

**UCHWAŁA NR XIV/137/2020
RADY MIEJSKIEJ ŁASIN**

z dnia 25 lutego 2020 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz
planów miejscowych Miasta i Gminy Łasin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do wiadomości wyniki opracowania "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Łasin", stanowiącej załącznik nr 1 i 1A do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdza się co następuje:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łasin. przyjęte uchwałą Nr XXX/197/2013 Rady Miejskiej Łasin z dnia 4 grudnia 2013 r., jest częściowo nieaktualne.
- 2) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Łasin:
 - a) uchwała nr XXXIII/219/2001 Rady Miasta i Gminy Łasin z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łasin dla terenów położonych w Nogacie nad Jeziorem Kuchnia (działki nr 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 6/1 – obręb Nogat),
 - b) uchwała nr XXXVII/232/2002 Rady Miasta i Gminy Łasin z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Łasin dla terenu sołectwa Łasin Wybudowanie (działki nr 27/1 i 75/3, obręb Wybudowanie Łasińskie),
 - c) 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,- zachowują aktualność w całości.

§ 3. Uwzględniając wyniki opracowania, o którym mowa w § 1, postanawia się:

- 1) przystąpić do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łasin;
- 2) przystąpić do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów z oddziaływaniem OZE;
- 3) przystąpić do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej, funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz funkcji produkcyjnej;
- 4) przystąpić do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przypadku zaistnienia takiej konieczności.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łasin.

¹⁾ Zmiany do niniejszej ustawy ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz.1309, 1571, 1696 i 1815.

²⁾ Zmiany do niniejszej ustawy ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 60, 235,730,1009,1524,1696,1716 i 1815.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Łasin i w Biuletynie Informacji Publicznej.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Łasin


Rafał Kadacki

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY ŁASIN

*[W celu oceny aktualności studium
i planów miejscowych wójt, burmistrz albo
prezydent miasta dokonuje analizy zmian
w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ...]*



URZĄD MIASTA I GMINY ŁASIN

2019

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XIV/137/2020
Rady Miejskiej Łasin z dnia 25 lutego 2020 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie	3
2. Cel i metoda opracowania.....	3
3. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	4
4. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	6
5. Zainteresowanie inwestycyjne - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydanych pozwoleń na budowę	8
6. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Łasin	15
7. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna miasta i gminy Łasin.....	17
8. Program działań	18

1. Wprowadzenie

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które stanowią zbiór wytycznych dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy.

Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez Radę Miejską i obowiązujących na terenie gminy dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium i planów miejscowych. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm), który brzmi: *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

2. Cel i metoda opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Łasin jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy, ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz określenie przyszłej polityki przestrzennej.

Jako metodę wykonania niniejszej analizy przyjęto ocenę zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łasin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tych obowiązujących, a także tych będących w trakcie sporządzania) z faktycznym

stanem zagospodarowania gminy oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach.

Ponadto przeanalizowano strukturę wydawanych w gminie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wydanych pozwoleń na budowę. Szczególną uwagę poświęcono obszarom o największym zainteresowaniu inwestycyjnym, wymagającym stałego monitorowania oraz aktualizowania i tworzenia nowych planów miejscowych.

Na podstawie dokonanych analiz określono obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Łasin składa się z części tekstowej oraz załącznika graficznego, stanowiącego integralną część niniejszej analizy.

3. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm) nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej. Studium jest natomiast aktem wewnątrznie obowiązującym w gminie, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz przy wykonywaniu działań związanych z realizacją polityki przestrzennej. Ustalenia studium nie stanowią jednak podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych, w szczególności nie stanowią podstawy dla decyzji o pozwoleniu na budowę, ani decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łasin przyjęło uchwałą Nr XVI/109/99 Rady Gminy Łasin z dnia 30 grudnia 1999 r. Od tego czasu zmieniła się zarówno sytuacja społeczna i gospodarcza gminy, a także struktura przestrzenna tej jednostki administracyjnej. W związku z powyższym zaistniała potrzeba aktualizacji treści zawartych w studium oraz wyznaczenia skorygowanych kierunków rozwoju gminy. W tym celu

Rada Miejska Łasin podjęła uchwałę Nr XXIII/186/2009 z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łasin.

Po wprowadzeniu niezbędnych zmian powstało opracowanie aktualne w aspekcie bieżącego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, zawierające kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy uwzględniające zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa oraz Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju. Wyżej wymieniony dokument został przyjęty uchwałą Nr XXX/197/2013 Rady Miejskiej Łasin z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łasin.

