

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY SŁUBICE

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA	4
I. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	4
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	4
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	7
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	8
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 9	
5. Obszary gruntów zmeliorowanych	10
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	10
7. Strefy ochronne ujęć wody	10
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	111
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	11
10. Udokumentowane złoża kopalin	11
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	12
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 2024 r. poz. 1292), lub ujęte gminnej ewidencji zabytków	12
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	13
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	13
15. Obszary ograniczonego użytkowania	14
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	14
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	14
18. Obszary w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	15
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	15
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	16
21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	16
22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	16
23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	18
24. Opracowanie ekofizjograficzne	19
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM 20	
1. Wyznaczenie stref planistycznych	20
2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	25
3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	41
4. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę	43
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	44
1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)	44
2. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS)	46

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	47
1. Profile funkcjonalne stref planistycznych	48
1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.....	49
1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ	49
1.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ	49
1.4. Strefy usługowe SU.....	50
1.5. Strefy handlu wielkopowierzchniowego SH.....	50
1.6. Strefy gospodarcze SP	50
1.7. Strefy produkcji rolniczej SR	50
1.8. Strefy infrastrukturalne SI.....	51
1.9. Strefy zieleni i rekreacji SN	51
1.10. Strefy cmentarzy SC.....	51
1.11. Strefy górnictwa SG.....	51
1.12. Strefy otwarte SO	51
1.13. Strefy komunikacyjne SK.....	52
2. Parametry stref planistycznych	52
PREZENTACJA GRAFICZNA UZASADNIENIA	54
Załącznik nr 1. Część graficzna uzasadnienia.....	54
Załącznik nr 2. Uwarunkowania.....	54
Załącznik nr 3. Strefy planistyczne	54

CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA

I. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

W ramach sporządzania planu ogólnego gminy Słubice, zwanego dalej planem ogólnym, uwzględniono poniższe uwarunkowania zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 538).

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Strategia Rozwoju Gminy Słubice na lata 2025 – 2030 została przyjęta uchwałą nr XV/129/2025 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 13 czerwca 2025 r. W Strategii zawarto następujące rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie Słubice:

„Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Słubice w wyniku przewidzianych do realizacji w ramach Strategii działań może istotnie się zmienić. Model docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy jest wynikiem spodziewanych i zaplanowanych w Strategii procesów rozwoju i ich wpływu na kształtowanie się struktur przestrzennych.

Szczególny wpływ na zmiany funkcjonowania gminy będzie mieć prognozowany dalszy wzrost aktywności gospodarczej, inwestycje w układ komunikacyjny. Rozwojowi komunikacji w ujęciu regionalnym towarzyszyć będzie także planowany rozwój wewnętrznego systemu komunikacji opierający się na rozwoju transportu zbiorowego w układzie transgranicznym, regionalnym i subregionalnym, obiektów inżynierskich, budowie ścieżek rowerowych i lepszej integracji systemu komunikacyjnego w gminie z otoczeniem funkcjonalnym i potrzebami mieszkańców. (...)

Wymiar rozwoju przestrzennego gminy definiuje w istotnym zakresie jej położenie w obszarze transgranicznym oraz uwarunkowania związane z rolą miasta Słubice jako lokalnego centrum administracyjno-usługowego”.

W Strategii zawarto zasady rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Gminy Słubice do roku 2030, wśród których z punktu widzenia planu ogólnego istotne dwie zasady. Pierwsza z nich to:

„ZASADA 1 – Ochrona środowiska naturalnego, krajobrazu i obiektów dziedzictwa kulturowego.

- 1) Rygorystycznie respektujemy zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowionych form ochrony.
- 2) Realizujemy wspólną politykę ekologiczną z gminami sąsiednimi, podejmujemy wspólne przedsięwzięcia w zakresie ochrony wód, ziemi, powietrza i krajobrazu jako podstawy dla rozwoju rekreacji oraz turystyki. Ukierunkowujemy rozwój gospodarczy terenu w oparciu o naturalne walory przyrodnicze i środowiskowe z jednoczesną dbałością o zachowanie bioróżnorodności naturalnych ekosystemów.
- 1) Rozwijamy zaproponowany w PZPWZ system lądowych, wodnych i powietrznych korytarzy ekologicznych, mających szczególne znaczenie dla gatunków wędrownych. Wykorzystajmy je w budując w ogólnodostępny system zieleni publicznej, uzupełniając o odnowione parki, realizując nowe oraz łącząc wszystkie te elementy w systemem zielonych ciągów pieszych i rowerowych spinających poszczególne miejscowości i obszary gminy.
- 3) Wzbogacamy struktury zieleni urządzonej w gminie (np. wybudujemy zielone bulwary po polskiej i niemieckiej stronie Odry spięte staromiejskim mostem).
- 4) Monitorujemy stan środowiska naturalnego, dbając o jakość życia mieszkańców.

- 5) Zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Inwestycje realizowane w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, muszą uzyskać decyzję Dyrektora RZGW w Poznaniu.
- 6) Zwracamy szczególną uwagę na zakazy obowiązujące na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wynikających z art. 77 ustawy z dnia 20.02.2017 r. Prawo wodne;
- 7) W przypadku tych obszarów niezbędnie jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego m.in. nowych obiektów budowlanych oraz gromadzenia ścieków zgodnie z art. 360 ust. 1 ustawy Prawo wodne;
- 8) Zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy Prawo wodne planowane zagospodarowanie nie może m.in. naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym czy stanowić zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz utrudniać zarządzanie ryzykiem powodziowym.
- 9) Chrońmy, w dokumentach planistycznych gminy, tereny rolne i leśne, tereny położone wzdłuż cieków wodnych oraz obszary na przebiegu zielonych korytarzy ekologicznych oraz tereny otwarte i krajobraz, które są ograniczonym dobrem wspólnym, przed zabudową lub niekorzystną zmianą sposobu użytkowania. Wyjątkiem mogą być jedynie obiekty gospodarcze, związane z gospodarką rolną lub leśną, niezbędne obiekty infrastruktury, urządzenia związane z regulacją i retencją wód oraz wyspecjalizowane urządzenia obsługi turystyki wodnej (przystań, marina, plaża itp.).
- 10) Skutecznie zwalczajmy przypadki samowoli budowlanej polegającej na nielegalnej realizacji zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania terenów rolnych (np. poprzez sytuowanie obiektów niezwiązanych trwale z gruntem, niewymagających pozwolenia na budowę).
- 11) Chrońmy zachowane elementy dziedzictwa kulturowego: wartościowe układy urbanistyczne, ruralistyczne, obiekty zabytkowe, historyczne zespoły parkowe, zadrzewienia. Wykorzystajmy zachowane układy zabudowy i obiekty, które utraciły historyczne funkcje, przystosowując je do nowych, współczesnych potrzeb.
- 12) Ustanówmy jednoznaczną granicę pomiędzy terenami zurbanizowanymi (tereny zabudowy) i terenami otwartymi, nie przewidywanymi do zabudowy. Zmiana tej granicy powinna następować jedynie w przypadkach uzasadnionych realnym zapotrzebowaniem (przykładowy czas realizacji: do 5-10 lat) i zostać poprzedzona uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub planu zabudowy), a zabudowa poprzedzona pełnym uzbrojeniem terenu”.

Pierwsza z zasad dotycząca ochrony środowiska naturalnego, krajobrazu i obiektów dziedzictwa kulturowego została uwzględniona w planie ogólnym poprzez wyznaczenie dla obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią głównie stref otwartych SO z wyjątkami, co zostało szczegółowo opisane odpowiednio w punkcie 3 i 4. W planie ogólnym grunty rolne i leśne chronione są poprzez wyznaczenie w większości stref otwartych SO, natomiast ochrona dziedzictwa kulturowego opisana została w punkcie 12.

Dla drugiej zasady rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wskazano:

„ZASADA 2 – Skupienie zabudowy – ochrona zwarteści zabudowy miasta i pozostałych miejscowości

- 1) Wspierajmy zachowanie zwarteści zespołu zabudowy miasta i sołectw, przeciwdziałajmy rozlewaniu się zabudowy poprzez dostępne instrumenty polityki przestrzennej.
- 2) Rozwijajmy ideę miasta / miejscowości 15-minutowej tzn. zapewnimy dostęp do podstawowych usług publicznych i komercyjnych oraz w miarę możliwości do znaczącej liczby miejsc pracy w zasięgu 15 minutowego dojazdu pieszego od miejsca zamieszkania (długość dojazdu do 1 km).
- 3) Niektóre miejscowości gminy (np. Kunowice) rozrastając się, rozciągają w kierunku centralnego ośrodka miejskiego w Słubicach, niezbędne jest wykreowanie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań

komunikacyjnych oraz wspomagającego, lokalnego ośrodka usługowego. Już dziś trzeba przygotować odpowiednie rezerwy terenowe pozwalając na koncentrację tych funkcji.

- 4) *Pod nową zabudowę należy w pierwszej kolejności wykorzystać tereny już zurbanizowane, w szczególności tereny, budynki lub obiekty, które utraciły swoje walory użytkowe lub uległy degradacji (brownfields) oraz niewykorzystane luki w istniejącej zabudowie, zwłaszcza zajęte przez obiekty dysfunkcyjne.*
- 5) *Należy wykluczyć rozwój zabudowy w formie pasmowej wzdłuż dróg (...), na rzecz koncentracji zabudowy. W sytuacji wyczerpania rezerw terenowych wewnątrz istniejącej zabudowy, nowe struktury należy projektować w formie skupionej - jako jednostki sąsiedzkie. Nowe jednostki powinny być kontynuacją istniejących struktur zabudowy (zabudowa krawędziowa).*
- 6) *Zagrożeniem dla utrzymania atrakcyjności turystycznej obszaru jest degradacja walorów krajobrazowych przez niekontrolowaną zabudowę mieszkaniową i letniskową oraz nadmierną eksploatację środowiska. Wyznaczamy zwarte, właściwie zagospodarowane (w sposób ograniczający presję na środowisko) kompleksy usług turystyki ukierunkowanej na ofertę tematyczną m.in. związaną ze sportami wodnymi, turystyką kwalifikowaną oraz nastawioną na turystów długoterminowych i pory sezonowych.*
- 7) *Ograniczamy zabudowę letniskową indywidualną. Wykluczamy bezwzględnie zabudowę letniskową w formach rozproszonych, stanowiących zagrożenie dla środowiska oraz element ekspansji na tereny otwarte i zawłaszczania najbardziej atrakcyjnych elementów krajobrazu, który stanowi dobro wspólne i powinien podlegać ochronie.*
- 8) *Realizujemy działania na rzecz rewizji istniejących sposobów użytkowania terenów dla zapewnienia ogólnodostępnych przejść i skrótów (zwłaszcza pieszych i rowerowych).*
- 9) *Wspieramy rozwój rolnictwa i leśnictwa zintegrowanych z przetwórstwem i konsumpcją.*
- 10) *Dążymy do budowy nowych szlaków turystycznych (rowerowych, pieszych, wodnych) w maksymalny sposób pozwalających korzystać z ofert turystycznych gminy i gmin sąsiednich”.*

Druga z zasad dotycząca skupienia zabudowy została uwzględniona w planie ogólnym poprzez ograniczenie wyznaczania stref dla nowej funkcji mieszkaniowej do terenów, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa, do obszarów uzupełnienia zabudowy oraz do terenów, które w miejscowych planach mają ustaloną funkcję mieszkaniową.

Ponadto w Strategii wskazano, że w gminie Słubice zostały wyznaczone obszary strategicznej interwencji (OSI):

- OSI I. Słubice biegun rozwoju – miasto Słubice,
- OSI II. Integracja oraz aktywizacja społeczna i kulturowa społeczności gminy oraz rozwój biznesu i wzrost aktywności zawodowej mieszkańców.

Dla OSI I określono rekomendacje takie jak np.:

- *„Rewitalizacja i uzupełnienie tkanki miejskiej w kierunku zwiększenia wysokości zabudowy w ramach uzupełniania kwartałów miasta oraz tworzenia zwartych kwartałów zabudowy śródmiejskiej”,* co w zostało uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy i wyznaczenie stref pod zabudowę mieszkaniową w lukach w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy.
- *„Stworzenie wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej służącej organizacji większych imprez”* poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji SN.

Natomiast dla OSI II określono rekomendacje takie jak np.:

- *„Planowanie nowych obszarów mieszkalnych i gospodarczych z uwzględnieniem zasad rozwoju zrównoważonego i poszanowania przestrzeni”* poprzez ograniczenie wyznaczania stref dla nowej

funkcji mieszkaniowej do terenów, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa, do obszarów uzupełnienia zabudowy oraz do terenów, które w miejscowych planach mają ustaloną funkcję mieszkaniową.

