**UCHWAŁA NR XXVIII/189/2026**
**RADY MIEJSKIEJ ŁASIN**

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Łasin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 612 ze zm.[1)]), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.[2)]) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LII/433/2023 Rady Miejskiej Łasin z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Miasta i Gminy Łasin, Rada Miejska Łasin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się plan ogólny Miasta i Gminy Łasin, zwany dalej planem obejmujący obszar w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Łasin.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik – dane przestrzenne w postaci pliku GML, stanowiącego ustalenia planu ogólnego.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łasin.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Janusz Heinrich**

[1)] Dz.U. 2026, poz 912
[2)] Dz.U. z 2023 r., poz. 1688; Dz.U. z 2026 r., poz. 781, poz. 912

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/189/2026

Rady Miejskiej Łasin

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik1.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

PLAN OGÓLNY GMINY

# Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta i Gminy Łasin

Burmistrz Miasta i Gminy Łasin

# Spis treści

Spis treści ..... 2

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 ..... 4
   1.1. Obszary w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ..... 4
   1.2. Istniejąca zabudowa ..... 5
   1.3. Luki w zabudowie ..... 6
   1.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ..... 7
   1.5. Chłonność terenów niezabudowanych ..... 9
   1.6. Strefy planistyczne nie podlegające bilansowaniu ..... 13
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym ..... 16
   2.1. Obszary uzupełnienia zabudowy ..... 16
   2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej ..... 20
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. ..... 23
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy ..... 32
   4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy ..... 32
   4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju województwa 37
   4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny ..... 38
   4.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ..... 42
   4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych ..... 44
   4.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ..... 45
   4.7. Strefy ochronne ujęć wody ..... 48
   4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. ..... 49
   4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. ..... 49
   4.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ..... 50
   4.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. ..... 50
   4.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. ..... 51
   4.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ..... 62
   4.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ..... 62
   4.15. Obszary ograniczonego użytkowania ..... 62
   4.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ..... 63
   4.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ..... 64
   4.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ..... 67
   4.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne ..... 67

4.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ..... 70

4.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego. ..... 71

4.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ..... 71

4.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. ..... 83

4.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. ..... 85

**PROCEDURA UZGODNIEŃ I OPINIOWANIA** ..... 92

**PONOWNE UZGODNIENIA I OPINIOWANIE** ..... 101

**AUTOKOREKTA DOTYCZĄCA BILANSU ZAPOTRZEBOWANIA I CHŁONNOŚCI TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ** ..... 101

**ZMIANA STRATEGII ROZWOJU MIASTA I GMINY ŁASIN** ..... 102

**Poniższa treść uzasadnia rozwiązania przyjęte przez organ sporządzający projekt planu ogólnego i dotyczy pierwszej wersji udostępnionej właściwym organom do opiniowania i uzgadniania planu ogólnego, tj. wersji z kwietnia 2025 r. Dokument ten podlega poszczególnym etapom procedury planistycznej. Opis zmian wynikających z tych etapów został dodany w ostatnich rozdziałach niniejszego uzasadnienia.**

# 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

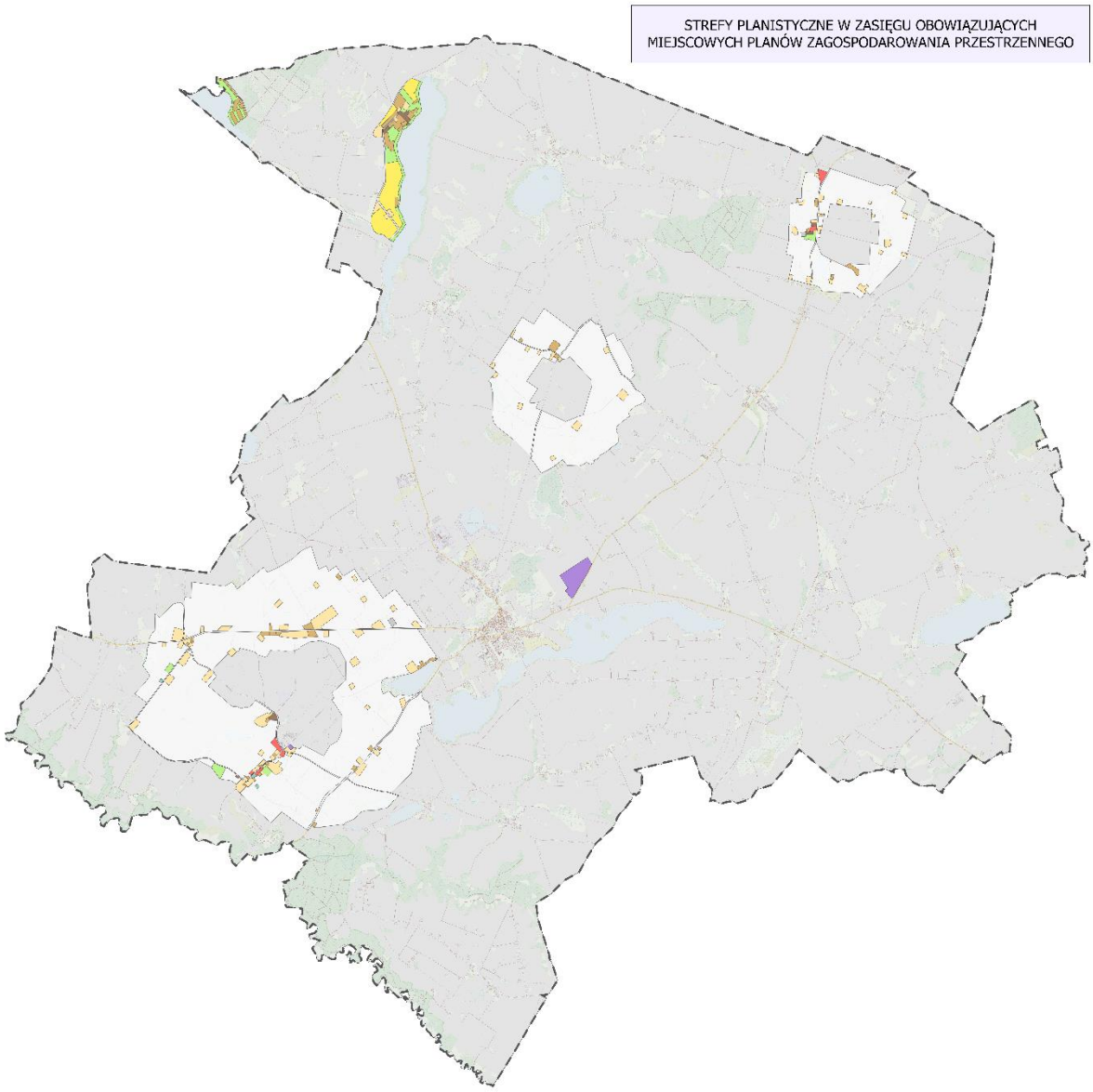
## 1.1. Obszary w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowi akt prawa miejscowego, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie, ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych związanych z procesem inwestycyjnym.

W granicach gminy Łasin na dzień uchwalenia niniejszego planu ogólnego obowiązuje siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jeden z nich sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast pozostałe sześć na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie obowiązujące plany miejscowe zlokalizowane są w wiejskiej części gminy. Żaden z planów nie został sporządzony dla miasta Łasin. Łączna powierzchnia obowiązujących, na dzień uchwalenia planu ogólnego, planów miejscowych wynosi 1723,22 ha, co stanowi około 13% powierzchni gminy.

W planie ogólnym w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, przy czym szczegółową funkcję tej zabudowy (mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i zagrodowa) w przypadku obszarów obecnie zabudowanych zweryfikowano zgodnie ze stanem faktycznym, ustalając właściwe strefy planistyczne. Również pozostałe (nie związane z funkcją mieszkaniową) funkcje terenów wskazane w planach miejscowych zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego poprzez ustalenie odpowiadających im stref planistycznych.

Poniższa rycina obrazuje strefy planistyczne (poza strefą otwartą) wyznaczone w zasięgu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

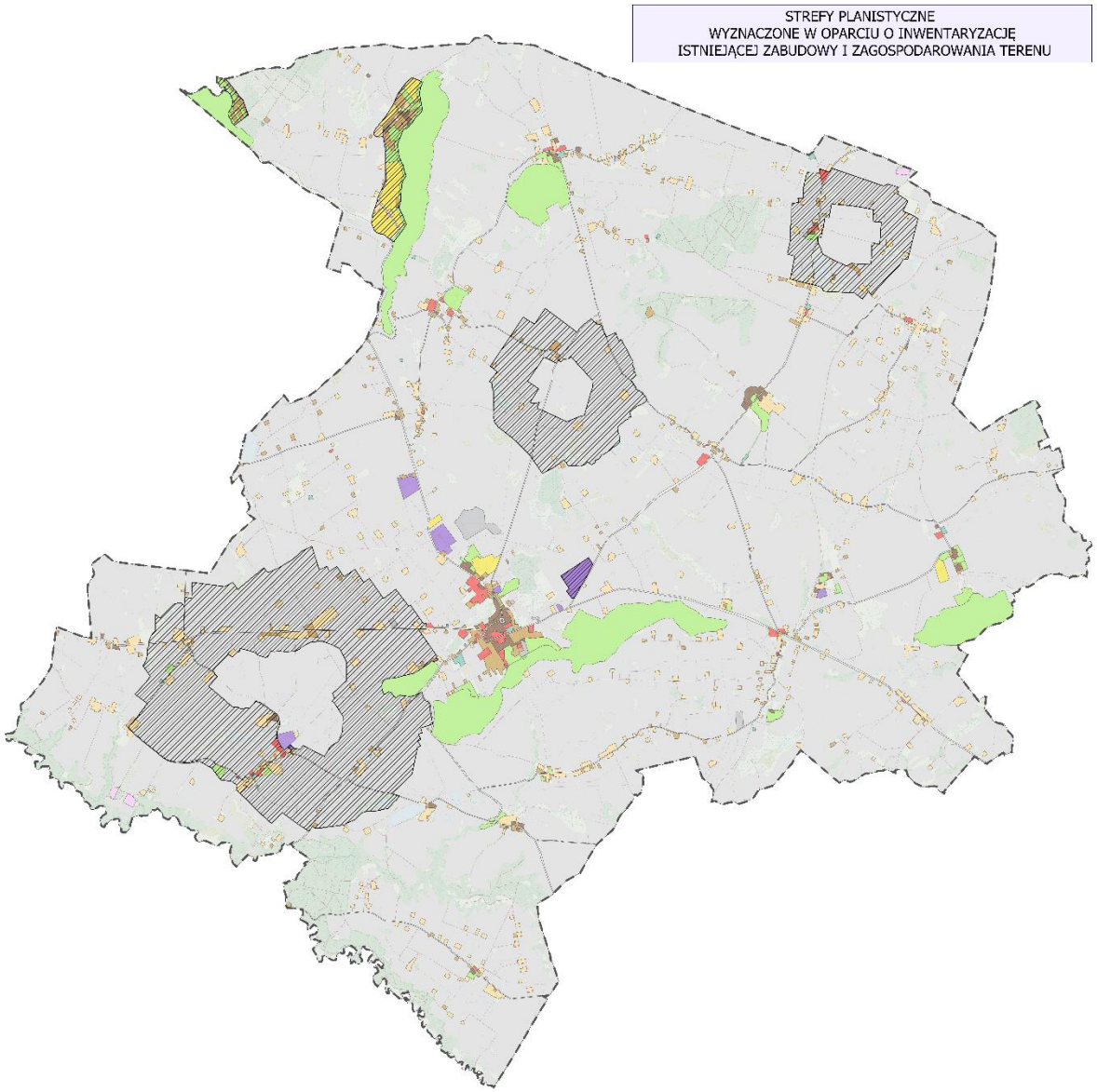



W granicach terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi wyznaczono łącznie 6 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (łączna powierzchnia: ok. 4,3 ha), 47 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (łączna powierzchnia: ok. 33,1 ha) oraz 83 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (łączna powierzchnia: ok. 77,6 ha).

## 1.2. Istniejąca zabudowa

Kolejnym krokiem podjętym w celu wyznaczenia stref planistycznych była inwentaryzacja istniejącej zabudowy. W granicach poszczególnych stref planistycznych znalazły się tereny, w których występują (zewidencjonowane na dzień udostępnienia z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego mapy zasadniczej) budynki oraz użytki gruntowe stanowiące o określonym przeznaczeniu. Przeznaczenia te zweryfikowano ponadto zgodnie ze stanem faktycznym, ustalając właściwe strefy planistyczne.

Poniższa rycina obrazuje strefy planistyczne (poza strefą otwartą) wyznaczone w oparciu o inwentaryzację istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.




Jako inwentaryzację istniejącej zabudowy związanej z mieszkalnictwem wyznaczono 45 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (łączna powierzchnia: ok. 37,1 ha), 201 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (łączna powierzchnia: ok. 79,3 ha) oraz 387 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (łączna powierzchnia: ok. 224,8 ha).

## 1.3. Luki w zabudowie

Luki w zabudowie dotyczą stref związanych z zabudową mieszkaniową i obejmują tereny, które nie zostały jeszcze przekształcone i możliwa jest w ich ramach realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego lub nowego siedliska rolnego (w zależności od profilu funkcjonalnego strefy planistycznej). Dotyczą one niezagospodarowanych terenów w obowiązujących planach miejscowych i przestrzeni wolnych od zabudowy w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania. Jako luki w zabudowie przyjęto grunty stanowiące nieużytki oraz użytki rolne, za wyjątkiem gruntów rolnych zabudowanych (Br) i gruntów pod stawami (Wsr). Jako minimalną powierzchnię luk dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (strefy wielofunkcyjnej z zabudową

mieszkaniową wielorodzinną) przyjęto na terenie miasta powierzchnię 1000 $m^2$ i na terenie wiejskim 1500 $m^2$. Jako minimalną powierzchnię luk dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) przyjęto na terenie miasta powierzchnię 500 $m^2$ i na terenie wiejskim 800 $m^2$. Powierzchnie takie są zbliżone do faktycznie występujących działek budowlanych na terenie gminy Łasin i wskazują na nieco odmienną intensywność wykorzystania terenu w mieście i na terenach wiejskich. Jako teren umożliwiający powstanie nowej zagrody rolniczej (tj. lukę w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową) przyjęto powierzchnię 3000 $m^2$, co odpowiada minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki rolnej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.). Dodatkowo wyeliminowano tereny o szerokości mniejszej niż 10 m, gdyż nie umożliwiają one powstania nowego budynku mieszkalnego. W wyniku powyższych działań uzyskano luki o łącznych powierzchniach wskazanych w poniższej tabeli:

| Strefy planistyczne | Powierzchnia luk w zabudowie (ha) |
|---|---|
| **SW** | 3,42 |
| **SJ** | 31,72 |
| **SZ** | 43,20 |

## 1.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z §3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nowa zabudowę oblicza się zgodnie z wzorem wskazanym w §3 ust 2 rozporządzenia:

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

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*.

Rokiem wyjściowym, dla którego dostępne są dane empiryczne jest rok 2022, gdyż uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Łasin została podjęta 19 grudnia 2023 r., więc ostatnim pełnym rokiem, dla którego dostępne były dane był rok 2022. Dla miasta i gminy Łasin prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, wynosi:

**$M_{20}$** = 5 216 (stan na 2042) = 5 216 + 5% = **5476,8 ≈ 5477 osób**

**$PUM_0$** = **195 580** $m^2$ (stan na 2022 – w celu zachowania spójności z horyzontem czasowym dotyczącym liczby ludności)

Do ustalenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań stosuje się jeden z wzorów zgodnie z §3 ust. 3, rozporządzenia:

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

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

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.*

Dla miasta i gminy Łasin, dane udostępnione przez statystykę publiczną (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych) przyjęte dla roku 2022, podobnie jak w przypadku danych wskazanych powyżej, przedstawiają się następująco:

**$P_0$ = 26,3 $m^2$ (stan na 2022)**

**$P_{-10}$ = 22,8 $m^2$ (stan na 2012)**

**$P_{-20}$ = 20,7 $m^2$ (stan na 2002)**

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

- dla wzoru:
  $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ → $P_{20} = 3 * 26,3 – 2 * 22,8 = 78,9 – 45,6 =$ **33,3 $m^2$**

- dla wzoru:
  $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$ → $P_{20} = 2 * 26,3 – 20,7 =$ **31,9 $m^2$**

Zgodnie z § 3 ust 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ($P_{20}$) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 $m^2$ na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 $m^2$** na jednego mieszkańca, zatem:

**$P_{20}$** = **40** $m^2$.

Uwzględniając powyższe dane, wskazuje się, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta i gminy Łasin przedstawia się następująco:

**ZAP = $M_{20}$ - $PUM_0/P_{20}$ =** 5477 – (195580/40) = 5477 – 4889,5 = 587,5 ≈ **588 osób**

**W gminie Łasin w dwudziestoletniej perspektywie czasowej istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby 588 osób.**

Wartość ta jest mniejsza niż 1 000, natomiast obecna liczba mieszkańców gminy Łasin wynosi 7 369 osób (dane za rok 2022), zatem zgodnie z § 3 ust 9 pkt 1 rozporządzenia dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **1000 osób**.

**Przyjmując, że na jednego mieszkańca przypada 40 $m^2$ powierzchni użytkowej mieszkania, zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkalną wynosi 1000 osób * 40 $m^2$ = 40 000 $m^2$ powierzchni użytkowej mieszkań (tj. 4,0 ha).**

Zgodnie z §3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) „dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy […]". Na terenie Gminy Łasin obowiązuje Strategia Rozwoju miasta i gminy Łasin na lata 2024-2030, która została przyjęta uchwałą Nr IX/70/2024 Rady Miejskiej Łasin z dnia 23 grudnia 2024 r. i zmieniona uchwałą Nr XXVII/182/2026 Rady Miejskiej Łasin z dnia 17 lipca 2026 r. Strategia ta uzasadnia zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, co zostało szczegółowo opisane w rozdziale 4.1.

## 1.5. Chłonność terenów niezabudowanych

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj.
1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary istniejącej zabudowy.

Działania te zostały opisane w rozdziałach 1.1 i 1.2. W wyniku powyższego dla miasta i gminy Łasin wyznaczono:

- 51 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 248 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 468 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

Łącznie wyznaczono 767 stref z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, obejmujących istniejącą zabudowę i zagospodarowanie oraz tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe. W wyznaczonych strefach określono luki w zabudowie, opisane w rozdziale 1.3, celem ustalenia chłonności. Chłonność terenu wyraża możliwą do lokalizacji na danym terenie ilość zabudowy, z uwzględnieniem intensywności zabudowy. Poniższa tabele przedstawia ilość stref z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ich powierzchnię i zidentyfikowane w strefach powierzchnie luk w zabudowie.

| % udział zabudowy | Strefa | Ilość jednostek | Powierzchnia stref ($m^2$) | Powierzchnia luk ($m^2$) | Różnica ($m^2$) (tj. tereny już zagospodarowane) |
|---|---|---|---|---|---|
| **9%** | SW | 51 | 413 632 | 34 237 | 379 395 |
| **25%** | SJ | 248 | 1 123 720 | 317 161 | 806 559 |
| **66%** | SZ | 468 | 3 021 964 | 432 026 | 2 589 938 |
| **100%** | **RAZEM** | **767** | **4559316** | **783 424** | **3 775 892** |

Zgodnie z §3 ust. 11. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów: „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”.

W celu ustalenia chłonności terenów określono **współczynnik urbanizacji**, który jest odwzorowaniem obecnego poziomu zagospodarowania i wskazuje na potencjał rozwojowy terenów, uwzględniając najbardziej zbliżony do obecnego i planowanego w poszczególnych strefach sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$\mathbf{Ch = W_U * P_L}$$

gdzie:

*Ch – chłonność,*

*$W_U$ – współczynnik urbanizacji, uwzględniający istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu,*

*$P_L$ – powierzchnia luk - terenów niezabudowanych w istniejącej zabudowie i terenów niezabudowanych o określonym przeznaczeniu w MPZP*

**Współczynnik urbanizacji obliczono wg wzoru:**

$$\mathbf{W_U = (P_{bm} * S_{KM}) / (Ps - P_L)}$$

gdzie:

*$P_{bm}$ - powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie,*

*$S_{KM}$ - średnia liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych,*

*Ps - powierzchnia strefy,*

*$P_L$ - powierzchnia luk w zabudowie*

- wyjaśnienie wzoru:

A. Licznik wzoru: ($P_{bm}$* $S_{KM}$)

• ($P_{bm}$*$S_{KM}$): oznacza powierzchnię budynków mieszkalnych pomnożoną przez średnią liczbę kondygnacji takich budynków, tzn. uwzględnia nadziemną intensywność zabudowy. Uwzględniając wysokość nadziemną (liczbę pięter), uwzględniamy „gęstość" powierzchni mieszkalnej. Więcej kondygnacji oznacza intensywniejszą zabudowę.

B. Mianownik wzoru: (Ps - $P_L$)

• przedstawia „efektywną powierzchnię" strefy, czyli obszar obecnie zabudowany po odjęciu powierzchni niezabudowanych (takich jak parki, place i puste działki). Pozwala na ustalenie faktycznej powierzchni zabudowanej.

Współczynnik urbanizacji ($W_U$) pozwala na określenie intensywności istniejącej zabudowy mieszkaniowej w danej strefie i jednocześnie umożliwia oszacowanie, ile nowej zabudowy może zostać zlokalizowane w obszarach niezabudowanych, czyli w lukach zabudowy. $W_U$ uwzględnia budynki mieszkalne oraz średnią liczbę kondygnacji nadziemnych w istniejącej zabudowie, co pozwala na precyzyjne uwzględnienie jej gęstości. Dzięki temu można oszacować potencjał terenów niezagospodarowanych na podstawie charakterystyki już istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Luki w zabudowie to przestrzenie w obrębie strefy, które są obecnie niezabudowane, takie jak wolne działki, place czy tereny zielone. $W_U$ uwzględnia te obszary w mianowniku wzoru, odliczając ich powierzchnię od całkowitej powierzchni strefy, co pozwala na obliczenie tzw. efektywnej powierzchni do zabudowy. Intensywność istniejącej zabudowy, wyrażona w liczniku wzoru, stanowi odniesienie dla potencjalnej nowej zabudowy w niezagospodarowanych przestrzeniach. Wyższy $W_U$ oznacza większą intensywność zagospodarowania, co z kolei wskazuje na większy potencjał do lokalizacji nowych budynków o podobnej charakterystyce.

Zależność ta sprawia, że WU nie tylko opisuje obecny stan zabudowy mieszkaniowej, ale także pozwala przewidzieć, jak intensywnie można zagospodarować luki zabudowy w sposób spójny z już istniejącą zabudową. Na podstawie współczynnika można oszacować, ile nowej powierzchni użytkowej mieszkań może zostać zrealizowane w danej strefie, uwzględniając takie parametry jak nadziemna intensywność zabudowy i typ zabudowy. Tym samym WU obliczony wg. opisanego wzoru wypełnia przesłanki określone w §3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Poniższa tabela przedstawia obliczenia związane z określeniem chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych na podstawie przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych oraz terenach istniejącej zabudowy strefach planistycznych.

| Strefa | Powierzchnia stref [m2] | Powierzchnia luk [m2] | Powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie | Średnia liczba kondygnacji bud. mieszkalnych | Współczynnik urbanizacji | Powierzchnia luk * Wu [m2] (CHŁONNOŚĆ) | Chłonność wyrażona w liczbie mieszkańców [osoby] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ps | PL | $P_{bm}$ | $S_{KM}$ | $W_U$ | Ch = PL * $W_U$ | $Ch_{os.}$ = Ch/PUM (40 $m^2$) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| SW | 413 632 | 34 237 | 47 457 | 1,9 | 0,24 | 10 768 | 203,4 |
| SJ | 1 123 720 | 317 161 | 57 969 | 1,5 | 0,11 | 50 161 | 854,8 |
| SZ | 3 021 964 | 432 026 | 75 870 | 1,4 | 0,04 | 68 943 | 443,0 |
| | | | | | | **ŁĄCZNIE:** | **1 501,2 os.** |

| CHŁONNOŚĆ | | | |
|---|---|---|---|
| ZAPOTRZEBOWANIE | 70% | 100% | 130% |
| | 700 | 1000 | 1300 |

W gminie Łasin zapotrzebowanie na nowe tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się na poziomie 1 000 osób. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 1501 osób, co przekracza 130% zapotrzebowania. Zgodnie z Art. 13d ust. 2 i 3: *„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****. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach* ***oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy****."*

## Podsumowanie:

*Wyniki analizy dla miasta i gminy Łasin:*

- Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ wynosi łącznie 1501 osób
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano na poziomie:
  - 70% – 700 osób
  - 100% – 1000 osób
  - 130% – 1300 osób

Zatem:

- Chłonność na poziomie 1501 osób przekracza 130% zapotrzebowania.
- Zgodnie z art. 13d ust. 3, nie wyznacza się stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

## 1.6. Strefy planistyczne nie podlegające bilansowaniu

Zgodnie z art. 13d ustawy dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową obowiązują szczególne zasady wyznaczania oparte o bilans zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonność istniejących terenów, co zostało opisane w rozdziałach powyżej. Sposób wyznaczenia stref nie związanych z mieszkalnictwem nie został sprecyzowany w ustawie, jednak zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinny być one dostosowane do faktycznego zapotrzebowania, istniejącej, właściwie funkcjonującej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uwarunkowań obszaru.

W granicach miasta i gminy Łasin wyznaczono niemalże wszystkie strefy wskazane w art. 13c ust. 2 ustawy, za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego. Na terenie miasta i gminy Łasin nie występują obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 $m^2$ i nie odnotowano chęci ani potrzeby lokalizacji tego typu obiektów. Ze względu na charakter gminy, jako gminy miejsko-wiejskiej oraz niewielką liczbę mieszkańców, która dodatkowo ulega ciągłemu zmniejszaniu, istniejące obiekty handlowe wydają się w pełni zaspokajać obecne i przyszłe potrzeby mieszkańców. Dodatkowo, w tego typu jednostkach szczególnie ważne jest wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, a powstanie obiektu handlu wielkopowierzchniowego niosłoby ryzyko niemożliwej do sprostania dla niewielkich przedsiębiorców konkurencji i mogłoby spowodować zanikanie obiektów usługowych z centrum miasta, co z kolei niesie za sobą niekorzystne zjawisko „wymierania" centrów miast. Potrzeby mieszkańców gminy Łasin w zakresie handlu wielkopowierzchniowego (tj. galerii handlowych i hipermarketów) zaspokajane są w pobliskim Grudziądzu – regionalnym ośrodku administracyjno-usługowym.

Strefy usługowe (SU) obejmują 47 terenów z istniejącymi budynkami usługowymi i terenami przeznaczonymi na ten cel. Do stref tych włączono przede wszystkim istniejące obiekty użyteczności publicznej (szkoły, placówki zdrowia, świetlice, remizy OSP itp.) oraz istniejące obiekty o znacznych powierzchniach. Ze względu na stopień oddziaływania i charakter, jako zabudowy uzupełniającej, niewielkie sklepy osiedlowe nie zostały wyznaczone w osobnych strefach i znalazły się w otaczających je strefach związanych z mieszkalnictwem. Funkcja usług znajduje się w podstawowym profilu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zatem zasadna jest lokalizacja w ich granicach takich obiektów. Część stref wyznaczonych na podstawie istniejących budynków usługowych została powiększona ponad obecne granice celem umożliwienia rozwoju usług w terenach, gdzie ich występowanie jest uzasadnione m. in. obecnie pełnioną funkcją. Nowe strefy SU zostały wyznaczone w granicach administracyjnych miasta i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Jest to wyrazem długofalowej polityki przestrzennej mającej na celu koncentrację zabudowy i zapobieganie jej rozpraszaniu.

Na terenie miasta i gminy Łasin wyznaczono 7 stref gospodarczych (SP) związanych z terenami produkcyjnymi. Obejmują one:

- teren istniejących zakładów produkcyjnych przy północnym wyjeździe z miasta, na granicy obrębów Miasto Łasin i Wybudowanie Łasińskie, jako teren niemalże w całości przekształcony, z budynkami o znacznych powierzchniach w różnym stanie technicznym;
- istniejący niewielki tartak w granicach miasta Łasina, przy ul. Żeromskiego;

- istniejący duży zakład przemysłowy w Szczepankach - młyny, obejmujący istniejący zakład oraz tereny w sąsiedztwie, z uwzględnieniem złożonych wniosków;
- istniejące zakłady produkcyjne w obrębie Wybudowanie Łasińskie, przy drodze krajowej, na północno-wschodnim wyjeździe z Łasina. Strefa SP objęła również obszar wolny od zabudowy pomiędzy wskazanymi zakładami, umożliwiając ich rozwój oraz ewentualną lokalizację nowego zakładu. Obszar został podzielony na dwie osobne strefy ze względu na obowiązujący plan miejscowy dla jednego z zakładów oraz konieczność stopniowego zmniejszania parametrów zabudowy w sąsiedztwie istniejących zagród rolniczych;
- istniejący zakład w miejscowości Plesewo, jako całą działkę ewidencyjną, umożliwiającą utrzymanie i rozwój powierzchni magazynowych;
- istniejący zakład w obrębie Stare Błonowo, na granicy z obrębem Wybudowanie Łasińskie, wraz z obszarem przyległym umożliwiającym rozwój zabudowy przemysłowej w dalszej odległości od istniejących budynków mieszkalnych w sąsiedztwie zakładu;

Łączna powierzchnia wyznaczonych stref SP wynosi prawie 65 ha i uwzględnia zarówno istniejące zakłady i możliwość ich rozbudowy oraz możliwość powstania nowych zakładów przemysłowych, przede wszystkim w sąsiedztwie tych istniejących, gdzie występuje już znaczące oddziaływanie na środowisko i przestrzeń. Jedyne wnioski złożone do planu ogólnego dotyczące zabudowy przemysłowej i strefy SP dotyczyły sąsiedztwa zakładu w Szczepankach i zostały w znacznej części uwzględnione.

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje w profilu podstawowym teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa. W granicach gminy Łasin wyznaczono 8 takich stref. Cztery z nich wynikają z przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym nad jeziorem Nogat. Jedna strefa obejmuje istniejące obiekty inwentarskie w miejscowości Święte oraz teren przyległy, umożliwiając zwiększenie odległości obiektów inwentarskich od zabudowy mieszkaniowej. Dwa obszary zlokalizowane są w obrębie Wybudowanie Łasińskie. Pierwszy obejmuje dwa budynki inwentarskie na północ od strefy przemysłowej, natomiast drugi to funkcjonujące wielkotowarowe gospodarstwo rolne przy północnym wyjeździe z miasta. Ostatni z terenów został wyznaczony w obrębie Jakubkowo, a jego lokalizacja wynika z wniosku złożonego do planu ogólnego. Ze względu na zmieniający się charakter gminy (odchodzenie od przewagi rolnictwa w strukturze gospodarczej) oraz faktyczne zapotrzebowanie wyrażone w postaci wniosków składanych do planu ogólnego nie wyznaczono więcej nowych stref SR.

Mimo, iż teren infrastruktury technicznej znajduje się w profilu podstawowym każdej ze stref, dla terenów o większych powierzchniach i obiektów o kluczowym znaczeniu wydzielono osobne strefy infrastrukturalne (SI). Na terenie miasta i gminy Łasin wydzielono 9 takich stref. Znalazły się w nich obiekty związane z elektroenergetyką, dostawą wody, odbiorem i oczyszczaniem ścieków, stacja gazowa oraz stacja związana z ropociągiem naftowym. W ramach wydzielonych stref infrastruktury technicznej (SI), nie wskazano nowych terenów. Nowe tereny infrastrukturalne wyznaczanej będą na poziomie planów szczegółowych w oparciu o profil funkcjonalny umożliwiający lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

W gminie Łasin, jako gminie o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych wyznaczono stosunkowo dużo, bo 49, stref zieleni i rekreacji (SN). Strefy te obejmują:

- liczne jeziora jako tereny wód wraz z terenami przyległymi stanowiącymi najczęściej strefę izolacyjną w postaci zieleni naturalnej, chroniącej strefę buforową przed degradacją,
- park miejski i parki wiejskie oraz zieleńce,
- zabytkowe założenia parkowe,
- teren ogrodów działkowych oraz niezrzeszonych w PZD przydomowych ogrodów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny zieleni urządzonej,
- publiczne boiska i place zabaw oraz amfiteatr,
- ośrodek wypoczynkowy nad jeziorem wraz z plażą,
- tereny projektowane dla rozwoju usług turystyki i rekreacji oraz sportu.

Celem wyznaczenia powyższych stref jest poprawa jakości przestrzeni miejskiej i wiejskiej oraz stworzenie atrakcyjnych miejsc do rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Każda z tych przestrzeni ma swoje specyficzne funkcje i pełni istotną rolę w strukturze urbanistycznej jednostek przestrzennych, wpływając na estetykę i komfort życia jego mieszkańców.

Na terenie miasta i gminy Łasin znajduje się łącznie 19 cmentarzy, dla których wyznaczono strefy SC. Dwanaście spośród tych cmentarzy to cmentarze zabytkowe - nieczynne. Na części z nich zachowały się nagrobki, natomiast część podlega ochronie tylko ze względu na występujący starodrzew i historyczną lokalizację. We wskazanych 19 strefach znalazło się też 6 cmentarzy parafialnych (w miejscowościach Huta-Strzelce, Łasin, Święte, Szynwałd i 2 w Szczepankach) oraz cmentarz komunalny w Łasinie. W celu zaspokojenia przyszłych potrzeb, granice cmentarza komunalnego zostały powiększone ponad stan istniejącego zagospodarowania. Ze względu na obecne granice oraz poziom zapełnienia cmentarzy nie przewiduje się konieczności wyznaczenia nowych cmentarzy, jednak biorąc pod uwagę aktualne tendencje, nie wyklucza się możliwości realizacji kolumbariów w granicach istniejących cmentarzy.

Strefy SG obejmują 3 obszary złóż kopalin na terenie gminy Łasin. Dwa z nich położone są przy południowo-zachodniej granicy gminy, w obrębach Szczepanki i Nowe Mosty, natomiast jeden przy północno-wschodniej granicy, w obrębie Zawda. Na terenie gminy Łasin nie stwierdzono występowania innych pokładów surowców wydobywczych, zatem nie wyznaczono więcej stref SG.

Strefy otwarte obejmują pozostałe obszary miasta i gminy, dla których nie wyznaczono żadnej z wyżej wymienionych stref. Są to tereny o przeznaczeniu rolnym i leśnym, z lokalnie występującymi zbiorowiskami roślinnymi śródpolnymi oraz niewielkimi zbiornikami wodnymi, a także terenami komunikacji, infrastruktury technicznej i ogrodami działkowymi. Niektóre spośród stref dopuszczają obiekty odnawialnych źródeł energii, takie jak elektrownie wiatrowe i elektrownie słoneczne, a niektóre zieleń urządzoną. Obszary te służą przede wszystkim działalności rolniczej związanej z uprawą roślin oraz ochronie bioróżnorodności i zachowaniu naturalnych procesów ekologicznych. Utrzymanie tych obszarów jako otwartych, wolnych od zabudowy jest kluczowe dla ochrony zasobów przyrodniczych oraz ochrony krajobrazu. Strefy otwarte obejmują swym zasięgiem również większość dróg o klasie lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i śródpolnych.

Drogi wyższych kategorii, tj. drogi klasy zbiorczej i głównej, w tym ruchu przyspieszonego zostały wskazane w granicach stref komunikacyjnych (SK). Obecny układ komunikacyjny w gminie i w

mieście odpowiada potrzebom komunikacyjnym, zatem nie przewiduje się powstania nowych terenów komunikacji. Drogi niższych kategorii znalazły się w pozostałych strefach planistycznych, które w swych podstawowych profilach funkcjonalnych dopuszczają tereny komunikacji, zatem w przypadku wystąpienia konieczności lokalizacji nowej drogi o nieznanym aktualnie przebiegu będzie istniała możliwość jej lokalizacji bez konieczności zmiany planu ogólnego. Przez miasto Łasin przebiega m. in. droga krajowa, w związku z czym w dalekosiężnych planach przewiduje się budowę obwodnicy. Biorąc jednak pod uwagę bardzo początkowy stopień zaawansowania prac związanych z jej zaprojektowaniem i budową, a także decyzyjność w tym zakresie wykraczającą poza poziom gminny, nie wyznaczono jeszcze jej dokładnego przebiegu, zatem nie ma możliwości uwzględnienia jej w obecnie uchwalanym planie ogólnym gminy.

# 2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

## 2.1. Obszary uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z Art. 13a ust 4 pkt 2 lit. a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Obszary uzupełnienia zabudowy dla Miasta i Gminy Łasin wyznaczono zgodnie z §1 przedmiotowego rozporządzenia.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydane przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Grudziądzu dnia 8.04.2024 r. (Licencja nr 6642.505.2024_0406_P). Uchwała Nr LII/433/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Łasin została podjęta przez Radę Miejską Łasin dnia 19 grudnia 2023 r.