Skargę na powyższą uchwałę Wojewoda Kujawsko – Pomorski złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy. Wojewódzki Sąd Administracyjny po rozpoznaniu sprawy stwierdził, że przedmiotowa uchwała w zakresie zdania o treści: „Granice tych obszarów są orientacyjne, ścisłe określenie granic nastąpi na etapie miejscowych planów zagospodarowania” (drugie zdanie w tirecie trzecim podrozdziału 2.2.11. „Tereny rolnicze, w tym tereny zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji rolnej” załącznika nr 2 do uchwały – kierunki zagospodarowania przestrzennego) nie podlega wykonaniu (Wyrok w Imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 grudnia 2014 r. Sygn. akt. II SA/Bd 1281/14).

Na podstawie Ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) obowiązkowa zawartość studium uległa znaczącym zmianom, które wzmacniają rolę tego dokumentu w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzenie m.in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwia dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy.

W związku z powyższym zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łasin uchwalone na podstawie uchwały Nr XXX/197/2013 Rady Miejskiej Łasin z dnia 4 grudnia 2013 r. powinny być

zaktualizowane o wyżej wymienione zmiany w przepisach prawa, określające elementy obligatoryjnie ujmowane w studium.

4. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 (w przeciwieństwie do studium, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy). W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Na terenie miasta i gminy Łasin uchwalono 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym 2 sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz 1 na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obowiązujących planów zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Uchwała	Przedmiot ustaleń planu
1.	Uchwała nr XXXIII/219/2001 Rady Miasta i Gminy Łasin z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łasin dla terenów położonych w Nogacie nad Jeziorem Kuchnia (działki nr 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 6/1 – obręb Nogat).	Gmina – tereny zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej
2.	Uchwała nr XXXVII/232/2002 Rady Miasta i Gminy Łasin z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Łasin dla terenu sołectwa Łasin Wybudowanie (działki nr 27/1 i 75/3, obręb Wybudowanie Łasińskie).	Gmina – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej
3.	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.	Gmina – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, rekreacyjno – wypoczynkowej i zagrodowej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Na terenie miasta nie ma obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny wiejskie pokryte są planami miejscowymi w wielkości mniejszej niż 1% powierzchni gminy.

Ustalenia większości wyżej wymienionych planów można uznać za nieaktualne względem przepisów planowania przestrzennego, gdyż zostały opracowane zgodnie z nieobowiązującą już ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku. Pomimo dezaktualizacji przepisów prawa, na podstawie których plany te zostały sporządzone, nie stwierdzono konieczności ich aktualizacji z uwagi na przyjęte funkcje i zasady zagospodarowania, w oparciu o które możliwa jest realizacja założonych w planach inwestycji.

Z uwagi na lokalizację na terenie gminy Łasin elektrowni wiatrowych niezbędne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2019 poz. 654 z późn. zm.) odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszkalnej, od elektrowni wiatrowej jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej. Art. 15 ust. 8 wyżej wymienionej ustawy dopuszcza uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (tj. do lipca 2022 r.).

Na etapie aktualizacji studium należy przeanalizować lokalizacje elektrowni wiatrowych na terenie gmin ościennych. W przypadku stwierdzenia, iż dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej obejmuje również teren gminy Łasin, niezbędne będzie przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru.

Obecnie nie trwają prace nad nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

W latach 2015 – 2018 nie wpłynął do gminy żaden wniosek w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Zainteresowanie inwestycyjne - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydanych pozwoleń na budowę

Analizę ruchu budowlanego na terenie miasta i gminy Łasin sporządzono na podstawie rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji celu publicznego oraz rejestru pozwoleń na budowę. Decyzje odmowne oraz dotyczące rozbiórki zostały wyłączone z analizy. Jako inwestycje inne zostały określone zmiany decyzji, przeniesienia oraz remonty istniejącej zabudowy. Analiza wyżej wymienionych decyzji pozwala ocenić zainteresowanie inwestycyjne na terenie gminy.

Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015 - 2018 z podziałem na rodzaj inwestycji.

Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2015 - 2018

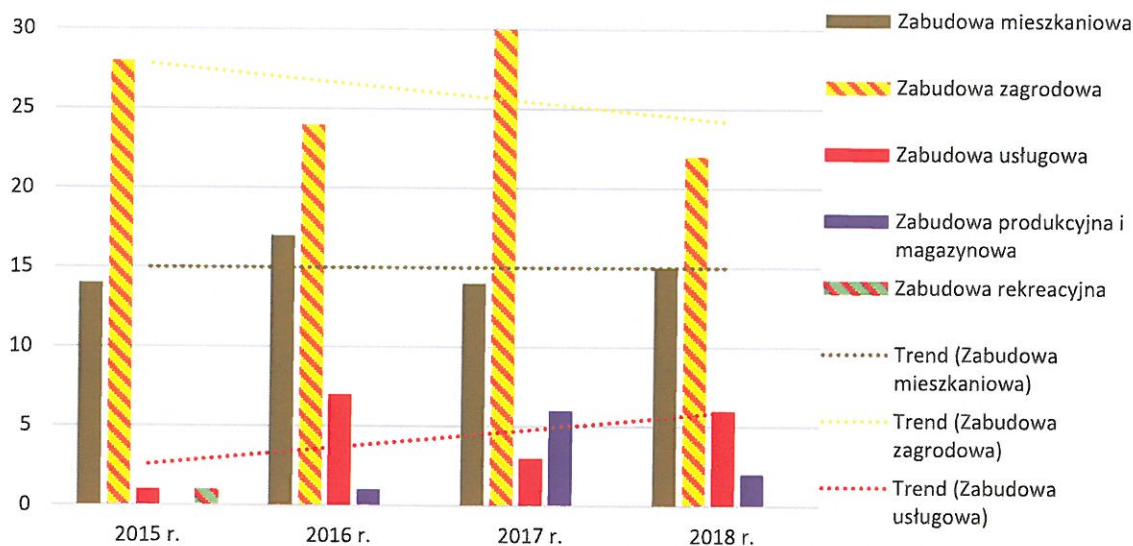
Rodzaj inwestycji	2015	2016	2017	2018	Razem	%
Zabudowa mieszkaniowa	14	17	14	15	60	31,4%
Zabudowa zagrodowa	28	24	30	22	104	54,5%
Zabudowa usługowa	1	7	3	6	17	8,9%
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	0	1	6	2	9	4,7%
Zabudowa rekreacyjna	1	0	0	0	1	0,5%
Razem	44	49	53	45	191	100%
Infrastruktura	5	6	8	2		
OZE	4	0	0	0		
Inne	21	19	10	6		
Ogółem decyzje o warunkach zabudowy	74	74	71	53	272	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W okresie 2015 - 2018 w gminie Łasin wydano łącznie 272 decyzje o warunkach zabudowy. W analizowanym okresie najwięcej decyzji wydano w latach

2015 – 2016 – po 74 decyzje. Znaczący spadek nastąpił w 2018 roku, w którym wydano tylko 53 decyzje.

Wykres 1. Decyzje o warunkach zabudowy



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Na przestrzeni analizowanych lat najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla zabudowy zagrodowej – 104 decyzje. Struktura decyzji wydanych na te cele kształtowała się nierównomiernie – na przemian wzrost zainteresowania i spadek, jednakże z tendencją malejącą.

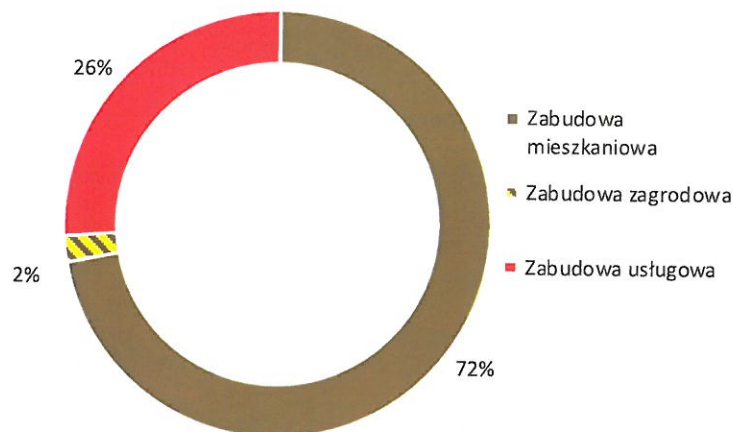
Dla zabudowy mieszkaniowej w latach 2015 – 2018 wydano łącznie 60 decyzji, w tym dla nowej zabudowy wydano 27 decyzji. Liczba decyzji dla zabudowy usługowej wydanych w analizowanych latach kształtowała się na poziomie od 1 do 7 decyzji w roku, z tendencją rosnącą.

W okresie analizy wydano łącznie 9 decyzji dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej, w tym w samym roku 2017 wydano ich 6. Decyzje te dotyczyły rozbudowy istniejących zakładów produkcyjnych.