- „*Modernizacja lub budowa miejsc spotkań dla mieszkańców (świetlice, miejsca rekreacji, lokalny skwer)*” poprzez wyznaczenie stref zieleni i rekreacji SN oraz stref usługowych SU.
- „*Rozwój infrastruktury OZE, w szczególności instalacji wiatrowych, fotowoltaicznych oraz wykorzystujących biomasę lub odpady*” oraz „*Wsparcie dla lokalizacji nowych jednostek OZE*” poprzez ustalenie dla wybranych stref w dodatkowym profilu funkcjonalnym terenów elektrowni słonecznej.
- „*Wyznaczenie w planie ogólnym nowych obszarów rozwoju biznesu, w szczególności dla logistyki i magazynowania*” poprzez wyznaczenie nowych stref gospodarczych SP w sąsiedztwie miasta Słubice oraz miejscowości Kunowice i Drzecin.
- „*Dążenie do zagospodarowania i przywrócenia mieszkańcom terenów nadodrzańskich*” oraz „*Budowa plaży*” poprzez wyznaczenie stref zieleni i rekreacji SN w sąsiedztwie rzeki Odry.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. przyjęto Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. Gmina Słubice położona jest poza miejskimi obszarami funkcjonalnymi ośrodków wojewódzkich Zielona Góra i Gorzów Wlkp.

W planie ogólnym gminy Słubice uwzględnione zostały zasady zagospodarowania przestrzennego, które mieszczą się w jego kompetencjach, a w szczególności w zakresie:

- kształtowania spójnej sieci osadniczej poprzez wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, adekwatnie do obowiązujących miejscowych planów i istniejącego zagospodarowania oraz wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy,
- ochrony walorów przyrodniczych oraz kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami przyrodniczymi poprzez wyznaczenie stref otwartych SO dla obszarów cennych przyrodniczo, lasów i wód z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i obowiązujących miejscowych planów. Na terenach cennych przyrodniczo ograniczono możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poprzez uzupełnienie i poszerzenie obszarów dla zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych i odstąpienie od wyznaczania nowych, osobnych stref wielofunkcyjnych.
- ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji poprzez wyznaczenie np. stref otwartych SO dla jezior i ich sąsiedztwa. Ponadto dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ w profilu dodatkowym zawarto teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, co pozwoli na realizację inwestycji sprzyjających wypoczynkowi nad jeziorami. Co więcej, wyznaczając strefy planistyczne brano pod uwagę zidentyfikowane krajobrazy priorytetowe.
- zrównoważonego rozwoju rolnictwa wyznaczając strefy otwarte SO dla przestrzeni rolniczych, przy czym w celu ochrony zwartych obszarów rolniczych tylko dla części stref otwartych SO dopuszczono w profilu funkcjonalnym dodatkowym teren elektrowni słonecznej.

- poprawy dostępności komunikacyjnej województwa, poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych SK dla istniejących ciągów komunikacyjnych oraz stref infrastrukturalnych SI w sąsiedztwie linii kolejowych, które umożliwiają lokalizację parkingów przesiadkowych.
- rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej umożliwiając realizację zadań z tego zakresu poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych SI dla istniejącej większej infrastruktury technicznej. Ponadto każda strefa w profilu podstawowym umożliwia realizację terenu infrastruktury technicznej o powierzchni do 5000 m².

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Słubice przyroda chroniona jest poprzez formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Formy ochrony zajmują znaczny obszar gminy, a zlokalizowane są w północnej, zachodniej i południowej części gminy. W granicach gminy ustanowiono takie przestrzenne formy ochrony przyrody jak:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Słubicka Dolina Odry”,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ilanki”,
- Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 – Dolina Pliszki PLH080011,
- Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 – Ujście Ilanki PLH080015,
- Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 – Łęgi Słubickie PLH080013,
- Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków sieci Natura 2000 – Dolina Środkowej Odry PLB080004,
- Rezerwat Przyrody „Łęgi koło Słubic”,
- Użytki ekologiczne: Drzecińskie Bagna, Przy Torach, Długie Bagno, Bagna Biskupickie, Zakole, Jezioro.

Na terenach Obszarów Chronionego Krajobrazu „Słubicka Dolina Odry” i „Dolina Ilanki” wyznaczono strefy planistyczne z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także z uwzględnienia złożonych wniosków do planu ogólnego oraz korzystnego położenia komunikacyjnego. Są to głównie strefy otwarte SO, które uzupełniają: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy usługowe SU, strefa handlu wielkopowierzchniowego SH, strefy gospodarcze SP, strefy produkcji rolniczej SR, strefy zieleni i rekreacji SN, strefa cmentarzy SC, strefy górnictwa SG, strefy komunikacyjne SK oraz strefy infrastrukturalne SI.

Rezerwat Przyrody „Łęgi koło Słubic” i wszystkie użytki ekologiczne znajdują się w strefach otwartych SO. Przy czym dla rezerwatu przyrody „Łęgi koło Słubic” ustalono strefy zawierające wyłącznie podstawowy profil funkcjonalny.

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarach sieci Natura 2000, jak wyżej, wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W przeważającej części obszary te znajdują się w strefach otwartych SO, jednakże występują wyjątki. W sąsiedztwie miasta Słubice, na obszarze nad rzeką Odrą, wyznaczono strefę zieleni i rekreacji 71SN w celu umożliwienia realizacji miejsca wypoczynku dla mieszkańców – plaży miejskiej. Pozostałe strefy zieleni i rekreacji SN miały na celu zapewnienie miejsc rekreacji oraz terenów zieleni dla mieszkańców. Ustalenie tych stref SN wynika również ze złożonych wniosków do planu ogólnego i stanowi wypracowany kompromis z interesariuszami. Ustalono strefy usługowe 65SU, 66SU, 88SU podtrzymują istniejące zagospodarowanie, czyli siedziby takich instytucji jak Placówka Straży Granicznej w Świecku i Nadzór Wodny w Słubicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Pozostałe strefy usługowe SU wynikały również

z pełnionych już funkcji usługowych, z ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ze złożonych wniosków do planu ogólnego. Ponadto na obrzeżach obszarów Natura 2000 wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ, które wynikały z istniejącego zagospodarowania, ustalonej funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach lub stanowiły uzupełnienie luk w obszarach uzupełnienia zabudowy. Z uwagi na istniejące tereny górnicze i obszary górnicze w obrębie Kunice, wyznaczono strefy górnictwa SG, a dla istniejących ciągów komunikacyjnych wyznaczono strefy komunikacji SK.

Ze względu na istniejące zagospodarowanie przestrzenne w rejonie trzech pomników przyrody zlokalizowanych w mieście Słubice wyznaczono strefy odpowiadające ich otoczeniu, tj. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz strefę zieleni i rekreacji SN. Pomniki przyrody funkcjonują w obrębie już ukształtowanej struktury przestrzennej. Jeden pomnik przyrody zlokalizowany na pograniczu obrębów Drzecin i Kunowice znajduje się w strefie otwartej SO.

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

Z map zagrożenia powodziowego wynika, że w gminie Słubice występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 16 pkt 34 lit. a i b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960), czyli:

- 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 oraz pas techniczny.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono głównie strefy otwarte SO zawierające jedynie podstawowy profil funkcjonalny. Ponadto częściowo zaprojektowano charakteryzującą się dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej strefę zieleni i rekreacji SN oraz strefę komunikacyjną SK. Strefy zieleni i rekreacji SN wynikają m.in. z zapisów Strategii rozwoju gminy, potrzeb gminy oraz złożonych wniosków do planu ogólnego. Dla siedziby Nadzoru Wodnego wyznaczono strefę usługową 88SU, dla której przyjęto parametry na podstawie istniejącego zagospodarowania. Strefy usługowe SU wyznaczone w miejscowości Rybocice zgodne są z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. W obrębach Świecko i Rybocice strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę i miejscowe plany, tylko w niewielkim, skrajnym zakresie znalazły się na obszarach szczególnego zagrożenia.

W gminie Słubice występują wały przeciwpowodziowe. W planie ogólnym wał przeciwpowodziowy głównie znajduje się w strefie otwartej SO zawierając jedynie podstawowy profil funkcjonalny. W niewielkim obszarze, na terenie miasta Słubice (obręb ewid. m. Słubice 1) fragment wału znajduje się w strefach usługowych SU, strefie zieleni i rekreacji SN i strefie komunikacyjnej SK. W związku z brakiem danych w formie wektorowej określających stopę wału, pas techniczny o szerokości 50 m od wału został wyznaczony orientacyjnie, a jego przebieg będzie skorygowany na etapie miejscowych planów lub decyzji, na podstawie map zawierających dane sytuacyjno-wysokościowe. W obszarze orientacyjnego pasa o szerokości 50 m od wału została w dużej mierze wyznaczona strefa otwarta SO. Ponadto w związku z istniejącym zagospodarowaniem i wnioskami do planu ogólnego zostały wyznaczone: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy

wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy usługowe SU, strefa handlu wielkopowierzchniowego SH, strefy zieleni i rekreacji SN, strefa górnictwa SG, strefa infrastrukturalna SI i strefy komunikacyjne SK.

Dodatkowo w planie ogólnym wzięto pod uwagę obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, pomimo że obszary te nie są wymienione w ww. ustawie jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Wyznaczając strefy na tych obszarach dążono do wyznaczenia w ich granicach stref otwartych SO, ewentualnie stref zieleni i rekreacji SN i stref komunikacyjnych SK. Wyjątki stanowiły obszary z obowiązującymi miejscowymi planami lub zagospodarowane, dla których na zewnętrznych fragmentach obszarów ustalono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefy usługowe SU, strefę infrastrukturalną SI. Ponadto w profilu funkcjonalnym tych stref wymieniono m.in. teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

Wzięto pod uwagę również obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Obszar zlokalizowany w południowej części gminy w całości stanowi strefę otwartą SO. Natomiast obszar położony w północnej części gminy oraz w sąsiedztwie miasta, oprócz podtrzymania istniejącego zagospodarowania i ustaleń miejscowych planów, przewiduje także nowe strefy pod zabudowę w związku z wybudowaniem wału okrężnego chroniącego miasto Słubice od strony północnej.

Podkreślić należy, że wyznaczenie stref innych niż strefy otwarte SO nie oznacza, że strefy te zostaną całkowicie przeznaczone pod teren zabudowany, ponieważ na etapie sporządzenia planu miejscowego możliwe będzie wyznaczenie również terenów pod tereny zieleni. Ponadto ograniczenie zabudowy możliwe będzie poprzez wyznaczenie linii zabudowy. Szczegółowe ustalenia zostaną podjęte na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy występują obszary zmeliorowane. Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę obszary gruntów zmeliorowanych, jednakże szczegółowo możliwość zagospodarowania tych gruntów zostanie rozstrzygnięta na etapie planów miejscowych lub ewentualnie decyzji o warunkach zabudowy.

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

W gminie Słubice występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ujęte w Systemie Oslony Przeciwosuwiskowej – bazie SOPO.

- osuwiska o numerach: 200461, 200463, 200467, 200469, 200471, 200473, 200462, 200464, 200465, 200466, 200468, 200470, 200472,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi o numerach: 40231, 40235.

W planie ogólnym gminy dla wszystkich terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz osuwisk wyznaczono strefy otwarte SO.

7. Strefy ochronne ujęć wody

W gminie Słubice ustanowiono strefy ochronne ujęć wody dla ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w obrębach Golice, Lisów, Stare Biskupice, Kunowice, Świecko, m. Słubice 3 i Rybocice. Dla ww. ujęć wód

podziemnych wraz ze strefami ochronnymi w planie ogólnym wyznaczono strefy infrastrukturalne SI, a także w niewielkim zakresie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefę produkcji rolniczej SR, strefy zieleni i rekreacji SN i strefy otwarte SO.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Gmina Słubice położona jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna (GZWP nr 144). W gminie Słubice nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

W planie ogólnym gminy wzięto pod uwagę występowanie głównego zbiornika wód podziemnych na obszarze gminy. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz podtrzymanie polityki przestrzennej gminy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oprócz stref otwartych SO, zostały wyznaczone strefy planistyczne pozwalające na zabudowę.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy znajdują się trzy aktualne obszary górnicze:

- Rybocice-Kunice – położony w Kunicach dla złoża o nazwie Rybocice-Kunice (KN 5890),
- Kunowice 1 - położony w Kunowicach dla złoża o nazwie Kunowice (KN 7028),
- Prochowiec – położony w Kunicach dla złoża o nazwie Prochowiec Zachód (KN 20058).

Dla terenu górniczego „Kunowice” wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kunowicach (Uchwała nr IX/69/2024 z dnia 28.11.2024. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z dnia 20 grudnia 2024 r., poz. 3089).

Dla terenów o nazwie „Prochowiec” oraz „Rybocice-Kunice” zastosowano strefę górnictwa SG.