Zgodnie z Rozporządzeniem dla wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy kolejno:

**1)** określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;

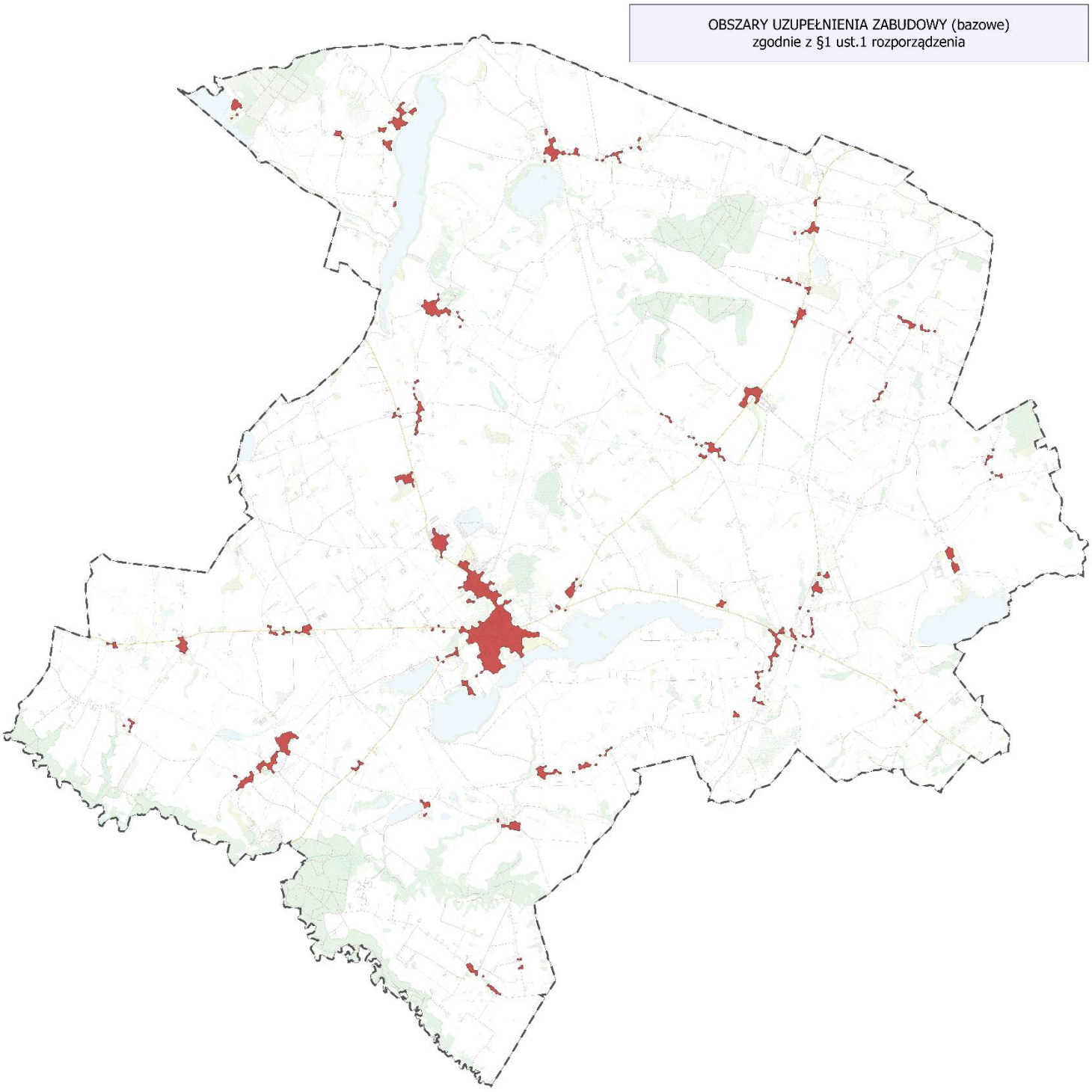
**2)** wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

**3)** do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 $m^2$, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

**4)** wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

**5)** od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

W wyniku wykonania powyższych czynności wyznaczono bazowe obszary uzupełnienia zabudowy przedstawione na poniższym kartogramie.




Zgodnie z art. 13a. ustawy, obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględniając art. 59. ust. 1 ustawy decyzje o warunkach zabudowy wydaje się dla terenów nie objętych planem miejscowym. W związku z powyższym wyznaczenie OUZ w terenach objętych planami miejscowymi uznano za bezzasadne i z bazowych OUZ usunięto obszary w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku powyższego działania usunięto łącznie około 27,9 ha powierzchni bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy. Wszystkie przeprowadzone następnie analizy i obliczenia nie uwzględniają już bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach MPZP.

Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. W związku z powyższym zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR) i stref górnictwa (SG). Ze względu na stopień oddziaływania tego typu funkcji zdecydowano, iż dla zapewnienia odpowiedniej ochrony obszarom przyległym, konieczne jest przeprowadzenie różnorodnych analiz przestrzennych i objęcie nimi szerokiego sąsiedztwa, co nie jest możliwe w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, natomiast winno towarzyszyć uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na funkcje stref infrastrukturalnych (SI) i komunikacyjnych (SK), które wiążą się przede wszystkim z lokalizacją inwestycji celu publicznego, w tym często o dużym zasięgu, również w granicach tych stref nie wyznaczono OUZ. Cmentarze (strefy SC), ze względu na szczególny charakter i przepisy odrębne dotyczące lokalizacji zabudowy w ich sąsiedztwie również znalazły się poza zasięgiem OUZ, by ewentualne nowe zagospodarowanie było poprzedzone sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy otwarte (SO) charakteryzują się brakiem zabudowy oraz zakazem jej wprowadzania, zatem dla tych stref również nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy.

Dopuszcza się również rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

**Pp = 25 % * (Pb - Pu)**

gdzie:

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

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

*Pu - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.*

Dla miasta i gminy Łasin wartości wynoszą: Pb ≈ 382,4 ha, Pu ≈ 143,6 ha.

**Zgodnie z wzorem :**

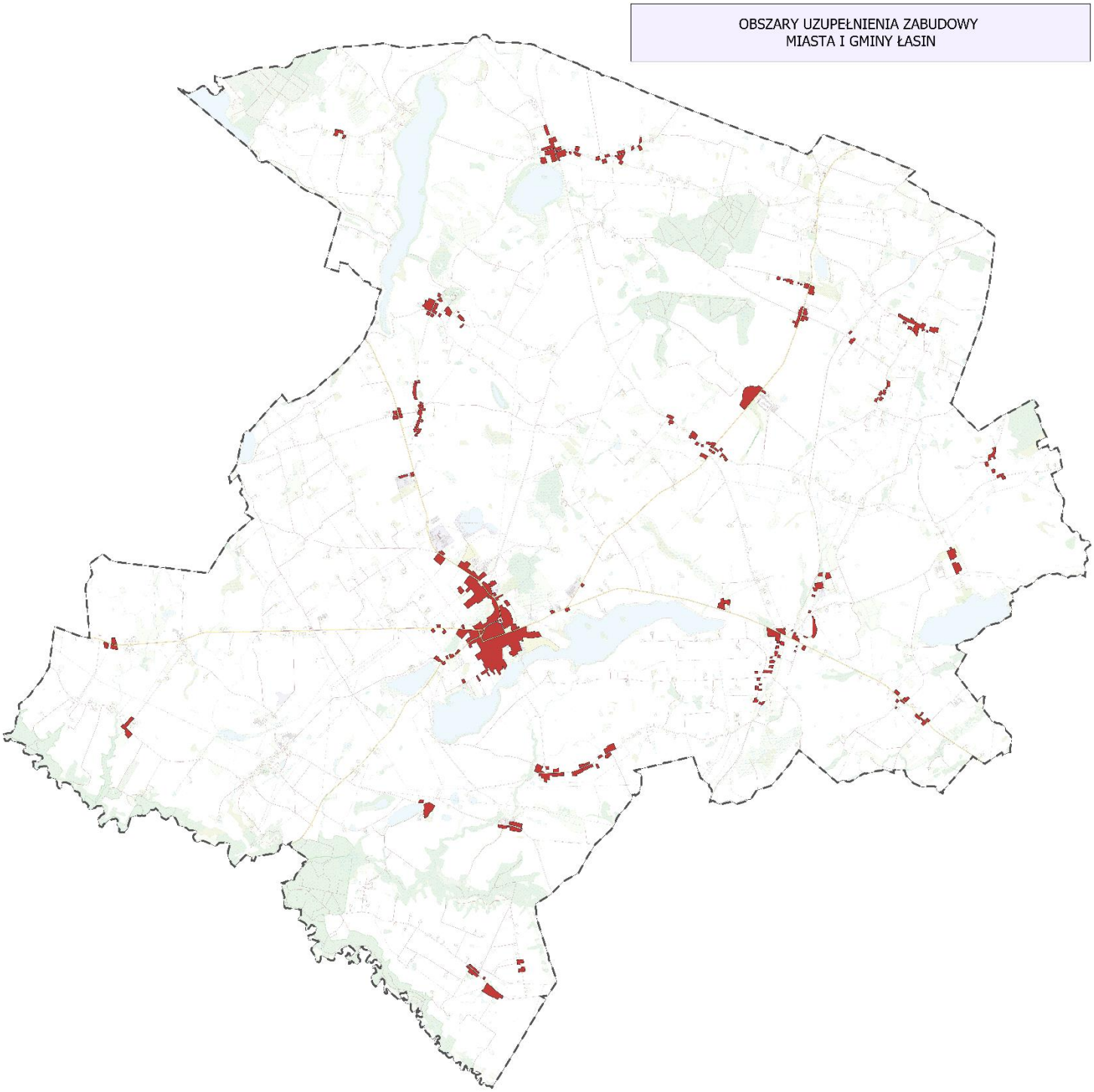
**Pp = 25 % * (Pb - Pu) = 25% * (382,4 – 143,6) = 25% * 238,8 = 59,7 ha**

Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy przed zwiększeniem wynosi 143,6 ha i może być powiększona o 59,7 ha co daje **203,3 ha** łącznej powierzchni możliwych do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały w miarę możliwości rozszerzone do działek ewidencyjnych lub użytków gruntowych, na których występują budynki wskazane w §1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia lub do granic stref planistycznych wyznaczonych w oparciu o istniejącą zabudowę. Granice tych obszarów zostały również wyprostowane (pozbyto się nieregularnych załamań, które nie odpowiadają standardowym cechom geometrycznym budynków). Poszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z §1 ust. 6 rozporządzenia, uwzględniono występowanie użytków rolnych klas I-III.

**Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania**

**obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 729) wynosi ok. 164,7 ha i nie przekracza dopuszczalnej powierzchni możliwej do wyznaczenia po rozszerzeniu.**




## 2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 2 pkt 23 przez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy

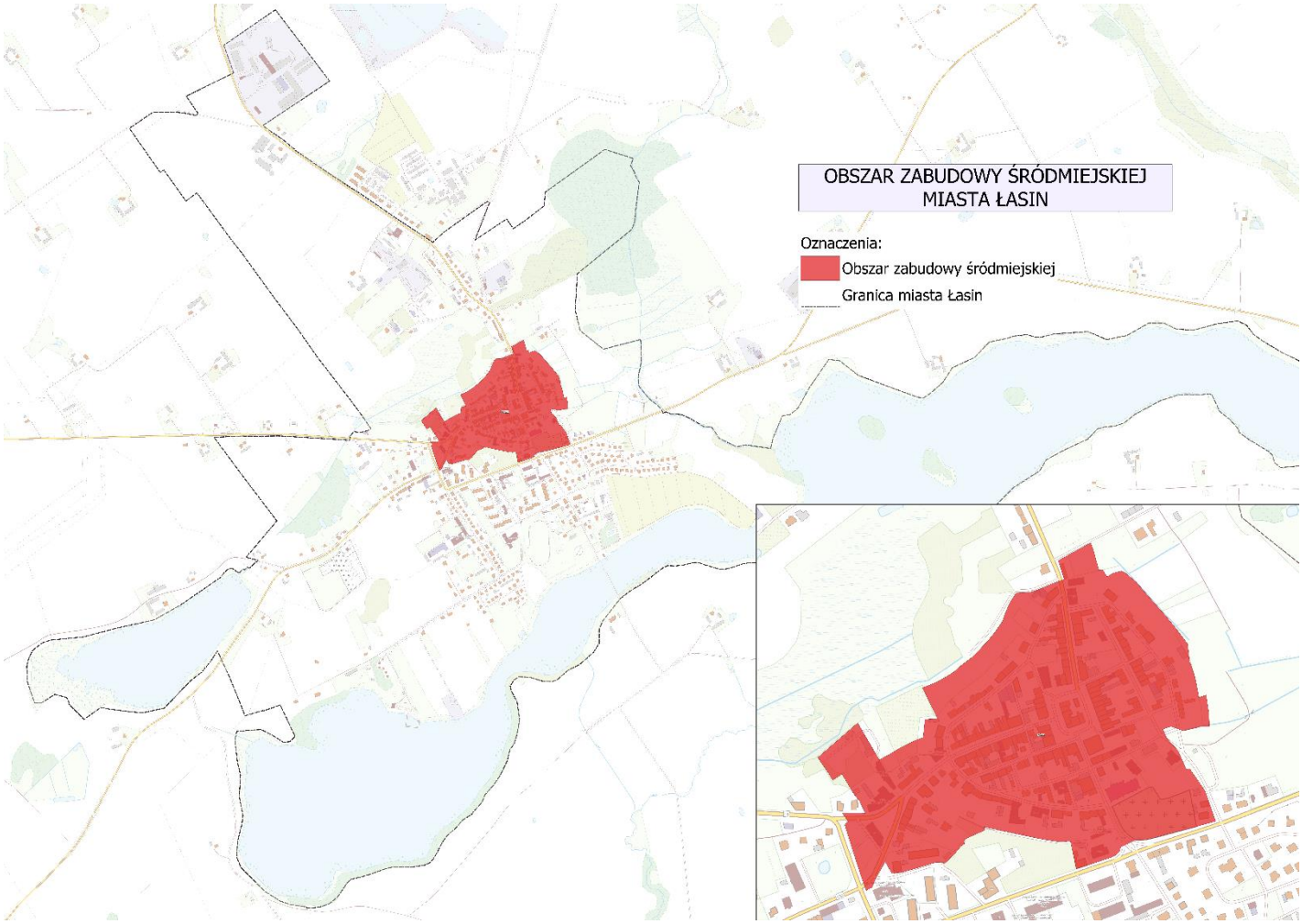
mieszkaniowej i usługowej. Obszar ten powinien zatem obejmować zgrupowanie intensywnej zabudowy w mieście i nie wyznacza się go w obszarach wiejskich. Obszar zabudowy śródmiejskiej Łasina obejmuje ścisłe centrum miasta, gdzie znalazły się strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, strefy usługowe oraz strefa cmentarzy, a także fragmenty stref komunikacyjnych. Obszar ten mieści się w granicach historycznego centrum, stanowiącego zabytkowy układ urbanistyczny Łasina ujęty w gminnej ewidencji zabytków, jednak granice tych obszarów nie pokrywają się w pełni. Obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje tylko najściślejsze centrum miasta z najbardziej intensywną zabudową, w tym przede wszystkim zabudowę pierzejową rynku i ulic od niego odchodzących. Obszar śródmieścia charakteryzuje się największym zagęszczeniem budynków stanowiących zabytki. Jego wyznaczenie podkreśla konieczność utrzymania stref ochrony konserwatorskiej oraz szczególnych zasad zabudowy, co umożliwi kompleksową ochronę dziedzictwa kulturowego.

Obszar zabudowy śródmiejskiej w Łasinie, poza strefami komunikacyjnymi, które nie dopuszczają lokalizacji zabudowy oraz poza strefą cmentarza, gdzie zabudowa ma szczególny charakter w związku z pełnioną funkcją, obejmuje następujące strefy planistyczne lub ich części:

| Oznaczenie strefy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] | Powierzchnia strefy w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej [ha] |
|---|---|---|---|---|---|
| 20SW | 1,2 | 60 | 9 | 30 | 0,2351 |
| 35SW | 1,8 | 60 | 13 | 30 | 1,5240 |
| 38SW | 2,1 | 70 | 14 | 30 | 0,0933 |
| 39SW | 3 | 70 | 15 | 30 | 2,4865 |
| 40SW | 2,1 | 70 | 14 | 30 | 3,5343 |
| 41SW | 2,1 | 70 | 13 | 30 | 1,0771 |
| 37SJ | 0,8 | 40 | 10 | 30 | 1,1138 |
| 12SU | 1 | 50 | 17 | 30 | 0,1689 |
| 26SU | 0,7 | 40 | 25 | 40 | 0,6628 |
| 29SU | 0,8 | 25 | 25 | 50 | 0,2706 |
| 31SU | 0,8 | 50 | 10 | 30 | 0,1003 |
| 32SU | 1 | 40 | 15 | 30 | 0,6573 |
| SUMA | | | | | 11,9240 |

Jak wynika z powyższej tabeli, przyjęte parametry są stosunkowo wysokie. Ich wartości wynikają z istniejącej obecnie zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy w przypadku stref związanych z zabudową wielorodzinną w każdej z tych stref przekracza 1 i sięga nawet do 3. Dla pozostałych stref wartości te są bliskie 1. Intensywność zabudowy jest ściśle związana z udziałem powierzchni zabudowy oraz wysokością zabudowy, które również są stosunkowo wysokie w porównaniu do pozostałych stref wyznaczonych na terenie gminy. Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla stref mieszkaniowych wielorodzinnych wynosi 60%-70%, natomiast dla strefy mieszkaniowej jednorodzinnej i stref usługowych od 25% do 50%. Maksymalne wysokości zabudowy

związane są z występowaniem budynków kilkukondygnacyjnych oraz dominant wysokościowych osiągają wartości od 9,0 m do 25,0 m. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla prawie wszystkich stref odpowiada minimalnym wartościom wynikającym z rozporządzenia. Powyższe świadczy o dużej intensywności zabudowy w obszarze śródmieścia. Całkowita powierzchnia obszaru zabudowy śródmiejskiej wynosi niecałe 14 ha. Jej granice przedstawia poniższa rycina.




Wyznaczenie obszaru śródmieścia Łasina jest kluczowe dla dalszego rozwoju jednostki miejskiej. Śródmieście pełni rolę centralną w strukturze miasta, będąc najstarszym i najważniejszym obszarem z punktu widzenia administracyjnego, handlowego, kulturalnego i komunikacyjnego. Śródmieście Łasina skupia różnorodne funkcje miasta - mieszkalne, usługowe i administracyjne. Zrównoważone planowanie tego obszaru pozwala na harmonijne połączenie tych funkcji, zapewniając odpowiednie warunki do ich współistnienia i synergii. Śródmieście stanowi wizytówkę miasta i jest kluczowe dla jego tożsamości. Zrównoważone planowanie w obrębie śródmieścia umożliwia kształtowanie wizerunku miasta, promowanie atrakcyjności turystycznej i gospodarczej. Reasumując powyższe, wyznaczenie obszaru śródmieścia jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju miasta, ochrony jego dziedzictwa oraz poprawy jakości życia mieszkańców

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

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór wytycznych i zasad określających sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych, który klasyfikuje różne obszary gminy pod kątem ich przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą w gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny, zarówno podstawowy, jak i ewentualny dodatkowy oraz parametry zabudowy i zagospodarowania przestrzennego: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w zależności od profilu strefy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref oraz obligatoryjne i dopuszczalne dla stref współczynniki zabudowy.

| Lp. | Nazwa strefy | Symbol | Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Maksymalny udziału powierzchni zabudowy | Minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | SW | ● | ● | ● | ● (30%) |
| 2 | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | SJ | ● | ● | ● | ● (30%) |
| 3 | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | SZ | ● | ● | ● | ● (30%) |
| 4 | strefa usługowa | SU | ● | ● | ● | ● (30%) |
| 5 | strefa handlu wielkopowierzchniowego | SH | ● | ● | ● | ● (30%) |
| 6 | strefa gospodarcza | SP | ● | ● | ● | ● (20%) |
| 7 | strefa produkcji rolniczej | SR | ● | ● | ● | ● (30%) |
| 8 | strefa infrastrukturalna | SI | ○ | ○ | ○ | ● (20%) |
| 9 | strefa zieleni i rekreacji | SN | ○ | ○ | ○ | ● (50%) |
| 10 | strefa cmentarzy | SC | ○ | ○ | ○ | ● (30%) |
| 11 | strefa górnictwa | SG | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 12 | strefa otwarta | SO | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 13 | strefa komunikacyjna | SK | ○ | ○ | ○ | ○ |

Oznaczenia:

● – obligatoryjnie ustala się dla strefy,

● (%) – obligatoryjnie ustala się dla strefy nie mniej niż,

○ – dopuszcza się ustalenie dla strefy.

Ponadto gminne standardy urbanistyczne mogą także obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, tj. zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej takich jak szkoły podstawowe i obszary zieleni publicznej jako odpowiednie odległości tych obiektów od budynków o funkcji mieszkalnej. Ustawa dopuszcza też ustalenie zasad zapewnienia dostępu do innych obiektów infrastruktury społecznej. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej są nie obligatoryjne. Ze względu na miejsko-wiejski charakter gminy oraz jej wielkość i cechy

przestrzenne, w tym stopień rozproszenia zabudowy na terenach wiejskich, dla gminy Łasin nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Gmina Łasin została podzielona na **978** stref planistycznych:
1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol strefy SW – 51 stref,
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – symbol strefy SJ – 252 strefy,
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – symbol strefy SZ – 468 stref,
4) strefa usługowa – symbol strefy SU – 47 stref,
5) strefa handlu wielkopowierzchniowego – symbol strefy SH – 0 stref,
6) strefa gospodarcza – symbol strefy SP – 7 stref,
7) strefa produkcji rolniczej – symbol strefy SR – 8 stref,
8) strefa infrastrukturalna – symbol strefy SI – 9 stref,
9) strefa zieleni i rekreacji – symbol strefy SN – 49 stref,
10) strefa cmentarzy – symbol strefy SC – 19 stref,
11) strefa górnictwa – symbol strefy SG – 3 strefy,
12) strefa otwarta – symbol strefy SO – 38 stref,
13) strefa komunikacyjna – symbol strefy SK – 27 stref.

Poniżej przedstawiono gminny katalog stref planistycznych z podziałem na profile funkcjonalne stref. Przyczyny wyznaczenia granic stref o określonym przeznaczeniu podstawowym zostały szczegółowo opisane w podrozdziałach 1.1., 1.2., 1.6., 1.7., zatem poniżej skupiono się na uzasadnieniu przyczyn ustalenia profili dodatkowych oraz parametrów i wskaźników zabudowy.

Oznaczenia przyjęte w poniższych tabelach:
Int. – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
P.Z. – maksymalny udział powierzchni zabudowy,
Wys. – maksymalna wysokość zabudowy,
B.C. – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

### *Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną*

W gminie wyznaczono 51 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, dla których profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych i teren infrastruktury technicznej. Ze względu na zróżnicowaną strukturę części spośród tych terenów oraz występowanie w ich granicach budynków, w których możliwe jest wydzielenie różnej liczby lokali mieszkalnych (do dwóch lokali lub powyżej dwóch lokali), profile dodatkowe stref obejmują również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku niektórych terenów dopuszczono również funkcję zieleni naturalnej, co było spowodowane występującymi w tych terenach zbiorowisk roślinnych oraz koniecznością wprowadzenia ochrony w postaci zieleni izolacyjnej. Wyznaczone tereny charakteryzują się zróżnicowaną gęstość zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych wskaźnikach maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (wartości od 0,2 do 3,0), maksymalnym udziale powierzchni zabudowy (wartości od 15% do 70%) oraz maksymalnej wysokości zabudowy (wartości od 7,0 m do 18,0 m). Przy wyznaczaniu wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, starano się zapewnić jak największy udział terenów zielonych, jednak w zestawieniu z

istniejącą zabudową również te wartości okazały się bardzo zróżnicowane (wartości od minimalnych dopuszczonych rozporządzeniem 30% do 70%). Najwyższą gęstością zabudowy, wyrażoną zarówno w najwyższych wartościach nadziemnej intensywności zabudowy i udziału powierzchni zabudowy, charakteryzuje się centrum miasta Łasin, gdzie wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Również w tych terenach ustalono najmniejsze wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę oraz tereny przeznaczone na takie funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ich rozmieszczenie w przestrzeni gminy jest rozproszone, jednak najwięcej stref SW występuje w obszarze miasta Łasina. Przyjęte standardy urbanistyczne wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### *Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniowa jednorodzinną*

W gminie wyznaczono 248 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dla których profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych i teren infrastruktury technicznej. Uwzględniając przeznaczenia ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla części spośród terenów w obrębie Nogat dopuszczono przeznaczenie dodatkowe jako teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Zgodnie ze stanem istniejącym dopuszczono też w części terenów zieleń naturalną oraz lasy (3 tereny z istniejącymi użytkami Ls) i wody (1 teren). Wyznaczone tereny charakteryzują się zróżnicowaną gęstość zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych wskaźnikach maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (wartości od 0,1 do 1,8), maksymalnym udziale powierzchni zabudowy (wartości od 5% do 60%) oraz maksymalnej wysokości zabudowy (wartości od 6,0 m do 15,0 m). Przy wyznaczaniu wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, starano się zapewnić jak największy udział terenów zielonych, jednak w zestawieniu z istniejącą zabudową również te wartości okazały się bardzo zróżnicowane (wartości od minimalnych dopuszczonych rozporządzeniem 30% do 75%). Najwyższe wartości nadziemnej intensywności zabudowy (równe i przekraczające 1,0) określono dla części obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, zgodnie z ich ustaleniami. Najwyższą gęstością zabudowy, wyrażoną w najwyższych wartościach udziału powierzchni zabudowy charakteryzuje się centrum miasta Łasin, gdzie również intensywność zabudowy była wysoka. Wysokość zabudowy dla większości stref ustalono jako 9- 10 m, w celu umożliwienia realizacji dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych. Wyższe wartości wynikają z wysokości istniejących budynków, natomiast niższe z ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Najmniejsze wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (30%) ustalono dla stref o najwyższym udziale powierzchni zabudowy. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę oraz tereny przeznaczone na takie funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ich rozmieszczenie w przestrzeni gminy jest rozproszone, jednak można dostrzec koncentracje w centrach miejscowości w obszarze wiejskim i w mieście.

*Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową*

W gminie wyznaczono 468 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, dla których profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Jest to głównie rozproszona zabudowa zagrodowa na obszarze wiejskim gminy oraz na obrzeżach obrębu miasta Łasina. Strefa ta obejmuje wyłącznie istniejące zagrody rolnicze i tereny przewidziane na ten cel w obowiązujących planach miejscowych. Ich rozmieszczenie w przestrzeni gminy jest rozproszone i nie sposób na ich podstawie wyodrębnić centra miejscowości. Dla 3 dużych gospodarstw rolnych dopuszczono przeznaczenie terenu wielkotowarowej produkcji rolnej. Zgodnie ze stanem faktycznym, dla części zagród dopuszczono teren usług, umożliwiając prowadzenie zarówno usług związanych z rolnictwem, jak i pozarolniczej działalności gospodarczej. Dla dwóch stref dopuszczono również zieleń naturalną - zagroda w Nowych Mostach, w granicach której znajduje się starodrzew historycznego cmentarza oraz teren stadniny w Nowych Jankowicach, która stanowi zabytkowe założenie dworsko-parkowe. Tereny strefy SZ charakteryzują się stosunkowo dużymi powierzchniami, które poza zabudowaniami gospodarstwa rolnego muszą obejmować również podwórza, na których lokalizowane są obiekty gospodarstwa rolnego, w tym budowle rolnicze, np. zbiorniki, płyty, silosy, a także place manewrowe dla sprzętów rolniczych i inne elementy niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, a nie stanowiące zabudowy, z drugiej jednak strony obejmują nie tylko budynek mieszkalny z ewentualnym niewielkim towarzyszącym budynkiem gospodarczym lub garażowymi, jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej, lecz całą gamę budynków o różnych powierzchniach, związanych z prowadzonym gospodarstwem (budynki gospodarcze, inwentarskie, garażowe itd.). W związku z powyższym, gęstość zabudowy dla tych stref jest raczej niższa niż w przypadku stref mieszkaniowych, jednak nie jest tak bardzo zróżnicowana. Wskaźniki maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynoszą od 0,4 (wartość przyjęta dla zdecydowanej większość stref SZ) do 1,0 (maksymalna wartość przyjęta wyłącznie dla jednego z gospodarstw, dla którego dopuszczono również wielkotowarową produkcję rolną). Podobnymi tendencjami charakteryzuje się maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy, który dla większości stref SZ przyjęto jako równą wartości minimalnej - 20%, natomiast osiąga maksymalnie 50% (również dla tego samego gospodarstwa, dla którego dopuszczono wielkotowarową produkcję rolną). Maksymalną wysokość zabudowy, ze względu na uwarunkowania technologiczne przyjęto niemalże dla wszystkich stref na poziomie 12 m. Wyjątek jako wartość najmniejsza stanowi strefa przyległa do strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 10 m, natomiast jako największa - 15 m - wyżej wspomniana strefa o najwyższych parametrach. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynosi od 30% do 60%, co wiąże się z możliwością utwardzenia części podwórza i jest spowodowane różnym poziomem zabudowy i zagospodarowania działki siedliskowej.

*Strefa usługowa*

W gminie wyznaczono 47 stref usługowych, dla których profil podstawowy obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla części spośród stref SU dopuszczono lokalizację składów i magazynów. Są to tereny przy drogach wyjazdowych z Łasina, teren w sąsiedztwie miejskich wodociągów, strefy związane z

istniejącą funkcją składowo-magazynową w miejscowościach Wydrzno i Szonowo oraz projektowane strefy SU w sąsiedztwie zakładu produkcyjnego w Szczepankach. Dla części spośród wyżej wymienionych terenów oraz dla terenu środowiskowego domu samopomocy w Jankowicach, dopuszczono też tereny elektrowni słonecznych. Pozostałe dopuszczone przeznaczenia związane są z uwarunkowaniami środowiskowymi - teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód i wynikają z faktycznego zagospodarowania terenów. Dla wyznaczonych stref usługowych przyjęto zróżnicowane parametry w zależności od obecnego zagospodarowania i zabudowy, planowanego przeznaczenia i charakteru oraz sąsiedztwa i występujących uwarunkowań. Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy mieszczą się w przedziale od 0,2 do 1,5 i odpowiadają terenom o najwyższym maksymalnym udziale powierzchni zabudowy (wartości od 10% do 65%). Najbardziej zróżnicowana jest natomiast maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy, którą ustalono od 7,0 m (zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych) do 25,0 m (dla obiektów stanowiących dominanty wysokościowe - urząd gminy oraz kościoły). Większymi wysokościami charakteryzuje się zabudowa w obszarze miasta Łasina. Ze względu na pełnione funkcje publiczne i konieczność realizacji np. parkingów i utwardzeń umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto dla wielu terenów na minimalnym poziomie z rozporządzenia (30%), natomiast dla terenów o dopuszczonym niskim udziale powierzchni zabudowy wskaźniki te osiągają nawet 70%. W strukturze miasta i gminy strefy usługowe wyznaczono dla istniejących obiektów - w granicach ich występowania, poszerzająco, celem umożliwienia realizacji podobnych funkcji w bezpośrednim sąsiedztwie oraz jako nowe strefy w oparciu o analizę zapotrzebowania. Uzasadnienie wyznaczenia tych stref zostało szczegółowo przedstawione w rozdziale 1.7. Rozmieszczenie stref usługowych w przestrzeni gminy jest rozproszone, jednak na jego podstawie możliwe jest wskazanie centrów miejscowości wiejskich. Zdecydowanie największą koncentracją terenów usługowych charakteryzuje się miasto Łasin.

### *Strefa gospodarcza*

W gminie wyznaczono 7 stref gospodarczych, dla których profil podstawowy obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla wszystkich spośród stref SP dopuszczono realizację usług, a dla części również teren zieleni naturalnej, stanowiącej barierę izolacyjną. Wszystkie spośród stref zlokalizowane są stosunkowo blisko miasta, jednak w odległości zapewniającej ochronę terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej. Ich rozmieszczenie opisano i uzasadniono w rozdziale 1.7. Wyznaczone tereny ze względu na funkcję charakteryzują się dużą gęstością zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych wskaźnikach maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (wartości od 0,6 do 3,0), maksymalnym udziale powierzchni zabudowy (wartości od 40% do 80%) oraz maksymalnej wysokości zabudowy (wartości od 12,0 m do 70,0 m). Biorąc pod uwagę pełnione funkcje, wartości wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej są niewielkie i wynoszą od 10% (wartość dopuszczona obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) do 30% (teren położony najbliżej centrum miasta Łasina). Najwyższymi wartościami wskaźników związanych z gęstością zabudowy odznaczają się strefy w granicach obowiązujących planów miejscowych, a przyjęte wskaźniki wynikają z ustaleń tych planów.

### *Strefa produkcji rolniczej*

W gminie wyznaczono 8 stref produkcji rolniczej, dla których profil podstawowy obejmuje: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Jako, że grunty te służą rolnictwu, we wszystkich strefach dopuszczono profil dodatkowy jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy, umożliwiając przyszłą zmianę kierunku produkcji rolnej. Cztery spośród wskazanych stref to strefy wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych, trzy pozostałe to strefy z istniejącą zabudową o funkcji produkcji rolniczej, natomiast jedna to nowa strefa wyznaczona ze względu na zapotrzebowanie wykazane w postaci złożonego wniosku. Dla stref z istniejącą zabudową dopuszczono realizację elektrowni słonecznych. Dla niektórych spośród stref dopuszczono też zieleń - naturalną i urządzoną, jako barierę izolacyjną. Rozmieszczenie stref opisano i uzasadniono w rozdziale 1.7. Gęstość zabudowy stref SR jest nieco wyższa niż w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i nieco niższa niż przypadku stref gospodarczych. Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy mieści się w przedziale od 0,5 do 0,7, natomiast maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono od 25% do 50%. Maksymalne wysokości zabudowy związane są z wymaganiami technologicznymi budynków i ustalono je w przedziale od 12 m do 25 m. Biorąc pod uwagę pełnione funkcje, wartości wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla wszystkich stref SR jako minimalną wartość wskazaną w rozporządzeniu tj. 30%.

### *Strefa infrastrukturalna*

W gminie wyznaczono 9 stref infrastrukturalnych, dla których profil podstawowy obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Mimo, iż teren infrastruktury technicznej znajduje się w profilu podstawowym każdej ze stref, wyznacza się je dla terenów o większych powierzchniach i obiektów o kluczowym znaczeniu. W celu umożliwienia przysłonięcia obiektów infrastrukturalnych, by nie wpływały negatywnie na krajobraz oraz odizolowania ich dla ograniczenia negatywnego oddziaływania, we wszystkich terenach, jako profil dodatkowy dopuszczono teren zieleni urządzonej oraz naturalnej. Dla wszystkich terenów w granicach administracyjnych miasta dopuszczono w profilu dodatkowym realizację usług. Ponadto dla dwóch terenów o największych powierzchniach, ze względu na ich charakter i pełnione funkcje, umożliwiono realizację usług oraz produkcji. Zgodnie z art. 13e ustawy, jedynym obligatoryjnie ustalanym parametrem zabudowy i zagospodarowania terenu jest minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Pozostałe wskaźniki są fakultatywne, jednak w celu uporządkowania zabudowy i ochrony terenów przyległych, zdecydowano się określić intensywność wykorzystania terenu. Ze względu na zróżnicowane wymagania technologiczne dla obiektów infrastrukturalnych, odstąpiono natomiast od wyznaczania maksymalnej wysokości zabudowy, która zgodnie z definicją ustawową dotyczy zarówno budynków, jak i budowli. Gęstość zabudowy stref SI jest zróżnicowana. Maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono od 10% do 50%, natomiast wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8. Biorąc pod uwagę pełnione funkcje, wartości wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla części stref SI jako minimalną wartość wskazaną w rozporządzeniu tj. 20%, jednak tam, gdzie było to możliwe, ustalono wyższy udział powierzchni biologicznie czynnej (nawet min. 50%).

*Strefa zieleni i rekreacji*

W gminie wyznaczono 49 stref zieleni i rekreacji, dla których profil podstawowy obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dopuszczone profile dodatkowe stref są zróżnicowane ze względu na pełnione w strukturze gminy funkcje. Niemalże we wszystkich terenach (za wyjątkiem terenu 1SN, stanowiącego teren rodzinnych ogrodów działkowych), dopuszczono zieleń naturalną. W strefach, gdzie występują użytki Ls lub istniejące zbiorowiska roślinne wskazują na możliwość występowania lasu, dopuszczono również taki profil. W większości stref dopuszczono również profil dodatkowy jako teren usług sportu i rekreacji, jako przeznaczenie ściśle związane z użytkowym funkcjonowaniem tych stref. Przeznaczenia tego nie dopuszczono w terenie istniejących ROD, w obszarach objętych MPZP, na terenie miejsca pamięci w Łasinie i w parku miejskim, w obszarach historycznych założeń parkowych oraz w dwóch terenach pełniących funkcje zieleni izolacyjnej. W wielu strefach, przede wszystkim obejmujących gminne boiska oraz place zabaw, a także w otoczeniu jezior, dopuszczono również tereny usług kultury i rozrywki. W kilku strefach dopuszczono również tereny handlu detalicznego i tereny gastronomii. Są to tereny w sąsiedztwie zwartej zabudowy, gdzie dodatkowe zagospodarowanie stref SN może spowodować wystąpienie potrzeby realizacji takich usług. W strefach w sąsiedztwie jezior dopuszczono również usługi turystyki. W strefie obejmującej kompleks boisk sportowych w Łasinie oraz obejmującej bezpośrednie sąsiedztwo stadniny koni w Nowych Jankowicach dopuszczono usługi edukacji, natomiast w strefie obejmującej centrum obsługi placówek opiekuńczo-wychowawczych - teren usług zdrowia i pomocy społecznej. Zgodnie z art. 13e ustawy, jedynym obligatoryjnie ustalanym parametrem zabudowy i zagospodarowania terenu jest minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Pozostałe wskaźniki są fakultatywne, jednak wyznaczono je w części terenów w celu uporządkowania zabudowy, ochrony terenów sąsiednich i utrzymania charakteru terenów jako przeważającej funkcji zieleni i rekreacji. Poza wskaźnikiem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników gęstości zabudowy nie określono dla stref obejmujących ROD w Łasinie, miejsce pamięci w Łasinie, zabytkowe założenia parkowe oraz stref ustalonych na podstawie obowiązujących MPZP, które nie przewidywały możliwości zabudowy terenów. Dla pozostałych terenów wskaźniki gęstości zabudowy ustalono na stosunkowo niskim poziomie. Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy mieszczą się w przedziale od 0,1 do 0,6, natomiast udział powierzchni zabudowy ustalono od 3% do 30%, przy czym najwyższe wartości wynikają z obowiązujących planów miejscowych. Maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy ustalono od 4,0 m do 15,0 m (dla terenu z istniejącym obiektem zabytkowym o takiej wysokości). Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynikający z rozporządzenia dla stref SN wynosi 50%, jednak dla większości stref zdecydowano o ustaleniu większego udziału (70%-80%), nawet do 90% (wskaźnik wynikający z ustaleń MPZP). Rozmieszczenie stref opisano i uzasadniono w rozdziale 1.7. Wyznaczone strefy SN obejmują różnorodne tereny zielone oraz obszary przeznaczone na sport, rekreację i szeroko pojęty wypoczynek. Istnienie wskazanych stref służy ochronie zieleni i przyczynia się do harmonijnego rozwoju przestrzennego, z uwzględnieniem potrzeb ekologicznych i społecznych.