Na przestrzeni lat 2015 – 2017 wydano od 5 do 8 decyzji dotyczących budowy i modernizacji infrastruktury. Znaczący spadek tych decyzji zanotowano w 2018 roku, kiedy wydano ich zaledwie 2.

Uwagę zwracają też decyzje dotyczące lokalizacji OZE. W roku 2015 wydano 4 takie decyzje, w tym 3 dotyczyły budowy elektrowni wiatrowych, 1 elektrowni fotowoltaicznej. Lokalizacje elektrowni wiatrowych oraz obszar ich oddziaływania przedstawiono na załączniku graficznym do analizy.

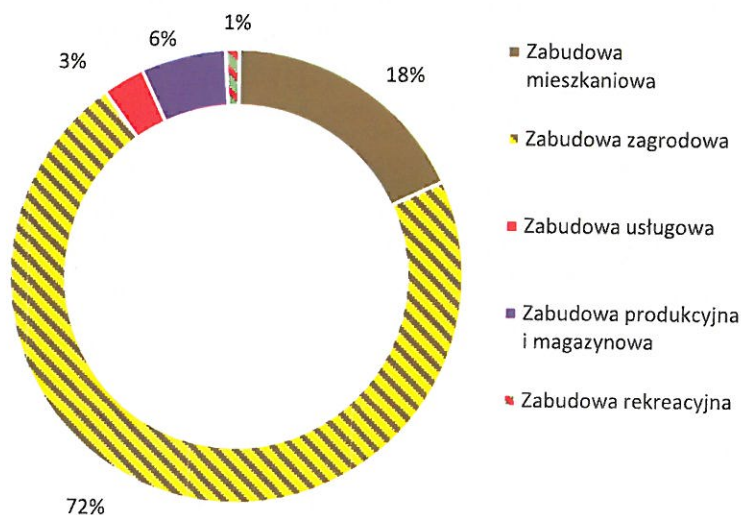
Wykres 2. Struktura decyzji wydanych dla obszaru miasta w latach 2015 - 2018



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Na terenie miasta najczęściej decyzji wydano dla zabudowy mieszkaniowej, ich udział w całkowitej liczbie decyzji wynosi aż 72%, w tym niespełna 50% to nowa zabudowa. Następnie największym zainteresowaniem charakteryzowała się zabudowa usługowa (ok. 26%). Najmniej decyzji wydano dla zabudowy zagrodowej. Brak jest decyzji dla zabudowy produkcyjnej oraz rekreacyjnej.

Wykres 3. Struktura decyzji wydanych dla obszaru wiejskiego w latach 2015 - 2018



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Struktura wydanych decyzji dla obszaru wiejskiego gminy Łasin zdecydowanie różni się od struktury charakteryzującej obszar miasta.

Na terenach wiejskich najczęściej decyzji wydano dla zabudowy zagrodowej (ok. 72%), natomiast zabudowa mieszkaniowa to zaledwie 18%. Ponadto zainteresowanie zabudową usługową na terenach wiejskich było znacznie mniejsze niż na terenie miasta, udział wydanych decyzji na te cele stanowił jedynie ok. 3% wszystkich decyzji. Udział decyzji dla zabudowy produkcyjnej i rekreacyjnej wyniósł odpowiednio ok. 6% i 1% wszystkich wydanych decyzji.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Liczbę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych na terenie miasta i gminy Łasin w latach 2015 - 2018 przedstawia tabela poniżej.

Tabela 3. *Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2015 – 2018*

Rok	Liczba wydanych decyzji
2015	5
2016	9
2017	7
2018	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W latach 2015 - 2018 na terenie miasta i gminy Łasin wydano łącznie 22 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które dotyczyły przede wszystkim budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej i sieci wodociągowej, remontów dróg i infrastruktury towarzyszącej, a także modernizacji obiektów użyteczności publicznej. Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydano w roku 2016 – 9 decyzji, najmniej w roku 2018 – 1 decyzja.

W latach 2011 – 2015 nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym, jak i na terenach zamkniętych.

Decyzje odmowne

W poniższej tabeli przedstawiono inwestycje, dla których odmówiono wydania warunków zabudowy w latach 2015 – 2018.

