terenu usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej co odpowiada ustaleniom ww. planu miejscowego. W strefach SN obejmujących obszary nadbrzeżne objęte w planie miejscowym terenami o symbolu ZN – tereny zieleni objęte prawną formą ochrony przyrody – tereny Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Zdwońskiego nie ustalano profilu dodatkowego. Obowiązujący plan miejscowy pozostaje bez zmian, a w przypadku jego zmiany będzie on musiał odpowiadać nie tylko ustaleniom POG ale i również przepisom odrębnym.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczany w obrębie obszarów objętych formami ochrony przyrody obejmuje wyłącznie tereny istniejącej zabudowy, podobnie jak i pozostałe strefy o charakterze inwestycyjnym np. strefa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Co jest istotne, ustalenia POG nie są podstawą żadnych działań inwestycyjnych i w związku z tym w żaden sposób nie naruszają przepisów odnoszących się do poszczególnych form ochrony przyrody. Zmiana zagospodarowania terenu będzie możliwa na kolejnym etapie procesu planistycznego tj. poprzez sporządzenie planu miejscowego czy wydanie decyzji o WZ (dotyczy wyłącznie terenu bez planu miejscowego i w obrębie OUZ). Wówczas dopiero zostanie wskazany szczegółowy sposób zagospodarowania terenu w uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

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

Zgodnie z danymi PGW WP, w północno-zachodniej części Gminy Łąck (sołectwo Sendeń Mały) występują obszary zagrożone powodzią, co jest związane z obecnością jezior Białego i Drzezno w niedalekiej odległości od granicy gminy. Tereny szczególnego zagrożenia powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% i 1% położone są w obrębie strefy otwartej 9SO i 12SO. W strefie tej nie dopuszcza się wyznaczania terenów gdzie możliwa byłaby jakakolwiek zabudowa.

Teren Gminy Łąck nie znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz nie znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

4.3.3. obszary gruntów zmeliorowanych,

Na terenie gminy Łąck występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych na gruntach ornych, które zostały zmeliorowane w obrębach Antoninów, Korzeń Królewski, Korzeń Rządowy, Kościuszków, Łąck, PSO Łąck, Podlasie, Władysławów.

W każdej strefie wielofunkcyjnej w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej lub tereny zieleni urządzonej wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o WZiZT, przy odpowiednim stopniu szczegółowości temat gruntów zmeliorowanych, o ile będą występować, będzie mógł być odpowiednio uwzględniany.

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

Zgodnie z danymi zamieszczonymi w ramach Systemu Ochrony Przeciwsuwiskowej, na terenie gminy występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nr 1954 w obrębie którego udokumentowano obecność osuwiska nr 13193. Teren ten położony jest na południowym i południowo-zachodnim brzegu jeziora Górskiego, na znacznej powierzchni aż do miejscowości Dębowa Góra.

W projekcie planu ogólnego gminy ww. teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych objęty jest dwoma rodzajami stref planistycznych – strefą otwartą 13SO oraz strefą zieleni i rekreacji 17SN. Osuwisko objęte jest w całości strefą 17SN. Strefa ta obejmuje m.in. istniejący ośrodek wypoczynkowy nad jeziorem Górkim oraz istniejący hotel. W profilu podstawowym dla tej strefy wyznacza m.in. teren zieleni urządzonej czy teren plaży a w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej czy teren lasu. Wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o WZiZT, przy odpowiednim stopniu szczegółowości istniejący teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nr 1954 wraz z udokumentowanym osuwiskiem nr 13193 będzie mógł być odpowiednio uwzględniony poprzez odpowiednie ustalenia czy to planu miejscowego czy to decyzji administracyjnej co, zgodnie z przepisami będzie wymagało odpowiednio zaopiniowania ze Starostą Płockim (dot. mpzp) lub uzgodnienia (dot. decyzji WZiZT).

4.3.5. strefy ochronne ujęć wody,

W granicach gminy zostały wyznaczone strefy ochronne bezpośrednie dla ujęć wód podziemnych: w Łacku, Woli Łackiej, Zaździerz, Władysławowie, Sendeniu Małym, Zdworzu.