### *Strefa cmentarzy*

W gminie wyznaczono 19 stref cmentarzy. Obejmują one zarówno istniejące i funkcjonujące cmentarze, jak i cmentarze zabytkowe - nieczynne. Profil podstawowy strefy obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Ze względu na charakter stref, we wszystkich z nich dopuszczono w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, co pozwoli chronić występujący tam starodrzew. Ponadto dla cmentarzy czynnych (za wyjątkiem cmentarza parafialnego w Szczepankach, gdzie obowiązujący plan miejscowy wyklucza możliwość realizacji zabudowy), dopuszczono teren usług kultu religijnego. Dla czynnych cmentarzy, za wyjątkiem obu cmentarzy w Szczepankach (objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), dopuszczono również teren usług handlu detalicznego, umożliwiając realizację np. kwiaciarni czy niewielkich sklepów ze zniczami itp. Zgodnie z art. 13e ustawy, jedynym obligatoryjnie ustalanym parametrem zabudowy i zagospodarowania terenu jest minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla wszystkich terenów nieczynnych cmentarzy ustalono go na poziomie 70%. Dla cmentarzy funkcjonujących wskaźniki te są zróżnicowane ze względu na stopień zagospodarowania i wynoszą od min. 15% dla jednego z cmentarzy w Szczepankach, dla którego obowiązuje MPZP do 50%. Pozostałe wskaźniki są fakultatywne, jednak w celu uporządkowania zabudowy, zdecydowano się je określić dla cmentarzy dopuszczających usługi kultu religijnego i handlu detalicznego. Gęstość zabudowy stref SC jest niewielka. Maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono od 5% do 20%, natomiast maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3. Najwyższymi wskaźnikami charakteryzują się tereny, gdzie występuje istniejąca zabudowa - kościoły. Dla stref tych określono również najwyższe maksymalne dopuszczalne wysokości - do 30 m. Dla cmentarzy, na których obecnie nie występuje zabudowa, maksymalne dopuszczalne wysokości ustalono jako 6 m.

### *Strefa górnictwa*

W gminie wyznaczono 3 strefy górnictwa. Obejmują one tereny złóż kopalin. Profil podstawowy strefy obejmuje: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W celu umożliwienia późniejszej rekultywacji we wszystkich strefach dopuszczono też w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Ponadto dla strefy położonej na północy gminy dopuszczono też teren zieleni urządzonej. Zgodnie z art. 13e ustawy, ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jest dla stref SG fakultatywne, zatem ze względu na charakter stref i ich zagospodarowania, parametrów tych nie ustalono. Dla terenów górniczych i zasad ich zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne, które mają na celu pogodzenie interesów gospodarczych z ochroną środowiska i minimalizowaniem negatywnego wpływu na sąsiednie obszary. Na wydobycie surowców wydaje się koncesję, która uwzględnia również konieczność rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji, co pozwala na ich przekształcenie na inne cele.

### *Strefa otwarta*

W gminie wyznaczono 38 stref otwartych. Obejmują one tereny o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, ekologicznym i funkcjonalnym, które w znacznej części pozostają niezabudowane i służą ochronie środowiska, rolnictwu, leśnictwu, rekreacji oraz infrastrukturze technicznej i

komunikacji. Profil podstawowy strefy obejmuje: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W części stref - niewielkich powierzchniowo terenów nad jeziorami oraz w sąsiedztwie terenów zabudowanych, w tym w granicach administracyjnych miasta Łasina, dopuszczono w profilu dodatkowym teren zieleni urządzonej. W strefach otwartych poza granicami administracyjnymi miasta oraz poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, dopuszczono obiekty odnawialnych źródeł energii, w szczególności tereny elektrowni wiatrowych i tereny elektrowni słonecznych. Zgodnie z art. 13e ustawy, ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jest dla stref SO fakultatywne, zatem ze względu na charakter stref i ich zagospodarowania, parametrów tych nie ustalono. Ze względu na charakter gminy, są to obszary przeznaczone głównie do prowadzenia działalności rolniczej, związanej uprawą polową. Utrzymanie tych obszarów w ich obecnym stanie jest kluczowe dla ochrony zasobów przyrodniczych. Strefy obejmują też tereny zalesione i zieleń śródpolną. Lasy są istotnym elementem struktury krajobrazowej, odgrywając rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu. W strefie tej obowiązuje ochrona przyrody, a zabudowa jest w znacznej mierze ograniczona, aby chronić ekosystemy przed degradacją oraz zachować naturalne procesy ekologiczne. Nie wyklucza to jednak realizacji obiektów nierozerwalnie związanych z profilem stref, tj. np. obiektów budowlanych związanych z szeroko rozumianą gospodarką leśną i ochroną środowiska.

### *Strefa komunikacyjna*

W gminie wyznaczono 27 stref komunikacyjnych. Obejmują one drogi o największym znaczeniu dla gminy, tj. drogi publiczne krajowe, wojewódzkie i powiatowe oraz niektóre publiczne drogi gminne, których przebieg, funkcja i parametry umożliwiają zaliczenie do dróg klasy zbiorczej lub wyższej. Profil podstawowy strefy obejmuje: 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 zakresie profilu dodatkowego we wszystkich strefach komunikacyjnych dopuszczono teren drogi zbiorczej, a dla dróg gminnych dodatkowo dopuszczono też teren zieleni urządzonej, umożliwiając realizację niewielkich skwerków przydrożnych na terenie miasta. Zgodnie z art. 13e ustawy, ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jest dla stref SK fakultatywne, zatem ze względu na charakter stref i ich zagospodarowania, parametrów tych nie ustalono. Sposób zagospodarowania terenów dróg publicznych określają przepisy odrębne.

# 4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

## 4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Strategia Rozwoju miasta i gminy Łasin na lata 2024-2030 została przyjęta uchwałą Nr IX/70/2024 Rady Miejskiej Łasin z dnia 23 grudnia 2024 r. Strategia ta została zmieniona uchwałą Nr XXVII/182/2026 Rady Miejskiej Łasin z dnia 17 lipca 2026 r. Określa ona m.in. cele strategiczne dla planowania i zagospodarowania przestrzennego, model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dla polityki przestrzennej.

Zgodnie z ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie określono kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny, gospodarczy, rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju gminy. Według strategii należy przy tym dążyć do zagęszczenia zabudowy przy maksymalnym wykorzystaniu potencjału infrastruktury technicznej z poszanowaniem terenów zieleni i otwartych przestrzeni, uwzględniając przy tym potencjał kulturowy wynikający z lokalizacji obiektów i obszarów objętych formami ochrony zabytków oraz potencjał przyrodniczy wynikający z lokalizacji form ochrony przyrody. Najistotniejsze ustalenia związane z polityką przestrzenną i kierunkami zmian funkcjonalno-przestrzennych opisano w pkt 6.3. ww. strategii. Przyjęte najważniejsze założenia dla polityki przestrzennej w Mieście i Gminie Łasin to:

1) kształtowanie optymalnej struktury użytkowania i ładu przestrzennego gminy mającej na celu wzmocnienie potencjału gminy poprzez właściwe ukształtowanie sieci osadniczej;
2) wzmacnianie funkcji miasta Łasin jako centrum aktywności społecznej i gospodarczej gminy poprzez koncentrację zadań inwestycyjnych z dziedziny administracji i usług, jak również mieszkalnictwa, przemysłu, gospodarki komunalnej, infrastruktury społecznej i technicznej o zasięgu gminnym i lokalnym.

Cele te należy osiągać poprzez konsekwentne działania zmierzające do:

1) koncentracji zabudowy w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przy maksymalnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej:
   - sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów o największej presji inwestycyjnej,
   - wyznaczenie terenów predysponowanych do zabudowy jako uzupełnienie obszarów już przekształconych,
   - unikanie rozpraszania zabudowy,
   - koncentracja usług z zakresu administracji i obsługi mieszkańców w Łasinie,
   - stosowanie rozwiązań minimalizujących wzajemne oddziaływanie pomiędzy funkcjami terenów, których sąsiedztwo może powodować konflikty przestrzenne; na granicach terenów o różnym przeznaczeniu wprowadzać zieleń izolacyjną lub stosować projektowanie

strefowe, tj. stopniowe zmniejszanie oddziaływania terenów względem siebie (produkcja – usługi – mieszkaniowo-usługowe – mieszkaniowe), rozwój i modernizacja systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej mająca na celu zwiększenie przepustowości sieci i dróg;

2) lokalizacji funkcji usługowej i przemysłowej jako motoru rozwoju gospodarczego i zapewnienie miejsc pracy mieszkańcom:
   - wyznaczenie obszarów aktywizacji gospodarczej z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, mające na celu zwiększenie konkurencyjności i atrakcyjności gminy dla miejscowych i zewnętrznych inwestorów,
   - lokalizacja usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, natomiast funkcji produkcyjnej z uwzględnieniem możliwych negatywnych oddziaływań,
   - umożliwienie modernizacji i rozwoju istniejącej zabudowy produkcyjnej z uwzględnieniem ewentualnych oddziaływań na tereny sąsiednie,
   - wspieranie lokalizacji odnawialnych źródeł energii w miejscach nie kolidujących ze strefami zamieszkania;
3) utrzymania i rozwoju rolnictwa oraz ochrony terenów leśnych:
   - utrzymanie funkcji terenów rolniczych, w szczególności gruntów o wysokiej klasie bonitacyjnej, świadczących o rolniczym charakterze gminy,
   - zachowanie istniejących terenów leśnych oraz zadrzewień śródpolnych;
4) dążenia do zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu wymogów ekologicznych i ochrony środowiska przyrodniczego:
   - podporządkowanie wymogom ochrony przyrody i krajobrazu części gminy objętej reżimami związanymi z położeniem w granicach obszarów form ochrony przyrody,
   - rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych z wykorzystaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych (urozmaicona rzeźba terenu, lasy, jeziora i rzeki), z poszanowaniem ich ochrony,
   - realizacja i utrzymanie ogólnodostępnych terenów zieleni,
   - uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych przy projektowaniu poszczególnych funkcji terenów,
   - uwzględnienie niezbędnych terenów dla urządzeń melioracyjnych umożliwiających odprowadzenie wód opadowych i ich retencję z rozległych terenów projektowanej zabudowy i powierzchni utwardzonych.

Ponadto w celu zachowania wysokich standardów zabudowy oraz ciągłego wzrostu poziomu życia, dla zabudowy o funkcjach mieszkalnych należy:

- dostosować powierzchnie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do przewidywanych potrzeb, z uwzględnieniem prognoz demograficznych, wzrastających standardów mieszkaniowych oraz analiz zapotrzebowania na nową zabudowę wynikających z przekształceń zachodzących w przestrzeni gminy,
- systematycznie modernizować gminne zasoby mieszkaniowe,

- przewidzieć możliwość rozbudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy z zachowaniem jej wysokiej jakości, z jednoczesną likwidacją zabudowy zdegradowanej oraz możliwością odbudowy i rewitalizacji zdegradowanych siedlisk z przywróceniem im pierwotnych funkcji lub nadania nowych, zgodnych ze zmieniającymi się potrzebami,
- nawiązywać parametrami i cechami projektowanej zabudowy do jej otoczenia,
- zachować możliwie duży udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych,
- kształtować wskaźniki zabudowy, w tym jej intensywność i wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych, z uwzględnieniem rangi i charakteru jednostki osadniczej,
- dostosować liczbę miejsc parkingowych do liczby mieszkań,
- tereny zabudowy mieszkaniowej lokalizować w miejscach z dostępem do sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- dopuścić mikro instalacje odnawialnych źródeł energii na potrzeby budynków mieszkalnych.

Uwzględniając model funkcjonalno-przestrzennego wyznaczono strefy planistyczne, które są kluczowym elementem planu ogólnego. Proces delimitacji, czyli wyznaczania granic tych stref, uwzględnia:

- Stan istniejąc – analiza aktualnej struktury przestrzennej, w tym zabudowy, układu komunikacyjnego oraz innych funkcji, które są obecne w przestrzeni gminy;
- Obowiązujące plany miejscowe – odniesienie do już zatwierdzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które regulują szczegółowe zasady użytkowania terenów;
- Założenia strategii rozwoju – uwzględnienie kluczowych celów rozwojowych określonych w strategii, zgodnie ze wskazaniami lokalizacji poszczególnych funkcji.

Wskazania strategii rozwoju miasta i gminy zostały uwzględnione poprzez uporządkowanie funkcji istniejącej zabudowy oraz wyznaczenie nowych terenów funkcjonalnych w terenach do tego predysponowanych. Nowe tereny usługowe zostały wyznaczone wyłącznie w granicach administracyjnych miasta i obszarach przyległych, co podkreśla jego rolę jako centrum aktywności społecznej i gospodarczej i umacnia dotychczasowe naturalne kierunki rozwoju. Wszystkie nowe strefy przewidujące realizację zabudowy zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach, co jest odzwierciedleniem zasady koncentracji zabudowy w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przy maksymalnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. W zakresie zachowania wysokich standardów jakości życia, parametry nowej zabudowy ustalono przede wszystkim w oparciu o parametry istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, z zachowaniem możliwie dużych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej. W celu umożliwienia rozwoju gospodarczego gminy, znacząco poszerzono strefy umożliwiające realizację zabudowy przemysłowej w sąsiedztwie czterech największych istniejących zakładów przemysłowych. Taka lokalizacja uwzględnia istniejące układy infrastrukturalne i komunikacyjne oraz umożliwia wykorzystanie już zastosowanych rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ na tereny przyległe. W części stref otwartych umożliwiono lokalizację odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni fotowoltaicznych i wiatrowych, co jest wyrazem troski o

środowisko i w szerszej perspektywie ograniczenia zmian klimatycznych. Poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w granicach administracyjnych miasta, zadbano o jej koncentrację i ograniczenie rozpraszania w terenach wiejskich, chroniąc grunty wykorzystywane na potrzeby rolnictwa oraz lasy i inne obszary cenne pod względem ekologicznym. W trosce o ochronę przyrody ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy w terenach objętych formami ochrony przyrody. Walory środowiska przyrodniczego wykorzystuje się natomiast poprzez ustalenie stref zieleni i rekreacji w sąsiedztwie jezior, uwzględniając ich ochronę poprzez stopniowanie intensywności zabudowy.

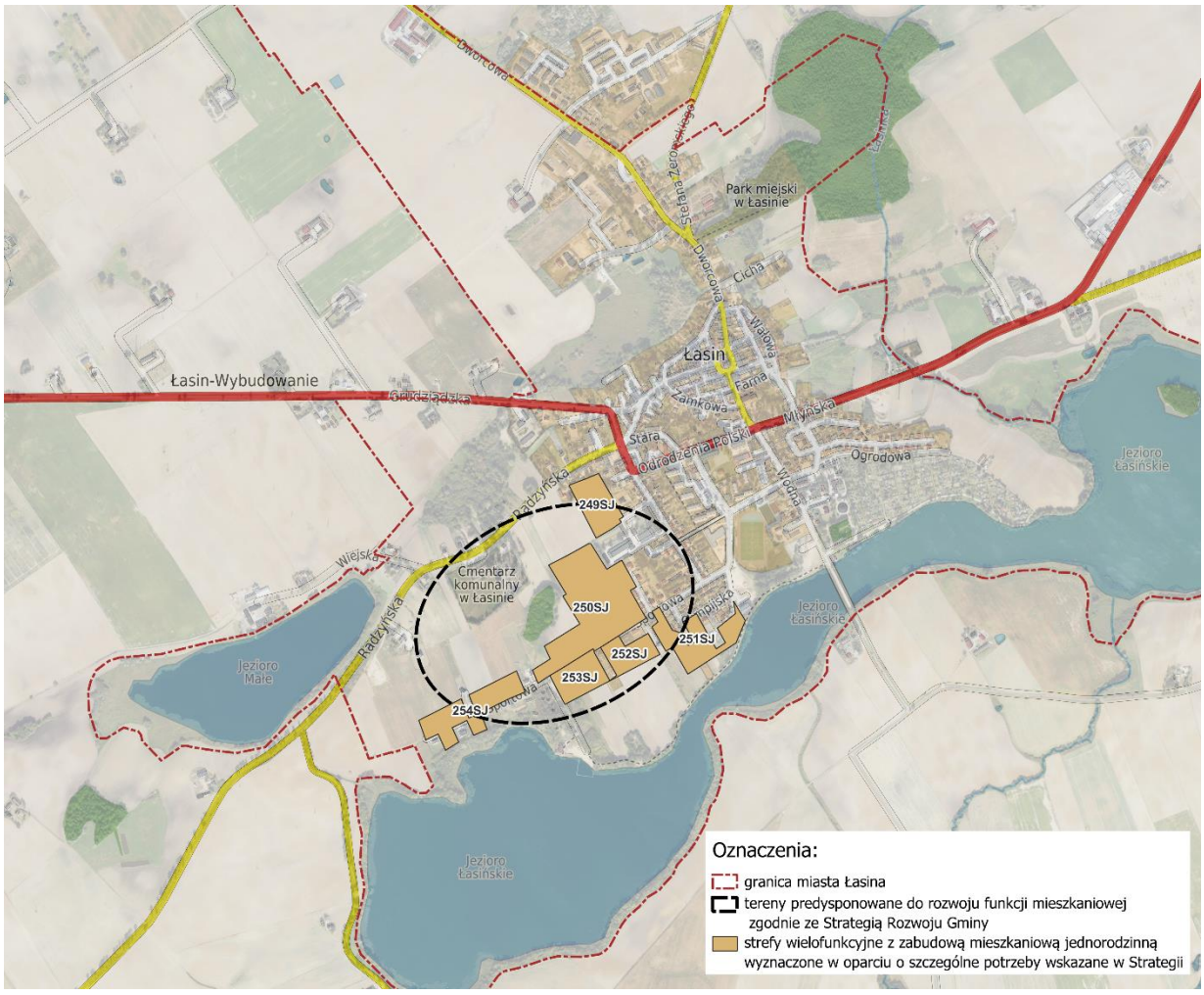
Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Łasin określa również szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. W rozdziale 6.3 Strategii wskazano, iż poza bilansami zapotrzebowania na nową zabudowę, opartymi o wskaźniki demograficzne, przy wyznaczaniu kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym w szczególności terenów mieszkaniowych, należy uwzględnić wzrost poziomu jakości życia, a także przekształcenia zachodzące w przestrzeni gminy. Strategia wskazuje, iż zmiany zachodzące w rolnictwie, a także chęć swobodnego dostępu do usług społecznych i komercyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej mają znaczący wpływ na wyludnianie się terenów wiejskich na korzyść terenów w miastach. W celu ograniczenia odpływu ludności do większych ośrodków miejskich, gmina Łasin, jako gmina miejsko-wiejska stoi przed wyzwaniem stworzenia warunków sprzyjających zatrzymaniu ludności na swoim terenie. Sprzyja temu kreowanie nowych przestrzeni mieszkaniowych i inwestycyjnych, lokalizowanych przede wszystkim w mieście Łasin, jako punkcie skupiającym infrastrukturę społeczną i techniczną. Strategia uzasadnia możliwość przyjęcia w planie ogólnym wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynika to z wartości ustalonej według wzoru z § 3 ust. 2, na podstawie §3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). Ponadto strategia dopuszcza możliwość rewitalizacji zdegradowanych siedlisk, które mimo, iż obecnie są często pustostanami, stwarzają możliwość adaptacji, przywrócenia pierwotnych funkcji lub nadania nowych, zgodnych ze zmieniającymi się potrzebami.

W związku z powyższym, zgodnie z ustaleniami Strategii Rozwoju miasta i gminy Łasin na lata 2024-2030, na terenie miasta Łasina wyznaczono nowe strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy umożliwiające realizację zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej ustalono również dla pojedynczych działek, na których znalazły się dawne zagrody rolnicze ze zdegradowaną, istniejącą lub częściowo rozebraną zabudową, celem umożliwienia ich odbudowy i dalszego funkcjonowania. Spis wyznaczonych w ten sposób stref wraz z ich powierzchniami zawiera poniższa tabela.

| Strefa | Powierzchnia (ha) |
|---|---|
| 249SJ | 1,4982 |
| 250SJ | 5,7318 |
| 251SJ | 2,1131 |
| 252SJ | 1,122 |
| 253SJ | 1,3966 |
| 254SJ | 2,1908 |

| | |
|---|---|
| 255SJ | 0,072 |
| 256SJ | 0,1149 |
| 470SZ | 0,3562 |
| 471SZ | 0,1586 |
| 472SZ | 0,2724 |
| 473SZ | 0,7985 |
| 474SZ | 0,3668 |
| 475SZ | 0,1295 |
| 476SZ | 0,1154 |
| 52SW | 0,0737 |
| 53SW | 0,0869 |
| Suma | 16,5974 |

Lokalizacja terenów szczególnie predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej na terenie miasta Łasina została orientacyjnie wskazana w Strategii Rozwoju miasta i gminy Łasin. Obszary te zlokalizowane są w okolicy ul. Radzyńskiej i Sportowej oraz nieopodal jeziora Łasińskiego. Poniższy rysunek przedstawia wyznaczone nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (249SJ – 254SJ) na tle obszarów predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowych wskazanych w Strategii.



Biorąc pod uwagę chłonność terenów niezabudowanych oraz ustalony współczynnik urbanizacji, opisane w rozdziale 1.5, obliczono chłonność dla nowo wyznaczonych stref związanych z zabudową mieszkaniową, co przedstawiono w poniższej tabeli.

| Strefa | Powierzchnia stref [m2] | Współczynnik urbanizacji | Powierzchnia luk * Wu [m2] (CHŁONNOŚĆ) | Chłonność wyrażona w liczbie mieszkańców [osoby] |
|---|---|---|---|---|
| | Ps | $W_U$ | Ch = PL * $W_U$ | $Ch_{os.}$= Ch/PUM (40 $m^2$) |
| 1 | 2 | 6 | 7 | 8 |
| SW | 1 606 | 0,24 | 385,44 | 9,6 |
| SJ | 142 394 | 0,11 | 15663,34 | 391,6 |
| SZ | 21 974 | 0,04 | 878,96 | 22,0 |
| | | | **ŁĄCZNIE:** | **423,2 os.** |

Zgodnie z §3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) „dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy […]". Powyżej wykazano, iż zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest uzasadnione ustaleniami Strategii Rozwoju miasta i gminy Łasin na lata 2024-2030, w szczególności na terenie miasta Łasina w miejscach wskazanych w Strategii jako predysponowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Wyznaczone w ten sposób tereny, zgodnie z powyższymi wyliczeniami zwiększają chłonność terenów niezabudowanych o 423 osoby.

Podsumowując, uwzględnienie modelu funkcjonalno-przestrzennego w planie ogólnym zapewnia spójny rozwój urbanistyczny, zgodny z przyjętymi założeniami strategicznymi. Wyznaczenie stref planistycznych umożliwia zarządzanie przestrzenią gminy w sposób zrównoważony, odpowiadając na potrzeby mieszkańców oraz potencjał gospodarczy poszczególnych obszarów.

## 4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju województwa

Na dzień sporządzania planu ogólnego dla województwa Kujawsko-Pomorskiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa z 2003 r., jednak ze względu na zakończenie horyzontu czasowego (określonego na 2020 r.), zmianę przepisów prawnych oraz aktualizacji powiązanych dokumentów, w tym m.in. Strategii Rozwoju Województwa z 2020 r., Uchwałą nr XXIX/418/21 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 lutego 2021 r. przystąpiono do

sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Aktualnie trwają prace nad sporządzeniem tego dokumentu.

Plan ogólny uwzględnia możliwość realizacji niezrealizowanych zadań ponadlokalnych wskazanych w dotychczasowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Większość z tych zadań nie ma bezpośredniego odniesienia przestrzennego, które możliwe byłoby do uwzględnienia w planie ogólnym, jednak sposób wyznaczenia stref funkcjonalnych umożliwia: ochronę obszarów objętych formami ochrony przyrody, rekultywację terenów zdegradowanych, regulację rzek, rewaloryzację układu urbanistycznego i innych obszarów cennych kulturowa, a także przebudowę systemów komunikacji, którym służą wskazane w planie wojewódzkim zadania.

Projektem kluczowym, stanowiącym zadanie ponadlokalne wskazane zarówno w projekcie procedowanego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa jak i w obowiązującej strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego - Strategii przyspieszenia 2030+ jest realizacja obwodnicy Łasina. Plan ogólny swymi ustaleniami nie wyklucza realizacji tego przedsięwzięcia, jednak ze względu na bardzo wstępny etap i brak wyznaczonej trasy przebiegu tej drogi, uwzględniając zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.), mówiące, iż „strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren” nie została ona wskazana jako odrębna strefa planistyczna.

W modelu funkcjonalno-przestrzennym rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego identyfikuje się miejsca, obiekty i dziedziny rozwoju specyficzne dla województwa, a przez to szczególnie istotne dla jego rozwoju. Cały obszar Miasta i Gminy Łasin zidentyfikowano jako obszar zasobu gleb najwyższych klas – rolniczą przestrzeń produkcyjną. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w planie ogólnym poprzez ustalenie dla maksymalnie dużych obszarów gminy stref otwartych, gdzie przeważającą funkcją wynikającą z profilu podstawowego jest teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Ponadto w ramach Koncepcji rozwoju przestrzeni inwestycyjnych na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, Miasto i Gmina Łasin została zaliczona do „gmin szczególnie predysponowanych do rozwoju przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym”. W związku z powyższym w bliskim sąsiedztwie miasta Łasina, w obszarach o dogodnej komunikacji, w sąsiedztwie istniejących zakładów produkcyjnych, ustalono strefy gospodarcze (SP), umożliwiające rozwój tych zakładów oraz powstanie nowych.

Reasumując, plan ogólny uwzględnia cele i kierunki rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa oraz w Strategii Rozwoju Województwa poprzez ustalenie odpowiednich stref planistycznych o funkcjach i rozmieszczeniu zbieżnym z wizją rozwoju województwa oraz umożliwiających realizację konkretnych zadań inwestycyjnych.

## 4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Formami ochrony przyrody, zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), są:

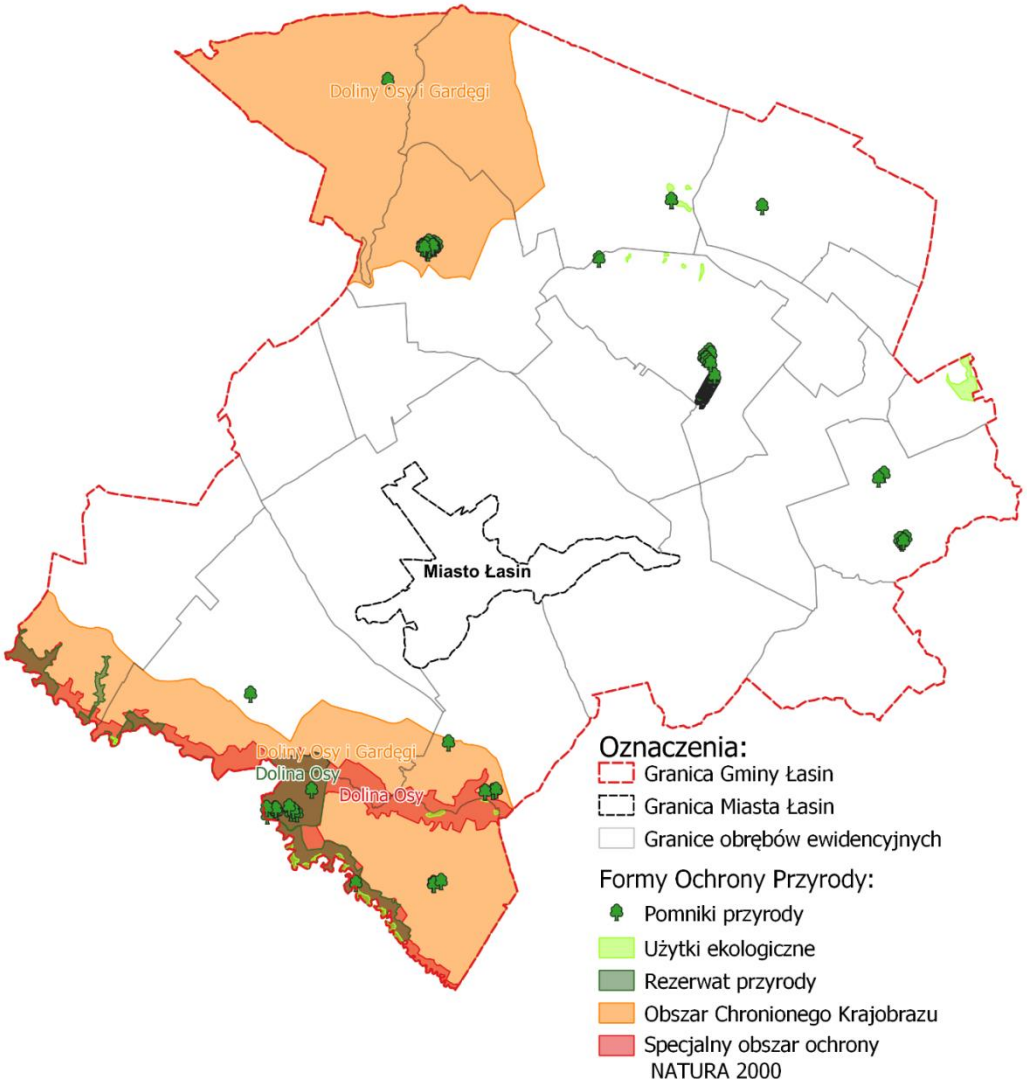
1) parki narodowe;
2) rezerwaty przyrody;
3) parki krajobrazowe;
4) obszary chronionego krajobrazu;
5) obszary Natura 2000;
6) pomniki przyrody;
7) stanowiska dokumentacyjne;
8) użytki ekologiczne;
9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Powierzchnia obszarów prawnie chronionych na terenie Miasta i Gminy Łasin wynosi 3 147,7 ha, co stanowi 23% powierzchni gminy. Zaliczyć do nich należy:

- rezerwat przyrody Dolina Osy – 216,3 ha,
- obszar chronionego krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi – 3 129,5 ha,
- specjalny obszar ochrony obszar siedliskowy Natura 2000 – Dolina Osy - 460,4 ha,
- użytki ekologiczne – 31,6 ha.

Obszary ochrony przyrody różnego rodzaju nachodzą na siebie, a ich powierzchnie nie są rozłączne, zatem w celu wskazania całkowitej powierzchni objętej formami ochrony przyrody nie sumuje się powierzchni poszczególnych form ochrony. Przestrzennych form ochrony przyrody na terenie gminy dopełniają pomniki przyrody, będące formami punktowymi. Położenie form ochrony przyrody obrazuje poniższy rysunek.

*Formy ochrony przyrody na terenie gminy Łasin*




**Rezerwat przyrody „Dolina Osy”**, obejmujący rzekę i jej najbliższe otoczenie, zlokalizowany jest wzdłuż południowo-zachodniej granicy gminy. Stanowi obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, zwierząt i grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi. Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie dolnego odcinka doliny rzeki Osy z niezmienioną szatą roślinną. Powierzchnia rezerwatu w granicach gminy Łasin wynosi około 216 ha, natomiast jego całkowita powierzchnia (łącznie na terenach gmin Gruta, Rogóźno i Łasin) to około 668 ha. W granicach gminy Łasin znajduje się w obrębach Nowe Mosty, Szczepanki i Przesławice. Rezerwat ten jest rezerwatem krajobrazowym, biocenotycznym i fizjocenotycznym. Teren objęty ochroną rezerwatową charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą (zbocza doliny Osy o dużych deniwelacjach) i holoceńskimi rozcięciami erozyjnymi w krajobrazie glacjalnym. W skład rezerwatu wchodzi odcinek rzeki Osy o długości około 14 km. Ochrona rezerwatu przyrody została uwzględniona poprzez ustalenie dla jej obszaru niemalże

wyłącznie stref otwartych dopuszczających wyłącznie podstawowy profil funkcjonalny. Wyjątek stanowi niewielki fragment strefy 158SJ, gdzie zlokalizowana jest leśniczówka.

**Obszar chronionego krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi** obejmuje północno-zachodni kraniec gminy oraz część południową. Jego powierzchnia w granicach gminy Łasin wynosi około 3 130 ha, natomiast cakowita powierzchnia to 159,62 km2. Ochronie podlega krajobraz doliny rzecznej Osy malowniczo wcinającej się w otaczającą wysoczyznę morenową z silnie urzeźbioną strefą zboczową. Do tego obszaru zalicza się również dolinę rzeki Gardęgi, która na odcinku od Jeziora Kuchnia do Jeziora Nogat jest północno-zachodnią granicą gminy, a także rynnę Jeziora Nogat. Celem ochrony jest zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk Pojezierza Chełmińskiego i Pojezierza Brodnickiego, ochrona rzeki Osy i Gardęgi wraz z pasem roślinności okalającej oraz ochrona form krajobrazowych (jamy, wąwozy). Obowiązuje tu czynna ochrona ekosystemów oraz zakazy z nią związane. Dla terenów w granicach OChK, poza strefami otwartymi wyznaczono wyłącznie strefy oparte o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz w oparciu o funkcje ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowi jedynie strefa 32SN, umożliwiająca turystyczne i rekreacyjne wykorzystanie terenu nad jeziorem Kuchnia, gdzie ustalone parametry zapewniają niewielką intensywność zabudowy oraz duży udział powierzchni biologicznie czynnej. W granicach OChK nie wyznaczono żadnych stref umożliwiających pozarolniczą produkcję, w tym także produkcję energii poprzez odnawialne źródła energii.

Na terenie gminy znajduje się też **Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Dolina Osy (PLH040033),** który również zlokalizowany jest w południowej części gminy, wzdłuż rzeki Osy i fragmentu Łasinki. Jego powierzchnia w granicach gminy Łasin wynosi około 460 ha, natomiast całkowita powierzchnia to 2 183,69 ha. Głównym przedmiotem ochrony są siedliska leśne. Obszar wyróżnia się dużą powierzchnią naturalnych płatów lasów grądowych. W znacznej części lasów liściastych w składzie dominuje buk zwyczajny. Zespoły związane z siedliskami wilgotnymi i mokrymi zajmują mniejszą powierzchnię. Ich występowanie ogranicza się do wąskich, dolnych partii dolin rzecznych i obejmuje 2 typy łęgów. Poza zbiorowiskami leśnymi na dnie dolin rzecznych występują łąki i pastwiska, urozmaicone niekiedy przez skupienia lub smugi zadrzewień i zakrzewień oraz szuwary. Na Obszarze obowiązują ustalenia ochronne obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi, rezerwatu przyrody Dolina Osy, strefach ochronnych wokół gniazd bielika i orlika krzykliwego oraz użytkach ekologicznych. Na tym terenie obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000. Dla terenów w granicach obszaru NATURA 2000 wyznaczono strefy otwarte dopuszczające wyłącznie podstawowy profil funkcjonalny, istniejące fragmenty dróg w strefach SK oraz dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujące istniejące budynki (strefy SJ) i 3 istniejące zagrody rolnicze (strefy SZ).

Ochroną jako **użytki ekologiczne** objęto 23 obszary stanowiące śródleśne bagna oraz podmokłe łąki i pastwiska w dolinie Osy, będące pozostałościami ekosystemów, mające znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk. Zajmują one łącznie powierzchnię około 34 ha. Są to niewielkie powierzchniowo, ale cenne pod względem przyrodniczym obiekty należące do indywidualnych form ochrony przyrody. Wszystkie one znalazły się w planie ogólnym w strefach otwartych, w lasach, gdzie dodatkową ochronę zapewniają im przepisy odrębne.

Na terenie gminy Łasin znajduje się 26 uznanych **pomników przyrody**, stanowiących twory przyrody żywej, tj. pojedyncze drzewa i skupiska drzew (w tym aleję dębową). Celem ochrony pomników przyrody jest zachowanie ich wartości przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i historyczno-pamiątkowych ze względu na indywidualne cechy wyróżniające je spośród otaczającego krajobrazu, w szczególności okazałe rozmiary. Obiekty te w większości znalazły się w strefach SN (zieleni i rekreacji) oraz SO (strefach otwartych), gdzie realizacja zabudowy jest mocno ograniczona. Pojedyncze pomniki przyrody znalazły się w strefach wyznaczonych zgodnie z istniejącą funkcją terenów i zabudowy - w strefach SC, SU (przy plebanii), SJ (przy leśniczówce) oraz SW (zgodnie z przeznaczeniem w MPZP).

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

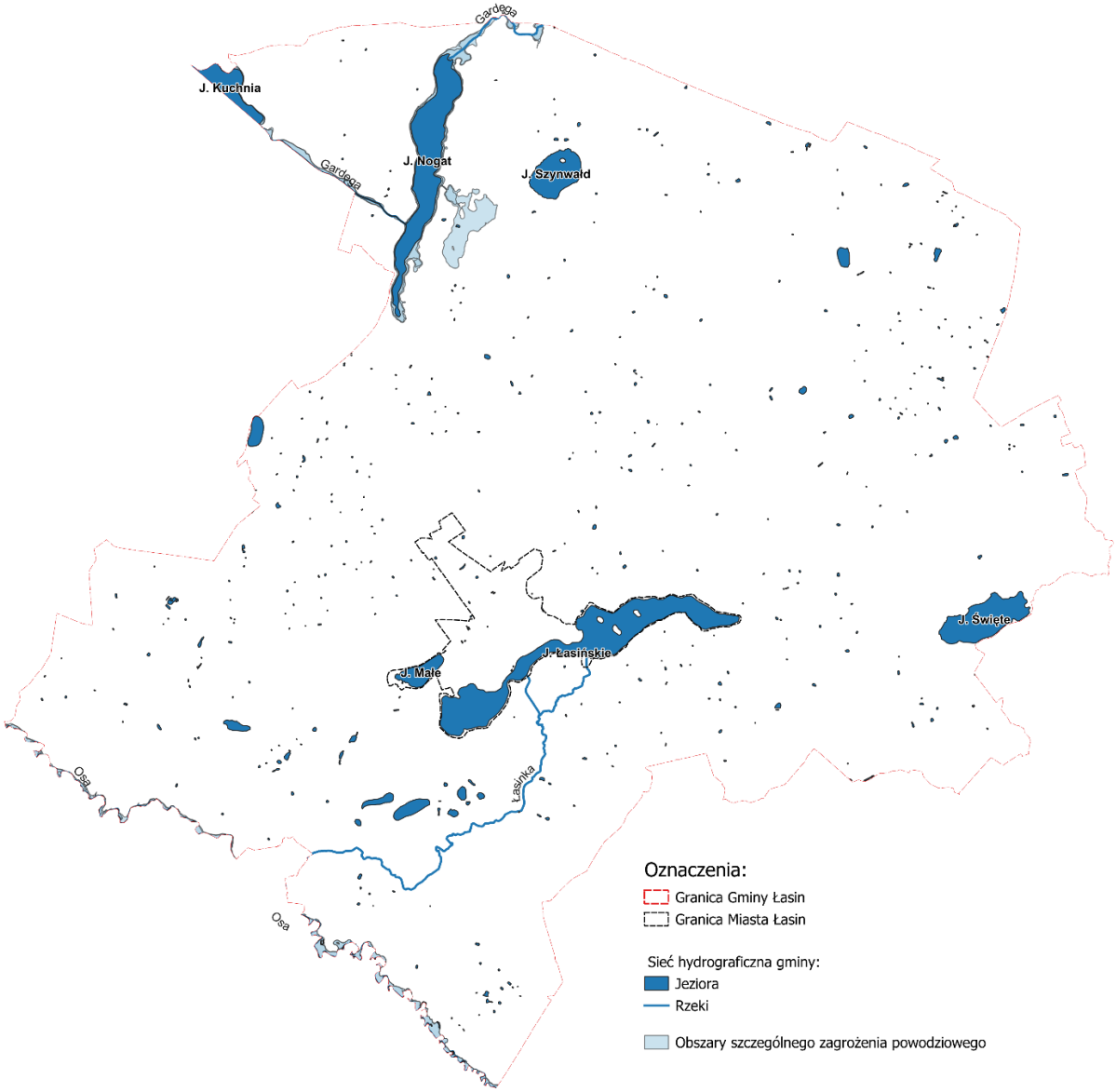
Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

Wał przeciwpowodziowy jest obiektem hydrotechnicznym, służącym do bezpiecznego przeprowadzenia wody powodziowej, chroniąc tereny przyległe.