Tabela 4. Decyzje odmowne wydane w latach 2015 – 2018

Rok	Miejscowość	Rodzaj inwestycji
2015	Huta-Strzelce	budowa budynku gospodarczego
	Goczałki	budowa budynku mieszkalnego
2016	Goczałki	budowa budynku mieszkalnego
2017	Szczepanki	budowa budynku gospodarczego
	Przesławice	budowa budynku mieszkalnego
	Łasin	budowa budynku usługowo – handlowego
	Łasin	budowa budynku usługowo – handlowego
	Łasin	budowa budynku usługowo – handlowego
2018	Zawda	dobudowa garażu i werandy
	Przesławice	dobudowa budynku mieszkalnego
	Hermanowo	budowa dwóch budynków mieszkalnych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W latach 2015 – 2018 na terenie gminy Łasin wydano łącznie 11 decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy. W roku 2016 wydano tylko jedną decyzję odmowną, natomiast najwięcej decyzji odmownych wydano w 2017 roku – 5 decyzji.

Analizowane decyzje dotyczyły głównie odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji na terenie gminy (8 decyzji).

Pozwolenia na budowę

Ostatecznym etapem procesu uzyskania zgody na realizację inwestycji budowlanej jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Tabela poniżej przedstawia liczbę pozwoleń na budowę wydanych na terenie miasta i gminy Łasin w latach 2015 – 2018, z podziałem na rodzaj inwestycji.

Tabela 5. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2015 - 2018

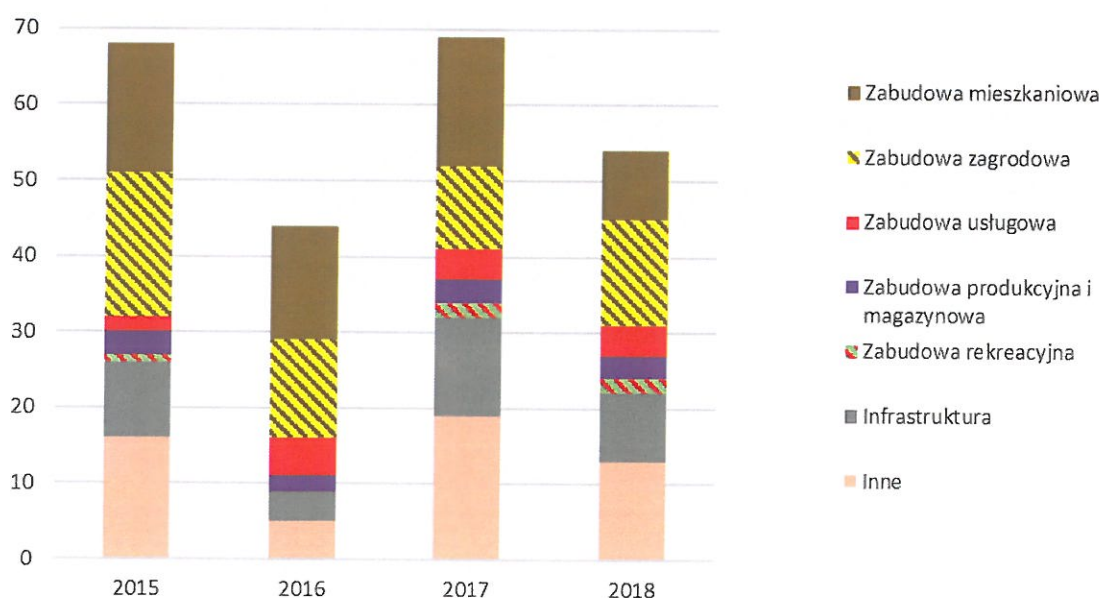
Rodzaj inwestycji	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	Razem	%
Zabudowa mieszkaniowa	17	15	17	9	58	25%
Zabudowa zagrodowa	19	13	11	14	57	24%
Zabudowa usługowa	2	5	4	4	15	6%
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	3	2	3	3	11	5%
Zabudowa rekreacyjna	1	0	2	2	5	2%
Infrastruktura	10	4	13	9	36	15%
Inne	16	5	19	13	53	23%
Ogółem pozwolenia na budowę	68	44	69	54	235	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W analizowanym okresie wydano łącznie 235 pozwoleń na budowę. Najwięcej w roku 2015 i 2017 odpowiedni 68 i 69 pozwoleń, najmniej natomiast w roku 2016 – 44 pozwolenia. Około 25% wszystkich pozwoleń wydano w celach realizacji zabudowy mieszkaniowej, niewiele mniej (25%) dotyczyło zabudowy zagrodowej.

Warto zwrócić uwagę, iż ok. 15% wszystkich wydanych pozwoleń stanowiły pozwolenia dotyczące budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

Wykres 4. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2015 - 2018



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W tabeli poniżej zestawiono decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę wydane łącznie w latach 2015-2018.