W każdej strefie wielofunkcyjnej w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej bądź urządzonej oraz teren infrastruktury technicznej wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego dla obszarów ww. ujęć wody wraz z ich strefą ochrony bezpośredniej zostaną wskazane tereny o odpowiedniej klasie przeznaczenia terenu.

4.3.6. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne zbiorników wód śródlądowych.

4.3.7. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

Zgodnie z danymi Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie na terenie Gminy Łąck nie znajdują się obszary i tereny górnicze, w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

4.3.8. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Udokumentowane złoża na terenie gminy to:

- „Sendeń Duży” (ID Midas 8870) – złoża piasków budowlanych;
- „Sendeń Duży II” (ID Midas 10482) - złoża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki).

W 2023 r. nie prowadzono wydobywania z żadnych ze złóż.

Złoża Sendień Duży i Sendień Duży II objęte są strefą otwartą 10SO, w związku z tym planowane zagospodarowanie tych obszarów nie wykluczy w przyszłości możliwości wydobywania.

4.3.9. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Nie dotyczy.

4.3.10. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

Na terenie gminy Łąck znajdują się następujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

ŁĄCK

- Zespół pałacowo-parkowy:
 - Pałac Fuhrmannów – wpis do rejestru zabytków
 - Park – wpis do rejestru zabytków
 - Kaplica pałacowa śś. Piotra i Pawła – wpis do rejestru zabytków
 - Dwór Łąckich – wpis do rejestru zabytków
 - Oficyna
 - Powozownia

- Czworak I – wpis do rejestru zabytków
- Czworak II – wpis do rejestru zabytków
- Zespół Państwowego Stada Ogierów:
 - Dom Dyrektora Stada
 - Stajnia hodowlana I
 - Stajnia hodowlana II
 - Stajnia hodowlana III
 - Stajnia hodowlana IV z powozownią
 - Kuźnia-rymarnia
 - Magazyn pasz
 - Obora
 - Budynek folwarczny
 - Ogrodzenie zespołu z bramą - ul. Płocka 12
 - Budynek mieszkalny pracowników stadniny – ul. Płocka 2 – wpis do rejestru zabytków
 - Budynek mieszkalny pracowników stadniny – ul. Płocka 4 – wpis do rejestru zabytków
 - Budynek mieszkalny masztalerzy I – ul. Kolejowa 12
 - Budynek mieszkalny masztalerzy II – ul. Kolejowa 14
- Zespół Nadleśnictwa Łąck
 - Budynek administracyjny – ul. Lipowa 6
 - Wyłuszcarnia szyszek (nasion) – ul. Kolejowa 30

KORZEŃ KRÓLEWSKI

- Kościół parafialny p.w. św. Walentego
- Cmentarz katolicki

LUDWIKÓW

- Kapliczka przydrożna
- Cmentarz ewangelicki

Stanowiska archeologiczne:

Na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski oraz Kart Stanowisk Archeologicznych, na terenie gminy Łąck zewidencjonowano 134 stanowiska, których chronologia sięga okresu epoki kamienia – paleolitu. Znajdują się również miejsca ze śladami okresu mezolitu, neolitu, epoki brązu i żelaza, okresu halsztackiego, lateńskiego, wpływów rzymskich, średniowiecza, aż do nowożytności. Pośród 134 stanowisk znalazło się 17

stanowisk nieokreślonych (nazywanych „starożytnymi”) oraz 2 stanowiska archiwalne. Ze względu na funkcję najwięcej stanowisk nosi ślady osadnictwa, bo aż 121. 44 to osady, następnie 12 stanowisk to punkty osadnicze, 6 obozowisk, 2 cmentarzyska i 1 cmentarzysko szkieletowe. Największe skupisko stanowisk znajduje się na obszarze Grabiny – 42, następnie na terenie miejscowości Sendeń Mały – 13, Stare Budy – 11, Sendeń Duży – 11.

Powyższe obiekty i stanowiska archeologiczne objęte są poszczególnymi strefami planistycznymi odpowiednimi do istniejącego ale i planowanego zagospodarowania tych terenów. Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ujęcie kilku z nich w rejestrze zabytków bądź poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tam gdzie one obowiązują. Pozostałe obiekty ewidencyjne, w myśl obowiązujących przepisów będą mogły być objęte formą ochrony jak ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopiero po ich uchwaleniu.

Wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o WZiZT, ochrona wyszczególnionych zabytków będzie mogła być odpowiednia uwzględniona poprzez odpowiednie ustalenia czy to planu miejscowego czy to decyzji administracyjnej co, zgodnie z przepisami będzie wymagało uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.3.11. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

4.3.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe (linia kolejowa nr 33 relacji Kutno-Płock) ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W POG tereny te w całości są objęte strefą komunikacyjną 2SK.

4.3.13. obszary ograniczonego użytkowania,

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

Dla terenów przylegających do istniejącej linii kolejowej (strefa planistyczna 2SK), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustalono strefy, w których nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej tj. strefę otwartą (7SO i 9SO) oraz w sąsiedztwie dworca kolejowego strefę zieleni i rekreacji (13SN) obejmującą istniejący branżowy ośrodek wypoczynkowy.

W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza w Korzeniu Królewskim (1SC), w obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m, gdzie przepisy nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wyznaczono strefę otwartą 4SO. Cmentarz położony jest poza wsią, najbliższe zabudowania mieszkalne położone są w odległości ponad 250m od granic cmentarza.

4.3.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

W granicach gminy nie ma wskazanych obszarów wymagających rekultywacji lub remediacji.

Natomiast wskazane obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji to teren przy ul. Jesiennej, w obowiązującym planie miejscowym z 2010 r. wskazany pod funkcje sportowe, edukacyjne, usług komunalnych i usług kultury. Dotychczas teren ten nie został zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Dla tego obszaru została wskazana strefa gospodarcza 2SP co może w przyszłości, po zmianie planu miejscowego umożliwić aktywizację gospodarczą tego terenu.

4.3.15. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

4.3.16. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy.

4.3.17. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Jak wynika z wniosku złożonego do POG przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi na terenie Gminy Łąck nie występują gleby należące do klas bonitacyjnych I-II a grunty rolne klas III zajmują niewielki odsetek gruntów rolnych (ok. 1,7% powierzchni gruntów rolnych w gminie tj. ok. 160ha). Strefy planistyczne z funkcjami o charakterze inwestycyjnym np. z zabudową mieszkaniową, gospodarczą, usługową itd. nie wykraczają poza tereny inwestycyjne wskazane w obowiązujących planach miejscowych oraz poza wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Dotychczas uzyskane zgody na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostają w mocy. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki klasy I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Stanowią one ok. 43% pow. gminy. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Zgodnie z Rozporządzeniem wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

4.3.18. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

W granicach gminy nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.3.19. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Nie dotyczy.

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

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej w gminie Łąck. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów, w miejscowościach przy szlakach turystycznych do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- szkolnictwa początkowego z przedszkolem i szkołą podstawową z salą gimnastyczną i zespołem urządzeń sportowych:
 - Szkoła Podstawowa im. ppor. E. Gierczak w Łącku /12SU/
 - Przedszkole Samorządowe w Łącku /12SU/
 - Przedszkole Samorządowe w Podlasiu /142SJ/
 - Przedszkole Niepubliczne "Promyczek" w Zaździerzcu /167SJ/
 - Żłobek samorządowy w Łącku /12-14SU/
/w nawiasie podano symbole stref planistycznych w obrębie których znajdują się ww. obiekty/
- usług zdrowia z obiektami świadczącymi podstawową opiekę zdrowotną - Samodzielny Gminny Ośrodek Zdrowia w Łącku, apteka,
- usług kultury z obiektami Centrum Kultury, Rekreacji i Sportu w Łącku, Gminnej Biblioteki Publicznej wraz z filią biblioteczną w Podlasiu, obiektami kultu religijnego wraz z zielenią towarzyszącą,
- obsługi ogólnej ludności jak: administracji szczebla gminnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego (Posterunek Policji w Łącku, Ochotnicza Straż Pożarna), łączności (urząd pocztowy), jednostki obsługi bankowej,
- sportu, rekreacji i zieleni w formie hali sportowej, boisk sportowych (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), ścieżek spacerowych, rowerowych, placu zabaw, terenów zielonych.
- zieleni przyrodnej, urządzeń i terenów wypoczynku związanego z wodą (Jezioro Górskie, Ciechomickie, Łackie Duże, Łackie Małe, Zdworskie), parkingi,
- cmentarza,
- usług sezonowych z obiektami i urządzeniami związanymi z wypoczynkiem,