W celu minimalizacji prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi oraz ograniczenia jej ewentualnych skutków, w opracowywanych dokumentach planistycznych należy uwzględnić mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Ze względu na występowanie w granicach gminy Łasin wód powierzchniowych (rzek i jezior), dla części jej obszaru sporządzono mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Poniższy rysunek przedstawia lokalizację wód powierzchniowych oraz występujących przy nich obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego.

*Mapa obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego w gminie Łasin*




Obszar gminy Łasin leży w dorzeczu Wisły, w zlewni rzeki Osy i jej prawego dopływu – Gardęgi. Największą rzeką na terenie gminy jest przepływająca na granicy z gminą Gruta (południowo-zachodnia granica gminy) rzeka Osa. Jej prawym dopływem przepływającym przez północno-zachodnią część gminy jest Gardęga. Płynie ona podmokłymi łąkami w rejonie Pawłowa (gm. Gardeja), dalej w otoczeniu gruntów rolnych skąd wpływa do jeziora Nogat. Z jeziora Nogat wypływa w południowo-wschodniej części w kierunku miejscowości Szembruk, płynie w głębokiej dolinie użytkowanej rolniczo, wpływając do J. Kuchnia. Wypływa z niego w granicach sąsiedniej gminy Rogóźno. Drugim prawym dopływem Osy na terenie gminy Łasin jest Łasinka. Wypływa ona z okolic Łasina, biorąc swój początek z olsowego torfowiska niskiego w okolicy miejscowości Czajki, stamtąd przepływa przez podmokłe łąki, grunty rolne skąd odchodzą od niej rowy melioracyjne odwaniając je. Kolejno wpływa do Jeziora Łasińskiego wypływa z niego w okolicy Szonowa, gdzie ponownie płynie w otoczeniu gruntów rolnych. W okolicy Jakubkowa płynie leśną parową. W granicach gminy Łasin zlokalizowana jest w obszarze chronionego krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi.

Zagrożenie związane z powodziami na terenie miasta i gminy Łasin występuje od rzeki Gardęgi, niemal na całej jej długości, w otoczeniu jeziora Nogat (północno-zachodnia część gminy) oraz od rzeki Osy. Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Obszary zagrożenia powodziowego to obszary znajdujące się w zasięgu wielkich wód danej rzeki niezależnie od tego czy są one zalewane czy też chronione przed zalaniem. Obszary zagrożenia powodziowego stanowią stosunkowo niedużą powierzchnię gminy.

Na tych obszarach obowiązują zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne tj. m. in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, lokalizowania nowych cmentarzy. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występujące na terenie gminy stanowią tereny wolne od zabudowy. Nie wyznaczono tam stref umożliwiających realizację nowej zabudowy, za wyjątkiem: fragmentu strefy 200SZ, gdzie znajduje się istniejąca zagroda oraz fragmentów stref 7SJ i 2SN, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zasadami kształtowania zasobów wodnych i racjonalnego nimi gospodarowania, zabezpieczenie obszarów przed zagrożeniem powodziowym powinno być realizowane, tam gdzie jest to konieczne, za pomocą działań technicznych przyjaznych środowisku (nieinwazyjnych), np. poprzez realizację suchych zbiorników, polderów przepływowych oraz bocznych zbiorników retencyjnych w obszarze dorzeczy, których realizacja jest możliwa m. in. w strefach otwartych obejmujących większość terenów szczególnego zagrożenia powodziowego.

Na terenie Gminy Łasin nie występują wały przeciwpowodziowe oraz obszary w odległości 50 m od wałów. Rzeki na terenie gminy płyną w głębokich dolinach rzecznych.

## 4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) definiuje melioracje wodne jako działania polegające na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Melioracje wodne można podzielić na dwa główne rodzaje: odwadniające i nawadniające, w zależności od celu, jakiemu służą:

- melioracje odwadniające – mają na celu usunięcie nadmiaru wody z gleby. Są stosowane na terenach podmokłych, gdzie zbyt wysoki poziom wód gruntowych lub nadmierne opady utrudniają uprawy.
- melioracje nawadniające – mają na celu dostarczenie wody na obszary o jej niedoborze, gdzie naturalne opady są niewystarczające dla wzrostu roślin. Stosowane są głównie w regionach o niskiej ilości opadów lub w suchych porach roku.

Gmina Łasin posiada rozbudowaną sieć melioracyjną. Istniejące urządzenia melioracji wodnych spełniają swoje funkcje, dzięki czemu na terenie gminy nie odnotowano obszarów zalegania wód ani obszarów suchych. Znaczna część stref planistycznych, szczególnie we wiejskiej części gminy, została wyznaczona w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, zatem nie przewiduje się

wzrostu presji inwestycyjnej oraz niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Tereny upraw polowych, czyli tereny najściślej powiązane z melioracjami wodnymi zostały ujęte w strefach otwartych. Nowe funkcje terenów nadano poprzez wyznaczenie kilku stref usługowych, gospodarczych, produkcji rolniczej oraz zieleni i rekreacji. Żadna z wyznaczonych stref planistycznych nie zakazuje realizacji urządzeń melioracji wodnych, natomiast szczegółowe zasady ich lokalizacji i funkcjonowania określać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przepisy odrębne.

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

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby. Obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach prowadzi właściwy terenowo starosta.

Według kart rejestracyjnych osuwisk sporządzonych w 2017 r. na zlecenie Starosty Grudziądzkiego, na obszarze gminy Łasin występuje 11 osuwisk. Sześć osuwisk zaklasyfikowano jako formy nieaktywne, trzy jako okresowo aktywne, dwa jako ciągle aktywne.

Osuwiska występują wyłącznie w południowej części gminy. Większość z nich zlokalizowana jest w dolinach rzek – Osy i Łasinki, w terenach leśnych i zadrzewionych. Występujące w granicach gminy osuwiska mają niewielkie powierzchnie – od 0,04 ha do 0,55 ha, łącznie ich powierzchnia wynosi 2,33 ha. Osuwiska na obszarze gminy nie są przyczyną powstawania poważnych zniszczeń czy zagrożeń dla obiektów budowlanych bądź dróg i linii przesyłowych. Większość z nich jest bowiem położona w lokalizacji utrudniającej zagospodarowanie (skarpy nadrzeczne, lasy), z dala od obiektów budowlanych i dróg. Wyjątek stanowi osuwisko w sąsiedztwie drogi krajowej nr 16, które po uaktywnieniu może powodować jej niszczenie.

Poniższa tabela wskazuje tereny na których zlokalizowane są osuwiska wraz z ich charakterystyką, oceną możliwości wystąpienia dalszych ruchów osuwiskowych oraz uwagi o możliwości zabezpieczenia.

| Lp. | Nr ewidencyjny | Lokalizacja | Powierzchnia w ha | Charakterystyka | Ocena możliwości wystąpienia dalszych ruchów osuwiskowych | Uwagi o możliwości zabezpieczenia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 04-06-035-086 411 | m. Nowe Mosty, dz. nr 201, 202 | 0,04 | Osuwisko w postaci inicjalnej z niewielką skarpą główną nad jezdnią, aktywne spowodowałoby uszkodzenie drogi krajowej nr 16 (przy mostku). Koluwia występują jako lekkie wybrzuszenie nasypu. | Sukcesywne uaktywnianie w wyniku dużego ruchu kołowego, szczególnie przy opadach atmosferycznych. | Możliwe zabezpieczenie poprzez wzmocnienie nasypu drogowego i prawidłowe odwodnienie obszaru – skierowanie wód poza osuwisko oraz wymianę uszkodzonego odcinka jezdni. Zaleca się prowadzenie monitoringu |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | obserwacyjnego zagrożonego odcinka drogi. W sytuacji powiększania się uszkodzeń drogi należy wykonać stabilizację osuwiska, zgodnie z opracowaną dokumentacją geologiczno-inżynierską. |
| 2 | 04-06-035-086432 04-06-022-086432 | m. Nowe Mosty, dz. nr 3247/3 | 0,35 | Osuwisko okresowo aktywne o wyraźnej skarpie głównej. Koluwia w postaci progów i obniżeń rozcięte wcięciami. | Możliwe uaktywnienie po długotrwałych opadach lub przy wysokim stanie wód w rzece. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka |
| 3 | 04-06-035-086435 | m. Jakubkowo dz. nr 881, 902/3 | 0,11 | Małe osuwisko nieaktywne o dość wyraźniej skarpie głównej i słabo wykształconej morfologii koluwiów. | Mało prawdopodobne uaktywnienie. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka. |
| 4 | 04-06-035-086443 | m. Szczepanki, dz. nr 3245/2 | 0,55 | Osuwisko okresowo aktywne o wyraźnych granicach, z bogatą rzeźbą koluwialną. | Możliwe uaktywnienie po obfitych opadach lub wyższym stanie wód w rzece. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka. |
| 5 | 04-06-035-086446 | m. Szczepanki, dz. nr 282/2 | 0,35 | Osuwisko nieaktywne z wyraźną skarpą osuwiskową i dobrze zachowanym koluwium. | Możliwe uaktywnienie po obfitych opadach lub wyższym stanie wód w rzece. Osuwisko nieaktywne z wyraźną skarpą osuwiskową i dobrze zachowanym koluwium. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka. |
| 6 | 04-06-035-086447 | m. Szczepanki, dz. nr 282/2, 290/1 | 0,22 | Osuwisko nieaktywne wyraźne w morfologii. | Możliwe uaktywnienie po obfitych opadach lub wyższym stanie wód w rzece. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka. |
| 7 | 04-06-035-086448 | m. Szczepanki, dz. nr 282, 282/2 | 0,14 | Osuwisko nieaktywne z wyraźnymi koluwiami w postaci muld i niskich progów akumulacyjnych. | Możliwe uaktywnienie po obfitych opadach lub wyższym stanie wód w rzece. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka. |
| 8 | 04-06-035-086449 | m. Szczepanki, dz. nr 282/2 | 0,11 | Osuwisko nieaktywne z dobrze widocznymi formami koluwium | Możliwe uaktywnienie po obfitych opadach lub wyższym stanie wód w rzece. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka. |
| 9 | 04-06-035- | m. Szczepanki, dz. nr | 0,22 | Krótkie, szerokie osuwisko okresowo aktywne na zboczu doliny Osy. | Możliwe uaktywnienie po obfitych opadach lub wyższym stanie wód w rzece. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 086 450 | 282/2, 283, 285 | | | | infrastruktury lub człowieka. |
| 10 | 04-06-035-086 453 | m. Szczepanki, dz. nr 272/2, 293 | 0,11 | Osuwisko aktywne na skarpie wyrobiska odkrywkowego o mało urozmaiconej morfologii koluwium. | Możliwe uaktywnienie po obfitych opadach i/lub wskutek działalności wydobywczej. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka. |
| 11 | 04-06-035-086 454 | w. Przesławice, dz. nr 3230/2 | 0,13 | Osuwisko nieaktywne dobrze czytelne w morfologii z progiem akumulacyjnym. | Możliwe uaktywnienie po obfitych opadach. | Nie ma potrzeby zabezpieczania, ponieważ osuwisko nie stwarza zagrożenia dla infrastruktury lub człowieka. |

Plan ogólny uwzględnia ochronę przeciwosuwiskową poprzez objęcie niemalże wszystkich terenów osuwisk strefami otwartymi, gdzie możliwość realizacji zabudowy jest mocno ograniczona. Wyjątek stanowi jedno osuwisko znajdujące się przy drodze krajowej nr 16, dla której ustalono strefę komunikacyjną (SK).

Na obszarze gminy wyróżniono dwadzieścia terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, tj. takich miejsc, w których można spodziewać się ewentualnego rozwoju ruchów masowych w przyszłości. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zlokalizowane są w większości w południowej części gminy i dotyczą przede wszystkim dolin rzecznych. Jeden z terenów zagrożonych zlokalizowany jest w północnej części gminy, przy jeziorze Nogat. Część terenów zagrożonych znajduje się w sąsiedztwie istniejących osuwisk.

Poniższa tabela przedstawia tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi w gminie Łasin. Została opracowana na podstawie kart rejestracyjnych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi sporządzonych w 2017 r. na zlecenie Starosty Grudziądzkiego.

| Lp. | Nr ewidencyjny | Lokalizacja i krótka charakterystyka |
|---|---|---|
| 1 | 011758 | Zachodnie zbocze jeziora Nogat o wys. 10-12 m i nachyleniu do 35°. |
| 2 | 011770 | Zbocza doliny Osy o wys. 25-40 m i nachyleniu do 42°. W obrębie terenu zagrożonego występuje osuwisko. |
| 3 | 011772 | Zbocza doliny rzeki Łasinki o wys. 7-10 m i nachyleniu do 45°. W obrębie terenu zagrożonego występuje osuwisko. |
| 4 | 011776 | Zbocze zbiornika wodnego w okolicy drogi powiatowej pomiędzy miejscowościami Szczepanki i Bogdanki. |
| 5 | 011777 | Zbocze doliny Osy. W obrębie terenu zagrożonego występuje osuwisko. |
| 6 | 011778 | Zbocze doliny Osy i jej dopływu, okalające zabudowania w sąsiedztwie miejscowości Szczepanki. W obrębie terenu zagrożonego występuje osuwisko. |
| 7 | 011779 | Zbocza doliny Łasinki o wys. 12-25 m i nachyleniu do 50°. |
| 8 | 011780 | Zbocze na skraju lasu, na granicy obrębów ewidencyjnych Szczepanki i Przesławice. |
| 9 | 011781 | Zbocze doliny Łasinki na granicy obrębów ewidencyjnych Szczepanki i Przesławice. |
| 10 | 011782 | Zbocze doliny Łasinki w terenach leśnych. |
| 11 | 011783 | Zbocza doliny Łasinki o wys. 20-35 m i nachyleniu do 50°. |
| 12 | 011784 | Zbocza doliny Łasinki o wys. 15-30 m i nachyleniu do 40°. W obrębie terenu zagrożonego występuje osuwisko. |
| 13 | 011785 | Zbocza doliny Osy w sąsiedztwie leśniczówki Słup. |
| 14 | 011787 | Zbocza doliny dopływu Łasinki o wys. do 10 m i nachyleniu do 45° |
| 15 | 011788 | Zbocza doliny Osy w terenach leśnych. |
| 16 | 011790 | Zbocza doliny Osy o wys. do 10 m i nachyleniu do 30°. |
| 17 | 011791 | Zbocze doliny Osy. W granicach gminy Łasin znajduje się tylko niewielki fragment terenu, pozostała część zlokalizowana jest w granicach gminy Gruta. |
| 18 | 011792 | Zbocza doliny Osy o wys. 20-30 m i nachyleniu do 40°. |
| 19 | 011793 | Zbocza doliny Łasinki o wys. 10-12 m i nachyleniu do 45°. |

| | | |
|---|---|---|
| 20 | 011796 | Zbocza doliny Osy o wys. 15-30 m i nachyleniu do 45° |

Podobnie jak w przypadku samych osuwisk, większość terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi została w planie ogólnym sklasyfikowana jako strefy otwarte, gdzie możliwość realizacji zabudowy jest mocno ograniczona. W przypadku terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi znalazły się jednak tereny, dla których, zgodnie ze stanem istniejącym, ustalono strefy inne niż otwarte. Należy do nich niewielki fragment drogi powiatowej w okolicy Jakubkowa - strefa 20SK, część założenia parkowego w Bogdankach - strefa 20SN, złoże kopalin - strefa 1SG oraz teren wzdłuż brzegu Jeziora Nogat ze strefami o przeznaczeniach zgodnych z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ewentualna zabudowa trzech pierwszych spośród wymienionych wyżej terenów jest ograniczona wskazaną funkcją oraz ustalonymi parametrami. Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi wzdłuż jeziora Nogat jedynie w niewielkim zakresie obejmuje działki poza samym jeziorem, gdzie możliwość realizacji zabudowy jest ograniczona również ze względu na przepisy odrębne dotyczące odległości zabudowy, a także przepisy dotyczące ochrony przyrody.

## 4.7. Strefy ochronne ujęć wody

Celem ochrony ujęć wody jest zapewnieni odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.). strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne obejmują:

- teren ochrony bezpośredniej,

albo

- teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód.

Dla ujęć wody podziemnych teren ochrony pośredniej ujęcia wód obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej tego ujęcia.

Strefę ochronną obejmującą:

1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji;
2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Miasto i gmina Łasin dysponuje 9 ujęciami wody ze studni wierconych:

a) studnia nr 1a (dz. nr 736, obręb 0021 m. Łasin, gm. Łasin),
b) studnia nr 2a (dz. nr 736, obręb 0021 m. Łasin, gm. Łasin),
c) studnia nr 3 (dz. nr 736, obręb 0021 m. Łasin, gm. Łasin),
d) studnia nr 4 (dz. nr 726/1, obręb 0021 m. Łasin, gm. Łasin),
e) studnia nr 5 (dz. nr 726/1, obręb 0021 m. Łasin, gm. Łasin),
f) studnia nr 1 (dz. nr 799, obręb 0021 m. Łasin, gm. Łasin),

g) studnia nr 1 ( dz. nr 52,6, obręb 0019 Zawda, gm. Łasin),
h) studnia nr 2 ( dz. nr 52,6, obręb 0019 Zawda, gm. Łasin),
i) studnia nr 3 ( dz. nr 52,6, obręb 0019 Zawda, gm. Łasin).

Dla ww. studni ustanowiono strefy ochronne obejmujące teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych i nie ustanowiono terenów ochrony pośredniej.

Strefy ochronne wód podziemnych dla gminnych ujęć (tj. ujęć w Zawdzie i ujęć w Łasinie na dz. nr 726/1 i 736) znalazły się w planie ogólnym w strefach infrastrukturalnych, tj. strefach całkowicie podporządkowanych funkcjonowaniu infrastruktury technicznej, co zapewnia im ochronę i ograniczenie przekształcania terenu na inne cele. Strefa ochronna wód podziemnych szpitalnego ujęcia (tj. ujęcia w Łasinie na dz. nr 799) znalazła się w strefie usługowej, obejmującej zabudowania szpitala, czyli obiekty, dla których ujęcie to funkcjonuje, zatem jego ochrona zostanie w sposób naturalny zapewniona przez właściciela tego terenu.

## 4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Celem ochrony zbiorników wód śródlądowych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) obszar ochrony zbiorników wód śródlądowych.

Obszar ochronny zbiorników wód śródlądowych ustanawia Wojewoda, na wniosek Wód Polskich w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

W granicach administracyjnych miasta i gminy Łasin nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

## 4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Poniższa tabela wskazuje 1 obszar górniczy (OG) oraz teren górniczy (TG) zlokalizowany w granicach administracyjnych miasta i gminy Łasin, który posiada status „aktualny”.

| Nazwa przestrzeni | Typ | Nr w rejestrze | Status | Położenie | Złoże |
|---|---|---|---|---|---|
| Zawda I | OG | 10-2/6/564 | aktualny | Zawda, dz. nr 24/4, 24/7, 24/8, 24/9, 25 | Zawda I KN 17312 |
| Zawda I | TG | 10-2/6/564 | aktualny | Zawda, dz. nr 24/4, 24/7, 24/8, 24/9, 25 | Zawda I KN 17312 |

Ponadto na terenie miasta i gminy Łasin znajduje się 1 teren górniczy oraz 1 obszar górniczy, który posiada status „zniesiony”.

| Nazwa przestrzeni | Typ | Nr w rejestrze | Status | Położenie | Złoże |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Szczepanki I | OG | 10-2/3/158 | zniesiony | Szczepanki dz. nr 328 | Szczepanki I KN 17312 |
| Szczepanki I | TG | 10-2/3/158 | zniesiony | Szczepanki dz. nr 328 | Szczepanki I KN 17312 |

Tereny górnicze i obszary górnicze zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalenie w ich granicach stref górnictwa (SG) i dodanie dla nich profili dodatkowych w postaci terenu zieleni urządzonej i naturalnej, lasu i wód, umożliwiając przeprowadzenie rekultywacji.

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

Na terenie miasta i gminy Łasin udokumentowano łącznie 3 złoża kopalin. Złoża „Nowe Mosty I" oraz „Szczepanki I" posiadają koncesje, które uległy wygaśnięciu. Złoże „Zawda I" posiada ważną koncesję z dnia 31.12.2014 r., która jest wydana na 25 lat, t.j. do 31.12.2029 r.

| Lp. | Nazwa złoża | Opis położenia | Rodzaj kopaliny | Podtyp kopaliny | Powierzchnia złoża (m2) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nowe Mosty I | Nowe Mosty, dz. nr 191 | Piaski i żwiry | piaski | 10 123 |
| 2 | Szczepanki I | Szczepanki dz. nr 328 | Piaski i żwiry | piaski | 19 568 |
| 3 | Zawda I | Zawda dz. nr 24/4, 24/7, 24/8, 24/9,25 | Piaski i żwiry | piaski | 19 737 |

Wszystkie złoża kopalin (zarówno to z ważną koncesją, jak i te bez koncesji) zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez objecie ich strefami górnictwa (SG) i dodanie dla nich profili dodatkowych w postaci terenu zieleni urządzonej i naturalnej, lasu i wód, umożliwiając przeprowadzenie rekultywacji.

Poza powyższymi zasobami, na terenie miasta i gminy Łasin nie występują inne udokumentowane złoża surowców mineralnych, ani też kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

## 4.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1420 z późn. zm.):

- uzdrowisko to obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1, któremu został nadany status uzdrowiska;
  - Art. 34. 1. Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:
    1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
    2) posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
    3) na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;

4) spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;
5) posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

- obszar ochrony uzdrowiskowej to obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Gmina Łasin nie posiada statutu uzdrowiska i nie znajduje się w zasięgu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

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

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) art. 19 ust 1, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony zabytków wraz z otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Formami ochrony prawnej zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie miasta i gminy Łasin znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które zostały wskazane w poniższych wykazach:

**Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego**

*Stan na dzień 31.01.2024 r. – źródło Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu*

| Lp. | Data wpisu do rejestru zabytków | Nr rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego | Obiekt | Miejscowość |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 25.03.1988 r. | A/326 | Zespół pałacowo-parkowy:<br>• Pałac<br>• Park<br>• Spichlerz<br>• Obora<br>• Stodoła | Bogdanki |
| 2 | 28.01.1930 r. | A/380 | • Kościół parafialny p.w. św. Katarzyny | Łasin |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 10.04.1985 | A/237 | • Cmentarz parafialny | ul. Kościelna |
| 3 | 30.05.1996 | A/84 | Ratusz | Łasin, ul. Radzyńska 2 |
| 4 | 30.05.1996 | A/85 | Spichlerz | Łasin, ul. Studzienna 1 |
| 5 | 14.12.1989 | A/1506 | Zespół dworsko-parkowy:<br>• Dwór<br>• Park<br>Pozostałości folwarku:<br>• Ekonomówka<br>• Kuźnia | Nogat |
| 6 | 12.05.1987 | A/325 | Zespół pałacowo-parkowy:<br>• Pałac<br>• Park<br>• Wieża ciśnień<br>Gołębnik | Nowe Jankowice |
| 7 | 24.04.1987 | A/633 | Park dworski | Przesławice |
| 8 | 13.07.1936 | A/358 | Kościół parafialny p.w. św. Wawrzyńca | Szczepanki |
| 9 | 13.07.1936 | A/357 | Kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP | Szynwałd |
| 10 | 05.08.1961 | A/413 | Kościół p.w. św. Barbary | Święte |
| 11 | `28.03.1990<br>24.04.1987 | A/1505 | Zespół dworsko- parkowy:<br>• Dwór<br>• Park | Święte |
| 12 | 15.07.1997 | A/56 | Park pałacowy i część terenu podwórza gospodarczego (działki nr 113/1 i część działki | Wydrzno |

*Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w gminnej ewidencji zabytków*