Tabela 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę wydanych w latach 2015 - 2018

Rodzaj inwestycji	Decyzje o warunkach zabudowy	Pozwolenia na budowę
Zabudowa mieszkaniowa	60	58
Zabudowa zagrodowa	104	57
Zabudowa usługowa	17	15
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	9	11
Zabudowa rekreacyjna	1	5
Infrastruktura	21	36
Inne	60	53
Ogółem	272	235

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Z analizy powyższej tabeli wynika, iż decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej są na bieżąco realizowane co odzwierciedla zbliżona liczba pozwoleń na budowę, podobnie jest w przypadku zabudowy usługowej.

Inaczej sytuacja przedstawia się w stosunku inwestycji zabudowy zagrodowej gdzie liczba decyzji o warunkach zabudowy znacznie przewyższa liczbę pozwoleń na budowę.

Warto zwrócić również uwagę na zabudowę rekreacyjną oraz infrastrukturę, gdzie liczba pozwoleń na budowę przewyższa liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w tym samym okresie, co świadczy o realizacji inwestycji na terenach z obowiązującym planem miejscowym.

Struktura przestrzenna wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Z załącznika graficznego do niniejszej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż struktura przestrzenna wydawanych decyzji charakteryzuje się rozproszeniem. Południowa oraz centralna część gminy (obejmująca teren miasta) charakteryzują się jednak większym zainteresowaniem inwestycyjnym niż tereny położone w północnej części gminy.

6. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Łasin

Jedno z głównych narzędzi w kształtowaniu ładu przestrzennego w gminie Łasin stanowią decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jak wynika z analizy wyżej wymienianych decyzji, w ostatnich latach, rozwój gminy Łasin wiązał się głównie z lokalizacją nowej zabudowy i modernizacją istniejącej zabudowy zagrodowej. Inwestycje celu publicznego dotyczyły głównie rozbudowy linii.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany w strukturze użytkowania gruntów w gminie Łasin na przestrzeni lat 2015 - 2018, odpowiednio dla obszaru miasta i obszarów wiejskich.

Tabela 7. Struktura użytkowania gruntów na terenie miasta

	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	
	ha	ha	ha	ha	%
Użytki rolne	169	169	170	169	35%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	0	0	0	0	0%
Grunty zabudowane i zurbanizowane	80	80	80	79	16%
Grunty pod wodami	212	212	212	214	45%
Nieużytki	18	18	17	17	4%
RAZEM	479	479	479	479	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Tabela 8. Struktura użytkowania gruntów na terenie gminy

	2015	2016	2017	2018	
	ha	ha	ha	ha	%
Użytki rolne	11465	11465	11466	11462	86,99%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	698	698	697	697	5,29%
Grunty zabudowane i zurbanizowane	411	411	410	414	3,14%
Grunty pod wodami	304	304	304	304	2,31%
Nieużytki	265	265	264	264	2,00%
Tereny różne	3	3	3	3	0,02%
Użytki ekologiczne	30	30	32	32	0,24%
RAZEM	13176	13176	13176	13176	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Na przestrzeni analizowanych lat zachodziły niewielkie zmiany w strukturze użytkowania gruntów. Uwarunkowania przyrodnicze gminy (duży udział użytków rolnych) wpływają na koncentrację nowej zabudowy głównie w centralnej części gminy. Rozwój usług, produkcji i przemysłu opiera się o istniejące zainwestowane obszary.

Rozwój sieci drogowej

W ostatnich latach na terenie miasta i gminy Łasin dokonano licznych inwestycji w zakresie infrastruktury drogowej.

W okresie od 2015 r. na terenie gminy wykonano następujące modernizację dróg gminnych (ułożenie nawierzchni bitumicznej):

- Przesławice droga gminna 041341C w trzech etapach,
- Nogat droga gminna 041303C – odcinek 965 m,
- Zawda – Zawdzka Wola – droga gminna w dwóch etapach,
- Szynwałd droga gminna 041302C – 990 m,
- Szynwałd droga gminna 041306C o długości 990 m,
- Szonowo i Goczałki droga gminna 041318C o długości 1117 m,
- Huta Strzelce droga gminna 041319C o długości 750 m,
- Goczałki droga gminna 01433C odcinek ok. 400 m.

Natomiast na terenie miasta Łasin wykonano:

- remont ulicy Curie Skłodowskiej,
- przebudowę ulicy Konarskiego i Sportowej,
- przebudowę ulicy Wodnej i Tysiąclecia,
- przebudowę ulicy Podmurnej, części Kościuszki i Radzyńskiej.