10. Udokumentowane złoża kopalni

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 69) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2025 poz. 647) udokumentowane złoża kopalni, podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538), w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

Na terenie gminy znajdują się złoża węgla brunatnego oraz piasków i żwirów. Złoże węgla brunatnego znajduje się w złożach „Rzepin”, „Na Zachód od Sieniawy” i „Gorzycy”. Piaski i żwiry znajdują w złożach o nazwie „Kunowice”, „Prochowiec”, „Prochowiec Zachód”, „Rybocice-Kunice”.

Tabela nr 1. Złoża kopalni w gminie Słubice

Lp.	Kod złoża	Nazwa złoża	Zasoby	Stan zagospodarowania złoża	Strefa planistyczna
1	WB 731	Gorzycy /węgiel brunatny/	94	złoże o zasobach prognostycznych	-
2	KN 7028	Kunowice /paski i żwiry/	706	złoże eksploatowane okresowo	Strefa zieleni i rekreacji SN

3	WB 729	Na Zachód od Sieniawy /węgiel brunatny/	438 272	złoże o zasobach prognostycznych	-
4	KN 2903	Prochowiec /piaski i żwiry/	3 714	eksploatacja złoża zaniechana	Strefa otwarta SO
5	KN 20085	Prochowiec Zachód /piaski i żwiry/	1 374	złoże eksploatowane	Strefa górnictwa SG i strefa otwarta SO
6	KN 5890	Rybocice-Kunice /piaski i żwiry/	40 520	złoże eksploatowane okresowo	Strefa górnictwa SG i strefa otwarta SO
7	WB 5604	Rzepin /węgiel brunatny/	249 528	złoże rozpoznane wstępnie	Strefa otwarta SO, strefa gospodarcza SP, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefa komunikacyjna SK, strefa usługowa SU

Zródło: opracowanie własne na podstawie Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy - MIDAS, <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/>

Na terenie gminy Słubice brak koncesji na podziemne składowanie dwutlenku węgla oraz na podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji.

Wyznaczając strefy w planie ogólnym wzięto pod uwagę to, czy dane złoże jest eksploatowane. Dla dwóch złóż wyznaczono strefy górnicze SG, o których mowa w pkt. 10. Dla pozostałych wyznaczono w głównej mierze strefę otwartą SO. Z powodu rozległego występowania złoża o nazwie „Rzepin” oraz ze względu na jego wstępne rozpoznanie zastosowano strefy, które są zgodne z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W gminie Słubice brak obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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 2024 r. poz. 1292 ze zm.) lub ujęte gminnej ewidencji zabytków

W gminie Słubice zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Nie występują obiekty wpisane na listę światowego dziedzictwa UNESCO ani obiekty uznane za pomniki historii. Brak także parków kulturowych.

Budynki oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków podlegają szczegółowej ochronie konserwatorskiej, która zostanie uwzględniona na etapie planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy, uzgadnianych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W rejestrze zabytków, opublikowanym na stronie Narodowego Instytutu Dziedzictwa, ujęte zostały takie zabytki jak (stan na: 31.12.2024 r.):

- kościół ewangelicki w Starych Biskupicach, ob. rzym.-kat. fil. pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, 1867, nr rej.: L-596/A z 29.07.2013,

- kościół filialny pw. Podwyższenia w Golicach, XV, nr rej.: KOK-I-227/61 z 10.04.1961 i 38 z 25.10.1976,
- kościół ewangelicki w Lisowie, ob. rzym.-kat. pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa XV/XVI, 2 ćw. XIX, nr rej.: KOK-I-998 z 9.03.1964 i 188 z 30.11.1976,
- dom podcieniowy nr 22 w Lisowie, szach, XVIII/XIX, nr rej.: L-264/A z 28.08.2007,
- kościół filialny w Rybocicach pw. św. Józefa, XV, XVIII, nr rej.: KOK-I-235/61 z 10.04.1961 i 43 z 26.10.1976,
- cmentarz żydowski w Słubicach, ul. Transportowa, XIV(?) - 1945, nr rej.: L-622/A z 26.11.2013
- zespół „Stadionu Wschodniomarchijskiego” w Słubicach, 1922-27, nr rej.: L-654/A z 16.06.2014 obejmujący:
 - stadion główny z trybunami,
 - odkryty basen z trybunami,
 - budynek zaplecza z trybunami arkadowymi,
 - teren zieleni komponowanej z 4 boiskami ziemnymi i podłużnym stawem,
- elewacja frontowa dawnego kina „Piast”, ul. Jedności Robotniczej 9-10 w Słubicach, 1924, nr rej.: L-338/A z 27.07.2009,
- szkoła, ul. Wojska Polskiego 1 w Słubicach, k. XIX, nr rej.: L-36 z 6.11.2000.

Gminną Ewidencję Zabytków Gminy Słubice założono zarządzeniem Nr 160/2015 Burmistrza Słubic z dnia 26 czerwca 2015 r. zmienionym zarządzeniami Burmistrza Słubic: nr 234/20216 z dnia 27 lipca 2016 r., nr 187/2020 z dnia 3 sierpnia 2020 r., nr 207/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r., nr 208/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r., nr 599/2021 z dnia 9 września 2021 r., nr 927/2022 z dnia 13 lipca 2022 r., nr 1327/2023 z dnia 15 września 2023 r.

W Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice ujętych jest 679 zabytków, w tym 179 stanowisk archeologicznych.

W planie ogólnym dla obiektów zabytkowych wyznaczono strefy zgodne z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem, podtrzymano także ustalenia miejscowych planów.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W gminie Słubice brak obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, zostały określone w decyzji Nr 91/MON z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej ze zmianami. W gminie Słubice brak jest terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa w resorcie obrony narodowej.

Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, zostały ustalone w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe ze zmianami. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Słubice to:

- obręb 3 m. Słubice, działki nr ewid. 66/8, 66/9, 66/10, 66/12, 66/13, 66/14, 70/3, 73/2, 73/3, 73/4, 74/90, 74/92, 74/127, 74/128, 76/20, 76/21, 92/3, 93/1,

- obręb Kunowice, działki nr ewid. 175/2, 218/2, 227/10, 309,
- obręb Nowe Biskupice, działka nr ewid. 202
- obręb Świecko, działki nr ewid. 323/13, 323/14, 323/16, 324/1, 324/2, 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8, 376/1, 812, 814.

Tereny te uwzględniono i wyznaczono dla nich strefę komunikacyjną SK.

15. Obszary ograniczonego użytkowania

W gminie Słubice brak obszarów ograniczonego użytkowania.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Do zidentyfikowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji wzięto pod uwagę wybrane ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- teren eksploatacyjny kopalni piaskowo-żwirowej „Rybovice-Kunice” zgodnie z warunkami określonymi w koncesji na wydobycie surowca, dla której wyznaczono strefę górnictwa SG,
- teren eksploatacyjny kopalni „Kunowice” zgodnie z warunkami określonymi w koncesji na wydobycie surowca, dla której wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN zgodnie z ustaleniami miejscowego planu,
- teren poeksploatacyjny kopalni piasku „Prochowiec” – rekultywacja w kierunku leśnym, dla której wyznaczono strefę otwartą SO,
- tereny byłego wielkopowierzchniowego gospodarstwa rolnego w rejonie ulicy Folwarcznej w Słubicach, dla którego wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i strefę usługową SU,
- budynek i okolice dworca kolejowego w Kunowicach – nadanie nowej funkcji usługowej oraz poprawa walorów estetycznych, dla którego wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, umożliwiającą także realizację funkcji usługowej,
- centrum miasta Słubice określone granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą nr XXVII/265/01 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 marca 2001 roku, dla którego wyznaczono m.in. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy usługowe SU, strefy handlu wielkopowierzchniowego SH, strefy zieleni i rekreacji SN.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W gminie Słubice uchwałą nr XXXIV/275/2017 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 30 marca 2017 r. wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Obszar zdegradowany składa się z pięciu podobszarów:

- obszar funkcjonalny nr 6 zlokalizowany na terenie m. Słubice, obejmujący ulice Daszyńskiego, Osiedle Słowiańskie, Plac Sybiraków, Słowackiego,
- obszar funkcjonalny nr 8 zlokalizowany na terenie m. Słubice, obejmujący ulice Paderewskiego, Sienkiewicza,
- obszar funkcjonalny nr 10 zlokalizowany na terenie m. Słubice, obejmujący ulice Plac im. Jana Pawła II, Plac Przyjaźni, Plac Wolności, Seelowska,

- obszar funkcjonalny nr 12 zlokalizowany na terenie m. Słubice, obejmujący ulice Kazimierza Jagiellończyka, Kanałowa, Konstytucji 3 Maja, Mieszka I, Osiedle Świerkowe, Piska, Staszica, Wincentego Witosa, Władysława Jagiełły,
- obszar funkcjonalny nr 14 zlokalizowany na terenie m. Słubice, obejmujący miejscowości Drzecin, Golice, Lisów, Nowe Biskupice, Nowy Lubusz, Pławidło, Stare Biskupice.

Obszar rewitalizacji obejmuje obszar funkcjonalny nr 12.

Dla ww. wymienionych obszarów w planie ogólnym wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie i obowiązujące miejscowe plany. Dla obszarów tych wyznaczono:

- obszar funkcjonalny nr 6: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i strefę zieleni i rekreacji SN,
- obszar funkcjonalny nr 8: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefę usługową SU i strefę infrastrukturalną SI,
- obszar funkcjonalny nr 10: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefę usługową SU, strefę zieleni i rekreacji SN i strefę komunikacyjną SK,
- obszar funkcjonalny nr 12: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefę usługową SU, strefę zieleni i rekreacji SN, strefę infrastrukturalną SI i strefę komunikacyjną SK,
- obszar funkcjonalny nr 14: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ, strefę usługową SU, strefę handlu wielkopowierzchniowego SH, strefę gospodarczą SP, strefę produkcji rolniczej SR, strefę infrastrukturalną SI, strefę zieleni i rekreacji SN, strefę cmentarzy SC, strefę otwartą SO i strefę komunikacyjną SK.

18. Obszary w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W gminie Słubice nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

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

W strukturze użytkowania gruntów użytki rolne na terenie gminy Słubice zajmują 8487 ha, co stanowi 45,8% powierzchni gminy. Spośród nich największą część stanowią grunty orne (75,5% użytków rolnych). Gmina Słubice charakteryzuje się zróżnicowaną jakością gleb, jednak dominują w niej grunty średniej i niższej jakości. Z gleb klasy dobrej występują gleby klasy IIIa i IIIb. Grunty klasy III zajmują powierzchnię 295,74 ha, co stanowi 1,6% powierzchni gminy i 3,5% wszystkich gruntów ornych.

Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III w planie ogólnym wyznacza się głównie strefy otwarte SO. Wyznaczając strefy starano się maksymalnie ograniczać strefy umożliwiające zabudowę na gruntach rolnych klasy III. Strefy inne niż strefy otwarte zostały ustalone w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu (np. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ) oraz obowiązujące miejscowe plany. W profilu funkcjonalnym tych stref wymieniono m.in. teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej. Zatem wyznaczenie stref innych niż strefa otwarta SO nie oznacza, że strefa ta zostanie całkowicie przeznaczona pod teren zabudowany, ponieważ na etapie sporządzenia planu miejscowego możliwe będzie

wyznaczenie terenów pod zieleni, pełniących funkcje biologiczne. W przypadku stref, których profil funkcjonalny umożliwi zabudowę (np. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa usługowa SU, strefa gospodarcza SP) szczegółowe ustalenia będą ustalane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z planem ogólnym.

Lasy w gminie zajmują powierzchnię 7126,54 ha, co stanowi 38,6% powierzchni gminy. Większość lasów zlokalizowana jest we wschodniej i południowo – wschodniej części gminy. Plan ogólny uwzględnia ich obecność poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO. Wyznaczone strefy w całej gminie zasadniczo dla lasów ustalają strefy otwarte SO, z kilkoma wyjątkami. Przykładem jest działka nr ewid. 66/7 w obrębie ewidencyjnym Drzecin, gdzie na części działki teren lasu objęty został strefą zieleni i rekreacji SN, której profil funkcjonalny uwzględnia teren lasu.

Podkreślić należy, że profile funkcjonalne stref umożliwiają ustalenie terenu lasu w miejscowych planach.

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

Na terenie gminy Słubice nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR).

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

Gmina Słubice nie jest położona nad wybrzeżem morskim, zatem brak obszarów pasa nadbrzeżnego.

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

Obiekty infrastruktury społecznej

Poprzez obiekty infrastruktury społecznej rozumie się obiekty wymienione w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli: szkoły podstawowe, obszary zieleni publicznej, przedszkola, żłobki, ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domy kultury, domy pomocy społecznej, urządzone tereny sportu, przystanki publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowe, apteki, posterunki policji, posterunki jednostki ochrony przeciwpożarowej. W związku z tym, tereny z istniejącymi i projektowanymi obiektami infrastruktury społecznej włączono w granice: stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, stref usługowych SU oraz stref zieleni i rekreacji SN.