| LP | MIEJSCOWOŚĆ | ULICA | NR | OBIEKT | NR EWID. DZ. | UWAGI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Bogdanki | | | Zespół pałacowo-parkowy: | | |
| 1 | Bogdanki | | | Teren zespołu pałacowo-parkowego | część działek nr: 105/1, 104 i 103 | rej. zab. z 25.03.1988 r., A/326 |
| 2 | Bogdanki | | | Pałac (1) w zespole podworskim | 105/1 | rej. zab. z 25.03.1988 r., A/326 |
| 3 | Bogdanki | | | Park w zespole podworskim | część działek nr: 103, 104, 105/1, | rej. zab. z 25.03.1988 r., A/326 |
| 4 | Bogdanki | | | Park w zespole podworskim (część ujęta w ewidencji) | część działek nr: 102, 109, 111, 3231/7, 114, 3231/8 | |
| 5 | Bogdanki | | | Spichlerz (2) w zespole podworskim | 105/1 | rej. zab. z 25.03.1988 r., A/326 |
| 6 | Bogdanki | | | Obora (3) w zespole podworskim | 105/1 | rej. zab. z 25.03.1988 r., A/326 |
| 7 | Bogdanki | | | Stodoła (4) w zespole podworskim | 105/1 | rej. zab. z 25.03.1988 r., A/326 |
| 8 | Bogdanki | | | Kuźnia, chlewnia, magazyn (5) w zespole podworskim | 105/1 | |
| 9 | Bogdanki | | | Dom ogrodnika (9) w zespole podworskim | 115/4 | |
| 10 | Bogdanki | | 5 | Dwojak (12) w zespole podworskim | 105/10 | |
| 11 | Bogdanki | | 7 | Dwojak (13) w zespole podworskim | 105/9 | |
| 12 | Bogdanki | | 8 | Dom robotników folwarcznych (14) w zespole podworskim | 115/8 | |
| 13 | Bogdanki | | 9 | Dom robotników folwarcznych (15) w zespole podworskim | 115/7 | |
| 14 | Bogdanki | | | Cmentarz rodowy | 3231/7 | |
| 15 | Goczałki | | 11 | Spichlerz w zespole podworskim | 74 | |
| 16 | Huta-Strzelce | | | Cmentarz choleryczny | 104 | |
| | Jakubkowo | | | Zespół dworsko-parkowy: | | |
| 17 | Jakubkowo | | | Teren zespołu dworsko-parkowego | 4/3, 84/1,85, 6/1,7, część działek nr: 4/4, 84/2, 6/2, 5 | |
| 18 | Jakubkowo | | | Park dworski | 4/3, 84/1 część działek nr: 4/4, 84/2, 6/2, 5 | |
| 19 | Jakubkowo | | | Dwór | 5, 6/2, 84/1 | |
| 20 | Jakubkowo | | | Budynek gospodarczy w zespole podworskim | 5 | |
| 21 | Jakubkowo | | | Wozownia w zespole podworskim | 6/2 | |
| 22 | Jakubkowo | | | Stodoła w zespole podworskim | 6/2 | |
| 23 | Jakubkowo | | 19 | Szkoła | 4/1 | |
| 24 | Jakubkowo | | 19 | Budynek gospodarzy przy szkole | 4/1 | |
| 25 | Jankowice | | 1 | Budynek mieszkalny | 49/1 | |
| 26 | Jankowice | | 6 | Budynek mieszkalny | 3/8 | |
| 27 | Jankowice | | 14 | Budynek mieszkalny | 106/7 | |
| 28 | Jankowice | | 18 | Szkoła | 99/1 | |
| 29 | Jankowice | | 20 | Budynek mieszkalny | 117/1 | |
| 30 | Jankowice | | 24 | Mleczarnia | 115/2, 115/3 | |
| 31 | Jankowice | | 36 | Budynek mieszkalny | 26/2 | |
| 33 | Ludwichowo | | | Park dworski | cz. dz. 13/1 | |
| 34 | Łasin | | | Układ urbanistyczny | | |
| 35 | Łasin | 700-lecia | 1 | Kamienica | 216 | |
| 36 | Łasin | 700-lecia | 2 | Kamienica | 227 | |
| 37 | Łasin | 700-lecia | 2 | Budynek gospodarczy | 226, 227 | |
| 38 | Łasin | 700-lecia | 3 | Kamienica | 217 | |
| 39 | Łasin | 700-lecia | 7 | Dom | 213 | |
| 40 | Łasin | 700-lecia | 10a | Dom | 219 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 41 | Łasin | 700-lecia | 11 | Kamienica | 209 | |
| 42 | Łasin | 700-lecia | 12 | Budynek szkolny (internat) | 159/1 | |
| 43 | Łasin | 700-lecia | 15 | Kamienica | 207 | |
| 44 | Łasin | 700-lecia | 17 | Dom | 205 | |
| 45 | Łasin | 700-lecia | | Cmentarz miejsce pamięci narodowej | 72 | |
| 46 | Łasin | Curie-Skłodowskiej | 2 | Dom | 529/1 | |
| 47 | Łasin | Dworcowa | 3 | Dom | 42/1 | |
| 48 | Łasin | Dworcowa | 5 | Kamienica | 41 | |
| 49 | Łasin | Dworcowa | 12 | Dom | 64 | |
| 50 | Łasin | Dworcowa | 13 | Dom | 37 | |
| 51 | Łasin | Dworcowa | 16 | Dom | 52 | |
| 52 | Łasin | Dworcowa | 20 | Dom | 49 | |
| 53 | Łasin | Dworcowa | 27 | Budynek mieszkalny w zespole stacji kolejowej | 16/9 | |
| 54 | Łasin | Dworcowa | | Parowozownia, ob. magazyn w zespole stacji kolejowej | 16/7 | |
| 55 | Łasin | Dworcowa | | Cmentarz miejsce pamięci narodowej | 66 | |
| 56 | Łasin | Farna | | Budynek gospodarczy w zespole kościoła św. Katarzyny | 314 | |
| 57 | Łasin | Farna | | Budynek gospodarczy w zespole kościoła św. Katarzyny | 314 | |
| 58 | Łasin | Farna | | Spichlerz | 296/7 | |
| 59 | Łasin | Farna | | Spichlerz | 295 | |
| 60 | Łasin | Farna | | Spichlerz | 296/8 | |
| 61 | Łasin | Grudziądzka | 2 | Szpital | 799 | |
| 62 | Łasin | Grudziądzka | 8 | Dom | 346 | |
| 63 | Łasin | Grudziądzka | 9 | Dom | 363 | |
| 64 | Łasin | Kościelna | | Kościół parafialny pw. św. Katarzyny | 314 | rej. zab. z 28.01.1930 r., A/380 |
| 65 | Łasin | Kościelna | 5 | Dzwonnica przy kościele | 314 | |
| 66 | Łasin | Kościelna | | Cmentarz przykościelny | 314 | |
| 67 | Łasin | Kościelna | | Cmentarz parafialny | 333, 334 | rej. zab. z 10.04.1985 r., A/237 |
| 68 | Łasin | Kościelna | 1 | Kamienica | 295 | |
| 69 | Łasin | Kościelna | 2 | Kamienica | 292 | |
| 70 | Łasin | Kościelna | 3 | Budynek mieszkalny w zespole kościoła pw. św. Katarzyny | 314 | |
| 71 | Łasin | Kościelna | 5 | Plebania w zespole kościoła pw. św. Katarzyny | 314 | |
| 72 | Łasin | Kościelna | 6 | Kamienica | 310 | |
| 73 | Łasin | Kościelna | 8 | Dom | 311 | |
| 74 | Łasin | Kościelna | 12 | Dom | 331 | |
| 75 | Łasin | Kościelna/Odrodzenia Polski | | Wieża w zespole budynków straży pożarnej | 332/1 | |
| 76 | Łasin | Kościuszki | 1 | Kamienica | 263 | |
| 77 | Łasin | Kościuszki | 3 | Kamienica | 262 | |
| 78 | Łasin | Kościuszki | 4 | Kamienica | 194/4 | |
| 79 | Łasin | Kościuszki | 5 | Dom | 260 | |
| 80 | Łasin | Kościuszki | 8 | Dom | 192/3 | |
| 81 | Łasin | Kościuszki | 13 | Kamienica | 253 | |
| 82 | Łasin | Kościuszki | 16 | Dom | 189 | |
| 83 | Łasin | Kościuszki | 17 | Dom | 248 | |
| 84 | Łasin | Kościuszki | 19 | Dom | 247 | |
| 85 | Łasin | Kościuszki | 22 | Kamienica | 800 | |
| 86 | Łasin | Kościuszki | 24 | Dom | 356 | |
| 87 | Łasin | Kościuszki | 25 | Kamienica | 411/2 | |
| 88 | Łasin | Kościuszki | 26 | Dom | 355 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 89 | Łasin | Kościuszki | 28 | Dom | 345 | |
| 90 | Łasin | Kwiatowa | 1 | Kamienica | 228/5 | |
| 91 | Łasin | Lipowa | 2 | Magazyn | 221/1,223 | |
| 92 | Łasin | Lipowa | 13 | Dom | 169/2 | |
| 93 | Łasin | Lipowa | 15 | Kamienica | 172 | |
| 94 | Łasin | Lipowa | 23 | Dom | 176 | |
| 95 | Łasin | Młyńska | 2 | Kamienica | 569 | |
| 96 | Łasin | Młyńska | 7 | Spichlerz | 127/2 | |
| 97 | Łasin | Młyńska | 8 | Dom | 572 | |
| 98 | Łasin | Odrodzenia Polski | 1 | Dom | 560/6 | |
| 99 | Łasin | Odrodzenia Polski | 4 | Kamienica | 416 | |
| 100 | Łasin | Odrodzenia Polski | 6 | Klasztor ss. Karmelitanek Bosych | 414/2 | |
| 101 | Łasin | Podmurna | 1 | Dom | 359 | |
| 102 | Łasin | Podmurna | 3 | Dom | 358 | |
| 103 | Łasin | Podmurna | 4 | Dom | 186 | |
| 104 | Łasin | Podmurna | 17 | Dom | 148 | |
| 105 | Łasin | Podmurna | 19 | Dom | 150 | |
| 106 | Łasin | Podmurna | 23 | Dom | 152 | |
| 107 | Łasin | Podmurna | 25 | Dom | 154 | |
| 108 | Łasin | Podmurna | 27 | Dom | 156 | |
| 109 | Łasin | Radzyńska | 1 | Dom | 408 | |
| 110 | Łasin | Radzyńska | 2 | Ratusz, ob. Urząd Miasta i Gminy | 400 | rej. zab. z 30.05.1996r., A/84 |
| 111 | Łasin | Radzyńska | 3 | Dom | 408 | |
| 112 | Łasin | Radzyńska | 5 | Dom | 407 | |
| 113 | Łasin | Radzyńska | 6 | Willa | 395 | |
| 114 | Łasin | Radzyńska | 7 | Kamienica | 406/2 | |
| 115 | Łasin | Radzyńska | 13 | Dom | 402 | |
| 116 | Łasin | Radzyńska | 15 | Magazyn | 526/2 | |
| 117 | Łasin | Radzyńska | 17 | Dom | 520 | |
| 118 | Łasin | Radzyńska | 21 | Dom | 489 | |
| 119 | Łasin | Radzyńska | 23 | Kamienica | 488 | |
| 120 | Łasin | Radzyńska | 27 | Dom | 486 | |
| 121 | Łasin | Radzyńska | | Cmentarz komunalny | 480/2 | |
| 122 | Łasin | Radzyńska | | Cmentarz ewangelicki | 374/2, 375/2 | |
| 123 | Łasin | Radzyńska | | Cmentarz żydowski | 480/1 | |
| 124 | Łasin | Różana | 2 | Dom | 297 | |
| 125 | Łasin | Rynek | 1 | Kamienica | 267 | |
| 126 | Łasin | Rynek/Solna | 2 | Kamienica | 265 | |
| 127 | Łasin | Rynek/Kwiatowa | 2A | Kamienica | 230 | |
| 128 | Łasin | Rynek | 4 | Kamienica | 274 | |
| 129 | Łasin | Rynek | 5 | Kamienica | 275 | |
| 130 | Łasin | Rynek | 6 | Kamienica | 269 | |
| 131 | Łasin | Rynek | 7 | Kamienica | 203 | |
| 132 | Łasin | Rynek | 8 | Kamienica | 201 | |
| 133 | Łasin | Rynek | 9 | Kamienica | 200 | |
| 134 | Łasin | Rynek | 10-11 | Dom | 198, 199 | |
| 135 | Łasin | Rynek | 12 | Kamienica | 218 | |
| 136 | Łasin | Rynek | 13 | Kamienica | 233 | |
| 137 | Łasin | Rynek | 14 | Kamienica | 235/1 | |
| 138 | Łasin | Rynek | 15 | Kamienica | 236 | |
| 139 | Łasin | Rynek | 16 | Kamienica | 237 | |
| 140 | Łasin | Rynek | 17 | Kamienica | 238 | |
| 141 | Łasin | Rynek | 18 | Kamienica | 239/2 | |
| 142 | Łasin | Rynek | 21 | Kamienica | 294 | |
| 143 | Łasin | Rynek | 22 | Kamienica | 291 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 144 | Łasin | Rynek | 23 | Kamienica | 289 | |
| 145 | Łasin | Rynek | 24 | Kamienica | 264 | |
| 146 | Łasin | Solna | 1 | Kamienica | 288 | |
| 147 | Łasin | Solna | 3 | Kamienica | 287 | |
| 148 | Łasin | Solna | 5 | Dom | 286 | |
| 149 | Łasin | Solna | 8 | Dom | 254 | |
| 150 | Łasin | Solna | 17 | Dom | 278 | |
| 151 | Łasin | Spichrzowa/Kościelna | | Magazyn | 310 | |
| 152 | Łasin | Stara | | Cmentarz ewangelicki | 532/1,532/4, 532/5, 532/6, 532/8, 532/9, 532/10, 532/12, 532/13 | |
| 153 | Łasin | Studzienna | 1 | Spichlerz | 306/5, 307/4 | rej. zab. z 30.05.1996 r., A/85 |
| 154 | Łasin | Studzienna/Kościelna | 4G | Dom | 309/3 | |
| 155 | Łasin | Studzienna/ Solna | 5 | Dom | 305 | |
| 156 | Łasin | Studzienna/ Solna | 5 | Budynek gospodarczy | 286 | |
| 157 | Łasin | Wałowa | 1 | Dom | 88 | |
| 158 | Łasin | Wąska/Podmurna 6 | 2 | Magazyn | 195, 194/1 | |
| 159 | Łasin | Wodna | | Stacja pomp | 736 | |
| 160 | Łasin | Wodna | 10A | Dom | 628/1 | |
| 161 | Łasin | Wodna | 13A | Dom | 638/2 | |
| 162 | Łasin | Wodna | 16 | Dom | 631 | |
| 163 | Łasin | Wodna | 18 | Dom | 632 | |
| 164 | Łasin | Zamkowa | 2 | Dom | 250 | |
| 165 | Łasin | Zamkowa | 3 | Dom | 329/1 | |
| 166 | Łasin | Zamkowa | 7 | Dom | 327 | |
| 167 | Łasin | Zamkowa | 13 | Dom | 323 | |
| 168 | Łasin | Zamkowa/Solna | 13 | Magazyn | 280 | |
| 169 | Łasin | | | Aleja przydrożna lipowa Łasin-Gruta | (obr. 0021), | |
| | Nogat | | | Zespół pałacowo-parkowy: | | |
| 170 | Nogat | | | Teren zespołu pałacowo-parkowego | działki nr 229/1, 225/2, 225/1, 225/3, 227, 230/3, 230/1, 230/2, 228, 226 oraz część działek nr: 214/1, 231/8, 231/1, 191/2, 191/3 | rej. zab. z 14.12.1989 r., A/1506 |
| 171 | Nogat | | | Teren zespołu pałacowo-parkowego - część folwarczna | 211,213/1, część działki nr 221,214/1, 229/2 | |
| 172 | Nogat | | | Dwór | 230/3,227 | rej. zab. z 14.12.1989 r., A/1506 |
| 173 | Nogat | | | Park dworski | 230/3, 229/1, 227, 225/2, 225/3, 226, 228, 230/2, 230/1, 225/1, część działek nr 214/1, 231/8, 231/1, 191/2, 191/3, 191/2, 191/3 | rej. zab. z 14.12.1989 r., A/1506 |
| 174 | Nogat | | | Rządcówka w zespole podworskim | 225/2 | rej. zab. z 14.12.1989 r., A/1506 |
| 175 | Nogat | | | Kuźnia (remiza) w zespole podworskim | 229/1 | rej. zab. z 14.12.1989 r., A/1506 |
| 176 | Nogat | | | Spichlerz, stajnia i wozownia w zespole podworskim | 211 | |
| 177 | Nogat | | 21 | Spichlerz w zespole podworskim | 211 | |
| 178 | Nogat | | | Stodoła w zespole podworskim | 211 | |
| 179 | Nogat | | | Budynek mieszkalny w zespole podworskim | 213/1 | |
| 180 | Nogat | | | Piwnica ziemna w zespole podworskim | 213/1 | |
| 181 | Nogat | | 3 | Budynek mieszkalno-gospodarczy | 158 | |
| 182 | Nogat | | 4 | Budynek mieszkalno-gospodarczy | 253/14 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 183 | Nogat | | 5 | Budynek mieszkalny | 156/1 | |
| 184 | Nogat | | 6 | Budynek mieszkalny | 152/5 | |
| 185 | Nogat | | 12 | Szkoła | 236/1 | |
| 186 | Nogat | | 13 | Budynek mieszkalny | 65/4 | |
| 187 | Nogat | | 22 | Strażnica przygraniczna | 52/1 | |
| 188 | Nogat | | 37 | Budynek mieszkalny | 83/2 | |
| 189 | Nogat | | 38 | Budynek mieszkalny | 106/1 | |
| 190 | Nogat | | 41 | Budynek mieszkalny | 109 | |
| 191 | Nogat | | | Cmentarz ewangelicki | 96 | |
| 192 | Nowe Błonowo | | | Cmentarz ewangelicki | 99 | |
| | Nowe Jankowice | | | Zespół pałacowo-parkowy: | | |
| 193 | Nowe Jankowice | | | Teren zespołu pałacowo-parkowego: | 46/4, 46/2, część działek: 46/17 | rej. zab. z 12.05.1987 r., A/325 |
| 194 | Nowe Jankowice | | | Dwór | 46/4 | rej. zab. z 12.05.1987 r., A/325 |
| 195 | Nowe Jankowice | | | Park dworski | 46/4 | rej. zab. z 12.05.1987 r., A/325 |
| 196 | Nowe Jankowice | | | Wieża ciśnień w zespole podworskim | 46/4 | rej. zab. z 12.05.1987 r., A/325 |
| 197 | Nowe Jankowice | | | Gołębnik w zespole podworskim | 46/4 | rej. zab. z 12.05.1987 r., A/325 |
| 198 | Nowe Jankowice | | 16 | Oficyna w zespole podworskim | 46/2 | |
| 199 | Nowe Jankowice | | | Spichlerz (3) w zespole podworskim | 46/4 | |
| 200 | Nowe Jankowice | | 15 | Rządcówka (4) w zespole podworskim | 46/11 | |
| 201 | Nowe Jankowice | | | Stajnia, spichlerz (6) w zespole podworskim | 46/4 | |
| 202 | Nowe Jankowice | | | Obora (8) w zespole podworskim | 46/4 | |
| 203 | Nowe Jankowice | | | Stodoła (9) w zespole podworskim | 46/4 | |
| 204 | Nowe Jankowice | | | Stajnia koni wyjazdowych z częścią mieszkalną (13) w zespole podworskim | 46/4 | |
| 205 | Nowe Jankowice | | | Budynek wagi (14) w zespole podworskim | 46/4 | |
| 206 | Nowe Jankowice | | | Garaż maszyn rolniczych (17) w zespole podworskim | 46/4 | |
| 207 | Nowe Jankowice | | | Kuźnia warsztat magazyn (18) w zespole podworskim | 46/4 | |
| 208 | Nowe Jankowice | | 11 | Czworak w zespole podworskim | 13/11 | |
| 209 | Nowe Jankowice | | 12 | Czworak w zespole podworskim | 13/12 | |
| 210 | Nowe Jankowice | | 14 | Dom robotników folwarcznych w zespole podworskim | 46/9 | |
| 211 | Nowe Jankowice | | | Cmentarz rodowy | 45 | |
| | Nowe Jankowice-Klarnów | | | Zespół folwarczny: | | |
| 212 | Nowe Jankowice-Klarnów | | | Teren zespołu folwarcznego | 8/1 | |
| 213 | Nowe Jankowice-Klarnów | | | Dom mieszkalny w zespole podworskim | 8/1 | |
| 214 | Nowe Jankowice-Klarnów | | | Budynek inwentarski w zespole podworskim | 8/1 | |
| 215 | Nowe Jankowice-Klarnów | | | Obora i stodoła w zespole podworskim | 8/1 | |
| 216 | Nowe Mosty | | 7 | Szkoła, ob. budynek mieszkalny | 96/3 | |
| 217 | Nowe Mosty | | 45 | Szkoła | 4/7 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 218 | Nowe Mosty | | | Cmentarz ewangelicki | 117 | |
| 219 | Nowe Mosty | | | Cmentarz ewangelicki | 139 | |
| 220 | Nowe Mosty | | | Cmentarz ewangelicki | 231 | |
| | Plesewo | | | Zespół dworsko-parkowy: | | |
| 221 | Plesewo | | | Dwór | 60/29 | |
| 222 | Plesewo | | | Park dworski | 60/30, 60/29, 63 | |
| 223 | Plesewo | | | Stodoła w zespole podworskim | 60/28 | |
| 224 | Plesewo | | 32 | Sześciorak z oborą w zespole podworskim | 73 | |
| 225 | Plesewo | | 34 | Spichlerz w zespole podworskim | 71, 72 | |
| 226 | Plesewo | | 8 | Mleczarnia | 46 | |
| 227 | Plesewo | | 10 | Budynek mieszkalny PKP | 55 | |
| 228 | Plesewo | | 11 | Dworzec PKP | 55 | |
| 229 | Plesewo | | 12 | Budynek mieszkalny PKP | 55 | |
| 230 | Plesewo | | 14 | Poczta | 89 | |
| 231 | Plesewo | | 15 | Budynek mieszkalny | 90/2 | |
| 232 | Plesewo | | 26 | Budynek mieszkalny | 106/1 | |
| 233 | Plesewo | | 27 | Budynek mieszkalny | 107 | |
| 234 | Plesewo | | 36 | Szkoła | 63 | |
| 235 | Plesewo | | 45 | Budynek mieszkalny | 205 | |
| 236 | Plesewo | | | Cmentarz ewangelicki | 109 | |
| 237 | Plesewo | | | Cmentarz choleryczny | 191 | |
| 238 | Plesewo | | | Aleja przydrożna lipowo-klonowo-jaworowo-jesionowa Plesewo-Goc | działka nr 134 (obr. 0010), działka nr 51 (obr. 0001) | |
| | Przesławice | | | Zespół dworsko-parkowy: | | |
| 239 | Przesławice | | 23 | Dwór | 68/3 | |
| 240 | Przesławice | | | Park dworski | 68/3 | rej. zab. z 24.04.1987 r., A/633 |
| 241 | Przesławice | | | Kuźnia w zespole podworskim | 36/1 | |
| 242 | Przesławice | | 4 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 127/9 | |
| 243 | Przesławice | | 5 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 126/1 | |
| 244 | Przesławice | | 6 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 133 | |
| 245 | Przesławice | | 15 | Budynek mieszkalny | 104 | |
| 246 | Przesławice | | 17 | Budynek mieszkalny | 102 | |
| 247 | Przesławice | | 18 | Szkoła, ob. budynek mieszkalny | 101/2 | |
| 248 | Przesławice | | 48 | Budynek mieszkalny | 15/4 | |
| 249 | Słupski Młyn | | | Leśniczówka | 3236/1 | |
| 250 | Stare Błonowo | | 15 | Budynek mieszkalny | 83 | |
| 251 | Stare Błonowo | | 18 | Szkoła | 86/1 | |
| 252 | Stare Błonowo | | 18 | Budynek gospodarczy przy szkole | 86/1 | |
| 253 | Stare Błonowo | | 36 | Budynek mieszkalny | 13/6 | |
| 254 | Stare Błonowo | | | Cmentarz ewangelicki | 44 | |
| 255 | Stare Błonowo | | | Cmentarz ewangelicki | 53 | |
| 256 | Strzelce | | 31 | Budynek mieszkalny | 15 | |
| 257 | Strzelce | | 32 | Budynek mieszkalny | 1 | |
| 258 | Strzelce | | 33 | Budynek mieszkalny | 5/4 | |
| 259 | Strzelce | | 36 | Budynek mieszkalny | 8 | |
| 260 | Strzelce | | | Cmentarz parafialny | 10/3, 10/2 | |
| 261 | Szczepanki | | | Kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca | 295 | rej. zab. z 13.07.1936 r., A/358 |
| 262 | Szczepanki | | | Cmentarz przykościelny | 295, 294, 324 | |
| 263 | Szczepanki | | | Cmentarz parafialny | 301 | |
| | Szczepanki | | | Założenie dworsko-parkowe: | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 264 | Szczepanki | | | Teren zespołu dworsko-parkowego | 105, 98/2, 101/3, 101/1, 101/2, 191/2, część działek nr: 98/3, 100/2, 99/2, 98/1, 97/1, 102, 97/1 | |
| 265 | Szczepanki | | | Park dworski | 105, 98/2, 101/3, 101/1, 101/2, część działek nr: 98/3, 100/2, 99/2, 98/1, 97/1 | |
| 266 | Szczepanki | | | Dwór w zespole pofolwarcznym | 100/2,99/2, 101/1, 101/2 | |
| 267 | Szczepanki | | | Obora w zespole pofolwarcznym | 100/2 | |
| 268 | Szczepanki | | 19 | Szkoła | 97/1 | |
| 269 | Szczepanki | | 29 | Plebania | 235 | |
| 270 | Szczepanki | | 35 | Szkoła | 255/2 | |
| 271 | Szczepanki-Hermanowo | | 47 | Budynek mieszkalny | 183/15, 183/26 | |
| 272 | Szonowo Królewskie | | | Cmentarz rodowy | 298 | |
| | Szonowo Szlacheckie | | | Założenie dworsko-parkowe: | | |
| 273 | Szonowo Szlacheckie | | | Teren zespołu dworsko-parkowego | działki nr: 235/3,235/15 część działek nr 235/18, 235/8, 235/4, 235/14, 235/22 | |
| 274 | Szonowo Szlacheckie | | | Park dworski | działki nr: 235/3, część działki nr 235/18 | |
| 275 | Szonowo Szlacheckie | | | Dwór (oficyna 1 ) | 235/3 | |
| 276 | Szonowo Szlacheckie | | | Oficyna (2) w zespole podworskim | 235/3 | |
| 277 | Szonowo Szlacheckie | | | Spichlerz w zespole podworskim | 235/14 | |
| 278 | Szonowo Szlacheckie | | 17 | Czworak (4) w zespole podworskim | 231/2; 231/5 | |
| 279 | Szonowo Szlacheckie | | 2 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 196/1 | |
| 280 | Szonowo Szlacheckie | | 3 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 175/6 | |
| 281 | Szonowo Szlacheckie | | 7 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 177/7 | |
| 282 | Szonowo Szlacheckie | | 12 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 212/1 | |
| 283 | Szonowo Szlacheckie | | 61 | Budynek mieszkalny | 41 | |
| 284 | Szonowo Szlacheckie | | | Cmentarz katolicki | 39 | |
| 285 | Szynwałd | | | Kościół parafialny pw. Narodzenia NMP | 90/2 | rej. zab. z 13.07.1936 r., A/357 |
| 286 | Szynwałd | | | Cmentarz przykościelny | 90/2 | |
| | Szynwałd | | | Zespół dworsko-parkowy: | | |
| 287 | Szynwałd | | | Teren zespołu dworsko-parkowego | 136/12, 137/1, 138/1, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 136/11, 136/8, 136/9, 136/10, część działek nr 129, 140/4 | |
| 288 | Szynwałd | | | Park dworski | 136/12, 137/1, 138/1, część działki nr 140/4 | |
| 289 | Szynwałd | | | Dwór | 136/12 | |
| 290 | Szynwałd | | | Stajnia w zespole podworskim | 129 | |
| 291 | Szynwałd | | | Stodoła w zespole podworskim | 129 | |
| 292 | Szynwałd | | 1 | Szkoła | 92/2 | |
| 293 | Szynwałd | | 1 | Budynek gospodarczy przy szkole i toaleta | 92/2 | |
| 294 | Szynwałd | | 3 | Zagroda/gajówka | 148/2 | |
| 295 | Szynwałd | | 4 | Zagroda/poczta | 151 | |
| 296 | Szynwałd | | 12 | Budynek mieszkalny | 103/1 | |
| 297 | Szynwałd | | 12 | Budynek gospodarczy | 103/1 | |
| 298 | Szynwałd | | 22 | Budynek mieszkalny | 230 | |
| 299 | Szynwałd | | 27 | Budynek mieszkalny | 241 | |
| 300 | Szynwałd | | 32 | Budynek mieszkalny | 204/1 | |
| 301 | Szynwałd | | 36 | Budynek mieszkalny | 189/2 | |
| 302 | Szynwałd | | 38 | Budynek mieszkalny | 171 | |
| 303 | Szynwałd | | 39 | Budynek mieszkalny | 190 | |
| 304 | Szynwałd | | 41 | Budynek mieszkalny | 193 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 305 | Szynwałd | | 42 | Budynek mieszkalny | 196 | |
| 306 | Szynwałd | | 53 | Budynek mieszkalny | 125 | |
| 307 | Szynwałd | | 54 | Budynek mieszkalny | 79 | |
| 308 | Szynwałd | | 56 | Budynek mieszkalny | 69/2 | |
| 309 | Szynwałd | | 57 | Budynek mieszkalny | 62/1, 63 | |
| 310 | Szynwałd | | 69 | Karczma | 80 | |
| 311 | Szynwałd | | 69 | Budynek gospodarczy przy karczmie | 80 | |
| 312 | Szynwałd | | 70 | Plebania | 89/2 | |
| 313 | Szynwałd | | 70 | Budynek gospodarczy przy plebanii | 89/2 | |
| 314 | Szynwałd | | 71 | Organistówka | 90/2 | |
| 315 | Szynwałd | | 77 | Budynek mieszkalny/Dom pracowników plebanii | 91 | |
| 316 | Szynwałd | | | Cmentarz ewangelicki | 243 | |
| 317 | Szynwałdzik | | 15 | Dwór | 232, 233/4 | |
| 318 | Święte | | | Kościół parafialny pw. św. Barbary | 21 | rej. zab. z 05.08.1961 r., A/413 |
| 319 | Święte | | | Dzwonnica przykościelna | 21 | |
| 320 | Święte | | | Cmentarz przykościelny parafialny | 21 | |
| | Święte | | | Zespół dworsko-parkowy: | | |
| 321 | Święte | | | Dwór | 7/3 | rej. zab. z 28.03.1990 r., A/1505 |
| 322 | Święte | | | Park dworski | 7/3, część działki 7/49 | rej. zab. z 24.04.1987 r., A/1505 |
| 323 | Święte | | | Cmentarz rodowy | 7/3 | |
| 324 | Święte | | 12 | Szkoła, ob. budynek mieszkalny | 7/13 | |
| 325 | Wybudowanie Łasińskie | | 7 | Budynek mieszkalny | 226/4 | |
| 326 | Wybudowanie Łasińskie | | 11 | Budynek mieszkalny | 134/3 | |
| 327 | Wybudowanie Łasińskie | | 30 | Budynek mieszkalny | 274 | |
| 328 | Wybudowanie Łasińskie | | 33 | Budynek mieszkalny | 268/2 | |
| 329 | Wybudowanie Łasińskie | | 77 | Mleczarnia | 76, 77 | |
| 330 | Wybudowanie Łasińskie | | | Hydrofornia w zespole mleczarni | 76, 77 | |
| | Wydrzno | | | Zespół pałacowo-parkowy: | | |
| 331 | Wydrzno | | | Dwór | 114/1 | |
| 332 | Wydrzno | | | Park dworski i część terenu podwórza gospodarczego | 114/1, 113/1 | rej. zab. z 15.07.1997 r., A/56 |
| 333 | Wydrzno | | | Czworak z zespołu podworskiego | 113/19 | |
| 334 | Wydrzno | | 11 | Szkoła | 19/3, 20/1 | |
| 335 | Wydrzno | | | Cmentarz ewangelicki | 14 | |
| 336 | Wydrzno / Gordanowo | | | Teren zespołu podworskiego | 171/2, 170/2, 170/1 | |
| 337 | Wydrzno / Gordanowo | | 37 | Budynek mieszkalny w zespole podworskim | 170/2, 171/1 | |
| 338 | Wydrzno / Gordanowo | | 37 | Budynek inwentarski w zespole podworskim | 170/2, 171/2 | |
| | Zawda | | | Zespół pałacowo-parkowy: | | |
| 339 | Zawda | | | Teren zespołu podworskiego | 52/6, 52/5, 52/7, 52/8, 52/1, 52/3, część działki nr 51 | |
| 340 | Zawda | | | Dwór z oficynami | 52/5 | |
| 341 | Zawda | | | Park dworski | 52/8, 52/1, część działek nr: 52/5, 52/6, 51 | |
| 342 | Zawda | | | Czworak w zespole podworskim | 47/7 | |
| 343 | Zawda | | 4 | Dwojak w zespole podworskim | 81 | |
| 344 | Zawda | | 5 | Dwojak w zespole podworskim | 80/5 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 345 | Zawda | | 14 | Strażnica przygraniczna/szkoła | 16 | |
| 346 | Zawda | | 35 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 117/10 | |
| 347 | Zawda | | 36 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 116/2 | |
| 348 | Zawda | | 37 | Budynek mieszkalny - poniatówka | 61/2 | |
| 349 | Zawda | | | Cmentarz ewangelicki | 4 | |
| 350 | Zawdzka Wola | | 20 | Budynek mieszkalny | 35 | |
| 351 | Zawdzka Wola | | 30 | Zajazd, ob. sklep, świetlica wiejska | 15 | |
| 352 | Zawdzka Wola | | 32 | Budynek mieszkalny | 68/2 | |
| 353 | Zawdzka Wola | | 33 | Szkoła | 78 | |
| 354 | Zawdzka Wola | | 33 | Budynek gospodarczy przy szkole I | 78 | |
| 355 | Zawdzka Wola | | 33 | Budynek gospodarczy przy szkole II | 78 | |
| 356 | Zawdzka Wola | | 37 | Dworzec PKP | 112 | |
| 357 | Zawdzka Wola | | 37/1 | Budynek mieszkalny PKP | 19 | |
| 358 | Zawdzka Wola | | | Cmentarz parafialny | 38 | |

Kluczowym elementem dla ochrony zabytków jest połączenie przepisów ustawy o ochronie zabytków z regulacjami dotyczącymi planowania przestrzennego, co stwarza konieczność integrowania ochrony dziedzictwa kulturowego z procesem urbanistycznym. W praktyce oznacza to, że opracowując plan ogólny, należy dostosować przyjmowane gminne standardy urbanistyczne, opisujące funkcje terenów oraz parametry zabudowy, w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich ochronę. Skala projektowanej zabudowy musi być dostosowana do skali obiektów historycznych. Ochrona zabytków na poziomie planu ogólnego opiera się wyłącznie na regulacjach urbanistycznych, które odnoszą się głównie do kwestii technicznych – takich jak wysokość, intensywność, czy udział powierzchni biologicznie czynnej. Trudniej natomiast bezpośrednio wpływać na bardziej subtelne aspekty ochrony zabytków, jak np. estetyka nowych budynków, ich zgodność z historycznym kontekstem czy materiały używane do budowy. Tak szczegółowe ustalenia możliwe są do wyegzekwowania na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na późniejszym etapie inwestycyjnym. Taka struktura podziału planowania przestrzennego ma swoje logiczne uzasadnienie i zapewnia efektywną ochronę dziedzictwa kulturowego, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności w zarządzaniu przestrzenią.

Ochrona zabytków w planie ogólnym została zapewniona poprzez ustalenie odpowiedniego profilu funkcjonalnego stref oraz parametrów stanowiących gminne standardy urbanistyczne. Profile funkcjonalne stref, w których znalazły się obiekty zabytkowe ustalono zgodnie z faktycznym użytkowaniem. Zabudowa zabytkowa stanowi w większości funkcje mieszkalne i gospodarcze, zatem znalazła się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ) oraz zagrodową (SZ). Niektóre budynki pełnią funkcje usługowe, zatem znalazły się w strefach usługowych (SU). Parametry dla tych stref zostały ustalone zgodnie z parametrami zabudowy w ich granicach, nie pozwalając na powstanie nowych dominant architektonicznych. Poza samą zabudową, jednym z istotniejszych zabytków pod względem struktury miasta jest układ urbanistyczny Łasina, stanowiący zachowany i wciąż czytelny układ ulic i parceli. Układ ten, obejmujący najbardziej intensywną zabudową, w tym przede wszystkim zabudowę pierzejową rynku i ulic od niego odchodzących, w swym najściślejszym centrum powstałym już w średniowieczu, wskazano jako obszar zabudowy śródmiejskiej. Obszar śródmieścia charakteryzuje się największym zagęszczeniem budynków stanowiących zabytki. Jego wyznaczenie podkreśla konieczność utrzymania stref ochrony

konserwatorskiej oraz szczególnych zasad zabudowy, co umożliwi kompleksową ochronę dziedzictwa kulturowego, a także podkreśli jego rolę jako wizytówki miasta. W gminie Łasin znajduje się kilkanaście zabytkowych założeń pałacowo-parkowych, dworsko-parkowych i folwarcznych, dla których przeznaczenia ustalono zgodnie z faktycznym użytkowaniem, jako strefy SW, SJ, SZ i SU dla części pałacowej, dworskiej i folwarcznej, natomiast SN (strefa zieleni i rekreacji) dla części parkowej. Dla części parkowych ustalono jedynie parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dla którego przyjęto możliwie wysokie wartości w przedziale od 70% do nawet 90%, przy czym wyjątek stanowi zespół w miejscowości Nogat, dla którego przyjęto ustalenia wynikające z obowiązującego planu miejscowego. W przestrzeni gminy funkcjonują również liczne zabytkowe cmentarze, które mimo, iż w większości nie pełnią już swoich funkcji, stanowią ważny element wzbogacający krajobraz kulturowy. Cmentarze te objęto strefami cmentarzy (SC), dla których dopuszczono w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, co pozwoli chronić występujący tam starodrzew. Dla stref tych ustalono wysokie wartości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%.

Plan ogólny jako dokument nadrzędny wyznacza podstawowe ramy planistyczne dla całej gminy, w szczególności definiuje główne strefy funkcjonalne i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów. Jego rolą jest ustalenie szerokich wytycznych dla rozwoju przestrzeni i infrastruktury w gminie, w tym ochrony zabytków, w sposób ramowy. Plan ogólny nie jest precyzyjnym narzędziem do ochrony poszczególnych obiektów i terenów zabytkowych, jednak poprzez ustalenia umożliwia tę ochronę na kolejnych etapach planistycznych i inwestycyjnych.

## 4.13.Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych "Pomnikami Zagłady", reguluje ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120). Ustawa ta zawiera też katalog pomników zagłady. Tereny w granicach administracyjnych miasta i gminy Łasin nie są uznane za Pomnik Zagłady.

Zgodnie z ustawa wokół Pomnika Zagłady ustanawia się strefę ochronną. Strefa ochronna stanowi pas gruntu o szerokości nie większej niż 100 m od granic Pomnika Zagłady. Tereny miasta i gminy Łasin nie znajduje się w zasięgu strefy ochronnej Pomnika Zagłady.

## 4.14.Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Pojęcie terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r., prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) oznacza tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

W granicach administracyjnych miasta i gminy Łasin nie występują tereny zamknięte.

## 4.15.Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania ustanawia się dla takich obiektów jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostownie, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej oraz instalacje radiokomunikacyjne,

radionawigacyjne i radiolokacyjne, w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego, oceny oddziaływania na środowisko wymaganej ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo wdrożenia dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Oznacza to, że nawet przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i najlepszych praktyk ochrony środowiska, wpływ tych instalacji czy infrastruktury na otaczające je tereny może być na tyle znaczący, że nie da się zachować określonych norm jakości powietrza, hałasu, emisji czy innych parametrów środowiskowych. W takich przypadkach, dla ochrony zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego, wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, który zazwyczaj wiąże się ograniczeniami w zakresie zabudowy i użytkowania terenu wokół danej instalacji lub obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów i innych obiektów, w których eksploatowane są instalacje kwalifikowane jako takie przedsięwzięcia, tworzy sejmik województwa w drodze uchwały, dla pozostałych zakładów rada powiatu w drodze uchwały. Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają jego granice, ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dla budynków oraz zasady korzystania z terenów, wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego.

Dla terenów miasta i gminy Łasin nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

## 4.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to tereny, które zostały zdegradowane lub zanieczyszczone w wyniku działalności człowieka i wymagają działań naprawczych w celu przywrócenia im pierwotnych lub użytkowych wartości ekologicznych, przyrodniczych lub społeczno-gospodarczych.

Charakterystyka pojęć:

1. Przekształcenia – zmiany w użytkowaniu terenu, jego funkcji lub przeznaczenia, mające na celu dostosowanie go do nowych potrzeb społecznych, gospodarczych lub ekologicznych. Przykłady obejmują zmianę terenów poprzemysłowych na obszary zieleni, parki, czy zabudowę mieszkaniową.
2. Rehabilitacja – działania mające na celu poprawę funkcji danego obszaru w taki sposób, aby mógł być użytkowany zgodnie z jego nowym przeznaczeniem. W rehabilitacji terenów przywraca się możliwość ich wykorzystania w sposób bezpieczny i zrównoważony, np. poprzez wzmocnienie struktur ziemnych lub odbudowę ekosystemów.
3. Rekultywacja – proces przywracania wartości użytkowych i ekologicznych zdegradowanych terenów. Najczęściej dotyczy obszarów po działalności wydobywczej lub przemysłowej.

Rekultywacja może polegać na uzupełnieniu gleby, odnowieniu roślinności, poprawie jakości wód czy eliminacji odpadów.

Pojęcie rekultywacji jako rekultywacji gruntów sformułowane jest w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) i oznacza nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

4. Remediacja – specjalistyczne działania mające na celu oczyszczenie terenu z substancji zanieczyszczających, takich jak metale ciężkie, chemikalia, czy toksyczne odpady. Celem remediacji jest usunięcie zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, aby teren mógł być bezpiecznie użytkowany.

   Pojęcie remediacji – sformułowane jest w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) i oznacza poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; *remediacja* może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

   Zgodnie z art. 101l ustawy prawo ochrony środowiska remediacje przeprowadza się zgodnie z ustalonym planem remediacji. Plan remediacji ustala Regionalny Dyrektor Środowiska w drodze decyzji.

W granicach administracyjnych miasta i gminy Łasin nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

## 4.17.Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

W rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278), obszarem zdegradowanym jest obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym,

Obszar rewitalizacji natomiast stanowi, obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby

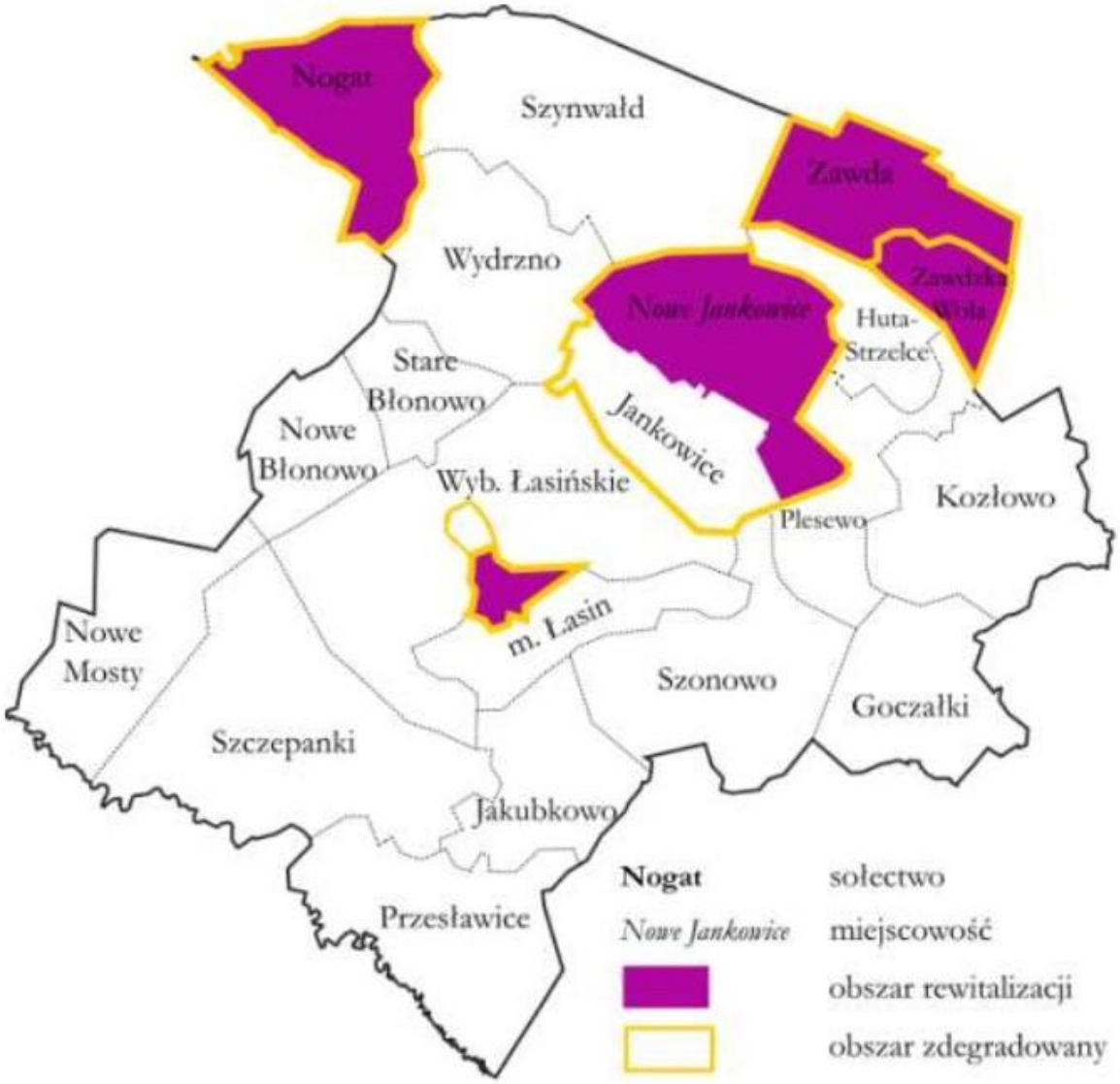
mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Niezamieszkałe tereny poprzemysłowe, w tym poportowe i powydobywcze, tereny powojskowe albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.

Rada Miejska Łasin uchwałą nr XI/92/2019 z dnia 2 października 2019 r. przyjęła Lokalny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Łasin na lata 2016-2023. Obecnie program poddany jest ewaluacji.

Obszary zdegradowane zostały wyznaczone odrębnie dla miasta Łasina i dla części wiejskiej gminy. W przypadku miasta Łasina wskaźniki występowania stanu kryzysowego, na podstawie których dokonano delimitacji obszaru zdegradowanego, związane były ze sferą społeczną (dotyczyły struktury ludności, bezrobocia oraz poziomu korzystania ze środowiskowej pomocy społecznej) oraz sferą infrastrukturalną (dotyczyły stanu konstrukcyjnego budynków i budowli). Za obszary zdegradowane uznano obszar I - centrum - ograniczony od południa drogą krajową, natomiast od północy kończący się na ul. 700-lecia, oraz obszar II - obejmujący północną część miasta (ul. Dworcową, Spółdzielców, Żeromskiego). W celu delimitacji obszaru zdegradowanego obszaru wiejskiego gminy przeanalizowano szereg wskaźników ze sfery społecznej, uzupełniając następnie analizę o wskaźniki ze sfery gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej. Za obszary zdegradowane uznano sołectwa Nogat, Jankowice, Zawda i Zawdzka Wola.

Obszary rewitalizacji objęły obszary zdegradowane zawężone do obszarów o najwyższej liczbie wskaźników o najmniej korzystnych wartościach, na których planowane są działania interwencyjne. Takie ograniczenie było konieczne ze względu na ustawowy limit udziału powierzchni gminy i udziału zamieszkiwanej przez niego ludności. Obszarem rewitalizacji objęto zatem strefę centrum Łasina, sołectwa Nogat, Zawdzka Wola, Zawda oraz miejscowość Nowe Jankowice. Rozmieszczenie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji przedstawia poniższy rysunek.

Przedsięwzięcia rewitalizacyjne obejmują działania społeczno-aktywizacyjne i infrastrukturalne. Wskazano również szereg uzupełniających przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Poza działaniami społecznymi uwzględniono w nich doposażenie szpitala, remonty i termomodernizacje na budynkach użyteczności publicznej, przebudowę i modernizację stadionu, budowę ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż jeziora i przy DK 16, modernizację stacji uzdatniania wody i oczyszczalni ścieków w Łasinie oraz przebudowę ulic. Duża część proponowanych działań została już zrealizowana.




Plan ogólny uwzględnia obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, a także wskazane w Lokalnym Programie Rewitalizacji działania poprzez ustalenie odpowiednich profili funkcjonalnych stref i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla terenów lokalizacji realizowanych i istniejących budynków użyteczności publicznej ustalono strefy SU (usługowe), natomiast dla obiektów infrastrukturalnych (w tym gminnych - stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków) - strefy SI (infrastrukturalne). Przyjęte parametry umożliwiają utrzymanie, modernizację, rozbudowy i przebudowy wskazanych obiektów. Profile funkcjonalne stref planistycznych zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowania oraz przeznaczenia wskazane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W obszarach rewitalizacji nie wyznaczono nowych stref planistycznych o profilach innych niż dotychczasowe zagospodarowanie, za wyjątkiem stref SN (zieleni i rekreacji), umożliwiających integrację społeczną oraz pobudzenie mieszkańców do aktywności. Nowe funkcje terenów zostały natomiast wskazane w obszarach zdegradowanych, które nie zostały ujęte jako obszary rewitalizacji. Strefy te obejmują poszerzenie istniejących i realizację nowych terenów usługowych oraz nowe tereny zieleni i rekreacji, a także wskazanie strefy produkcyjnej w miejscu występowania dawnych zabudowań produkcyjnych i rolniczych, oddzielonej od zwartej zabudowy

miasta terenem usługowym i zielenią, umożliwiając stopniową minimalizację ewentualnych oddziaływań. Wyznaczone strefy umożliwią nowe inwestycje, wpłyną na pobudzenie gospodarki oraz aktywności obecnych oraz przyszłych mieszkańców. Takie podejście umożliwi kontynuację polityki związanej z rewitalizacją poprzez utrzymanie efektów aktualnej rewitalizacji oraz umożliwienie przeprowadzenia przyszłej w obszarach wskazywanych dotychczas jako zdegradowane. Ponadto uznaje się że przyjęcie w planie ogólnym stref planistycznych i określonych w nich parametrów wpłynie na kompleksową poprawę stanu przestrzenno–funkcjonalnego terenów. Wprowadzenie jasno określonych i uregulowanych dopuszczalnych form zagospodarowania przestrzennego umożliwi lepsze zarządzanie przestrzenią, co przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania potencjału tych obszarów. Wprowadzone rozwiązania planistyczne umożliwiają i poniekąd wymuszają modernizację infrastruktury technicznej, w tym sieci wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i transportowej. Usprawnienie infrastruktury pozwoli na poprawę komfortu życia mieszkańców, zwiększenie efektywności energetycznej oraz poprawę dostępności komunikacyjnej. Wszystkie te działania wspólnie przyczynią się do całościowej poprawy jakości przestrzeni, tworząc nowoczesne, ekologiczne i funkcjonalne środowisko do życia, pracy i rekreacji.