Infrastruktura transportowa i techniczna

Układ drogowo-uliczny i obiekty towarzyszące:

- układ drogowy to droga krajowa Nr DK60, wojewódzka Nr 577 relacji Łąck-Ruszki, drogi powiatowe zapewniające główne powiązania i drogi gminne pełniące funkcje uzupełniające,
- urządzenia obsługi motoryzacji - jednostki obsługi transportu i motoryzacji, z uwzględnieniem istniejących warsztatów samochodowych i stacji paliw w miejscowościach oraz nowych w obszarach wskazanych do sporządzenia w obowiązujących planach miejscowych.
- ścieżki rowerowe.

Transport kolejowy

Istniejącej linia kolejowa nr 33 relacji Kutno-Płock przewidziana do modernizacji. Nie przewiduje się lokowania obiektów wykraczających poza obrys obecnie użytkowanych terenów (tereny trakcji i dworca kolejowego w Łącku).

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych wzdłuż terenu linii kolejowej obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych.

Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące gminne systemy zaopatrzenia w wodę których administratorem jest Gminny Zakład Komunalny w Łącku.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Część obszaru gminy (5 miejscowości) obsługiwana jest przez system odprowadzenia kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków w Łącku oraz w Zaździerzcu, administrowany przez Gminny Zakład Komunalny w Łącku.

Zaopatrzenie w energię

1) elektroenergetyka:

- utrzymanie linii WN 220kV relacji Mory – Podolszyce i Podolszyce – Pątnów,
- utrzymanie linii 110kV relacji Płock - Góry – Gostynin – Kutno oraz odgałęzienie do relacji Podolszyce – Gąbin w miejscowości Nowe Rumunki w istniejących korytarzach technicznych,

- zaopatrzenie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV liniami średniego i niskiego napięcia, zasilanych ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV,
- 2) lokalizacja OZE na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy Łąck przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Kutno - Gostynin z odgałęzieniem DN 200 relacji Gostynin – Gąbin, z którego programowane jest zaopatrzenie w gaz gminy Łąck z odgałęzieniem DN 150 Łąck - Płock – Nowy – Duninów.

Pozostała infrastruktura przesyłowa

- utrzymanie rurociągów naftowych DN500 i DN800 w istniejących strefach bezpieczeństwa,
- utrzymanie rurociągu paliwowego DN400 Płock – Ostrów Wielkopolski w istniejącej strefie bezpieczeństwa.

Sieci i rurociągi przesyłowe w zdecydowanej większości znajdują się w obrębie stref otwartych, w których nie przewiduje się jakiegokolwiek zabudowy więc ich funkcjonowanie jest zapewnione.

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

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Zgodnie z tym dokumentem krajobrazy priorytetowe na terenie gminy to:

- Kod krajobrazu: 14-315.36-043

Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3b. Z przewagą siedlisk lasowych

Typ rzeźby terenu Krajobrazy dolin

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego Krajobrazu /wybrane/:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych
- Zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu
- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią poprzez ograniczenie presji urbanizacyjnej i turystycznej na tereny cenne krajobrazowo
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

- Kod krajobrazu: 14-315.36-054

Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3a. Z przewagą siedlisk borowych

Typ rzeźby terenu Krajobrazy dolin

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego

Krajobrazu /wybrane/:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych
- Zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu
- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią poprzez ograniczenie presji urbanizacyjnej i turystycznej na tereny cenne krajobrazowo
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu

- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

Wszystkie powyższe rekomendacje i wnioski zostały uwzględnione przy sporządzaniu POG. Większość obszaru gminy objętego ww. krajobrazami priorytetowymi objęta została strefą otwartą gdzie nie przewiduje się terenów pod zainwestowanie, a w profilu podstawowym czy dodatkowym strefy ujęto m.in. teren lasu, zieleni naturalnej, wód.