Obiekty infrastruktury transportowej

Przez gminę przebiegają następujące drogi o ważnym znaczeniu dla rozwoju gminy:

- autostrada A2: Berlin – Warszawa,
- droga krajowa nr 2: Świecko – Poznań – Warszawa – Terespol,
- droga krajowa nr 29: Słubice – Krosno Odrzańskie,
- droga krajowa nr 31: Słubice – Kostrzyn nad Odrą – Szczecin,
- droga wojewódzka nr 137: Słubice – Międzyrzecz – Trzciel.

Ponadto przez teren gminy przebiegają drogi powiatowe o klasie lokalnej:

- nr 1252F – o przebiegu: Świecko - Rybocice - Kunice - Urad (gm. Cybinka),
- nr 1253F – biegnąca przez Kunowice,
- nr 1254F – o przebiegu: Nowe Biskupice - Gajec (gm. Rzepin),
- nr 1298F – o przebiegu: Stare Biskupice – Drzecin, Nowe Biskupice - Stare Biskupice - Sułów (gm. Rzepin) – Drzecin,
- nr 1299F – o przebiegach: Nowy Lubusz - Pławidło - Drzecin - m. Słubice, Nowy Lubusz - Pławidło - m. Słubice, Nowy Lubusz - Pławidło - m. Słubice oraz biegnąca przez Nowy Lubusz,
- nr 1300F - o przebiegu Nowy Lubusz – Pławidło,
- nr 1301F – biegnąca przez Lisów
- nr 1302F – biegnąca przez Lisów,
- nr 1306F – biegnąca przez Golice.

W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne SK dla przebiegów autostrady oraz dróg krajowych i drogi wojewódzkiej. Natomiast drogi powiatowe o klasie lokalnej zostały włączone w zasięg sąsiadujących z drogami stref. Powyższe wynika z 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. 2023 poz. 2758 ze zm.), zgodnie z którym teren drogi lokalnej nie może znaleźć się w strefie komunikacyjnej SK.

Dodatkowo w planie ogólnym przewidziano strefy zabezpieczające rezerwy terenu pod planowany wariant obwodnicy Słubic oraz tzw. trasę średnicową. Tereny zostały umieszczone w odrębnych strefach otwartych SO.

Ponadto przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice, odcinek Rzepin – Kunowice (GP). Na linii tej, w granicach gminy znajdują się przystanki osobowe: Słubice oraz Kunowice. Linia kolejowa nr 3 jest częścią międzynarodowej linii kolejowej E-20 (ciąg transportowy: Kunowice – Poznań – Warszawa – Terespol). Dla przebiegu linii kolejowej wyznaczono strefę komunikacyjną SK.

Obiekty infrastruktury technicznej

W gminie Słubice znajdują się następujące obiekty infrastruktury technicznej:

- ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania wody (SUW) zlokalizowane są w mieście Słubice oraz w miejscowościach: Rybocice, Lisów, Golice oraz Stare Biskupice, dla których wyznaczone strefy opisano w punkcie 7,
- oczyszczalnia ścieków znajduje się w mieście Słubice, wyznaczono strefę infrastrukturalną SI,
- punkt selektywnego zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) znajduje się w Słubicach, wyznaczono strefę usługową SU,
- podstacja trakcyjna w Słubicach, wyznaczono strefę infrastrukturalną SI.

Przez gminę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400. Znajduje się także jedna stacja gazowa zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnym: 260/3 (obręb Świecko), 242/4 (obręb Kunowice).

W planie ogólnym wyznaczono strefę otwartą SO dla ww. stacji gazowej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w podstawowym profilu funkcjonalnym strefy otwartej znajduje się teren infrastruktury przestrzennej. W kwestii istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, plan ogólny nie może wyznaczać przebiegu gazociągów. Ponadto

plan ogólny w każdej z wyznaczonych stref planistycznych przewidziany jest profil funkcjonalny: teren infrastruktury technicznej.

Na terenie gminy znajdują się sieci elektroenergetyczne dystrybucyjne składające się z:

- linii napowietrznych wysokiego napięcia WN-110 kV relacji:
 - Górzycy – Słubice,
 - Słubice – Lubiechnia Wielka z odgałęzieniem Kronopol,
- linii napowietrznej i kablowej średniego napięcia (SN-15 kV),
- linii napowietrznej i kablowej niskiego napięcia (nn-0,4 kV),
- stacji elektroenergetycznych SN-15/0,4 kV.

Na terenie gminy znajdują się dwa główne punkty zasilania (GPZ):

- GPZ Słubice 110/15 kV w mieście Słubice, na działce nr ewid. 215/8, obręb ewidencyjny 0001 – 1 m. Słubice,
- GPZ Golice 110kV w miejscowości Golice, na działce nr ewid. 110/48, obręb 0002 – Golice,

dla których w planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną SI. W kwestii istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, plan ogólny nie może wyznaczać przebiegu linii elektroenergetycznych. Ponadto plan ogólny w każdej z wyznaczonych stref planistycznych przewidziany jest profil funkcjonalny: teren infrastruktury technicznej.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego został zatwierdzony uchwałą Nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z 28 października 2024 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego. Na terenie gminy Słubice zidentyfikowano pięć krajobrazów priorytetowych:

- „Dolina Odry na odcinku Cigacice-Świecko” (ID_1735),
- „Łęgi koło Słubic – kompleks południowy” (ID_318),
- „Łęgi koło Słubic – kompleks północny” (ID_340),
- „Obszar wiejski Pamięcin” (ID_1700),
- „Odra na odcinku Słubice-Górzycy” (ID_1287),

Zgodnie z rekomendacjami oraz wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym zaleca się m.in.:

- dla krajobrazów priorytetowych Łęgi koło Słubic - kompleks południowy ID 318, Łęgi koło Słubic - kompleks północny ID 340 oraz Odra na odcinku Słubice — Górzycy ID 1287 - zagospodarowanie terenu zgodnie z planem ochrony rezerwatu „Łęgi koło Słubic”,
- dla obszaru wiejskiego Pamięcin ID 1700, na terenie gminy Słubice zaleca się: ochronę przed dewastacją cmentarza ewangelickiego w Golicach:
 - utrzymanie czytelności granic pierwotnego układu przestrzennego i pielęgnację drzewostanu
 - analizę i waloryzację przyrodniczą, pod kątem zasadności powołania m.in. rezerwatu przyrody „Skarpa w Golicach”, objęcie ochroną obiektów wpisanych do rejestru zabytków i innych zabytkowych obiektów, m.in.: kościoł w Golicach i nieczynny cmentarz ewangelicki wraz z zachowanymi nagrobkami w Golicach.

Znaczna część krajobrazów priorytetowych wyznaczona została na terenach prawnie chronionych. Wyznaczono dla nich głównie strefy otwarte SO.

Na obrzeżach krajobrazu „Dolina Odry na odcinku Cigacice-Świecko” znalazły się także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefa zieleni i rekreacji SN oraz strefa górnictwa SG.

Ponadto na skrajach krajobrazu „Łęgi koło Słubic – kompleks północny” znalazły się także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ i strefa zieleni i rekreacji SN, a w granicach krajobrazu „Łęgi koło Słubic – kompleks południowy” wyznaczono niewielki skrawek strefy komunikacyjnej SK związany z istniejącym zagospodarowaniem.

Poza strefami otwartymi SO dla terenu krajobrazu priorytetowego o nazwie „Obszar wiejski Pamięcin” wyznaczono strefy wielofunkcyjne i związane z zabudową wsi Golice (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, strefy usługowe SU, strefę gospodarczą SP, strefy produkcji rolniczej SR) oraz strefę zieleni i rekreacji SN, strefę infrastrukturalną SI, strefę komunikacyjną SK i strefę cmentarzy SC.

Dla krajobrazu „Odra na odcinku Słubice-Górzycza” wyznaczono również strefy usługowe SU dla istniejącej zabudowy, strefę zieleni i rekreacji SN i strefy komunikacyjne SK.

Strefy planistyczne w planie ogólnym gminy wraz z parametrami i wskaźnikami zostały wyznaczone z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

24. Opracowanie ekofizjograficzne

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu ogólnego określono przyrodnicze predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne gminy Słubice oraz wskazano obszary działań, które należy brać pod uwagę w kwestii rozwoju gminy. Do ww. działań należy zaliczyć: zrównoważoną urbanizację, ochronę środowiska wodnego, zachowanie korytarzy ekologicznych oraz adaptację do zmian klimatu. W ramach prac dokonano szczegółowej analizy stanu środowiska oraz jego funkcjonowania, uwzględniając lokalne uwarunkowania przyrodnicze, ze szczególnym naciskiem na obszary o wartości przyrodniczej, które są objęte ochroną prawną. Dodatkowo zidentyfikowano istniejące i potencjalne ograniczenia oraz zagrożenia, pochodzące zarówno z procesów naturalnych, jak i działań antropogenicznych.

Uwzględniono strefy ochronne ujęć wód podziemnych oraz obszary chronione zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, które objęto strefami zieleni otwartej (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, w rejonach narażonych na przekroczenie norm hałasu, starano się wyznaczyć strefy inne niż związane z zabudową chronioną akustycznie.

Istotnym uwarunkowaniem wynikającym z opracowania ekofizjograficznego są wyznaczona strefa zakazu zabudowy, obejmująca tereny przyrodniczo chronione, ale również tereny w sąsiedztwie jezior, rzek, zadrzewienia śródpolne czy inne tereny wolne od zabudowy pełniące funkcję korytarzy ekologicznych.

Rekomendacje wynikające z opracowania ekofizjograficznego miały charakter wytycznych oraz propozycji, których nadrzędnym celem było zachowanie dobrego stanu środowiska oraz jego prawidłowego funkcjonowania, w powiązaniu z odpowiedzialnym gospodarowaniem zasobami przyrodniczymi oraz kształtowaniem sprzyjających warunków życia mieszkańców. Kluczowym celem było także zagwarantowanie utrzymania równowagi ekologicznej oraz ciągłości systemu przyrodniczego gminy. W toku prac planistycznych rekomendacje te zostały skonfrontowane z innymi uwarunkowaniami, w tym z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które stanowiły priorytetowe źródło ustaleń.

W zakresie racjonalnego gospodarowania powierzchnią terenów potwierdzono słuszność kierunku rozwoju polegającego na zagospodarowaniu wnętrza wykształconych struktur osadniczych. Preferowanie

rozwoju wewnątrz osiedleńczego lub jako powiększenie istniejących jednostkach osiedleńczych, pozwala na kompleksowe rozwiązanie problemów związanych z infrastrukturą, w tym gospodarką wodno-ściekową, systemami transportu i komunikacji publicznej oraz kształtowaniem terenów zieleni.

Strefy otwarte sprzyjają zachowaniu łączności między obszarami cennymi przyrodniczo oraz wspierają utrzymanie równowagi ekologicznej w przestrzeni miejskiej, a także przyczyniają się do ochrony jakości powietrza i warunków klimatycznych poprzez wzmocnienie korytarzy przewietrzania i rozwój dodatkowych stref zieleni.

Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz konkretyzowaniu ich profilu funkcjonalnego i parametrów dla nich takich jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych wzięto pod uwagę diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska gminy. Istotnymi przesłankami przy ich ustalaniu były wnioski i rekomendacje wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym.

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

1. Wyznaczenie stref planistycznych

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowym ustaleniem planu ogólnego są strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Jak wskazano w art. 13e ust. 1 i 2 ww. ustawy, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych, który z kolei zawiera m.in. profil funkcjonalny stref planistycznych. Profile funkcjonalne stref planistycznych zostały wyznaczone na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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 ze zm.).

Obszar gminy Słubice w planie ogólnym został podzielony na strefy planistyczne w sposób rozłączny, z zachowaniem zasady ogólności. Przy wyznaczaniu stref planistycznych na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie dokonywano przyporządkowania odrębnej strefy dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz grupowano tereny o zbliżonym profilu funkcjonalnym w ramach jednej strefy. Jednocześnie, w przypadku obszarów wykazujących istotne zróżnicowanie przestrzenne, w szczególności pod względem pełnionych funkcji, zastosowano zasadę wyodrębniania odrębnych stref planistycznych w celu zapewnienia spójności ustaleń planistycznych z charakterem zagospodarowania przestrzeni. Wydzielenie to następowało wyłącznie w sytuacjach, gdy nie budziło wątpliwości, w szczególności w kontekście kryteriów ewidencyjnych.