Większa część tych zadań odbywała się w procedurze „zgłoszenia budowlanego”. Ponadto cztery inwestycje odbyły się na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W roku 2015 wydano decyzję lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie drogi gminnej 041716C (ul. Sportowa). W 2016 roku wydano decyzję dla inwestycji polegającej na budowie ścieżki pieszo – rowerowej wraz z infrastrukturą techniczną oraz obiektami małej architektury. W 2017 roku wydano dwie decyzje. Pierwsza dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej wraz z modernizacją sieci deszczowej oraz wykonaniem nowej nawierzchni wraz z chodnikiem ulicy Podmurnej, druga polegająca na przebudowie z modernizacją ulicy i infrastruktury znajdującej się pod ul. Solną w Łasinie.

7. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna miasta i gminy Łasin

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łasin wymaga aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), głównie uzupełnienia o elementy obligatoryjnie ujmowane w studium, które określa ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).

Główne narzędzie planowania przestrzennego miasta i gminy Łasin stanowią decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których struktura przestrzenna charakteryzuje się rozproszeniem.

Na terenie miasta brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast obszar wiejski pokryty jest planami w stopniu mniejszym niż 1%. Brak jest planów miejscowych w trakcie opracowania.

W celu zbudowania polityki przestrzennej, która będzie odpowiednio zorganizowana, spójna i skierowana na zrównoważony rozwój, warto zastanowić się nad sporządzeniem w przyszłości planów miejscowych dla terenów rozwoju funkcji rekreacyjnej wokół jezior, terenów rozwoju funkcji produkcyjnej, a także dla terenów, gdzie zainteresowanie związane z inwestycjami polegającymi na budowie budynków mieszkalnych jest największe.

Obranie takich działań pozwoliłoby na skoncentrowanie zabudowy na obszarach, gdzie istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla tego typu inwestycji oraz umożliwiłoby skoordynowany i bezkonfliktowy rozwój funkcji mieszkaniowej i funkcji rekreacyjnej z funkcją usługową czy produkcyjną. Ponadto odpowiednio zaplanowane zagospodarowanie obszarów atrakcyjnych przyrodniczo pozwoli najefektywniej wykorzystać potencjał turystyczny gminy.

8. Program działań

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentów planistycznych, ruchu budowlanego, zainteresowania inwestycyjnego, a także zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie miasta i gminy Łasin określono wieloletni program działań, który przedstawia tabela poniżej.

Tabela 9. Program działań

Zadanie	Zakres	Przedział czasowy
Zadanie 1	Aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łasin	2020
Zadanie 2	Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów z oddziaływaniem OZE	2021
Zadanie 3	Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej, funkcji mieszkaniowej oraz funkcji produkcyjnej	2021

Za nadrzędne zadanie w procesie budowania przyszłej polityki przestrzennej miasta i gminy Łasin uznano aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łasin w celu dostosowania dokumentu do obowiązujących przepisów prawa.

Następnie zaproponowano sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów z oddziaływaniem OZE.

Na etapie aktualizacji studium należy przeanalizować lokalizacje elektrowni wiatrowych na terenie gmin ościennych. W przypadku stwierdzenia, iż dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej obejmuje również teren gminy Łasin, niezbędne będzie przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru.

Działanie to jest niezbędne dla rozwoju dalszej zabudowy. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2019 poz. 654 z póź. zm.) odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszkalnej, od elektrowni wiatrowej jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej. Art. 15 ust. 8 wyżej wymienionej ustawy dopuszcza uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (tj. do lipca 2022 r.).

Po czym zaproponowano opracowanie planów dla terenów potencjalnego rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej wokół jezior, funkcji mieszkaniowej oraz funkcji produkcyjnej.

Dopuszczalne jest odstępstwo od zaproponowanego programu działań w zakresie opracowania planów miejscowych jeżeli na przestrzeni lat zaistnieje nagła potrzeba wywołana czynnikami społecznymi (wnioski), gospodarczymi lub infrastrukturalnymi.