## 4.18.Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, natomiast obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

W granicach administracyjnych miasta i gminy Łasin nie obowiązuje uchwała w sprawie obszaru cichego w aglomeracji oraz obszaru cichego poza aglomeracją.

## 4.19.Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Gruntami **rolnymi**, w rozumieniu przepisów, są grunty:

1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
4) pod budynkami, budowlami i urządzeniami wchodzące w skład biogazowni rolniczej,
5) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
6) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi,
7) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,

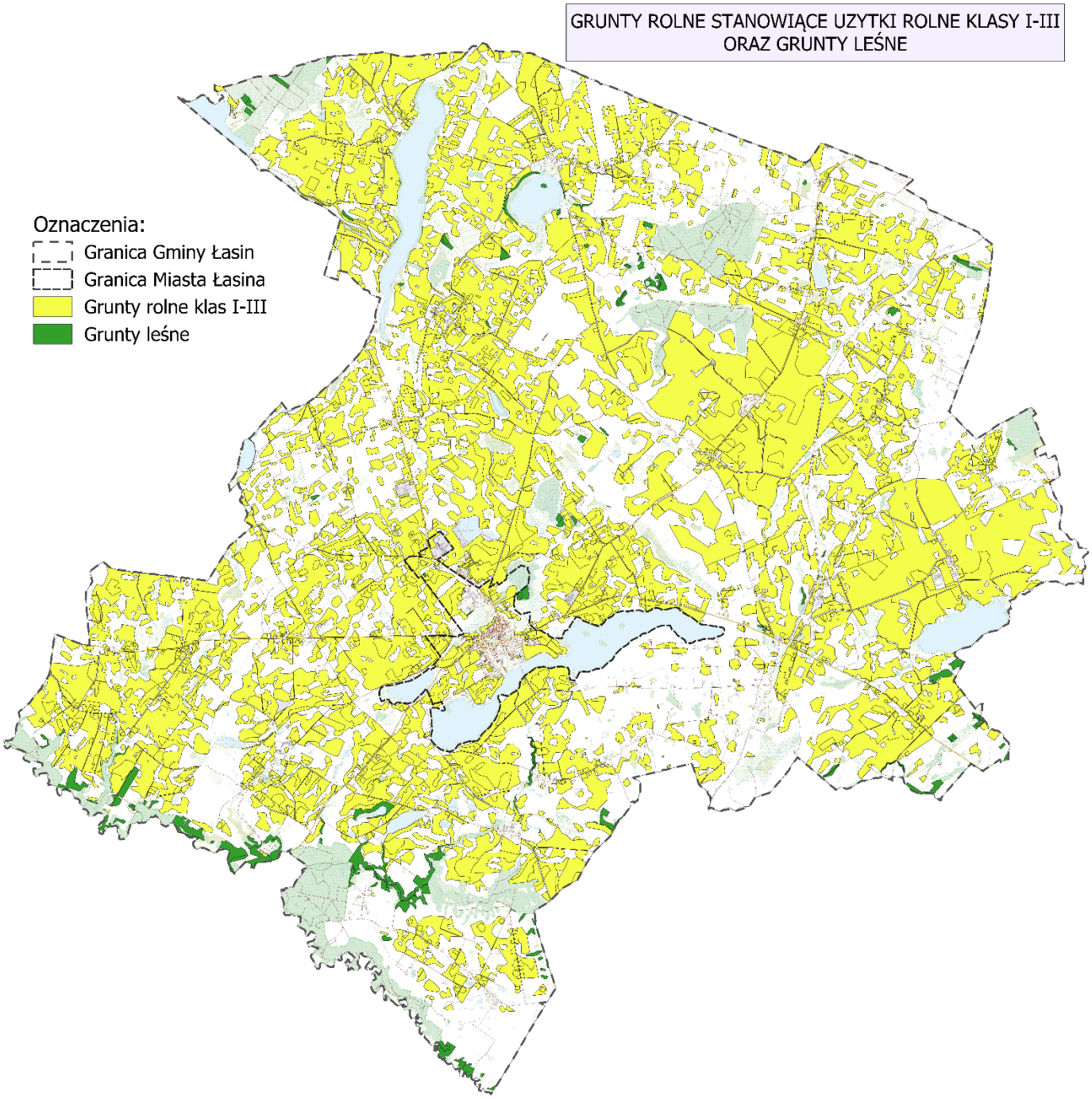
8) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
9) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
10) torfowisk i oczek wodnych,
11) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Gruntami **leśnymi**, w rozumieniu przepisów, są:

1) określone jako lasy w przepisach o lasach:
   *Lasem* jest grunt:
   a) zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony,
      – przeznaczony do produkcji leśnej,
      – stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
      – wpisany do rejestru zabytków;
2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego *lasu*, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
3) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
4) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wyłączono stosowanie rozdziału 2 tej ustawy, dotyczącego ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Oznacza to, że na przeznaczenie takich gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i takie przeznaczenie nie musi nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić trzeba, że art. 10a dotyczy tylko gruntów rolnych. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nawet jeżeli znajdują się w granicach administracyjnych miast, wymaga zgody odpowiednio ministra lub marszałka województwa.

Poniższy schemat przedstawia położenie gruntów rolnych klas I-III oraz terenów leśnych w granicach administracyjnych miasta i gminy Łasin, wyznaczonych na podstawie ewidencji gruntów i budynków oznaczonych zgodnie z konturem klasyfikacyjnym. Grunty rolne klas I-III zajmują powierzchnię około 5 932 ha natomiast grunty leśne około 149 ha.




Plan ogólny, ustalając poszczególne strefy planistyczne wskazuje pośrednio na zmianę przeznaczenia części gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Zdecydowana większość stref planistycznych została wyznaczona w oparciu o istniejące - faktyczne użytkowanie oraz w oparciu o przeznaczenia wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatem tereny te zostały już formalnie lub faktycznie przekształcone. Na terenie wiejskim gminy Łasin poza istniejącym zagospodarowaniem wyznaczono nowe strefy usługowe oraz powiększono strefy gospodarcze. Łączna powierzchnia gruntów rolnych klas I-III poza obszarem administracyjnym miasta Łasina, które zostały wskazane w strefach nie związanych z rolnictwem (tj. z wykluczeniem stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową - SZ, stref produkcji rolniczej - SR oraz stref otwartych - SO) wynosi niecałe 107

ha, zatem stanowi tylko ok. 1,8% powierzchni gruntów tych klas w gminie Łasin. Należy przy tym podkreślić, że wśród tych gruntów znajdują się też grunty w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uzyskały już zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Istotne z punktu widzenia ochrony gruntów rolnych jest również, iż klasyfikacji istniejącej zabudowy do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz z zabudową zagrodową dokonano w oparciu o faktyczne użytkowanie, nie natomiast o użytki gruntowe wynikające z rejestru gruntów. Wielu rolników z terenu gminy Łasin zakończyło działalność rolniczą, zatem grunty pod ich budynkami nie służą obecnie rolnictwu, a w wielu przypadkach nie zostało to uregulowane w ewidencji gruntów. Dodać należy również, iż grunty rolne klas chronionych zostały również objęte m. in. strefami SN i SK, zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem. W granicach tych gruntów występują m.in. drogi krajowa, wojewódzkie i powiatowe oraz zabytkowe założenia parkowe. Taki stan rzeczy powoduje, iż w praktyce ustalenia stref niezwiązanych z rolnictwem dokonano dla mniejszej powierzchni gruntów niż wynika to z powyższych wartości, gdyż część spośród tych gruntów nie jest już obecnie wykorzystywana na cele rolne. Plan ogólny porządkuje w tym zakresie istniejące przeznaczenia terenów i umożliwia podjęcie dalszych działań m.in. w postaci uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o funkcjach zgodnych z faktycznym użytkowaniem oraz realnymi kierunkami rozwoju gminy.

W planie ogólnym, poza strefą otwartą, która jako jedyna posiada w profilu podstawowym teren lasu, grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako Ls zostały sklasyfikowane w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługowej (SU), zieleni i rekreacji (SN) oraz górnictwa (SG). Łączna powierzchnia tych gruntów wynosi niecałe 6 ha. Wskazać należy jednak, iż dla każdej ze stref, w granicach których występują lasy, jako przeznaczenie dodatkowe wskazano też tereny lasu, zatem projektowany plan ogólny nie przesądza o przeznaczeniu gruntów leśnych na cele nieleśne. Szczegółowe analizy w tym zakresie będą dokonywane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, zarówno grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych jak i lasy, stanowią ważny zasób gminy, który podlega ochronie. Plan ogólny nie przesądza o szczegółowym przeznaczeniu gruntów, gdyż wyznaczone profile funkcjonalne zarówno na poziomie podstawowym jak i dodatkowym, posiadają szereg przeznaczeń, które doszczegóławiane będą na późniejszych etapach planistycznych i inwestycyjnych. Jako strefy nie związane bezpośrednio z rolnictwem i leśnictwem przyjęto możliwie małe powierzchnie gruntów rolnych chronionych i gruntów leśnych, co jest wyrazem polityki przestrzennej zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju, uwzględniającej ochronę środowiska i jego zasobów, umożliwiając jednocześnie rozwój urbanistyczny i gospodarczy.

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

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem wykonawczym do tej ustawy, zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej kwalifikuje się w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie jako zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii albo zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

W granicach administracyjnych miasta i gminy Łasin nie występują zakłady uznane za zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## 4.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Pas nadbrzeżny to obszar lądowy przylegający do linii brzegowej morza. W jego skład wchodzą:

1) pas techniczny – obszar stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska,
2) pas ochronny – obszar, na którym działalność człowieka bezpośrednio wpływa na stan pasa technicznego.

Miasto i Gmina Łasin nie są położone nad brzegiem morza.

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

### 4.22.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna, kulturalna oraz rekreacyjna koncentrują się w różnych częściach miasta i gminy Łasin, jednak z zauważalnym zagęszczeniem w mieście.

Instytucje edukacyjne i opiekuńcze zlokalizowane są w różnych częściach gminy. Szkoły podstawowe znajdują się w: Łasinie, Szonowie, Wydrznie i Zawdzie. Ponadto w Łasinie znajduje się Zespół Szkół Ponadpodstawowych. W Łasinie znajduje się też przedszkole, natomiast oddziały przedszkolne zlokalizowane są przy szkołach z Szonowie, Zawdzie i Wydrznie. To strategiczne rozmieszczenie placówek edukacyjnych w różnych miejscowościach odpowiada na potrzeby mieszkańców, zwłaszcza rodzin z dziećmi, zapewniając im dogodny dostęp do edukacji. Rozmieszczenie przedszkoli i szkół w rejonach mieszkalnych pokazuje także dbałość o równomierny dostęp do tych usług, co sprzyja zrównoważonemu rozwojowi poszczególnych miejscowości.

Miasto Łasin jest siedzibą gminy, zatem w jego granicach znajduje się Urząd Miasta i Gminy. Na terenie miasta i gminy Łasin instytucjami kultury są: Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Łasinie oraz Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy Łasin. Do M-GOK-u w Łasinie przynależy teren nad jeziorem Zamkowym, na którym znajduję się amfiteatr miejski wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na obszarze miasta Łasin zlokalizowane jest Muzeum Pożarnictwa Ziemi Pomorskiej. Realizację działalności kulturalnej na terenach wiejskich wspierają świetlice wiejskie zlokalizowane w: Wydrznie, Jankowicach, Nowych Jankowicach, Przesławicach, Jakubkowie, Kozłowie, Zawdzie, Goczałkach, Nogacie, Starym Błonowie, Plesewie i Szynwałdzie.

Gmina Łasin dysponuje jednym podmiotem leczniczym, w skład, którego wchodzi Szpital SPZOZ w Łasinie, Zakład Opieki Długoterminowej w Łasinie oraz Przychodnia Rejonowa w Łasinie. Wszystkie te obiekty położone są w granicach administracyjnych miasta.

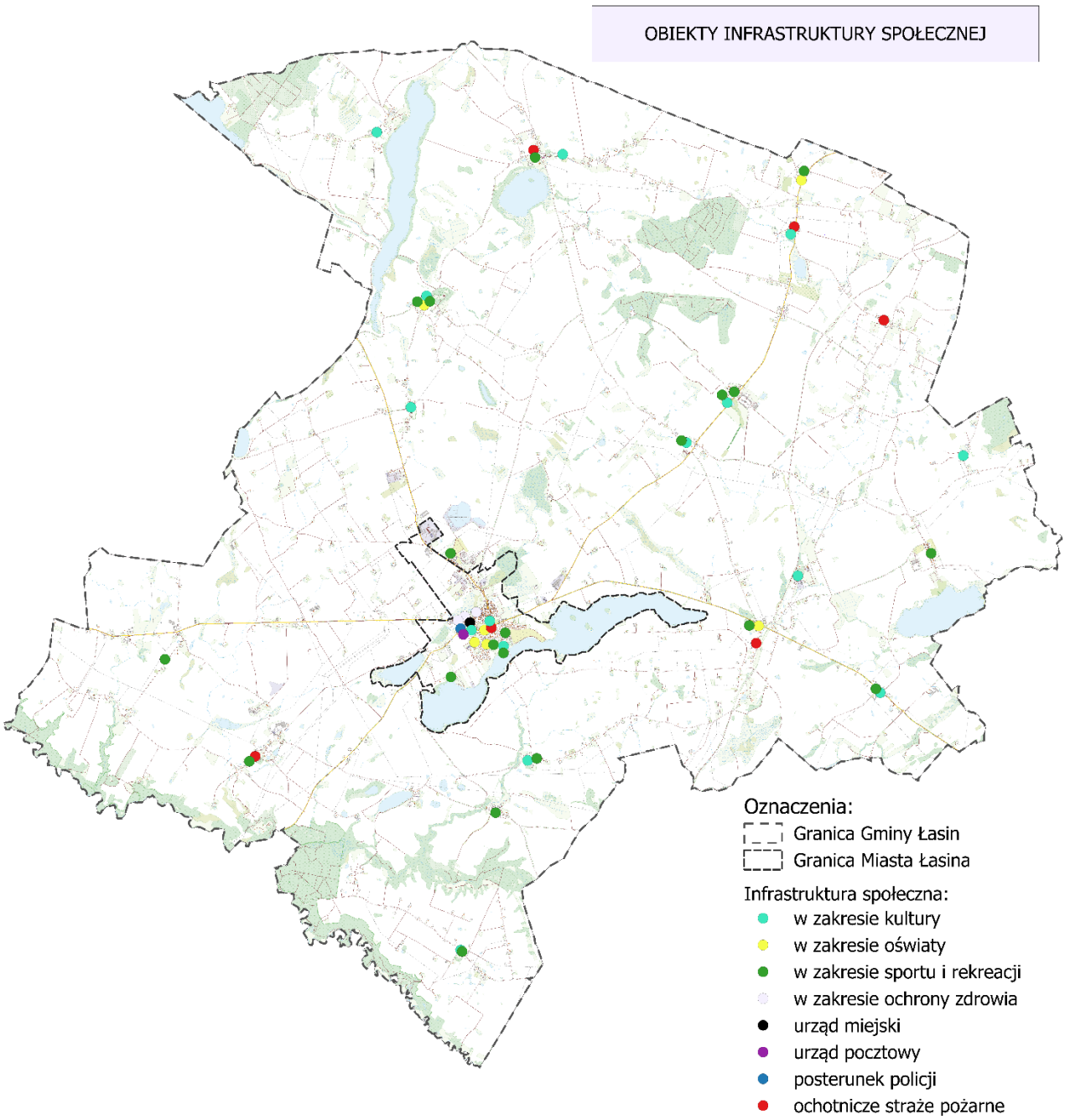
Nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwają policjanci z posterunku policji w Łasinie oraz strażacy z sześciu jednostek ochotniczych straży pożarnych zlokalizowanych w: Szonowie, Łasinie, Zawdzkiej Woli, Szczepankach, Zawdzie i Szynwałdzie.

Na terenie miasta i gminy znajdują się obiekty sportowe, takie jak boiska i siłownie zewnętrzne oraz place zabaw. Na terenie Łasina funkcjonuje też Stadion Miejski, na którym odbywają się cykliczne imprezy okolicznościowe. Rozmieszczenie tego typu obiektów jest rozproszone na terenie gminy, umożliwiając korzystanie z miejsc codziennej rekreacji i wypoczynku mieszkańcom wszystkich miejscowości obszaru wiejskiego gminy. Ponadto, w południowej części miasta, przy jeziorze Łasińskim zlokalizowany jest ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy z plażą i kąpieliskiem, pomostem, wypożyczalnią sprzętów wodnych, placem zabaw oraz boiskami i placami do gier. Wzdłuż brzegów jeziora zlokalizowane są również mniejsze wypożyczalnie, które umożliwiają uprawianie sportów wodnych. W mieście Łasinie znajduje się park miejski, w którym zlokalizowane jest miejsce pamięci. Na terenie gminy Łasin występują również parki wiejskie, czyli obszary pokryte drzewostanem, ukształtowane funkcjonalnie i plastycznie w ogród, posiadające wartość historyczną, przestrzenno – kompozycyjną lub przyrodniczą.

Do planowanych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej należą:

1. Przebudowa/budowa amfiteatru nad jeziorem Zamkowym w Łasinie.
2. Budowa obiektu kultury wraz z infrastrukturą techniczną w Łasinie.
3. Remont i adaptacja budynku po hydroforni w Nowym Błonowe na świetlicę wiejską.
4. Budowa nowego budynku świetlicy wiejskiej w Nowych Mostach.
5. Rozbudowa świetlicy wiejskiej w Zawdzkiej Woli.
6. Adaptacja części pomieszczeń (mieszkania) na świetlicę wiejską w Plesewie.
7. Budowa hali sportowo-rekreacyjnej przy SP w Zawdzie.
8. Budowa skate parku przy stadionie miejskim w Łasinie.
9. Rozbudowa przedszkola miejskiego w Łasinie z adaptacją części pomieszczeń na oddziały żłobkowe.
10. Przebudowa i modernizacja budynku przychodni SP ZOZ w Łasinie dla potrzeb rehabilitacji medycznej.
11. Rozbudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania i adaptacją istniejących garaży na pomieszczenia szpitalne związane z pracownią badań endoskopowych.

Poniższy rysunek przedstawia rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej z podziałem na poszczególne kategorie obiektów i pełnione przez nie funkcje.




Infrastruktura społeczna jest rozmieszczona na całym obszarze gminy, jednak jej największe zagęszczenie występuje w centrum - na terenie miasta Łasina, co podkreśla jego rolę jako ośrodka rozwoju lokalnego. Taki stan rzeczy został uwzględniony w ustaleniach planu ogólnego poprzez wyznaczenie nowych stref planistycznych związanych funkcją usługową (w tym obiektów użyteczności publicznej) w głównej mierze w granicach administracyjnych miasta. To ten obszar, jako najlepiej wyposażony w infrastrukturę społeczną, winien rozwijać się najbardziej dynamicznie. Obiekty infrastruktury społecznej zlokalizowane w terenach wiejskich mają charakter uzupełniający i umożliwiają zaspokojenie podstawowych potrzeb osób zamieszkałych w większej odległości od miasta, jednak nie są w stanie ich w całości zastąpić. Wyznaczone strefy planistyczne oraz wskazane w nich parametry umożliwiają dalsze funkcjonowanie, a także modernizacje i przebudowy istniejących

obiektów infrastruktury społecznej, a także umożliwiają realizację planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej.

### 4.22.2. Infrastruktura transportowa

Na terenie miasta i gminy Łasin znajduje się ok. 190 km dróg, o kategorii krajowej, wojewódzkiej, powiatowej oraz gminnej. Każdy typ drogi pełni swoją specyficzną funkcję, co sprawia, że miasto i gmina Łasin jest dobrze skomunikowana na wielu poziomach.

1. **Droga krajowa nr 16**

Przez teren gminy Łasin przebiega droga krajowa nr 16 relacji Dolna Grupa – Grudziądz – Iława – Ostróda – Olsztyn – Mrągowo – Ełk – Augustów – przejście graniczne z Litwą w Ogrodnikach. Droga ta dzieli gminę na część północno-zachodnią i południowo-wschodnią. Długość odcinka drogi krajowej na terenie gminy Łasin wynosi około 16 km. Droga ta stanowi główną oś układu drogowego gminy Łasin i generują zarówno ruch lokalny i tranzytowy.

2. **Droga wojewódzka nr 538**

Droga wojewódzka nr 538 relacji Radzyń Chełmiński – Łasin – Nowe Miastko Lubawskie – Rozdroże k. Nidzicy (województwo warmińsko – mazurskie). Długość odcinka drogi wojewódzkiej na terenie gminy Łasin wynosi około 11 km. Droga ta również stanowi główną oś układu drogowego gminy Łasin i generują zarówno ruch lokalny i tranzytowy.

3. **Drogi Powiatowe**

Drogi powiatowe na terenie miasta i gminy Łasin tworzą podstawowy układ sieci drogowej, gdyż przebiegają niemalże przez każdą miejscowość gminy, nie mającą bezpośredniego dostępu do drogi krajowej lub wojewódzkiej, łącząc je ze sobą oraz z nadrzędnym układem komunikacyjnym, gminami sąsiednimi i miastem. Na terenie miasta i gminy Łasin znajduje się 18 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości około 74,41 km.

4. **Drogi Gminne**

Drogi gminne są drogami, które obsługują ruch lokalny w obrębie poszczególnych miejscowości i pomiędzy nimi. Na terenie miasta i gminy Łasin łączna długość publicznych dróg gminnych wynosi około 91 km, w tym około 9 km stanowią ulice na terenie miasta. Ich regionalne znaczenie jest niewielkie, jednak na poziomie lokalnym pełnią bardzo ważne funkcje, jako połączenia poszczególnych miejscowości, skracając lub umożliwiając codzienne przejazdy mieszkańców.

5. **Drogi Wewnętrzne**

Drogi wewnętrzne stanowią głównie drogi dojazdowe w strefach mieszkaniowych oraz drogi śródpolne. Dzięki nim mieszkańcy mają bezpośredni dostęp do swoich domów, a rolnicy do pól. Są to najczęściej niewielkie, wąskie drogi, które nie są przystosowane do dużego natężenia ruchu, ale niekiedy stanowią jedyną możliwość dojazdu do danej destynacji.

6. **Kolej**

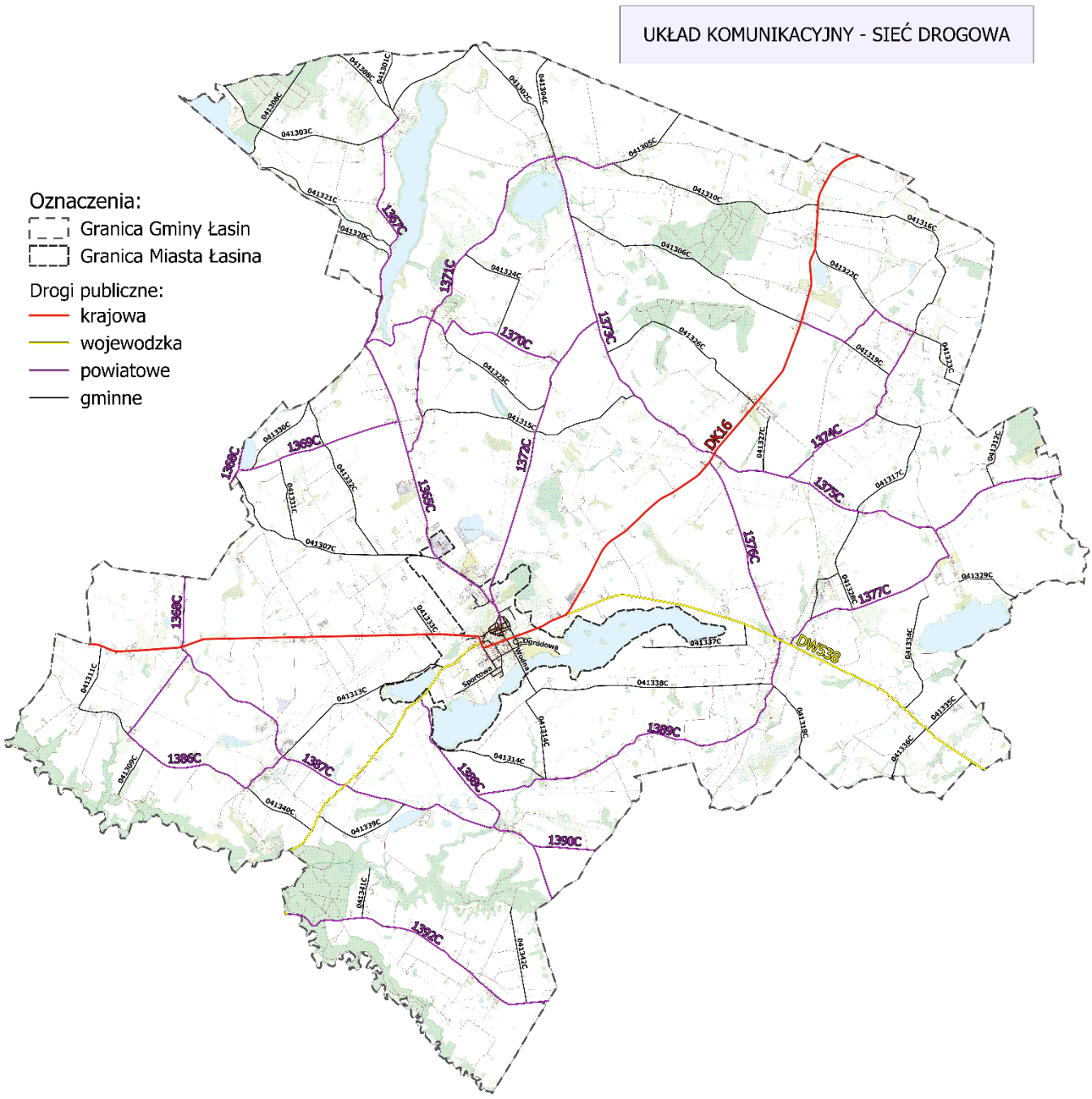
Na teren miasta i gminy Łasin nie występuje komunikacja kolejowa.

Właściwe funkcjonowanie sieci drogowej wymaga ciągłych modernizacji i realizacji nowych połączeń. W związku z czym na terenie gminy Łasin planowane są następujące inwestycje:

1. Przebudowa drogi gminnej Nr 041336C w miejscowości Goczałki.
2. Przebudowa drogi gminnej dojazdowej w miejscowości Goczałki dz. nr 67.

3. Przebudowa drogi dojazdowej w miejscowości Łasin Wybudowanie dz. nr 18.
4. Przebudowa drogi dojazdowej w miejscowości Łasin Wybudowanie dz. nr 290.
5. Przebudowa drogi dojazdowej w miejscowości Jankowice dz. nr 71.
6. Przebudowa drogi dojazdowej w miejscowości Kozłowo dz. nr 15.
7. Przebudowa drogi gminnej 041312C w miejscowości Kozłowo.
8. Przebudowa drogi gminnej Nr 041323C Zawdzka Wola – Krzywka.
9. Przebudowa drogi gminnej Nr 041337C w miejscowości Szonowo.
10. Przebudowa drogi gminnej Nr 041324C Wydrzno.
11. Przebudowa drogi gminnej Nr 041307C Łasin - Nowe Błonowo.
12. Przebudowa drogi gminnej dojazdowej Stare Błonowo dz. nr 81.
13. Przebudowa drogi gminnej Nr 041332 Nowe Błonowo.
14. Przebudowa ulicy Krótkiej w Łasinie.
15. Przebudowa ulicy Spółdzielców w Łasinie z infrastrukturą techniczną.
16. Przebudowa ulicy Spółdzielców w Łasinie z infrastrukturą techniczną.
17. Przebudowa drogi gminnej nr 041316C Zawda - Zawdzka Wola.
18. Przebudowa drogi gminnej Nr 041308C Nogat.
19. Przebudowa drogi gminnej Nr 041320C Nogat - (do granicy) (750 m).
20. Remont drewnianego mostu w ciągu ulicy Wodnej w Łasinie.
21. Budowa ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż w ciągu drogi krajowej nr 16.

Poniższy rysunek przedstawia układ komunikacyjny gminy Łasin.




Układ komunikacyjny gminy Łasin jest już ukształtowany, a jego funkcjonowanie zapewnia dostęp komunikacyjny do wszystkich struktur przestrzennych w granicach gminy i powiązania z sąsiednimi miastami i gminami, co sprzyja współpracy gospodarczej i zwiększa dostępność do różnych usług. Plan ogólny uwzględnia istniejącą sieć drogową poprzez wyznaczenie dla wszystkich dróg o kategorii minimum zbiorczej, tj. dróg powiatowych, wojewódzkiej i krajowej stref komunikacyjnych. Profil podstawowy wszystkich pozostałych stref planistycznych uwzględnia tereny komunikacji, zatem wszystkie drogi o klasie niższej niż zbiorcza, tj. drogi lokalne i dojazdowe (do których należy większość publicznych dróg gminnych) oraz drogi wewnętrzne, możliwe są do realizacji oraz funkcjonowania we wszystkich wyznaczonych strefach planistycznych. Celem umożliwienia wykorzystania istniejącej sieci drogowej i braku konieczności powstania nowych dróg, nowe strefy usługowe i gospodarcze zostały

zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących dróg o klasie minimum zbiorczej. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów przyległych do dróg publicznych są określone w przepisach odrębnych i będą doszczegóławiane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie linii zabudowy oraz wprowadzenie połączeń tych terenów z obszarami komunikacji. Plan ogólny, ze względu na swój stopień szczegółowości, nie umożliwia wprowadzenia tego typu ustaleń.

Tereny komunikacji z jednej strony pełnią ważną funkcję wiążącą poszczególne tereny, natomiast z drugiej strony stanowią swego rodzaju barierę przestrzenną, ograniczającą możliwości zagospodarowania terenów przyległych oraz negatywnie oddziałującą na istniejącą sąsiednią zabudowę. W przestrzeni gminy Łasin, w szczególności na odcinku miasta Łasina, taką barierę stanowi droga krajowa. Jak wskazano powyżej, w jej sąsiedztwie nie wyznaczono nowych terenów związanych z funkcją mieszkaniową, jednak znalazły się wzdłuż niej strefy obejmujące istniejącą zabudowę, w tym również mieszkaniową. Rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie dróg na tereny przyległe będą konieczne do wprowadzenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo istotnym z punktu widzenia komunikacji oraz ochrony terenów przyległych jest plan budowy obwodnicy Łasina, którego realizacja została zawarta w dokumentach strategicznych różnego szczebla. Ze względu na brak skonkretyzowanego przebiegu tej drogi, biorąc pod uwagę zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.), mówiące, iż „strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren”, dla planowanej obwodnicy nie wskazano odrębnej strefy planistycznej. Ustalenia poszczególnych stref nie wykluczają możliwości realizacji tego przedsięwzięcia, a pozostawione rezerwy terenów w postaci stref otwartych dają względną swobodę szczegółowego ustalenia przebiegu.

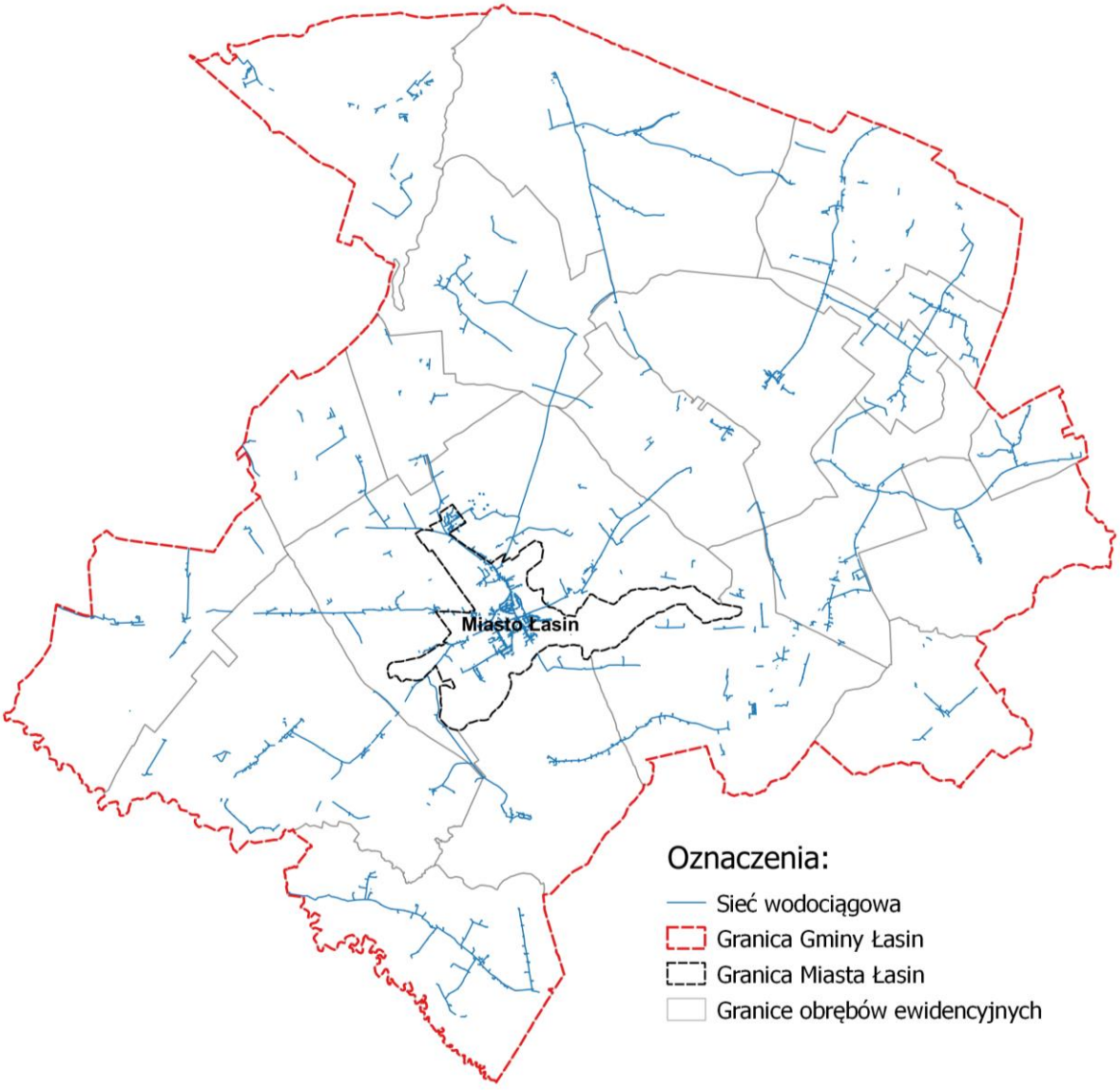
### 4.22.3. Infrastruktura techniczna

*Sieć wodociągowa*

Sieć wodociągowa w mieście i gminie Łasin to złożony system infrastruktury technicznej, którego zadaniem jest zaopatrywanie mieszkańców w wodę o odpowiednich parametrach jakościowych i ilościowych. Sieć ta jest wciąż rozbudowywana, o czym świadczy zarówno wzrost łącznej długości sieci jak i wzrost liczby przyłączy. Wzrosty te nie są znaczące, co świadczy o niewielkiej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej oraz stosowaniu rozwiązań alternatywnych, takich jak np. indywidualne studnie do poboru wody w przypadku powstawania nowych budynków. Łączna długość sieci wodociągowej w 2023 r. wynosiła ok. 190 km, z czego ok. 46 km znajdowała się na terenie miasta Łasina. Na terenie całej gminy 1138 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego posiada przyłącza wodociągowe, z czego 438 znajduje się w granicach administracyjnych miasta Łasina.