Wyznaczając strefy planistyczne, za istotne kryterium przyjęto konieczność ochrony zasobów przyrodniczych, w szczególności obszarów cennych przyrodniczo, krajobrazowo oraz elementów systemu przyrodniczego gminy. Gmina Słubice charakteryzuje się dużym udziałem obszarów cennych przyrodniczo. W granicach gminy znajduje się obszar chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry” oraz obszar chronionego krajobrazu „Dolina Ilanki”, w granicach których starano się wyważyć wyznaczenie terenów pod nową zabudowę. Dążono do ochrony zasobów przyrodniczych wyróżniających gminę Słubice, ze szczególnym uwzględnieniem

ochrony terenów leśnych. W tym celu, w miarę możliwości, ustalono strefy otwarte SO lub strefy zieleni i rekreacji SN, celem dążenia do ekstensywnego zagospodarowania terenów leżących poza obszarami zabudowanymi.

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się przede wszystkim przeznaczeniem terenów ustalonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wykonano analizę obowiązujących miejscowych planów, w tym zidentyfikowano obszary umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W tym celu uwzględniono zarówno tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową (np. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), jak i tereny dopuszczające realizację funkcji mieszkaniowej jedynie częściowo (np. tereny mieszkaniowo-usługowe). Pominięto natomiast tereny, dla których możliwość realizacji lokalu mieszkalnego wynika wyłącznie z zapisów uchwały dopuszczających taką funkcję w ramach terenów aktywizacji gospodarczej. W takich przypadkach udział funkcji mieszkaniowej jest nieznaczny w stosunku do dominującej funkcji gospodarczej, a sam lokal mieszkalny ma charakter uzupełniający i służy zazwyczaj jako miejsce czasowego pobytu ograniczonej liczby pracowników.

Jednocześnie należy podkreślić, że w planie ogólnym nie wyznacza się stref umożliwiających łączenie funkcji mieszkaniowej z działalnością gospodarczą lub produkcyjną. Współwystępowanie funkcji mieszkaniowej dopuszczono wyłącznie w ramach stref wielofunkcyjnych z udziałem usług, bez możliwości łączenia jej z funkcjami produkcyjnymi lub typowo gospodarczymi.

Dla części terenów w miejscowych planach wyznaczono strefę inną niż wynikałaby z ustaleń w miejscowych planach, co wynika z konieczności dostosowania przeznaczenia terenu do bieżących potrzeb. Dotyczy to również funkcji mieszkaniowej. W planie ogólnym w większości podtrzymano możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej wynikającą z miejscowych planów, z wyjątkami. Wyjątkami są np.:

- tereny położone w Golicach i Lisowie, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XLIII/486/2022 z dnia 28.04.2022 r.), w którym przeznaczono teren na cele zabudowy zagrodowej. Do planu ogólnego złożono wnioski o objęcie tych terenów strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ. W związku z tym, odstąpiono od zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalając strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną oraz obejmując te tereny obszarem uzupełnienia zabudowy.
- część strefy 98SJ tj. działka o nr ewid. 148/11, obręb Kunice: obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XIX/180/2025 z dnia 27.11.2025 r.), w którym przeznaczono teren na cele usługowe. Istniejący stan zagospodarowania oraz uwarunkowania wskazują na mieszkalne użytkownie terenu. W związku z tym, odstąpiono od zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalając strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną oraz obejmując ją obszarem uzupełnienia zabudowy.
- część terenów położonych w Kunicach i Rybolicach, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XIX/180/2025 z dnia 27.11.2025 r.): wyznaczono strefę SJ mniejszą niż wynika to z ustaleń miejscowego planu z uwagi na postanowienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nr V.RPP.610.1090.2025.ag z dnia 29.12.2025 r.,
- strefa 30SZ tj.: działka o nr ewid. 213/20, obręb Kunowice: Istniejący stan zagospodarowania oraz uwarunkowania wskazują na użytkowanie terenu związane z zabudową zagrodową. W związku z tym odstąpiono od zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalając strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

Na obszarach, które nie posiadają uchwalonych miejscowych planów, strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w ramach istniejącej zabudowy, istniejące

zagospodarowanie oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice (z wyjątkiem funkcji mieszkaniowej), z uwzględnieniem uwarunkowań, o których mowa poniżej.

Kształt obszarów uzupełnienia zabudowy, zwanych dalej OUZ, został określony na podstawie rozporządzenia 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), o czym mowa poniżej. W ich granicach ustalono strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej funkcji mieszkaniowej, czyli: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, zwane dalej strefami wielofunkcyjnymi. Strefy umożliwiające funkcję mieszkaniową na nowych, niezabudowanych obszarach zlokalizowano w sąsiedztwie obszarów już zabudowanych i uzbrojonych, jako luki w istniejącej zabudowie.

Dla istniejącej zabudowy wyznaczono strefy planistyczne na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu. W tym celu korzystano z pozyskanych baz danych: bazy ewidencji gruntów i budynków (EGiB), bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (BDOT500) i bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 (BDOT10k) oraz z usługi przeglądania danych ortofotomapy. Granice stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych, wyznaczono kierując się wiedzą specjalistyczną, w oparciu o przebieg działek ewidencyjnych, użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych, a także z pomocą ortofotomapy.

Wyznaczając strefy planistyczne dla zabudowy innej niż mieszkaniowa wzięto pod uwagę kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone w studium, w celu kontynuowania polityki przestrzennej gminy. Podczas prac nad planem ogólnym przeanalizowano wyznaczone kierunki zagospodarowania w studium pod kątem uwarunkowań przygotowanych na potrzeby planu ogólnego. Wynikiem było częściowe podtrzymanie wyznaczonych funkcji, przy wzięciu pod uwagę uwarunkowań. Na tej podstawie wrysowano strefy adekwatne dla funkcji usługowej, sportu i rekreacji, produkcji rolniczej, produkcyjnej, składów i magazynów w planie ogólnym. Z uwagi na przepis art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym nie można było podtrzymać dotychczasowych funkcji mieszkaniowych ze studium na terenach, które nie zostały zabudowane, a więc na których nie ma istniejącej zabudowy. Istotną determinantą przy wyznaczaniu stref była projektowana obwodnica planowana po wschodniej stronie miasta. Droga ta nie jest drogą istniejącą lub też nie uzyskano dla jej przebiegu decyzji, które pozwalałyby na wyznaczenie jej przebiegu jako odrębnej strefy komunikacyjnej. Niemniej zarys jej przebiegu uzasadnia wyznaczenie stref usługowych SU przy ul. Rzepińskiej oraz po północnej stronie miasta, przy drodze krajowej, gdzie wyznaczono strefę gospodarczą SP, strefę usługową SU oraz strefę handlu wielkopowierzchniowego SH.

Strefy wielofunkcyjne, czyli strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, wyznaczone zostały zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli „(...) w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania (...)”.

Art. 13d ust. 3 ww. ustawy wskazuje, że „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”. Z obliczeń i analiz wykonanych na potrzeby planu ogólnego wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z tym, strefy wielofunkcyjne w planie ogólnym zostały wyznaczone tylko na obszarach, które w miejscowych planach umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach, na których znajduje się istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych na pozostałych obszarach gminy.

Dodatkowo granice stref wielofunkcyjnych wyznaczono w oparciu o uwarunkowania, z użyciem wiedzy specjalistycznej z zakresu planowania przestrzennego. Jedną z głównych wytycznych była baza danych EGİB: korzystano z przebiegu działek ewidencyjnych i przebiegu konturów użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych. W przypadku braku możliwości skorzystania z bazy danych EGİB (brak danych) granice stref wielofunkcyjnych zostały wyznaczone na podstawie istniejącego zagospodarowania widocznego na ortofotomapie, która stanowi rastrowy obraz powierzchni terenu i jest częścią danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej.

W zakresie ustalenia obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, w tym lokalizacji budynków, korzystano z baz danych EGİB, BDOT500 i BDOT10k, a także z usługi przeglądania danych ortofotomapy jako najbardziej aktualnego źródła informacji o zagospodarowaniu terenu.

O zakresie stref wielofunkcyjnych decydowały takie czynniki jak:

- stopień zagospodarowania terenu,
- kształt geometryczny działki lub terenu zagospodarowanego na działce,
- możliwość bezpośredniego dostępu do drogi publicznej oraz zapewnienia samodzielnej obsługi komunikacyjnej terenu.

Posiłkowano się m.in. definicją działki budowlanej zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli że poprzez działkę budowlaną należy rozumieć „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”.

W związku z powyższym uwzględniono w szczególności wielkość oraz zwarty kształt działki, w tym jej dostęp do drogi publicznej, a także sposób zagospodarowania terenu widoczny na ortofotomapie oraz rodzaj istniejącej zabudowy. Ocenie poddano również stopień spójności zagospodarowania na cele mieszkaniowe, rozumianej jako ciągłość oraz jednorodność funkcji i formy zabudowy w obrębie analizowanego obszaru.

W zależności od wyniku analizy ww. uwarunkowań, obszar przeznaczano na strefę wielofunkcyjną SW, SJ lub SZ.

Podkreślić należy, że przy wyznaczaniu granic stref wielofunkcyjnych dążono do unikania ich nadmiernego rozszerzania. W związku z tym ich zasięg ograniczono z uwzględnieniem istniejącego użytkowania terenów, w szczególności użytkowania rolniczego. Miało to istotne znaczenie zwłaszcza w przypadku działek o wydłużonych, podłużnych kształtach, gdzie zabudowa obejmuje jedynie część nieruchomości.

Strefy wielofunkcyjne dla nowych terenów mieszkaniowych wyznaczone zostały także w granicach OUZ, co jest zgodne z art. 13d ust. 1 ww. ustawy. Są to luki w istniejącej zabudowie oraz zwarte tereny niezabudowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych, które często w związku

z podziałem działek ewidencyjnych na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy stworzą zwarte obszary zabudowane (objęte OUZ w związku z rozszerzeniem granic OUZ). Luki uzupełniono w każdym obrębie ewidencyjnym. Z kolei nowe, przyszłe zwarte obszary zabudowane w ramach obszarów uzupełnień zabudowy wyznaczono w sąsiedztwie jednostek ewidencyjnych, czyli strefy wielofunkcyjne dla nowej funkcji mieszkaniowej np. w obrębach: Drzecin, Rybocice oraz w mieście Słubice.

W szczególny sposób potraktowano obszary położone w obrębach Nowy Lubusz i Pławidło. Z uwagi na położenie w sąsiedztwie rzeki Odry, pomiędzy wałem przeciwpowodziowym, a budowlą przeciwpowodziową biegnącą wzdłuż drogi krajowej nr 31 oraz położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry”, Obszarów Natura 2000: OSO Dolina Środkowej Odry i SOO Łęgi Słubickie, a także rezerwatu przyrody „Łęgi koło Słubic”, wskazanym jest szczególna ochrona tych terenów. W planie ogólnym ochrona tych terenów polega na ograniczeniu wyznaczania stref, w granicach których możliwa jest zabudowa, tylko do terenów zabudowanych i uzupełnieniu luk, bez poszerzania na nowe, otwarte tereny dotychczas niezabudowane.

Strefy wielofunkcyjne wyznaczone zostały również dla obszarów, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej, przy czym uwzględniono uwarunkowania. Istniejącą zabudowę ustalono na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu, korzystając z baz danych: EGiB, BDOT500 i BDOT10k oraz z usługi przeglądania danych ortofotomapy, o czym mowa powyżej.

Wyznaczenie stref wielofunkcyjnych zapewni miejsca zamieszkania dla istniejących i przyszłych mieszkańców gminy Słubice. Z uwagi na położenie gminy Słubice przy granicy państwa oraz dobre połączenia komunikacyjne zapewnione poprzez autostradę A2, drogi krajowe nr 29 i 31 oraz linię kolejową, przewiduje się, że zainteresowanie zamieszkaniem w gminie Słubice będzie rosło, a mieszkańców będzie przybywać.

Strefy usługowe SU wyznaczono na obszarach wyróżniających się w przestrzeni lub pełniących znaczącą funkcję. Wydzielono osobne strefy usługowe SU dla szkół, kościołów, większych sklepów lub wyraźnie wydzielonych w przestrzeni działalności gospodarczych.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego SH zlokalizowane zostały na obszarach istniejących obiektów handlu wielkopowierzchniowego np. dla galerii handlowej Prima. Ponadto wyznaczono nowe miejsca pod realizację obiektów wielkopowierzchniowych w celu zapewnienia możliwości rozwoju gospodarczego gminy oraz zapewnienia miejsc pracy.

Strefy gospodarcze SP zlokalizowane zostały na obszarach o istniejącej i planowanej funkcji gospodarczej, w celu zapewnienia możliwości rozwoju gospodarczego gminy oraz zapewnienia miejsc pracy. Na terenie gminy wyznaczono kilka miejsc, w których planuje się rozwój przestrzeni o charakterze produkcyjno-usługowym m. in.: strefy 2SP, 22SP, 13SP na pograniczu obrębów Słubice m. 2, Drzecina oraz Kunowic w związku z planowaną inwestycją drogową (tj. trasą średnicową), ze względu na oddalenie od zabudowań oraz dobre połączenie komunikacyjne.