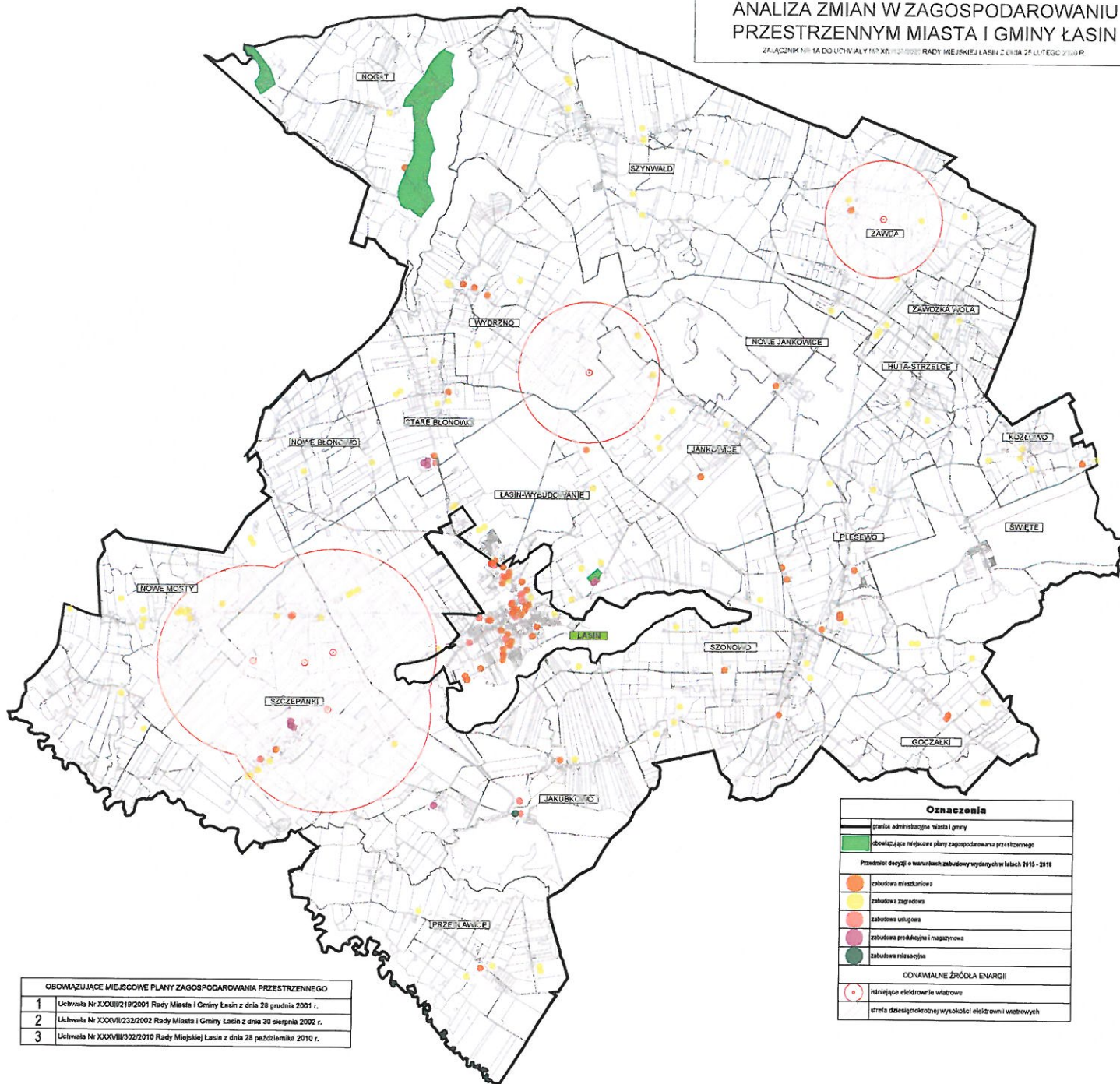
Prowadzenie polityki przestrzennej zgodnie z wieloletnim programem działań umożliwi kreowanie spójnego, kompleksowego oraz skoordynowanego rozwoju gminy.

Załączniki:

- *Nr 1A Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Łasin – część graficzna*

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY ŁASIN

ZAŁĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY NR XXV/2002 RADY MIEJSKIEJ ŁASIN Z DNIA 25 LUTEGO 2003 R.



OBOWIAZUJĄCE MIJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
1	Uchwała Nr XXXIII/219/2001 Rady Miasta i Gminy Łasin z dnia 28 grudnia 2001 r.
2	Uchwała Nr XXXVII/232/2002 Rady Miasta i Gminy Łasin z dnia 30 sierpnia 2002 r.
3	Uchwała Nr XXXVIII/302/2010 Rady Miejskiej Łasin z dnia 28 października 2010 r.

Oznaczenia	
	granice administracyjne miasta i gminy
	obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
Przedmiot decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015 - 2018	
	zabudowa mieszkaniowa
	zabudowa zagrodowa
	zabudowa usługowa
	zabudowa produkcyjna i magazynowa
	zabudowa rekreacyjna
CONVENCIONALNE ŹRÓDŁA ENERGI	
	istniejące elektrownie wiatrowe
	strefa działalności wytwórczości elektrowni wiatrowych