Analiza stanu sieci wodociągowej w miesicie i gminie Łasin wykazuje nieznaczny wzrost długości sieci i liczby przyłączy oraz zwiększenie liczby awarii, co wskazuje na pogorszenie stanu infrastruktury. Rozwój i modernizacja sieci są kluczowe dla zapewnienia stabilności dostaw wody dla mieszkańców gminy i miasta Łasin oraz zmniejszenie ilości występowania awarii. W związku z powyższym niezbędne są nowe inwestycje związane z siecią wodociągową. Gmina planuje wciąż

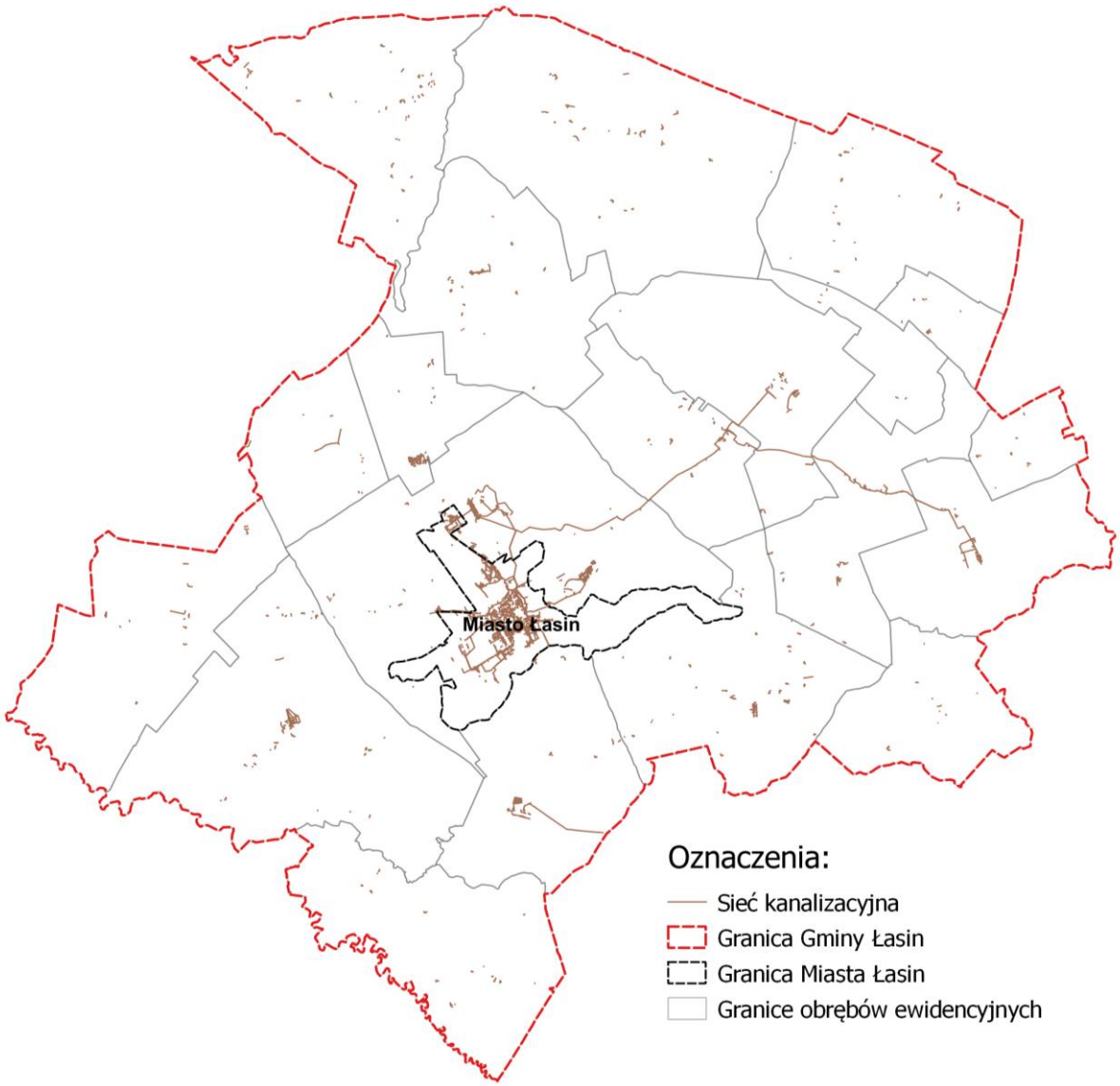
modernizować istniejącą sieć, natomiast w zakresie rozbudowy sieci planuje się budowę wodociągu Zawda - Zawdzka Wola. Poniższy rysunek przedstawia rozmieszczenie sieci wodociągowej na tle granic obrębów ewidencyjnych w gminie Łasin.




*Sieć kanalizacyjna*

Infrastruktura kanalizacyjna w mieście i gminie Łasin pełni ważną rolę w zapewnieniu odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych oraz ochrony środowiska. Analiza danych dotyczących sieci kanalizacyjnej wskazuje na jej nieznaczny rozwój oraz zmniejszenie awaryjności, co jest szczególnie istotne dla mieszkańców. Zgodnie z danymi GUS długość czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie wynosi ok. 28 km, z czego ok. 17 km znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Na terenie całej gminy tylko 314 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego posiada przyłącza do sieci kanalizacyjnej, z czego 280 znajduje się w granicach administracyjnych miasta Łasina. Powyższe świadczy o niewielkim stopniu skanalizowania gminy i dużych potrzebach w tym zakresie. Obecnie duża część budynków, przede wszystkim w obszarze wiejskiej gminy, oparta jest o rozwiązania indywidualne, takie jak bezodpływowe zbiorniki oraz oczyszczalnie przydomowe. Rozwój i modernizacja sieci przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz ochrony środowiska. W

zakresie inwestycyjnym, Gmina planuje budowę sieci kanalizacyjnej Plesewo-Jankowice. Poniższy rysunek przedstawia rozmieszczenie sieci kanalizacyjnej na tle granic obrębów ewidencyjnych w gminie Łasin.



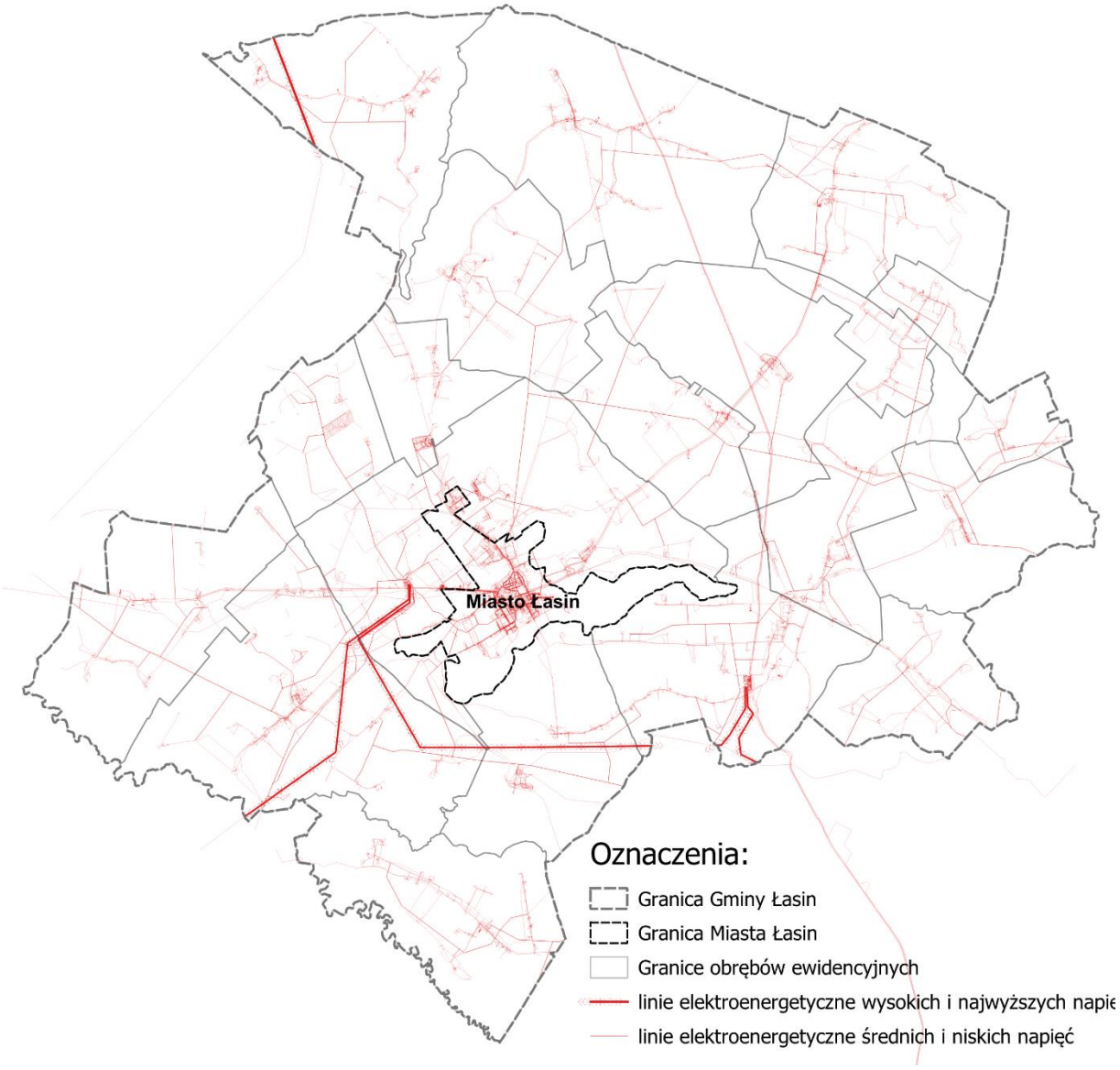

*Sieć elektroenergetyczna*

W granicach administracyjnych gminy Łasin przebiegają:

1. napowietrzne elektroenergetyczne linie przesyłowe o napięciu 400 kV relacji Grudziądz Węgrowo-Gdańsk Błonia,
2. linie napowietrzne 110 kV,
3. linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN-15 kV),
4. linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV),
5. stacje elektroenergetyczne SN/nn.

Liniom tym towarzyszą pasy technologiczne, gdzie zgodnie z przepisami odrębnymi, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym. Pasy technologiczne nie wyłączają terenów z zagospodarowania, ale wprowadzają ograniczenia dotyczące np. lokalizacji zabudowy, sadzenia wysokiej roślinności itp. Szerokość pasów jest uzależniona m. in. od napięcia sieci i dla sieci o

najwyższych napięciach (przesyłowa o napięciu 400 kV relacji Grudziądz Węgrowo-Gdańsk Błonia) wynosi 80 m. Rozmieszczenie sieci elektroenergetycznych na terenie gminy Łasin przedstawia poniższy rysunek.




Sieć elektroenergetyczna najwyższych napięć przebiega w północno-zachodnim krańcu gminy, gdzie nie wprowadzono nowych stref planistycznych związanych z lokalizacją zabudowy lub innego niż dotychczasowe zagospodarowania terenów. Strefy otwarte, w granicach których zlokalizowana jest sieć nie dopuszczają lokalizacji odnawialnych źródeł energii ani innych obiektów mogących oddziaływać na przedmiotową sieć. Sieci elektroenergetyczne niższych napięć charakteryzują się mniejszą skalą oddziaływań, zatem ograniczenia z nimi związane zostaną określone w planach szczegółowych.

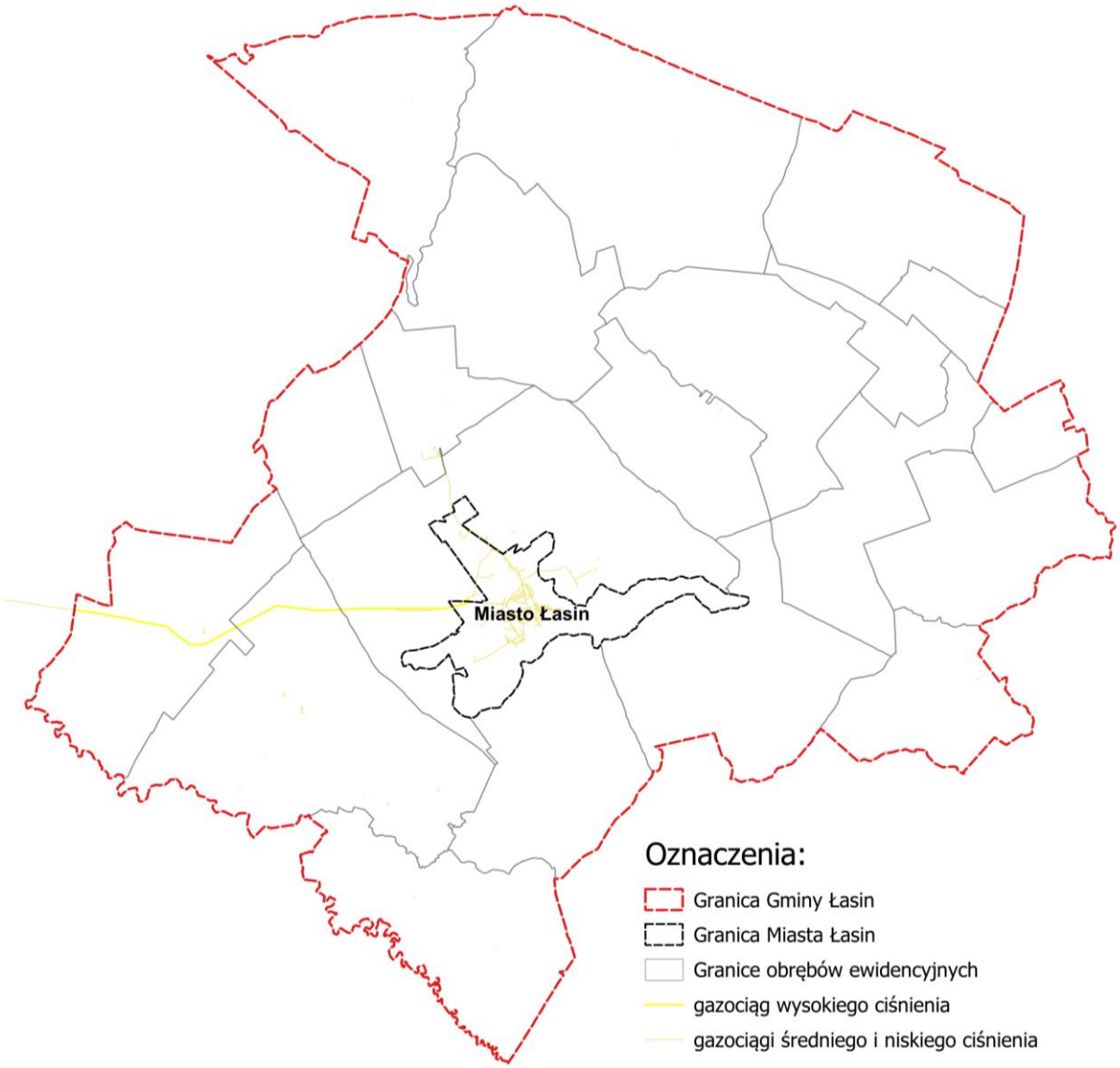
*Sieć gazowa*

Miasto i gmina Łasin zasilane są gazem ziemnym wysokometanowym typu E. Główne źródło zasilania stanowi gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia wraz ze stacją gazową wysokiego ciśnienia „Łasin" zlokalizowaną w obrębie Wybudowanie Łasińskie. Jest to gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80

MOP 5,5 MPa relacji Kłódka- Łasin. Gaz ziemny rozprowadzany jest gazociągami średniego i niskiego ciśnienia poprzez stacje gazowe średniego ciśnienia zlokalizowane przy ul. Dworcowej oraz ul. Grudziądzkiej w Łasinie.

Długość czynnej sieci gazowej na terenie miasta i gminy Łasin wynosi niecałe 20 km, z czego ok. 13,5 km stanowią gazociągi dystrybucyjne, natomiast czynnych przyłączy do budynków jest 423. Sieć gazowa jest doprowadzona do miejscowości: Łasin, Łasin-Wybudowania, Stare Błonowo.

Wzdłuż sieci gazowych wyznacza się strefy kontrolowane mające na celu ochronę trwałości i prawidłowego użytkowania gazociągu oraz ochronę obszarów przyległych. Wielkość strefy kontrolowanej wynika z przepisów technicznych i zależy od roku budowy gazociągu oraz jego ciśnienia. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 MOP 5,5 MPa relacji Kłódka- Łasin obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury gazowej. Maksymalna strefa kontrolowana wyłączona z zabudowy dla tego gazociągu wynosi 70,0 m i dotyczy budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego (tj. 35,0 m na stronę od osi gazociągu). Rozmieszczenie sieci gazowej na terenie gminy Łasin przedstawia poniższy rysunek.



Sieć gazowa wysokiego ciśnienia przebiega przez obręby Nowe Mosty, Szczepanki, Wybudowanie Łasińskie. Przeważająca jego część znajduje się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie strefy planistyczne zostały wyznaczone w oparciu o ustalenia tego planu. W pozostałej części przebiegu gazociągu strefy planistyczne zostały wyznaczone w oparciu o istniejące użytkowanie terenu. Sieci gazowe niższego ciśnienia charakteryzują się mniejszą skalą oddziaływań, zatem ograniczenia z nimi związane zostaną określone w planach szczegółowych.

*Rurociąg naftowy*

Przez gminę Łasin przebiega rurociąg naftowy DN 800 wraz z towarzyszącą linią światłowodową. W Szonowie Szlacheckim zlokalizowana jest też stacja pomp SP2 Łasin. W sąsiedztwie tych obiektów projektowana jest druga nitka rurociągu, dla której uzyskano już pozwolenie na budowę.

Dla obiektów tych należy zachować strefy bezpieczeństwa o szerokości minimum 20 m (po 10 m na stronę od osi rurociągu). Strefy te winny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny rolne i zieleń, z zakazem lokalizacji wszelkich budowli. Ponadto budynki należy lokalizować w odległości min. 20 m od osi rurociągu i minimum 30 m od stacji pomp. Dodatkowe ograniczenia obowiązują również dla obiektów wysokościowych (w tym m. in. wiatraków).

Rurociąg w całym swym przebiegu znajduje się w strefach otwartych (SO), natomiast w jego strefach bezpieczeństwa nie wyznaczono żadnych nowych terenów umożliwiających realizację zabudowy. Strefy planistyczne sięgające stref bezpieczeństwa zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie i użytki gruntowe. Szczegółowe zasady zainwestowania w tych terenach określają przepisy odrębne, co zostanie podkreślone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniających bardziej szczegółowy zakres ustaleń.

Sieci infrastruktury technicznej możliwe są do realizacji we wszystkich strefach planistycznych, ponieważ znajdują się one w podstawowym profilu funkcjonalnym każdej strefy. Ponadto dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie będących obiektami liniowymi, charakteryzujących się większymi powierzchniami i kluczowym znaczeniem dla funkcjonowania całych systemów, zostały wyznaczone odrębne strefy infrastrukturalne (SI). Znalazły się w nich istniejące obiekty związane z elektroenergetyką, dostawą wody, odbiorem i oczyszczaniem ścieków, stacja gazowa oraz stacja związana z ropociągiem naftowym. Tereny dla ewentualnych nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie jest obecnie znana, będą mogły zostać wyznaczane na poziomie planów szczegółowych w dowolnym miejscu w gminie z uwzględnieniem zapotrzebowania i przepisów odrębnych w oparciu o podstawowe profile funkcjonalne wszystkich stref planistycznych.

Ponadto rozmieszczenie infrastruktury technicznej w granicach gminy Łasin uwzględniono poprzez wyznaczenie nowych stref funkcjonalnych przede wszystkim w granicach administracyjnych miasta Łasina, w którym sieci infrastruktury dystrybucyjnej są najbardziej rozwinięte i umożliwiają zaopatrzenie zabudowy w niezbędne media przy minimalnym nakładzie inwestycyjnym w infrastrukturę. Z drugiej strony zapewniono ochronę zabudowy, lokalizując ją poza strefami technicznymi, strefami ograniczonego użytkowania i strefami bezpiecznymi w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć, sieci gazowych, rurociągów naftowych.

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

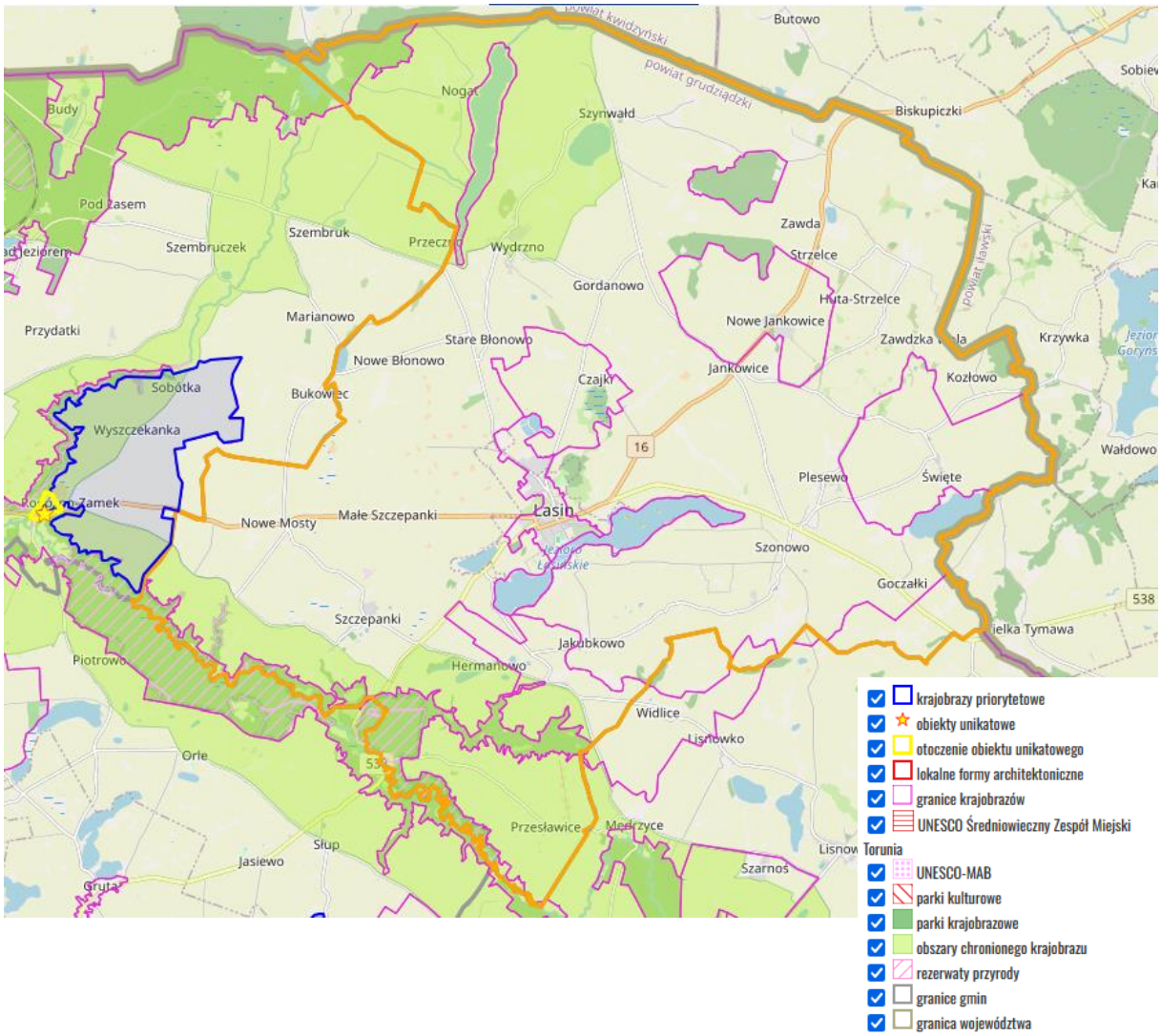
Audyt krajobrazowy jest opracowaniem o funkcji poznawczej i edukacyjnej sporządzanym na poziomie regionalnym. Pozwala uzyskać wiedzę o krajobrazach występujących na obszarze województwa, ich cechach charakterystycznych, ich wartościach i potrzebach ochrony.

Krajobraz podlega nieustannym zmianom. Przekształcenia krajobrazu są związane głównie z terenami miast i ich otoczeniem, z terenami przemysłowymi oraz komunikacyjnymi. Założeniem audytu krajobrazowego jest m.in. różnicowanie krajobrazów występujących na obszarze województwa, z podziałem na: przyrodnicze funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej, oraz kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka.

Poprzez sformułowane rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym wskazuje się na sposoby kształtowania krajobrazów w celu przeciwdziałania utracie ich walorów. Właśnie rekomendacje i wnioski są najważniejszą częścią wyników audytu krajobrazowego i to głównie one będą wdrażane do gminnych dokumentów i aktów planistycznych. Uwzględniają one specyfikę każdej jednostki krajobrazowej, jej cechy i wartości oraz nawiązują do zidentyfikowanych zagrożeń dla zachowania i ochrony walorów krajobrazowych.

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty Uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego. Zaczął obowiązywać 25 grudnia 2023 r.

Na terenie miasta i gminy Łasin nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Najbliższy krajobraz priorytetowy, obejmujący ruiny zamku w Rogóźnie, graniczy częściowo z gminą Łasin w jej południowo zachodnim krańcu. Terytorium gminy Łasin zostało podzielone na 12 różnych krajobrazów:




Metodyka audytu krajobrazowego ogranicza zakres formułowania rekomendacji i wniosków do krajobrazów priorytetowych oraz do krajobrazów położonych na terenach objętych formami ochrony przyrody.

Największa część gminy Łasin jest objęta krajobrazem wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. Krajobraz ten obejmuje częściowo obszary w zasięgu form ochrony przyrody, zatem sporządzono dla niego kartę rekomendacji. Karty takie sporządzono również dla krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk lasowych w północno-zachodnim krańcu gminy, krajobrazu wód powierzchniowych jeziora Nogat, krajobrazu wiejskiego z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk w południowo-wschodniej części gminy, w okolicy miejscowości Jakubkowo, krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości w południowo-wschodniej części gminy w okolicy miejscowości Goczałki i Przesławice oraz krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk lasowych, obejmującego Dolinę Osy. Dla obszarów tych ustalono szereg rekomendacji w tym w odniesieniu do poziomu lokalnego (gminnego) do uwzględnienia w dokumentach planistycznych. Wskazania te są mają różny stopień szczegółowości, zatem uwzględnienie części z nich możliwe będzie dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym

miasta i gminy Łasin rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione w następujący sposób:

- wprowadzenie nowej zabudowy ograniczono do terenu miasta Łasina w celu jej koncentracji w granicach głównej jednostki osadniczej w gminie, w obszarach o stosunkowo płaskiej rzeźbie terenu, przy zastosowaniu strefy buforowej zieleni i rekreacji w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora,
- nie wyznaczono nowych stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy w otoczeniu jeziora Nogat (za wyjątkiem stref wynikających z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz na zboczach i dnie doliny Osy i Gardęgi, z uwzględnieniem form ochrony przyrody,
- ustalono możliwie wysokie współczynniki powierzchni biologicznie czynnej oraz wskazano strefy zieleni i rekreacji niemalże we wszystkich miejscowościach w obszarze gminy,
- umożliwiono realizację zabudowy przemysłowej i produkcji rolniczej w miejscach ich dotychczasowego występowania i w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz umożliwiono realizację funkcji profilu dodatkowego - terenu usług oraz zieleni urządzonej i naturalnej, umożliwiając stopniową minimalizację ewentualnych oddziaływań,
- wskazano lokalizację nowych stref usługowych w mieście Łasinie i jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz ustalono funkcje usługowe w miejscach występowania dawnych zabudowań, umożliwiając ich adaptację,
- pozostawiono przeważającą część gminy jako strefy otwarte umożliwiające realizację działalności rolniczej (uprawy polowe) oraz wskazującą na występowanie zieleni , lasów i wód.

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

Opracowanie ekofizjograficzne do projektu planu ogólnego gminy lub jego zmiany sporządza się obligatoryjnie na mocy z art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późniejszymi zmianami). Na podstawie art. 72 ust. 6 ww. ustawy Minister Środowiska wydał w dniu 9 września 2002 r. Rozporządzenie w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dziennik Ustaw Nr 155, poz. 1298 z 23 września 2002 r.), w którym zostały określone rodzaje i zakres opracowań ekofizjograficznych. Na potrzeby projektu planu ogólnego lub jego zmiany sporządza się opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Celem opracowania ekofizjograficznego jest rozpoznanie poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego miejsko-wiejskiej gminy Łasin w ich wzajemnym powiązaniu.

Wykonywane jest z wyprzedzeniem prac planistycznych, w celu:

- dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych,
- zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych,
- zapewnienia warunków odnawialności zasobów przyrodniczych,

- eliminowania lub ograniczania zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi,
- ustalenia kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych.

Zakres opracowania ekofizjograficznego obejmuje:

- rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska,
- diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- wstępną prognozę dalszych zmian w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie,
- określenie przyrodniczych predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych i przydatności do różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania,
- określenie uwarunkowań ekofizjograficznych formułowanych w postaci wniosków z analiz, prognoz i ocen.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru miasta i gminy Łasin określają jego predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne. Należy zauważyć, że zabudowa i zagospodarowanie terenów w obrębie poszczególnych miejscowości jest zdeterminowane przez uwarunkowania fizjograficzne, prawne i funkcjonalno-przestrzenne. Głównym czynnikiem warunkującym możliwość rozwoju przestrzennego poszczególnych miejscowości jest rolnicza przydatność gleb, wody powierzchniowe oraz występowanie kompleksów leśnych.

W oparciu o analizy ekofizjograficzne w opracowaniu sformułowano wnioski odnośnie możliwości realizacji poszczególnych rodzajów zabudowy, w odniesieniu do stref wyznaczanych w planie ogólnym gminy:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powinna być realizowana głównie na terenie Łasina oraz na terenach już zurbanizowanych, dobrze skomunikowanych, wyposażonych w sieć wodociągową i kanalizacyjną, na terenach wyposażonych w podstawowe usługi;
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna być realizowana na terenach dobrze skomunikowanych, wyposażonych w sieć wodociągową i kanalizacyjną lub o dogodnych warunkach do realizacji innych rozwiązań unieszkodliwiania ścieków (szamba, oczyszczalnie przydomowe);
- Zabudowa zagrodowa może być realizowana na terenie gminy bez istotnych ograniczeń;
- Zabudowa usługowa powinna być realizowana głównie na terenie Łasina na terenach już zurbanizowanych, w tym z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, na terenach dobrze skomunikowanych, wyposażonych w sieć wodociągową i kanalizacyjną;
- Zabudowa gospodarcza (produkcyjna, magazynowa, składowa) powinna być realizowana na terenach o niskiej przydatności rolniczej gleb, oddalonych od zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, dobrze skomunikowanych, wyposażonych w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Rozwój przestrzenny poszczególnych miejscowości na terenie gminy jest zdeterminowany warunkami glebowymi, geologicznymi, hipsometrycznymi, wodnymi, siedliskowymi.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym w projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową usługową,

strefę gospodarcza, strefę produkcji rolniczej, strefę komunikacyjną, strefę cmentarzy. Rozwój zabudowy jest możliwy na znacznym terytorium miasta i gminy. Rekomenduje się wyznaczenie stref rekreacji i zieleni oraz strefy otwartej na wszystkich terenach cennych przyrodniczo, terenach lasów, wód, obszarów bagiennych i podmokłych.

Poniżej krótko scharakteryzowano możliwości rozwoju przestrzennego miasta Łasin i większych wsi w gminie zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym.

### *Łasin*

Rozwój przestrzenny miasta jest zdeterminowany występowaniem jezior od południa, południowego-wschodu i południowego-zachodu, terenów bagien i mokradeł, gleb o wysokiej przydatności rolniczej. Zabudowa miasta będzie „płynnie" kontynuowana na terenie wsi Łasin-Wybudowanie. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć obszar zabudowy śródmiejskiej oraz przede wszystkim: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową usługową, strefę komunikacyjną, strefę gospodarcza, strefę cmentarzy, strefę zieleni i rekreacji. Rozważyć należy wydzielenie strefy otwartej na części terenów, które nie będą przeznaczane pod zabudowę.

### *Wydrzno*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, terenów bagien i mokradeł oraz rzeźbą terenu. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefę usługową, strefę komunikacyjną, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji.

### *Nogat*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem jeziora od strony wschodniej, stromego zbocza rynny jeziornej, gleb o wysokiej przydatności rolniczej oraz terenów bagiennych i podmokłych. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefę otwarta, strefę zieleni i rekreacji.

### *Szynwałd*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, wodami jeziora, urozmaiconą rzeźbą terenu, terenami bagiennymi i podmokłymi. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefę usługową, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji.

### *Jankowice, Nowe Jankowice*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, urozmaiconą rzeźbą terenu, terenami bagiennymi i podmokłymi. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne

z zabudową zagrodową, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji. Rozważyć należy wyznaczenie strefy gospodarczej.

*Plesewo*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, urozmaiconą rzeźbą terenu, terenami bagiennymi i podmokłymi. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji. Rozważyć należy wyznaczenie strefy gospodarczej.

*Szonowo*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, urozmaiconą rzeźbą terenu, terenami bagiennymi i podmokłymi. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji.

*Święte*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, wodami jeziora, urozmaiconą rzeźbą terenu, terenami bagiennymi i podmokłymi. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji. Rozważyć należy wyznaczenie strefy gospodarczej.

*Jakubkowo, Bogdanki*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, urozmaiconą rzeźbą terenu, terenami bagiennymi i podmokłymi. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefę gospodarczą, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji.

*Szczepanki*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, urozmaiconą rzeźbą terenu, terenami bagiennymi i podmokłymi. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefę gospodarczą, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji.

*Przesławice*

Rozwój przestrzenny miejscowości jest zdeterminowany występowaniem gleb o wysokiej przydatności rolniczej, oczkami wodnymi, terenami bagiennymi i podmokłymi. Od strony północnej, zachodniej i południowej rozwój przestrzenny wsi ogranicza dolina rzeki Osy i rynna polodowcowa. Wieś jest tym samym odizolowana od reszty gminy. W projekcie planu ogólnego należy wyznaczyć przede wszystkim: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową usługową, strefę komunikacyjną, strefę otwartą, strefę zieleni i rekreacji.

*Wnioski z opracowania ekofizjograficznego w zakresie przydatności terenów do rozwoju funkcji użytkowych*

Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren miejsko-wiejskiej gminy Łasin. Gmina stanowi w większości teren polodowcowej wysoczyzny morenowej, użytkowanej rolniczo, z głęboko wciętymi dolinami rzecznymi, kilkoma różnej wielkości kompleksami leśnymi i kilkoma jeziorami. Miasto Łasin jest lokalnym ośrodkiem rozwoju. Pełni funkcje administracyjne, usługowo-handlowe, mieszkaniowe, gospodarcze, turystyczno-rekreacyjne, kulturalno-oświatowe, lecznicze. W Powiecie Grudziądzkim jest ośrodkiem uzupełniającym ośrodek regionalny. Jest ponadgminnym centrum aktywności mieszkańców wschodniej części powiatu. Sieć osadnicza miejsko-wiejskiej gminy Łasin jest raczej skupiona, co jest determinantą wysokiej jakości rolniczej gleb, występowaniem jezior, kompleksów leśnych i rzeźbą terenu. Pod względem rozwoju procesów urbanizacyjnych gmina rozwija się nierównomiernie. Silne procesy urbanizacyjne zachodzą w szczególności w ośrodku gminnym – Łasinie i na jego obrzeżach (Łasin-Wybudowanie). Ponadto postępujący rozwój zabudowy obserwuje się głównie w miejscowościach: Łasin-Wybudowanie, Szczepanki, Szynwałd, Nowe Jankowice, Szonowo.

Rozwój zagospodarowania przestrzennego będzie w dalszym ciągu odbywał się głównie kosztem użytków rolnych. Obserwuje się zmianę terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele zabudowy. Wpływ Grudziądza na rozwój gminy jest umiarkowany.

Oczywiście uwarunkowania ekofizjograficzne nie są jedynymi. Ważne jest wyposażenie w media infrastrukturę technicznej oraz dostępność komunikacyjna.

Przestrzeń miasta i gminy stopniowo wypełnia się zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjno-składową. Powstaje nowa zabudowa głównie na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo.

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych wskazuje, że obszar gminy obejmujący część wysoczyznową, jest ogólnie predysponowany do rozwoju procesów urbanizacyjnych. Charakteryzuje się w zdecydowanej większości dobrymi warunkami geologicznymi, gruntowymi i wodnymi do wprowadzenia zabudowy. Jednak barierą rozwoju dość znacznej części obszaru jest występowanie gruntów o wysokiej przydatności rolniczej należących do II i III klasy bonitacyjnej gleb. Tereny położone na wysoczyźnie morenowej są predystynowane do prowadzenia działalności rolniczej. Zasadne jest wyznaczenie stref: otwartej SO i produkcji rolniczej SR. Wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe predestynują tereny dolin Osy i Gardęgi oraz obszary w otoczeniu jezior do rozwoju funkcji mieszkaniowej, turystycznej i rekreacyjnej, jednak jest to możliwe w ograniczonym zakresie przestrzennym.

*Wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska*

Obszar miasta i gminy Łasin odznacza się zróżnicowanymi warunkami ekofizjograficznymi. Decydują o tym uwarunkowania ekofizjograficzne w dużej mierze wynikające ze zróżnicowania warunków glebowych, użytkowania terenu i rzeźby terenu, jakości zasobów przyrodniczych, występujących zagrożeń i odporności na degradację.

Potrzebom środowiska powinny być podporządkowane tereny, na których występują cenne zasoby przyrodnicze lub tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu.

Tereny o cennych zasobach przyrodniczych to:

- gleby o klasach bonitacyjnych II-III,

- tereny zalewowe,
- tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych (obniżenia bagienne i podmokłe),
- tereny lasów,
- korytarze ekologiczne,
- tereny zadrzewień na użytkach rolnych,
- tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu:
  - rezerwat przyrody,
  - obszar chronionego krajobrazu,
  - obszar Natura 2000,
  - użytki ekologiczne,
  - pomniki przyrody.

*Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska*

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru miasta i gminy Łasin określają jej predyspozycje do zagospodarowania lub do ochrony. Obszar miasta i gminy jest zróżnicowany pod tym względem. Ograniczeniom związanym z koniecznością ochrony zasobów środowiska powinny podlegać:

- obszary prawnej ochrony przyrody i krajobrazu,
- tereny urodzajnych gleb,
- tereny lasów,
- tereny bagienne i podmokłe.

Ograniczeniom związanym z występowaniem uciążliwości i zagrożeń środowiska powinny podlegać:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (woda 1%),
- strefa krawędziowa doliny Osy, doliny Gardęgi i rynny jeziora Nogat,
- tereny występowania osuwisk i zagrożonych ruchami masowymi,
- strefy ochronne wokół elektrowni wiatrowych,
- strefy ochronny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- tereny w sąsiedztwie głównych punktów zasilania,
- tereny w sąsiedztwie zakładów przemysłowych i produkcji rolnej,
- sąsiedztwo oczyszczalni ścieków,
- tereny w sąsiedztwie dróg.