Strefy produkcji rolniczej SR wyznaczone zostały w miejscach istniejących terenów produkcji rolnych. Ponadto podtrzymano ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Wyznaczono także strefy produkcji rolniczej SR na nowych terenach, a także na niektórych stawach w nawiązaniu do opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.660.622.2025 z dnia 16.12.2025 r.

Strefy infrastrukturalne SI zostały wyznaczone na obszarach pełniących ważne funkcje infrastrukturalne w gminie, takie jak zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków itd. Zatem strefami infrastrukturalnymi SI zostały objęte takie inwestycje jak: ujęcia wody wraz ze strefami ochronnymi, oczyszczalnie ścieków, główny punkt zasilający. Ponadto strefami infrastrukturalnymi SI objęto m.in. parkingi mające istotne znaczenie w przestrzeni gminy. Wydzielenie odrębnych stref infrastrukturalnych SI gwarantuje zapewnienie warunków ich prawidłowego funkcjonowania.

Strefy zieleni i rekreacji SN wyznaczono w miejscach istniejących terenów zieleni, placów zabaw, boisk sportowych, świetlic wiejskich oraz planowanego obszaru wypoczynkowego nad Odrą pełniącego funkcję plaży miejskiej. Wyznaczenie stref zieleni i rekreacji SN pomoże chronić ww. tereny przed zabudową i zapewni mieszkańcom dostęp do zieleni i rekreacji.

Strefami cmentarzy SC objęte zostały istniejące cmentarze w Słubicach, Kunowicach Starych Biskupicach, Rybolicach, Lisowie, Golicach oraz Kunicach. Strefę cmentarzy SC w gminie wyznaczono zgodnie z miejscowymi planami obejmującymi istniejące cmentarze oraz tereny pod ich poszerzenia. Bazowano również na SUIKZP, a także ortofotomapie i mapie topograficznej. Ponadto do strefy cmentarzy zaliczono cmentarz ewangelicki w Golicach.

Strefy górnictwa SG wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, biorąc pod uwagę kierunki w studium. Uwzględniono ustalenia miejscowych planów. Strefami górnictwa SG nie objęto obszarów, dla których uzyskano decyzje o uznaniu za zakończoną rekultywację.

Strefami otwartymi SO objęto tereny otwarte takie jak m.in. grunty rolne, lasy, jeziora. Wyznaczenie stref otwartych SO zapewni ochronę gruntów rolnych przed niepożądaną zabudową, dzięki czemu pozostaną zwartymi obszarami umożliwiającymi produkcję roślinną, co z kolei sprzyja zapewnieniu bezpieczeństwa żywnościowego kraju. W strefach otwartych SO ujęto lasy, co również zapewnia ich ochronę przed zmianą przeznaczenia na inne cele, a co skutkować będzie zachowaniem istniejącej lesistości gminy oraz kraju. Również jeziora zostały ujęte w strefie otwartej SO, dzięki czemu ich linia brzegowa chroniona jest przed zabudową, a w konsekwencji przed takim zagrożeniem jak zanik jezior.

Strefy komunikacyjne SK wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do 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, który dla strefy SK w podstawowym profilu funkcjonalnym wymienia m.in. teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, a w dodatkowym profilu funkcjonalnym wymienia m.in. teren drogi zbiorczej. W związku z powyższym strefę SK wyznaczono dla istniejących dróg: autostrady A2, dróg krajowych nr 29 i 31, drogi wojewódzkiej nr 137 oraz dróg gminnych klasy zbiorczej o numerach: 103004F, 103014F, 103016F, 103022F, 103032F, 103034F. Dodatkowo strefę komunikacji 10SK wyznaczono dla lądowiska dla helikopterów.

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

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykonano zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Jednocześnie, wobec braku definicji prawnej luk w istniejącej zabudowie, na potrzeby niniejszego planu przyjęto, że przez lukę w zabudowie należy rozumieć niezabudowaną działkę lub zespół działek, położone w obszarze istniejącej, zwartej struktury osadniczej, która spełnia kryteria kontynuacji układu urbanistycznego, inaczej to miejsce „dogęszczenia” zabudowy w już istniejącej strukturze osadniczej. Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wzięto pod uwagę:

- a) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- b) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

Powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono dla obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz objętych obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla stref wielofunkcyjnych (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ), w których jest możliwa realizacja funkcji mieszkaniowej.

Tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami oraz położone w granicach OUZ poddano analizie, wyznaczając powierzchnie niezabudowane i luki na terenach, gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej.

Na potrzeby przeprowadzonej analizy przyjęto jednolite założenia metodologiczne dotyczące identyfikacji terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie, stosowane w sposób spójny na obszarze całej gminy. Wobec braku jednoznacznej definicji prawnej luk w istniejącej zabudowie, przyjęto, że lukę stanowi teren niezabudowany i niezagospodarowany, obejmujący działkę lub zespół działek, położony w obrębie istniejącej, zwartej struktury osadniczej, który spełnia warunki kontynuacji funkcji mieszkaniowej oraz układu urbanistycznego. Identyfikacji luk dokonywano z uwzględnieniem parametrów działki, w tym jej wielkości, cech geometrycznych oraz dostępu do drogi publicznej, a także w oparciu o analizę sposobu zagospodarowania terenu widocznego na ortofotomapie oraz charakteru istniejącej zabudowy. Uwzględniono również stopień spójności zagospodarowania na cele mieszkaniowe, rozumianej jako ciągłość oraz jednorodność funkcji i formy zabudowy. Przy wyznaczaniu luk uwzględniono ograniczenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych uwarunkowań przestrzennych i infrastrukturalnych.

Za luki nie uznawano również terenów zagospodarowanych na cele inne niż mieszkaniowe, w tym zabudowanych obiektami gospodarczymi lub garażowymi, o ile sposób ich zagospodarowania nie umożliwi realizacji zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Działki zabudowane, na których nie występuje zabudowa mieszkaniowa, nie były co do zasady kwalifikowane jako luki w zabudowie.

Przyjęte podejście ma na celu zapewnienie racjonalnego wykorzystania przestrzeni, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy oraz realizację zasady ładu przestrzennego.

Z wykonanych obliczeń ww. powierzchni wynika, że powierzchnia terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych:

- a) w granicach miejscowych planów wynosi 303,4741 ha, przy czym w strefie:
 - SW wynosi 20,3310 ha,
 - SJ wynosi 261,9083 ha,
 - SZ wynosi 21,2348 ha,
- b) w granicach OUZ wynosi 115,7090 ha, przy czym w strefie:
 - SW wynosi 21,5765 ha,
 - SJ wynosi 92,7150 ha,
 - SZ wynosi 1,4175 ha.



Łącznie powierzchnia terenów niezabudowanych w granicach miejscowych planów i OUZ wynosi 419,1831 ha.




Obliczenia chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy dokonano na podstawie wybranych terenów z obszaru gminy Słubice, zwanych dalej jednostkami wzorcowymi.




Do jednostek wzorcowych wybrano 26 terenów zabudowanych zlokalizowanych w obrębach Słubice m.1, Słubice m. 3, Kunowice, Nowe Biskupice, Stare Biskupice, Drzecin, Lisów, Golice, Nowy Lubusz, Świecko, Rybocice, Kunice, które są zagospodarowane w sposób, który jest powtarzalny w gminie. Wybrano tereny

jednostek wzorcowych dla poszczególnych rodzajów zabudowy: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (również uzupełnionej zabudową usługową), a także zabudowy zagrodowej. Wyznaczając granice jednostki wzorcowej dążono do tego, by zabudowa w jednostce obejmowała tylko jeden rodzaj zabudowy. Określony rodzaj zabudowy stanowił o strefie planistycznej, dla której wykonywano obliczenia, czyli np. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiły podstawę do ustalenia chłonności w strefie SJ. Zatem zagospodarowanie jednostek wzorcowych stanowiło podstawę do określenia miejscowych standardów zagospodarowania, czyli średniego wskaźnika chłonności terenów zabudowanych w strefach SW, SJ i SZ. Zaproponowane jednostki wzorcowe przedstawiono w tabeli nr 2.


Tabela nr 2. Jednostki wzorcowe w gminie Słubice.

Lp.	LOKALIZACJA JEDNOSTKI WZORCOWEJ	CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI WZORCOWEJ
SŁUBICE M. 1		
1.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, Powierzchnia jednostki: 2,0539 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 17, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,3489 ha, Ilość osób w jednostce: 189 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 92 os/ha</p>
2.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia jednostki: 3,9543 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 18, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,6362 ha, Ilość osób w jednostce: 570 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 144 os/ha</p>



3.		<p>Uchwała nr XXVII/265/2001 z dnia 2001-03-29 dot.: Centrum Miasta Słubice</p> <p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia jednostki: 0,8109 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 7, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,2557 ha, Ilość osób w jednostce: 287 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 354 os/ha</p>
4.		<p>Uchwała nr XXVII/265/2001 z dnia 2001-03-29 dot.: Centrum Miasta Słubice</p> <p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia jednostki: 0,5101ha, Liczba budynków mieszkalnych: 11, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,2553 ha, Ilość osób w jednostce: 237 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 465 os/ha</p>
5.		<p>Uchwała nr XXVII/265/2001 z dnia 2001-03-29 dot.: Centrum Miasta Słubice</p> <p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Powierzchnia jednostki: 0,5918 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 14, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1798 ha, Ilość osób w jednostce: 202 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 341 os/ha</p>

6.		<p>Uchwała nr XI/105/2025 - Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego</p> <p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Powierzchnia jednostki: 0,9421 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 10, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0907 ha, Ilość osób w jednostce: 21 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 22 os/ha</p>
7.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa), Powierzchnia jednostki: 0,2058 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 4, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0558 ha, Ilość osób w jednostce: 8 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 39 os/ha</p>
8.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa) Powierzchnia jednostki: 0,3216 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 10, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0860 ha, Ilość osób w jednostce: 21 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 65 os/ha</p>



9.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza) Powierzchnia jednostki: 0,5465 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 12, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1069 ha, Ilość osób w jednostce: 25 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 46 os/ha</p>
10.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 0,2508 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 6, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,6790 ha, Ilość osób w jednostce: 12 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 48 os/ha</p>

11.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza) Powierzchnia jednostki: 0,5692 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 6, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0457 ha, Ilość osób w jednostce: 12 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 21 os/ha</p>
12.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca) Powierzchnia jednostki: 0,5231 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 5, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0848 ha, Ilość osób w jednostce: 10 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 19 os/ha</p>


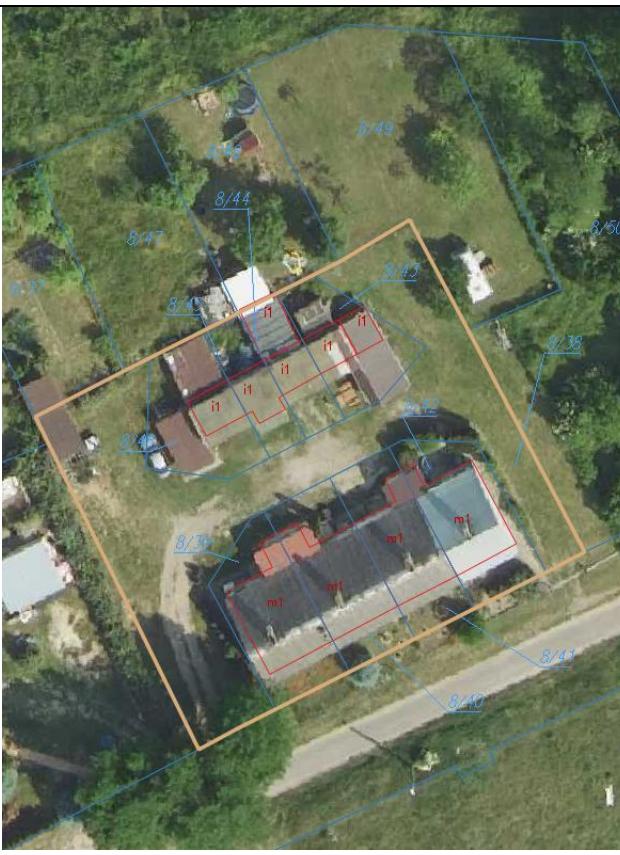
SŁUBICE M. 3




13.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 1,2528 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 5, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0868 ha, Ilość osób w jednostce: 10 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 8 os/ha</p>
14.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca) Powierzchnia jednostki: 0,9668 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 5, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0999 ha, Ilość osób w jednostce: 10 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 10 os/ha</p>

KUNOWICE

15.		<p>Uchwała nr III/24/98 z dnia 1998-12-22 dot.: Osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach</p> <p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 1,0259 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 7, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1083 ha, Ilość osób w jednostce: 15 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 15 os/ha</p>
16.		<p>Uchwała IX/69/2024 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kunowicach, gmina Słubice</p> <p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 1,2787 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 11, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,1617 ha, Ilość osób w jednostce: 23 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 18 os/ha</p>

NOWE BISKUPICE

17.		<p>Uchwała nr XXXIII/248/2012 z dnia 2012-10-25 dot.: Gminy Słubice w Miejscowości Nowe Biskupice</p> <p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 1,0851 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 4, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0710 ha, Ilość osób w jednostce: 8 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 7 os/ha</p>
STARE BISKUPICE		
18.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa), Powierzchnia jednostki: 0,1657 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 4, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0293 ha, Ilość osób w jednostce: 8 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 48 os/ha</p>
DRZECIN		

19.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 0,5407 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 4, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0595 ha, Ilość osób w jednostce: 8 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 15 os/ha</p>
20		<p>Funkcja: teren zabudowy zagrodowej, Powierzchnia jednostki: 2,1755 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 1, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0106 ha, Ilość osób w jednostce: 2 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 1 os/ha</p>
GOLICE		
21.		<p>Uchwała nr XLIII/486/2022 z dnia 2022-04-28 dot.: Dla terenów położonych w miejscowościach Golice i Lisów, Gmina Słubice</p> <p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 0,5577 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 6, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0898 ha, Ilość osób w jednostce: 12 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 22 os/ha</p>

NOWY LUBUSZ

22.




Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza i wolnostojąca),
Powierzchnia jednostki: 0,9410 ha,
Liczba budynków mieszkalnych: 11,
Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0998 ha,
Ilość osób w jednostce: 23 (2,08 os. na lokal),
Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 24 os/ha

ŚWIECKO

23.



Funkcja: teren zabudowy zagrodowej,
Powierzchnia jednostki: 0,2695 ha,
Liczba budynków mieszkalnych: 1,
Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0148 ha,
Ilość osób w jednostce: 2 (2,08 os. na lokal),
Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 7 os/ha

24.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 1,1292 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 5, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0856 ha, Ilość osób w jednostce: 10 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 9 os/ha</p>
-----	--	--

RYBOCICE

25.		<p>Funkcja: teren zabudowy zagrodowej, Powierzchnia jednostki: 1,1911 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 2, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0239 ha, Ilość osób w jednostce: 4 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 3 os/ha</p>
-----	---	---

KUNICE

26.		<p>Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca), Powierzchnia jednostki: 1,1785 ha, Liczba budynków mieszkalnych: 4, Powierzchnia zabudowy w jednostce: 0,0703 ha, Ilość osób w jednostce: 8 (2,08 os. na lokal), Wskaźnik chłonność przykładowego jednostki: 7 os/ha</p>
-----	---	--

Dla każdej jednostki wzorcowej obliczono chłonność terenu zabudowanego. Do obliczeń wykorzystano dane dotyczące przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania (69,6 m²) oraz przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie (2,08) z 2024 r. dla gminy Słubice pochodzące z Banku Danych Lokalnych (BDL).

Danymi wyjściowymi do obliczenia chłonności terenu zabudowanego w pojedynczej jednostce wzorcowej były powierzchnie poszczególnych jednostek w ha. Następnie ustalono liczbę budynków mieszkalnych w pojedynczej jednostce oraz ich powierzchnię zabudowy w ha, co zostało pokazane w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Wskaźnik chłonności terenów zabudowanych przykładowej jednostki

Lp.	Obręb	Funkcja	Powierzchnia jednostki w ha	Liczba budynków mieszkalnych w jednostce	Powierzchnia budynków mieszkalnych w jednostce w ha	Liczba osób na jednostkę	Wskaźnik chłonności terenów zabudowanych przykładowej jednostki		
							SJ	SW	SZ
1	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	2,0539	17	0,3489	189	-	92	-
2	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	3,9543	18	0,6362	570	-	144	-
3	Słubice m. 1	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (uzupełnionej usługową plan nr 11)	0,8109	7	0,2557	287	-	354	-
4	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,5101	11	0,2553	237	-	465	-
5	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,5918	14	0,1798	202	-	341	-
6	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca i bliźniacza)	0,9421	10	0,0907	21	22	-	-
7	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregową)	0,2058	4	0,0558	8	39	-	-

8	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa)	0,3216	10	0,0860	21	65	-	-
9	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza)	0,5465	12	0,1069	25	46	-	-
10	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	0,2508	6	0,6790	12	48	-	-
11	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza)	0,5692	6	0,0457	12	21	-	-
12	Słubice m. 1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	0,5231	5	0,0848	10	19	-	-
13	Słubice m. 3	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	1,2528	5	0,0868	10	8	-	-
14	Słubice m. 3	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	0,9668	5	0,0999	10	10	-	-
15	Kunowice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	1,0259	7	0,1083	15	15	-	-
16	Kunowice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	1,2787	11	0,1617	23	18	-	-
17	Nowe Biskupice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	1,0851	4	0,0710	8	7	-	-
18	Stare Biskupice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa szeregowa)	0,1657	4	0,0293	8	48	-	-
19	Drzecin	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	0,5407	4	0,0595	8	15	-	-
20	Drzecin	Teren zabudowy zagrodowej	2,1755	1	0,0106	2	-	-	1
21	Golice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	0,5577	6	0,0898	12	22	-	-
22	Nowy Lubusz	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa bliźniacza i wolnostojąca)	0,9410	11	0,0998	23	24	-	-
23	Świecko	Teren zabudowy zagrodowej	0,2695	1	0,0148	2	-	-	7
24	Świecko	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	1,1292	5	0,0856	10	9	-	-
25	Rybocice	Teren zabudowy zagrodowej	1,1911	2	0,0239	4	-	-	3
26	Kunice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca)	1,1785	4	0,0703	8	7	-	-
ŚREDNI WSKAŹNIK CHŁONNOŚCI							25	279	4

Ww. dane stanowiły podstawę dalszych obliczeń. Na podstawie iloczynu liczby budynków mieszkalnych w pojedynczej jednostce oraz przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie wg BDL obliczono liczbę osób w pojedynczej jednostce wzorcowej dla stref SJ i SZ.

Liczbę osób w jednostce wzorcowej dla strefy SW obliczono jako sumę iloczynu powierzchni zabudowy dla budynku mieszkalnego w jednostce, liczby kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz przyjętej powierzchni użytkowej mieszkania wynoszącej 75%. Uzyskany wynik został podzielony przez

przeciętną powierzchnię użytkową jednego mieszkania wg BDL, a otrzymany wynik podzielono przez przeciętną liczbę osób na jedno mieszkanie wg BDL. W ten sposób uzyskano liczbę osób w jednostce wzorcowej w strefach SW, SJ i SZ.

W analizie jednostek wzorcowych określających zabudowę wielorodzinną przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie 75%, odnoszący się do udziału efektywnej powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni brutto budynków. Dobór tego wskaźnika wynika z konieczności uwzględnienia powierzchni komunikacji wewnętrznej, pomieszczeń technicznych oraz innych przestrzeni wspólnych i pomocniczych, które nie są przeznaczone bezpośrednio na funkcję mieszkalną, a które w istotny sposób wpływają na relację między powierzchnią całkowitą a powierzchnią użytkową lokali.

Do powierzchni tych zalicza się w szczególności klatki schodowe, korytarze i galerie, szyby windowe, przedsionki, a także pomieszczenia techniczne (np. węzły cieplne, rozdzielnie, pomieszczenia wentylacyjne), gospodarcze i pomocnicze (np. komórki lokatorskie, rowerownie, wózkownie, suszarnie), jak również części konstrukcyjne budynku oraz przestrzenie zajmowane przez pionowe instalacyjne. W przypadku budynków wielorodzinnych część powierzchni może być również przeznaczona na funkcje uzupełniające, w tym lokale usługowe lub garaże wbudowane w bryłę budynku.

Należy przy tym wskazać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, co powoduje, że część powierzchni budynku może nie być przeznaczona na cele mieszkaniowe. Okoliczność ta dodatkowo uzasadnia konieczność przyjęcia współczynnika redukcyjnego przy określaniu efektywnej powierzchni użytkowej mieszkań.

W związku z powyższym przyjęto, że rzeczywista powierzchnia użytkowa mieszkań stanowi jedynie część całkowitej powierzchni zabudowy, co uzasadnia zastosowanie współczynnika redukcyjnego. W literaturze urbanistycznej oraz opracowaniach planistycznych wartości tego typu współczynników mieszczą się zazwyczaj w przedziale od 70% do 90%, w zależności od formy zabudowy, standardu technicznego budynków oraz udziału powierzchni wspólnych i funkcji towarzyszących.

Przyjęcie wartości 75% stanowi rozwiązanie mieszczące się w typowym zakresie stosowanych wskaźników, a jednocześnie odpowiadające charakterowi analizowanej zabudowy na obszarze gminy. Wartość ta pozwala na realistyczne i ostrożne oszacowanie powierzchni użytkowej mieszkań, a w konsekwencji — liczby lokali oraz liczby mieszkańców. Zastosowany wskaźnik zapewnia zachowanie równowagi pomiędzy poziomem szczegółowości analizy a jej wiarygodnością, odpowiadając standardom stosowanym w praktyce planistycznej oraz umożliwiając porównywalność wyników w skali całego opracowania.

Następnie obliczoną w powyższy sposób liczbę osób w jednostce wzorcowej podzielono przez powierzchnię jednostki wzorcowej, otrzymując w ten sposób wskaźnik chłonności terenów zabudowanych dla pojedynczej jednostki wzorcowej wyrażony w liczbie osób na ha.

Na koniec dla każdej ze stref wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ policzono średnią z wskaźników chłonności terenów zabudowanych z wszystkich przykładowych jednostek w poszczególnych strefach.

W wyniku powyższych obliczeń uzyskano chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach SW, SJ i SZ.

Z wykonanych obliczeń wynika, że średnia chłonność terenów zabudowanych wynosi:

- a) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW: 279 osób na ha,
- b) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ: 25 osób na ha,
- c) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ: 4 osoby na ha.

Sumę chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, określono na podstawie uzyskanych obliczeń dla powierzchni terenów niezabudowanych oraz chłonności terenów zabudowanych.

Uzyskano następujące wyniki dla poszczególnych stref wielofunkcyjnych:

- a) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW: 11 692 osób,
- b) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ: 8 866 osób,
- c) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ: 92 osób.

Zatem **suma chłonności terenów niezabudowanych** dla obszarów objętych miejscowymi planami oraz objętych OUZ w strefach wielofunkcyjnych wynosi **20 626 osób**.

3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Słubice obliczono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, z wykorzystaniem najnowszych dostępnych danych statystyki publicznej.

Przez najnowsze dostępne dane, zgodnie z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia, rozumie się dane udostępnione przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną /dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) udostępniane poprzez Bank Danych Lokalnych, stan na dzień 11.09.2025 r. <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start/>.

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczono na podstawie wzorów zawartych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia:

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi, czyli 33,4 m²/os. w 2024 roku,

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, czyli 25,3 m²/os. w 2024 roku,

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, czyli 20,8 m²/os. w 2024 roku.

Otrzymano następujące wyniki dla prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań:

- według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:

$$P_{20} = (3 \times 33,4 \text{ m}^2/\text{os.}) - (2 \times 25,3 \text{ m}^2/\text{os.}) = 49,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

- według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:

$$P_{20} = (2 \times 33,4 \text{ m}^2/\text{os.}) - 20,8 \text{ m}^2/\text{os.} = 46,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Do dalszych obliczeń przyjęto większą wartość wyliczoną wg wzoru dla stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, czyli 49,6 m²/os. Jest to wartość korzystniejsza dla dalszego rozwoju gminy, odpowiadająca trendowi wzrostu standardu zamieszkiwania oraz zapewniającą zachowanie ciągłości metodologicznej wynikającej z zastosowanego wzoru.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem wskazanym w § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, tj. 20 563 osób powiększone o 5%, czyli 21 591 osób,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi, czyli 666 090 m² w 2024 roku,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, czyli 49,6 m²/os.

Po podstawieniu danych do ww. wzoru:

$$ZAP = 21\,591\ os. - \frac{666\,090\ m^2}{49,6\ m^2/os.} = 8\,162\ os.$$

Jak wynika z powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Słubice wynosi **8 162 osoby**.