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

Rozwój Gminy Łąck powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach. Obszar Gminy cechuje się cennymi walorami środowiska przyrodniczego. W związku z tym przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania terenów w stanie niepogorszonym.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej

W północnej i centralnej części gminy znajduje się większa część Obszaru Natura 2000 Uroczyska Łąckie. W północno-zachodniej części gminy występuje fragment Obszaru Natura 2000 Drzesno. Są to specjalne obszary ochrony siedlisk. Na obszarach sieci Natura 2000 zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

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

Północna część gminy znajduje się w obrębie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego. Dla parku obowiązują zakazy zgodne z zapisami art. 17 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Południowy obszar Gminy stanowi Obszar Chronionego Krajobrazu Gostynińsko-Gąbiński. Niewielki fragment północno-wschodniej części Gminy stanowi Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu (powiat płoński, plocki i sochaczewski). Dla powyższych obszarów obowiązują zakazy zgodne z zapisami art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W stosunku do rezerwatów przyrody wprowadzane są zakazy zgodnie z art. 15 ustawy o ochronie przyrody.

Na terenie Gminy Łąck pięć jezior objęto zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi, zlokalizowane są również użytki ekologiczne i pomniki przyrody. W stosunku do pomnika przyrody, użytku ekologicznego lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego wprowadzane są zakazy zgodnie z art. 45 ustawy o ochronie przyrody oraz indywidulanych aktów prawa miejscowego.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej

Większość gleb na terenie gminy jest słabych, są to głównie gleby żytanio-ziemniaczane i żytanio-łubinowe. Przeważają gleby mało korzystne i niekorzystne dla produkcji rolnej w V i VI klasie gruntów ornych zaliczane do 7, 6 lub 9 kompleksu rolniczej przydatności. Wydzielono wśród nich gleby kompleksu 6 i 9 w klasie V jako nieco lepsze, które powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym głównie w skali gospodarki drobnotowarowej. Są to tereny w zachodniej części gminy nad przebiegającą drogą krajową we wsi Łąck. Gleby o wyższej bonitacji występują głównie w południowej części gminy, w okolicy wsi Władysławów, Korzeń Królewski oraz Zdwórz, lecz są to gleby prawnie chronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej

Preferowaną lokalizacją terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej są miejscowości nie objęte formami ochrony przyrody, co wiąże się z mniejszymi restrykcjami dotyczącymi użytkowania terenu. Do terenów takich należą miejscowości Sendeń Mały, Sendeń Duży, południowo-zachodnia część Łącka. Rozbudowa może się również odbyć na obszarze chronionego krajobrazu. Najbardziej preferowane do budowy są tereny zurbanizowane, już przekształcone antropogenicznie.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej lub magazynowej

Preferowaną lokalizacją terenów produkcyjnych oraz magazynowych jest ta część gminy, która nie jest objęta obszarowymi formami ochrony przyrody. Ogranicza to zakazy, których należy przestrzegać podczas wykorzystywania terenu. Są to obszary o największym stopniu zaludnienia oraz posiadające dostęp do infrastruktury drogowej sieciowej, preferowana południowa, niezalesiona część miejscowości Łąck.

Wszystkie powyższe uwarunkowania oraz postulaty zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy.

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

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

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m² jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania jest analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej. Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Obliczenie wskaźnika

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z Prognozą ludności na lata 2023-2060 opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Łąck w roku 2043 wynosi 5 617 osób, powiększona o 5% wynosi 5 898 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM0) dla Gminy Łąck w roku 2023 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 188 241 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0) wynosi 35,1 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem (P_{-10}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,0 m²,

Prognoszowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona wzorem $P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}$, dla Gminy Łąck wynosi 51,3 m²/os.

Zmienna	Wartość	Jednostka
M_{20}	5 898	osób
PUM_0	188 241	m ²
P_0	35,1	m ²
P_{-10}	27,0	m ²
P_{20}	51,3	m ² /os.
P_{20} do obliczeń	51,3	m ² /os.
ZAP	2 229	osób

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 5\,898 - \frac{188\,241}{51,3} = 2\,229 \text{ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 2 229 osób.

5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.