<u>Plan ogólny uwzględnia wskazania wynikające z analizy ekofizjograficznej poprzez:</u>

- koncentrację zabudowy, dzięki czemu następuje ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych najwyższej przydatności rolniczej na cele inne niż rolne,
- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną wynikających wyłącznie z istniejącej zabudowy i zagospodarowania oraz z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; brak wyznaczenia nowych stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, wynikający z bilansu zapotrzebowania i chłonności, powoduje brak wpływu na istniejące uwarunkowania ekofizjograficzne gminy oraz jej krajobraz,

- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wyłącznie w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; brak wyznaczenia nowych stref SZ pozytywnie wpłynie na ograniczenie rozdrabniania struktury gospodarstw rolnych i fragmentacji użytków rolnych,
- wyznaczenie nowych stref usługowych w mieście Łasinie i jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz jako kontynuację istniejących funkcji usługowych o niewielkiej skali w obszarach wiejskich, jako powiązanie funkcji usługowej z funkcją mieszkaniową,
- wyznaczenie stref gospodarczych dla istniejących zakładów przemysłowych z możliwością ich rozbudowy oraz powstania nowych zakładów, przede wszystkim w sąsiedztwie tych istniejących, gdzie występuje już znaczące oddziaływanie na środowisko i przestrzeń, a tereny wyposażone są w niezbędną infrastrukturę i dogodny układ komunikacyjny; większość stref zlokalizowana jest stosunkowo blisko miasta, jednak w odległości zapewniającej ochronę terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej,
- wyznaczenie stref zieleni i rekreacji dla obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, w tym dla dawnych założeń parkowych, jezior i ich otoczenia,
- ochronę kompleksów leśnych i wód powierzchniowych poprzez objęcie ich strefami otwartymi oraz strefami zieleni i rekreacji,
- podkreślenie istnienia historycznych cmentarzy w przestrzeni gminy, jako cennych enklaw ekologicznych obejmujących wartościowy starodrzew poprzez wyznaczenie dla nich stref cmentarzy,
- wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w centrum Łasina, obejmującego historyczny trzon miasta,
- objęcie strefami otwartymi możliwie dużych obszarów gminy, w tym również części miasta Łasina, gdzie nie planuje się realizacji nowej zabudowy,
- wyznaczenie stref planistycznych o wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym profilach funkcjonalnych w obszarze analizowanych miejscowości, co odpowiada dotychczasowemu zagospodarowaniu i zabudowie na tych obszarach,
- ograniczenie możliwości realizacji nowej zabudowy w obszarach objętych prawnymi formami ochrony przyrody, w tym brak dopuszczenia realizacji obiektów odnawialnych źródeł energii w strefach otwartych w granicach form ochrony,
- podporządkowanie zagospodarowania terenów, na których występują cenne zasoby przyrodnicze lub terenów objętych formami ochrony przyrody i krajobrazu potrzebom środowiskowym, co zostało opisane w powyższych rozdziałach niniejszego uzasadnienia.

# PROCEDURA UZGODNIEŃ I OPINIOWANIA

Jednym z etapów procedury sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego jest wystąpienie do właściwych organów o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu ogólnego. Działanie to wynika z art. 13i ust. 3 pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). W odpowiedzi na pismo Burmistrza Miasta i Gminy Łasin właściwe organy przedstawiły warunki oraz uwagi, których uwzględnienie jest niezbędne dla dalszego prowadzenia procedury planistycznej. W wyniku powyższego projekt planu ogólnego uległ modyfikacjom, które zostały opisane poniżej. Odniesiono się tu do wszystkich warunków wskazanych w pismach uzgadniających i opiniujących projekt planu ogólnego. Poniższe zestawienie nie odnosi się do postanowień i decyzji uzgadniających i opiniujących pozytywnie, bez uwag, projekt planu ogólnego.

## *1. Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego*

Postanowienie nr 71/358/25 z dnia 8 września 2025 r. odmawiające uzgodnienia projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Łasin w zakresie uwzględnienia ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz w zakresie zadań samorządu województwa:

- Spośród dotychczas wyznaczonych stref otwartych wyodrębniono mniejsze strefy: 40SO - 46SO obejmujące istniejące obiekty odnawialnych źródeł energii oraz 47SO - 58SO, w których dopuszczono realizację odnawialnych źródeł energii w postaci terenu elektrowni słonecznej oraz terenu elektrowni wiatrowej (łącznie lub z wykluczeniem elektrowni wiatrowych). Strefy te nie znajdują się w zasięgu zwartych kompleksów rolnych o wysokiej klasie przydatności dla rolnictwa ani innych terenów ograniczających możliwość lokalizacji tego typu inwestycji. Część spośród tych stref została wyznaczona poszerzająco, jeżeli istniały ku temu przesłanki urbanistyczne i nie kolidowało to z występowaniem gruntów rolnych klas I-III. Z profili dodatkowych pozostałych stref otwartych usunięto teren elektrowni wiatrowej i teren elektrowni słonecznej. Strefy 59SO i 60SO powstały w wyniku podziału wcześniej istniejących stref.
- W zakresie usunięcia z dodatkowego profilu funkcjonalnego stref usługowych, obejmujących zwarte kompleksy gleb klas I-III, terenów elektrowni słonecznej, wskazuje się, iż powyższe nie spowoduje większej ochrony tych gruntów. Profil podstawowy tych stref zwiany jest z działalnością pozarolniczą, zatem przewiduje przekształcenie tych gruntów na cele nierolnicze. Strefy usługowe w planie ogólnym zostały wyznaczone w ograniczonym zakresie, uwzględniając faktyczne zagospodarowanie oraz realne potrzeby mieszkańców. Ich łączna powierzchnia na terenie całej gminy wynosi około 42 ha, przy czym zdecydowana większość została wyznaczona w granicach administracyjnych miasta Łasina, które pełni rolę lokalnego ośrodka rozwoju i w sposób naturalny powinno przyciągać większość inwestycji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w którym ochrona gruntów rolnych podlega mniejszym restrykcjom niż w obszarach wiejskich. Do stref usługowych obejmujących grunty rolne klas I-III, w których profil dodatkowy obejmuje teren elektrowni słonecznej należą:

- 1SU – strefa zlokalizowana w granicach administracyjnych miasta Łasina, w sąsiedztwie drogi krajowej. Jest to teren podlegający obecnie przekształceniu w oparciu o uzyskaną decyzję o warunkach zabudowy;
- 42SU – strefa obejmująca środowiskowy dom samopomocy w Jankowicach - teren i budynki stanowiące własność gminy Łasin. Jest to stosunkowo duży teren, którego zagospodarowanie może być uzupełnione o dodatkowe funkcje. W granicach tej strefy występują grunty rolne klasy III, jednak nie stanowią one części zwartego kompleksu gruntów tych klas, a jedynie niewielką enklawę wśród gruntów klasy IV;
- 44SU – strefa usługowa w sąsiedztwie istniejącego zakładu produkcyjnego w Szczepankach, obejmująca teren w granicach planu miejscowego, gdzie zgodnie ze złożonym wnioskiem planuje się rozbudowę przedmiotowego zakładu. Usługi są naturalnym kierunkiem rozwoju obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu produkcyjnego, jako stopniowe zmniejszanie poziomu ewentualnego oddziaływania na tereny przyległe. Lokalizacja terenu przy drodze i przy zakładzie produkcyjnym nie spowoduje fragmentacji zwartego kompleksu rolnego;

Wskazuje się ponadto, iż każda zmiana gruntów rolnych klas chronionych, znajdujących się poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na cele nierolnicze wymagać będzie uzyskania zgody ministra uzyskiwanej podczas procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem ochrona tych gruntów jest zapewniona na kilku etapach inwestycyjnych.

### *2. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie*

Decyzja znak G.RPP.610.227.2025.MP z dnia 12.09.2025 r. odmawiająca uzgodnienia projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Łasin w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- Ze strefy 7SJ objętej częściowo obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego od rzeki Gardęgi poprzez jezioro Nogat wyodrębniono dwie nowe strefy zieleni i rekreacji: 51SN i 52SN, które ograniczają możliwość zabudowy obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego. Parametry dla tych stref oraz ich profile dodatkowe przyjęto jako odpowiadające parametrom przyległej strefy 35SN, obejmującej jezioro Nogat;
- Strefę 200SZ zmniejszono o część znajdującą się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego (z wyłączeniem istniejącego budynku gospodarczego). Teren ten został włączony do przyległej strefy otwartej 1SO.

### *3. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków*

Postanowienie nr ZN/259/2025, znak: WUOZ.T.WZN.PP.5150.9.6.2025.AG/MK z dnia 15.09.2025 r. odmawiające uzgodnienia projektu planu ogólnego:

1. Wyodrębniono dodatkową strefę 50SN obejmującą zabytek archeologiczny – grodzisko wczesnośredniowieczne wpisane do rejestru zabytków, dla której w profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni naturalnej oraz lasu, ustalając parametry zabudowy (maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz

maksymalny udział powierzchni zabudowy) na poziomie 0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 95%.

2. Strefę 19SN, obejmującą założenie parkowe w Bogdankach, wpisane do rejestru zabytków, powiększono o część strefy 407SZ, obejmując część założenia poza zabudową gospodarczo-inwentarską, z pominięciem zabytkowego pałacu, który ujęto w nowej strefie 469SZ. Parametry dla nowej strefy ustalono zgodnie z parametrami istniejącego pałacu. Maksymalną wysokość zabudowy w strefie 407SZ ograniczono do 13 m, co odpowiada wysokości istniejącej zabudowy. Granicę pomiędzy strefą 19SN i 26SO przeprojektowano, by odpowiadała ona granicy wpisu do rejestru zabytków. Dotychczas ustalone granice stref 20SN i 21SN ze strefami otwartymi były zgodne z granicami parku dworskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w związku z czym nie uległy one zmianie. W celu podkreślenia przynależności całego terenu do zespołu dworsko-parkowego, wyodrębniono w dodatkową strefę 39SO, w której jako profil dodatkowy dopuszczono teren zieleni urządzonej.
3. W strefie 406SZ, w której zlokalizowany jest dwór w Jakubkowie ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zmniejszono maksymalną wysokość zabudowy do 10 m; usunięto część obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach strefy 149SJ obejmującej południową część dworu.
4. Strefę 24SN powiększono o część strefy 352SZ, obejmując w całości założenie parkowe w miejscowości Ludwichowo. Z obszaru tego usunięto obszar uzupełnienia zabudowy.
5. Ze strefy 1SW znajdującej się w granicach zespołu dworsko-parkowego w Nogacie wpisanego do rejestru zabytków, wyodrębniono części parkowe – północno-zachodnia została włączona do istniejącej strefy 4SN, a dla południowo-wschodniej wyznaczono nową strefę 49SN. Pozostała część strefy 1SW obejmuje część dworską założenia z istniejącą tam zabudową. Parametry dla stref przyjęto zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVIII/302/2010 Rady Miejskiej Łasin z dnia 28 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren nad Jeziorem Nogat w sołectwie Nogat). Część strefy 10SJ znajdująca się w granicach zespołu dworsko-parkowego została wyodrębniona w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do stref sąsiednich 4SN, 1SW i 52SN, obejmujących jednostkę 1MW/U/ZP, dla której plan miejscowy ustala łączone funkcje terenów, mogące występować łącznie i rozdzielnie, przeznaczenie terenu części strefy 10SJ jest skonkretyzowane i obejmuje wyłącznie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (9MN). W związku z powyższym nie jest możliwa zmiana klasyfikacji tej strefy. Plan miejscowy został podczas procedury jego sporządzania uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a uwarunkowania w tym zakresie nie uległy zmianie. Ze względu na obiekt wpisany do rejestru zabytków, nowe zainwestowanie tego terenu podlega uzgodnieniu z WKZ.
6. Wpis do rejestru zabytków w Nowych Jankowicach obejmuje całe założenie pałacowo-parkowe i zespół folwarczny. Strefy w planie ogólnym zostały wyznaczone zgodnie z faktycznym użytkowaniem (które nieznacznie zmieniło się względem historycznego). Część parkowa założenia została objęta strefą SN (dla której zgodnie z warunkiem uzgodnienia zwiększono wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 80%). Część

folwarczna z zabudową gospodarczą i inwentarską, a także zabytkowym pałacem, który zgodnie z ewidencją zabytków pełni obecnie funkcję budynku biurowego, w stanie faktycznym jest to budynek obsługi w funkcjonującej stadninie, objęto strefą SZ, umożliwiającą dalsze prowadzenie stadniny. Jeden z budynków przy bramie wjazdowej na teren założenia pełni funkcję mieszkalną i został włączony do strefy SW. Objęcie całej zabudowy o zróżnicowanych funkcjach strefą SN byłoby niezgodne z faktycznym użytkowaniem i w przyszłości mogłoby uniemożliwiać właściwe funkcjonowanie stadniny, kontynuującej historyczną funkcję folwarku. Granicę strefy 22SN nieznacznie przesunięto w kierunku północno-wschodnim, aż do granicy istniejących budynków gospodarczych, zwiększając tę strefę do maksymalnego zasięgu nie obejmującego części folwarcznej. Wyznaczone strefy planistyczne w żaden sposób nie ograniczają możliwości ochrony konserwatorskiej, a jedynie ustalają przeznaczenie terenów (zgodne z historycznym). Szczegółowe warunki ochrony założenia ustalone zostaną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

7. W strefie 118SJ, w której zlokalizowany jest zespół folwarczny w Nowych Jankowicach – Klarnowie z budynkami ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zmniejszono maksymalną wysokość do 12 m.
8. Usunięto obszary uzupełnienia zabudowy w granicach terenów 22SW i 23SW obejmujących zabudowę założenia dworsko-parkowego w Plesewie, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
9. W strefie 50SW, w której zlokalizowany jest dwór w Przesławicach, wpisany do rejestru zabytków, zmniejszono maksymalną wysokość do 10 m. Usunięto obszar uzupełnienia zabudowy ze stref 30SN i 50SW, w których zlokalizowane jest założenie dworsko-parkowe wpisane do rejestru zabytków. Strefę 30SN powiększono obejmując większość terenu dotychczasowej strefy 50SW, pozostawiając w niej jedynie dwór wraz z niewielką powierzchnią go otaczającą.
10. W strefie 26SN, obejmującej założenie dworsko-parkowe w miejscowości Święte, wpisane do rejestru zabytków, dodano profile dodatkowe dotyczące terenu usług kultury i rozrywki, usług gastronomii i usług turystyki oraz ustalono parametry zabudowy, umożliwiając zrekonstruowanie dawnego dworu.
11. Strefę 27SN, obejmującą założenie parkowe w miejscowości Wydrzno, wpisane do rejestru zabytków, powiększono o działkę nr 113/8, objętą dotychczas strefą 4SO.
12. Strefy obejmujące założenie dworsko-parkowe z częścią folwarczną w Szczepankach, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVII/311/2022 Rady Miejskiej Łasin z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczepanki, gmina Łasin), co odpowiada faktycznemu użytkowaniu tego terenu. Również parametry, w tym maksymalna wysokość zabudowy, zostały ustalone w oparciu o ustalenia tego planu miejscowego (12 m dla przeważającej części tego obszaru). Wskazać należy natomiast, iż dla obszaru tego obowiązuje ochrona konserwatorska opisana w ustaleniach MPZP, a jej granice (zgodne z granicami ustalonymi w

ewidencji zabytków) zostały wskazane na rysunku MPZP. Plan ogólny nie odnosi się do tak szczegółowych ustaleń.

13. Strefa 25SN, obejmująca założenie dworsko-parkowe w miejscowości Szynwałd, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, została powiększona o część strefy 17SW, obejmującą część parkową założenia. W strefie 17SW zmniejszono maksymalną wysokość zabudowy do 13 m. Z terenu stref 17SW i 25SN usunięto obszar uzupełnienia zabudowy.
14. Zgodnie z kartą zabytku, wysokość dworu w Szynwałdziku, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zlokalizowanego w strefie 47SJ wynosi 10 m, zatem nie zmienia się tego parametru w projekcie planu ogólnego.
15. Strefę 28SN, obejmującą zespół dworsko-parkowy w Zawdzie, ujęty w ewidencji zabytków, powiększono o część strefy 6SU i zwiększono w tym obszarze wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 90%. Teren ten objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVII/313/2022 Rady Miejskiej Łasin z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zawda, gmina Łasin) i wyznaczone strefy planistyczne i parametry odpowiadają ustaleniom tego planu. Wskazać należy, iż dla obszaru tego obowiązuje ochrona konserwatorska opisana w ustaleniach MPZP, a jej granice (zgodne z granicami określonymi w ewidencji zabytków) zostały wskazane na rysunku MPZP. Plan ogólny nie odnosi się do tak szczegółowych ustaleń. Ponadto wskazany zabytek stanowi zespół dworsko-parkowy, zatem podzielony jest na część rezydencjalno-parkową i część folwarczną. Część rezydencjalno-parkowa została niemalże w całości (poza istniejącymi budynkami – zabytkowym dworem pełniącym funkcję mieszkalną (strefa SW) i remizą OSP (strefa SU)) objęta strefą SN (zieleni i rekreacji).
16. Wyodrębniono nową strefę 20SC dla historycznego cmentarza ewangelickiego w Nowych Mostach, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i ustalono dla niej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.
17. Ze strefy 30SO wyodrębniono nową strefę 24SC dla historycznego cmentarza ewangelickiego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i ustalono dla niej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.
18. Ze strefy 8SO wyodrębniono nową strefę 25SC dla historycznego cmentarza cholerycznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i ustalono dla niej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.
19. Ze strefy 290SZ wyodrębniono nową strefę 26SC dla historycznego cmentarza ewangelickiego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i ustalono dla niej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%.
20. Wyodrębniono nową strefę 21SC dla historycznego cmentarza katolickiego - epidemicznego w Szonowie Szlacheckim, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i ustalono dla niej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.
21. Wyodrębniono nową strefę 22SC dla historycznego cmentarza parafialnego - ewangelickiego w Zawdzkiej Woli, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i ustalono dla niej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.

22. W strefie 2SC, obejmującej m. in. kościół w Szczepankach wpisany do rejestru zabytków, zmniejszono maksymalną wysokość do 20 m. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 15% wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
23. W strefie 4SC, obejmującej m. in. kościół w miejscowości Święte wpisany do rejestru zabytków, zmniejszono maksymalną wysokość do 15 m.
24. Z terenu obejmującego strefę 3SC, w granicach której zlokalizowany jest kościół w Szynwałdzie, wpisany do rejestru zabytków, usunięto obszar uzupełnienia zabudowy.
25. Strefę 26SU (usługową), obejmującą m. in. kościół parafialny p.w. św. Katarzyny i cmentarz przykościelny, zmieniono na strefę cmentarza, tworząc wspólną strefę ze strefą 5SC. Dodatkowy profil funkcjonalny tej strefy obejmuje teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego i teren zieleni naturalnej. Dla strefy tej wyznaczono parametry uwzględniające istniejącą zabudowę na działce nr 314, tj. maksymalną nadziemna intensywność zabudowy jako 0,5, maksymalną wysokość zabudowy jako 18 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy jako 35% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jako 50%. Ze strefy tej usunięto obszar uzupełnienia zabudowy.
26. Strefę 5SC, obejmującą cmentarz parafialny w Łasinie, wpisany do rejestru zabytków, powiększono o działkę nr 334 i usunięto z niej obszar uzupełnienia zabudowy.
27. Strefę 16SN, obejmującą miejsce pamięci narodowej, ujęte w ewidencji zabytków, zmieniono na strefę 23SC, ustalając dla niej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%.
28. Ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 40SW, obejmującej dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Starej w Łasinie, ujęty w ewidencji zabytków, usunięto obszar uzupełnienia zabudowy.
29. Do profilu dodatkowego strefy 2SK, obejmującej aleję przydrożną lipową Łasin-Gruta, ujętą w ewidencji zabytków, dodano teren zieleni urządzonej.
30. Zgodnie z kartą zabytku, wysokość ratusza w Łasinie, wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego w strefie 29SU wynosi 15 m, natomiast jego wieży 25m, zatem nie zmienia się tego parametru w projekcie planu ogólnego.
31. Dla strefy obejmujących historyczny układ urbanistyczny miasta Łasina, ujęty w ewidencji zabytków:
    - 38SW - zmniejszono maksymalną wysokość zabudowy do 12,5 m, zgodnie ze stanem faktycznym – maksymalną wysokością istniejących budynków w strefie,
    - 39SW - zmniejszono maksymalną wysokość zabudowy do 13,0 m, zgodnie ze stanem faktycznym – maksymalną wysokością istniejących budynków w strefie,
    - 40SW - zmniejszono maksymalną wysokość zabudowy do 13,5 m, zgodnie ze stanem faktycznym – maksymalną wysokością istniejących budynków w strefie.

### *4. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna*

Opinia sporządzona na posiedzeniu w dniu 18 lipca 2025 r. wprowadzająca uwagi do projektu planu ogólnego:

1) korekta wielkości wskaźników zabudowy uwzględniających istniejący stan zagospodarowania, w szczególności w obszarze zabudowy śródmiejskiej, nie jest możliwa, ponieważ minimalny

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla tych stref jest ściśle określony w Rozporządzeniu;

2) Zarówno granice stref jak i ustalone w nich wskaźniki zostały szczegółowo przeanalizowane na etapie sporządzania projektu planu ogólnego. Granice zostały wyznaczone dla większości stref w oparciu o granice działek ewidencyjnych oraz użytków gruntowych, natomiast wskaźniki uwzględniają istniejącą zabudowę i możliwość jej potencjalnego, umiarkowanego rozwoju, z poszanowaniem terenów sąsiednich. We wskazanych w opinii strefach planistycznych SZ wskaźniki wynoszą od 10% do 17% dla poszczególnych działek ewidencyjnych, natomiast wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono tam na poziomie 20%. W jednej ze stref wskaźnik dla istniejącej zabudowy wynosi około 20,5%, zatem jego maksymalną wartość ustalono na poziomie 25%. Biorąc pod uwagę powyższe strefy zabudowy zagrodowej umożliwiają powstanie nowych budynków, a stopień zagospodarowania tych terenów umożliwia również realizację obiektów rolniczych, zatem nie ma miejsca ograniczenie możliwości rozwoju istniejących gospodarstw rolnych;
3) Wydzielenie stref infrastrukturalnych SI z funkcją dodatkową terenu rolniczego z zakazem zabudowy dla gazociągu wysokiego ciśnienia, rurociągu naftowego oraz sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć nie jest możliwe. Zarówno profile podstawowe, jak i profile dodatkowe stref planistycznych określone są w rozporządzeniu. Strefy infrastrukturalne (SI) nie dają możliwości wskazania funkcji terenów jako tereny rolnicze z zakazem zabudowy, natomiast strefy otwarte (SO) zawierają w profilu podstawowym zarówno teren rolnictwa z zakazem zabudowy, jak i teren infrastruktury technicznej, zatem zdecydowano się na takie wydzielenie. Dodatkowo wskazane sieci są elementami podziemnymi oraz nadziemnymi i nie wykluczają rolniczego wykorzystania terenów. Ograniczenia w ich zagospodarowaniu będą określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
4) Dopuszczenie we wszystkich strefach SZ funkcji dodatkowej jako pozarolniczej działalności usługowej nie jest zasadne. Rozproszone zagrody rolnicze wśród pól, często z utrudnionym dostępem komunikacyjnym, z dala od istniejącej zabudowy mieszkaniowej skupiającej potencjalnych klientów, nie wydaje się właściwą lokalizacją dla funkcji usługowych nie związanych z rolnictwem. Funkcje te dopuszczono dla niektórych spośród stref SZ po przeanalizowaniu ich lokalizacji, struktury i obecnego zagospodarowania oraz potrzeb.
5) Na terenie gminy Łasin nie odnotowano potrzeby realizacji biogazowni i nie złożono w tym zakresie wniosków, zatem wyznaczenie terenu pod tego typu inwestycje byłoby nieuzasadnione, tym bardziej, iż jest to inwestycja niepożądana przez społeczeństwo, mogąca powodować potencjalne uciążliwości.

### *5. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny*

Pismo znak NNZ.9022.1.121.2025 z dnia 29.08.2025 r. opiniujące pozytywnie projekt planu ogólnego z uwagą:

- W planie ogólnym wyznaczono 6 stref obejmujących czynne cmentarze. Strefy znajdujące się w ich sąsiedztwie wynikają ze stanu faktycznego i obejmują istniejące budynki, a także zagospodarowanie działek. W odległościach do 50 m i do 150 m wokół czynnych cmentarzy nie

wyznaczono nowych stref związanych z zabudową mieszkaniową. W sąsiedztwie cmentarza komunalnego w Łasinie wyznaczono nową strefę usługową. Profil usług prowadzonych w tym obszarze, w szczególności w najbliższym sąsiedztwie cmentarza, zostanie ustalony na późniejszym etapie, przy sporządzaniu planu miejscowego i będzie musiał uwzględniać przepisy odrębne, w tym przepisy sanitarne. Wskazuje się ponadto, iż wyznaczone strefy planistyczne nie przesądzają o realizacji budynków wykluczonych pod względem sanitarnym w bliskim sąsiedztwie cmentarzy, a jedynie określają przeznaczenie danej strefy, w granicach której mogą znaleźć się np. budynki towarzyszące lub inne zagospodarowanie, np. w postaci zieleni towarzyszącej. Dokładniejszą lokalizację budynków określać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie linii zabudowy oraz wskazanie stref wykluczonych z zabudowy.

### *6. Polskie Sieci Elektroenergetyczne*

Pismo znak 2162-DE-DSB-DUB-WFB.071.301.2024.4 z dnia 4.09.2025 r. opiniujące warunkowo pozytywnie projekt planu ogólnego:

W strefie 90SJ, w granicach pasa technologicznego linii przesyłowej 400 kV znajduje się istniejąca zabudowa, zatem nie jest możliwe ustalenie intensywności zabudowy na poziomie zero. Jak wskazano w piśmie opiniującym w strefie tej obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej. Lokalizacja zabudowy towarzyszącej w postaci np. budynków gospodarczych i garażowych, które dopuszcza ustalona strefa planistyczna, nie jest jednoznacznie wykluczona przepisami odrębnymi. Możliwość ich realizacji będzie analizowana na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i to w tym dokumencie ustalone zostaną szczegółowe zasady w tym zakresie. W strefach w zasięgu pasa technologicznego linii przesyłowej 400 kV nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy, zatem wszelkie nowe zainwestowanie będzie poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego zawiera wszystkie niezbędne elementy określone w ustawie, a wprowadzenie do niej dodatkowych elementów, ze względu na skalę opracowania, może się wiązać ze zmniejszeniem jego czytelności. Schemat przebiegu linii elektroenergetycznych (w tym linii najwyższych napięć) znajduje się części tekstowej uzasadnienia i będzie on wskazywany w bardziej szczegółowych opracowaniach, takich jak np. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W treści uzasadnienia wskazane są również ograniczenia wynikające z występowania pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, bez ich literalnego przytoczenia. Dla obszarów tych obowiązują przepisy szczególne i normy, których zastosowanie będzie niezbędne na dalszych etapach inwestycyjnych. Stopień szczegółowości planu ogólnego nie wymaga przytoczenia tak dokładnych ustaleń dotyczących terenów.

### *7. Polska Spółka Gazownictwa*

Pismo znak PSGBY.RODZ.422.075.01.24/219.25 z dnia 10.09.2025 r. opiniujące projekt planu ogólnego z uwagami:

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, każda ze stref planistycznych zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, który umożliwia

lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 $m^2$, zatem uwzględniając skalę wskazanych obiektów w postaci stacji gazowych średniego ciśnienia, ich funkcjonowanie, a także budowa, rozbudowa i modernizacja sieci gazowej jest możliwa w oparciu o ustalenia planu ogólnego miasta i gminy Łasin.

W treści uzasadnienia planu ogólnego wskazane są uwarunkowania związane z istniejącymi sieciami gazowymi. Dla sieci tych, a także obszarów podlegających ich oddziaływaniu, obowiązują przepisy szczególne i normy, których zastosowanie będzie niezbędne na dalszych etapach inwestycyjnych. Stopień szczegółowości planu ogólnego nie wymaga przytoczenia dokładnych ustaleń dotyczących eksploatacji, budowy i modernizacji sieci oraz ograniczeń zagospodarowania terenów przyległych.

### *8. PERN*

Pismo znak ENA.432.000501.2025 z dnia 3.09.2025 r. opiniujące projekt planu ogólnego z uwagami:

- Strefę 8SI powiększono kosztem strefy 50SO o teren działki nr 225 w obr. Szonowo Szlacheckie, na której planuje się rozbudowę stacji pomp. Dla strefy 8SI zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 30%.

### *9. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi*

Pismo znak DNItr.660.272.2025 z dnia 3.09.2025 r. opiniujące projekt planu ogólnego z uwagami:

- Strefy planistyczne obejmujące istniejącą zabudowę zostały wyznaczone zgodnie z faktycznym użytkowaniem terenów. Wskazane w opinii strefy SJ i SU nie są obecnie związane z gospodarstwami rolnymi. Istniejące użytki gruntowe Br są pozostałością po dawniej działających zagrodach rolniczych lub od początku ich funkcjonowania były nieprawidłowo sklasyfikowane. Tereny te zgodnie ze stanem faktycznym nie mają powiązania z rolnictwem, a wyznaczone dla nich strefy planistyczne sankcjonują stan istniejący i nie wpływają na ograniczenie działalności rolniczej w gminie. Wszystkie aktywne gospodarstwa rolne na terenie gminy Łasin zostały objęte strefami SZ i SR.
- Wskazane w opinii strefy planistyczne SJ znajdujące się w otwartej przestrzeni rolniczej zostały wyznaczone dla istniejącej zabudowy z uwzględnieniem faktycznie pełnionych przez nią funkcji. Zostały one wyznaczone w oparciu o granice ewidencyjne działek oraz użytki gruntowe (Br) stanowiące o granicach terenów faktycznie przekształconych w wyniku zagospodarowania terenów. Użytki te nie odzwierciedlają rzeczywistego zagospodarowania tych terenów, ponieważ zgodnie ze stanem faktycznym pełnią one funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dotychczas nie odnotowano w tych miejscach konfliktów społecznych związanych z funkcjonującymi w sąsiedztwie gospodarstwami rolnymi.
- Możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii w otwartej przestrzeni produkcji rolniczej znacząco ograniczono, uwzględniając również odmowę uzgodnienia Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego, co zostało szczegółowo opisane powyżej.
- Zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodność planu miejscowego z planem ogólnym nie obejmuje wysokości zabudowy. Parametr ten, zgodnie z art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy jest obowiązujący w przypadku decyzji o warunkach zabudowy. Realizacja obiektów o wysokościach większych niż wskazane w planie ogólnym, w tym zabudowy rolniczej w strefach SZ i SR winna być poprzedzona wielowymiarowymi

analizami i uwzględniać wszelkie inne uwarunkowania, w tym związane z ochroną zabytków przyrody, krajobrazu itd., czego weryfikacja możliwa jest podczas procedury sporządzania planu miejscowego. Wyznaczone maksymalne wysokości na poziomie 12 m nie ograniczają rozwoju działalności rolniczej, a jedynie wskazują na konieczność dokładniejszej weryfikacji możliwości wprowadzenia takich obiektów w poszczególnych lokalizacjach.

## PONOWNE UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

W wyniku ponownego wystąpienia o uzgodnienia uzyskano wszystkie niezbędne uzgodnienia. Część spośród organów i instytucji opiniujących projekt podtrzymało stanowiska dotyczące swoich wcześniejszych uwag. Uzasadnienie przyjętych w tym zakresie rozwiązań zostało szczegółowo opisane w powyższym rozdziale. Nie pojawiły się żadne nowe uwagi i warunki, w związku z czym projekt planu ogólnego nie uległ modyfikacjom i został skierowany do konsultacji społecznych.

## AUTOKOREKTA DOTYCZĄCA BILANSU ZAPOTRZEBOWANIA I CHŁONNOŚCI TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

W wyniku ponownej analizy projektu planu ogólnego dostrzeżono nieścisłość dotyczącą bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych. Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) *„Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych […] wyraża się w liczbie mieszkańców”*, co zostało pominięte w pierwotnej wersji dokumentu, gdzie wyliczenia bazowały na jednostkach powierzchniowych. Dokonano poprawy wyliczeń, w wyniku czego ustalono, iż chłonność terenów niezabudowanych przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, zatem w mieście i gminie Łasin nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref planistycznych związanych z mieszkalnictwem (SW, SJ, SZ). Poprawie uległy rozdziały 1.4 i 1.5 dotyczące bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych. Bilanse odnoszą się do stref wyznaczonych w oparciu o przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszary uzupełnienia zabudowy oraz inwentaryzację istniejącej zabudowy i nie uwzględniają korekt dokonanych na podstawie uzgodnień i opinii właściwych organów (tj. ograniczenia kilku stref SJ, SZ i SW oraz podziały tych stref, uwzględniające występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego i obiektów objętych ochroną konserwatorska) – korekty te mają miejscowy charakter i marginalny zasięg i nie wpływają na chłonność wyznaczonych terenów, a jedynie umożliwiają pełniejsze uwzględnienie uwarunkowań danych obszarów. W konsekwencji powyższego dotychczas wyznaczone nowe strefy planistyczne związane z mieszkalnictwem zostały zmienione. Dołączono je do przyległych stref planistycznych o innych profilach funkcjonalnych, w tym w szczególności do stref usługowych (SU), zieleni i rekreacji (SN) oraz otwartych (SO). Zmianie uległy również części uzasadnienia odnoszące się do wcześniejszych nowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.

## ZMIANA STRATEGII ROZWOJU MIASTA I GMINY ŁASIN

Podczas sporządzania projektu planu ogólnego, Rada Miejska w Łasinie uchwaliła Strategię Rozwoju miasta i gminy Łasin na lata 2024-2030, która następnie została zmieniona. Ustalenia Strategii po jej zmianach zostały uwzględnione w planie ogólnym Miasta i Gminy Łasin, w związku z czym zmianie uległ rozdział 4.1 niniejszego uzasadnienia. Strategia uzasadnia zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w związku z czym, na podstawie §3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) na terenie miasta Łasina wyznaczono nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co zostało uzasadnione w rozdziale 4.1 niniejszego uzasadnienia.

## KONSULTACJE SPOŁECZNE

Kolejnym etapem procedury sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego jest przeprowadzenie konsultacji społecznych, które wynika z art. 13i ust. 3 pkt 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). W wyniku powyższego, do Burmistrza Miasta i Gminy Łasin wpłynęły uwagi dotyczące projekt planu ogólnego. Część spośród złożonych uwag została uwzględniona, zatem projekt planu ogólnego uległ modyfikacjom. Zmiany te zostały opisane w raporcie z konsultacji społecznych.

# ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY ŁASIN

UCHWAŁA NR XXVIII/189/2026
RADY MIEJSKIEJ ŁASIN
Z DNIA 27.08.2026 roku

OZNACZENIA

- obszar objęty planem ogólnym gminy
- obszar zabudowy śródmiejskiej
- obszar uzupełnienia zabudowy

Strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

- granice działek ewidencyjnych

Ochrona przyrody:

- rezerwat przyrody
- obszary chronionego krajobrazu
- obszar siedliskowy NATURA 2000
- użytki ekologiczne
- pomniki przyrody

Zagrożenie powodziowe:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10%

Ruchy masowe ziemi:

- tereny osuwisk
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Tereny i obszary górnicze oraz złoża kopalin:

- tereny górnicze
- obszary górnicze

- udokumentowane złoża kopalin
- ujęcia wody

Ochrona zabytków:

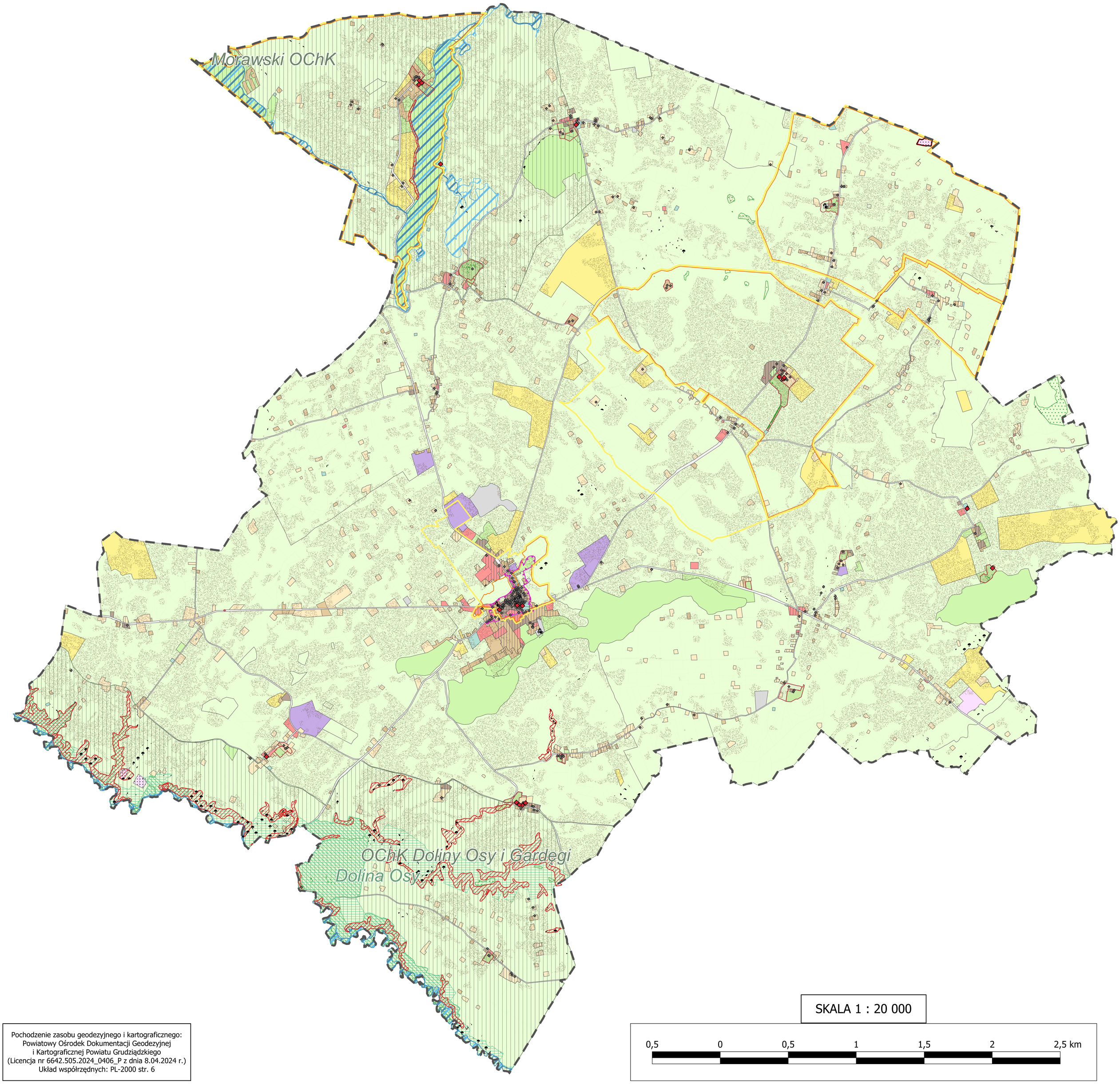
- obiekty nieruchome wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
- obiekty nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- zabytkowy układ urbanistyczny
- zabytkowe założenia dworsko-parkowe

Obszary zdegradowane i rewitalizacja:

- obszary zdegradowane
- obszary rewitalizacji

Grunty rolne i leśne:

- grunty rolne klas I-III
- lasy




Pochodzenie zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej Powiatu Grudziądzkiego
(Licencja nr 6642.505.2024_0406_P z dnia 8.04.2024 r.)
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6

SKALA 1 : 20 000

0,5 0 0,5 1 1,5 2 2,5 km