W Strategii Rozwoju Gminy Słubice na lata 2025-2030 uchwalonej przez Radę Miejską w Słubicach uchwałą nr XV/129/2025 z dnia 13 czerwca 2025 r. wskazano, iż przygraniczny charakter gminy Słubice i transgraniczny rynek pracy wpływa na faktyczną liczbę mieszkańców gminy. W Strategii dokonano oszacowania liczby mieszkańców z uwzględnieniem średniego zużycia wody oraz zrzutu ścieków do oczyszczalni ścieków, wskazując, iż liczba mieszkańców gminy wynosi 29 331 osób. Podkreślono również, że oszacowana wartość liczby mieszkańców: „*ma ogromne znaczenie w zakresie planowania stref funkcjonalnych w samym mieście i gminie. Wskazuje na potrzebę projektowania m.in. usług publicznych z uwzględnieniem tej specyficznej sytuacji w gminie (...)*”.

Ponadto w Strategii oszacowano maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

- w roku 2032 dla około 3 391 osób (przy założeniu wzrostu standardu zamieszkiwania do poziomu 37,9 m²/os.),
- w roku 2042 dla około 7 910 osób (przy założeniu wzrostu standardu zamieszkiwania do poziomu 44,6 m²/os.).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z rozporządzeniem wynosi 8 162 osoby i jest wyższe niż wartości wskazane w Strategii. Różnica ta wynika z zastosowania odmiennej metodyki – w Strategii przyjęto podejście szacunkowe, uwzględniające uwarunkowania lokalne, natomiast w rozporządzeniu określono jednolity sposób obliczeń oparty na danych statystyki publicznej.

W związku z powyższym, w pracach nad planem ogólnym gminy przyjęto wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynikającą z rozporządzenia jako sporządzoną zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zapewniającą porównywalność wyników analiz, tj. 8 162 osoby.

4. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę

Porównano sumę chłonności terenów niezabudowanych (Ch) w strefach wielofunkcyjnych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w całej gminie z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jeżeli obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, obszar ten uwzględniano w obliczeniach chłonności terenów mieszkaniowych, również w przypadkach, gdy w planie ogólnym wyznaczono dla niego inną strefę planistyczną niż strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową lub zagrodową. Przyjęte podejście wynika z konieczności zachowania spójności i ciągłości analiz planistycznych oraz uwzględnienia faktycznych możliwości zagospodarowania terenów wynikających z obowiązujących aktów prawa miejscowego.

Sytuacja taka – wynikająca z uwarunkowań opisanych powyżej – dotyczy następujących terenów:

- w obrębie Słubice m. 1 dla strefy handlu wielkopowierzchniowego 5SH - zabudowa mieszkaniowo - usługowa z obowiązującego planu przeznaczona na cele handlu wielkopowierzchniowego zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem (galeria handlowa),
- w obrębie Słubice m. 1 dla strefy usługowej 32SU - zabudowa mieszkaniowo - usługowa z obowiązującego planu przeznaczona na cele usługowe zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem (biblioteka),
- w obrębie Słubice m. 1 dla strefy usługowej 33SU - zabudowa mieszkaniowo - usługowa z obowiązującego planu przeznaczona na cele usługowe zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem (szkoła),
- w obrębie Słubice m. 1 dla strefy usługowej 22SU (Katolickie Centrum Studenckie).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach wielofunkcyjnych suma chłonności terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Jak wynika z obliczeń przedstawionych poniżej, zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) w gminie Słubice wynosi 8 162 osób. Poniżej przedstawiono zestawienie na potrzeby spełnienia powyższego warunku.

70% ZAP	<	Ch	<	130% ZAP
5 713	<	20 650	>	10 611

Suma chłonności terenów niezabudowanych nie jest mniejsza niż 70%, ale jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, ww. suma chłonności jest większa niż 130% zapotrzebowania, to strefy wielofunkcyjne dla nowej zabudowy wyznacza się tylko dla ww. obszarów oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach.

Ch	<	130% ZAP
20 650	>	10 611

Suma chłonności terenów niezabudowanych wynosi 20 650 osób, co stanowi 253% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Słubice.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Słubice przyjęto ograniczenie wyznaczania stref wielofunkcyjnych wyłącznie do obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Luki w istniejącej zabudowie zostały uwzględnione jako element tych obszarów. Na pozostałych obszarach gminy nie wyznacza się stref wielofunkcyjnych.

Przyjęte rozwiązanie ma na celu racjonalne wykorzystanie istniejących rezerw terenowych, zapewnienie spójności struktury przestrzennej oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy, zgodnie z zasadą ładu przestrzennego.

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczono w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Celem wyznaczenia OUZ było umożliwienie zagospodarowania terenów na obszarach, które dotychczas nie zostały objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a poprzez to umożliwienie rozwoju tych obszarów.

Określenie OUZ będzie skutkowało możliwością wydania decyzji o warunkach zabudowy, dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi, poprzez ocenę spełnienia warunku wskazanego w art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: (...) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy”*.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały określone na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W ich granicach ustalono strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej funkcji mieszkaniowej, czyli: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ. Strefy umożliwiające funkcję mieszkaniową na nowych, niezabudowanych obszarach zlokalizowano w sąsiedztwie obszarów już zabudowanych i uzbrojonych, jako luki w istniejącej zabudowie lub jako poszerzenie tych obszarów.

OUZ wyznaczono w oparciu o grupę budynków, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, czyli m.in. budynki mieszkalne, przemysłowe czy biurowe, pozyskanych z baz danych zgodnie z § 1 ust. 2 ww. rozporządzenia, czyli z bazy ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Ujęto również budynki pozyskane

z bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (BDOT500), jeśli nie zostały one wykazane w EGiB, a także budynki uzyskane z bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 (BDOT10k), jeśli nie zostały one wykazane w EGiB i BDOT500. Bazy danych pozyskano zgodnie z § 1 ust. 3 ww. rozporządzenia, czyli po dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Wyjściową wersję OUZ uzyskano korzystając z narzędzia Wtyczka APP 2, umożliwiającego wyznaczenie OUZ zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Następnie wyjściowy OUZ został ograniczony z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, zgodnie z § 1 ust. 4 ww. rozporządzenia wg następujących zasad:

- a) OUZ zasadniczo został usunięty z obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami, ponieważ dla takich terenów nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy. Poniżej mowa o wyjątkach. W przypadku ewentualnego stwierdzenia nieważności miejscowego planu, zasady zagospodarowania będą ustalane poprzez uchwalenie nowego miejscowego planu.
- b) granice OUZ zostały wyrównane do granic działek ewidencyjnych, użytków ewidencyjnych lub zagospodarowania widocznego na ortofotomapie.
- c) z OUZ wyłączono tereny leżące z w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Powierzchnię rozszerzenia granic OUZ obliczono na podstawie wzoru wskazanego w § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia, czyli:

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

gdzie:

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

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

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

Po podstawieniu do ww. wzoru:

$$P_p = 25\% * (11\,236\,247,23 \text{ m}^2 - 6\,426\,943,28 \text{ m}^2) = 1\,202\,325,99 \text{ m}^2 = 120,2326 \text{ ha.}$$

Granice OUZ zostały rozszerzone wg następujących zasad:

- a) obejmowano tereny zlokalizowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- b) unikano rozszerzeń na użytkach rolnych klasy III, a w przypadkach, gdy było to niezbędne, na gruntach położonych poza granicami miasta Słubice, rozszerzenie OUZ wykonano zgodnie z § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia,
- c) granice OUZ dostosowywano do granic działek ewidencyjnych, użytków ewidencyjnych lub zagospodarowania widocznego na ortofotomapie.
- d) obejmowano również tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których w planie ogólnym przyjęto przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Jak wskazano powyżej, obszarów uzupełnienia zabudowy co do zasady nie wyznaczono na obszarach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte podejście wynikało z założenia, że możliwość zagospodarowania tych terenów została już określona w aktach prawa miejscowego, a ich ponowne obejmowanie obszarami uzupełnienia zabudowy nie jest co do zasady konieczne. Wyjątek od powyższej zasady stanowiły tereny położone w Golicach i Lisowie, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują przeznaczenie pod zabudowę zagrodową. Do planu ogólnego złożono wnioski o objęcie tych terenów strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, co wiązało się ze zmianą kierunku zagospodarowania w stosunku do ustaleń obowiązujących planów. W przypadku konieczności rozszerzenia wyjściowego OUZ, powierzchnia tych obszarów uzupełnienia zabudowy została ujęta w powierzchni rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy obliczonej na podstawie ww. wzoru.

Analogiczna sytuacja ma miejsce w obrębie Słubice m.1 dla działki o nr ewid. 629/4, dla której obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod funkcję usług administracyjnych. Również w tym przypadku do planu ogólnego złożono wniosek o objęcie tego terenu strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową, co oznacza odejście od dotychczasowego przeznaczenia.

W związku z powyższym wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miało charakter incydentalny i wynikało z przyjęcia w planie ogólnym odmiennego przeznaczenia terenu, uwzględniającego aktualne potrzeby rozwojowe gminy oraz wnioski złożone w toku procedury planistycznej.

Na potrzeby obliczeń chłonności terenów przyjmowano wariant zagospodarowania odpowiadający większej potencjalnej liczbie mieszkańców, co pozwalało na uwzględnienie maksymalnego potencjału rozwojowego analizowanych obszarów przy zachowaniu jednolitej metodologii. W przypadkach wymagających rozszerzenia wyjściowego OUZ powierzchnia tych terenów została uwzględniona w łącznej powierzchni rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, obliczonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ostatecznie granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o powierzchnię 118,3458 ha, co nie przekracza wartości dopuszczalnej wynikającej z przeprowadzonych obliczeń. Jednocześnie pozostawiono rezerwę powierzchni przeznaczonej pod ewentualne rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wysokości 1,8868 ha, co umożliwi elastyczne reagowanie na przyszłe potrzeby rozwojowe gminy.

Przyjęte rozwiązanie zapewnia racjonalne wykorzystanie istniejących rezerw terenowych, zachowanie spójności struktury przestrzennej oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy, zgodnie z zasadą ładu przestrzennego.

2. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS)

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W planie ogólnym miasta Słubice wyznaczono obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS), obejmujące centralną część miasta, w tym tereny o ukształtowanej, zwartej strukturze urbanistycznej o cechach charakterystycznych dla historycznego układu przestrzennego oraz obszary z zabudową kontynuującą jego formę architektoniczną i kompozycyjną.

Wyznaczenie OZS uznaje się za zasadne ze względu na szczególny charakter tej części miasta, wynikający z jej znaczenia historycznego, funkcjonalnego oraz kulturowego, a także z koncentracji usług i funkcji

centralnych. Obszary te obejmują rejony położone wzdłuż głównych ulic miejskich, stanowiących oś układu komunikacyjno-przestrzennego centrum Słubic.

Wprowadzenie OZŚ w planie ogólnym umożliwia szczególne traktowanie tej części miasta przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, w tym w zakresie ustalania intensywności zabudowy, gabarytów obiektów, a także minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto wskazanie obszaru zabudowy śródmiejskiej przyczynia się do:

1. Wzmocnienia tożsamości przestrzennej i kulturowej miasta, poprzez podkreślenie znaczenia jego historycznego centrum;
2. Ukierunkowania działań inwestycyjnych i urbanistycznych w sposób spójny z charakterem i tradycją przestrzenną tej części miasta;
3. Ułatwienia realizacji polityki planistycznej gminy, w szczególności w zakresie ładu przestrzennego, estetyki i zrównoważonego rozwoju;
4. Zwiększenia rangi miasta poprzez wyraźne wyróżnienie jego centrum jako przestrzeni o szczególnym znaczeniu funkcjonalnym, reprezentacyjnym i symbolicznym, co może sprzyjać zarówno rozwojowi gospodarczemu, jak i wzrostowi atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej.

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej”. W planie ogólnym określono obowiązkowy gminny katalog stref planistycznych, w skład, którego wchodzi:

- a) profil funkcjonalny stref planistycznych,
- b) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, stref usługowych SU, stref gospodarczych SP, stref produkcji rolniczej SR,
- c) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla ww. stref planistycznych oraz dla stref infrastrukturalnych SI, stref zieleni i rekreacji SN i stref cmentarzy SC.

W gminnym katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – stanowi wykaz dopuszczalnych kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwych do realizacji w granicach danej strefy. Wskazanie to nie stanowi jednak gwarancji realizacji wszystkich wymienionych przeznaczeń na każdej działce znajdującej się w obrębie danej strefy ani nie przesądza o ich obligatoryjnym wystąpieniu. Ustalone parametry urbanistyczne określają dopuszczalne granice kształtowania zabudowy, w tym maksymalną intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny procent powierzchni zabudowy działki oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te mają charakter ramowy i wyznaczają granice, w jakich może mieścić się ewentualna zabudowa.

W planie ogólnym nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, kierując się przesłankami wynikającymi z art. 13a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Uznano, iż na obszarze gminy infrastruktura społeczna jest zapewniona w sposób wystarczający, a jej dostępność nie wymaga koordynacji na poziomie planu ogólnego. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Słubice, cechująca się zwartą zabudową oraz dobrze rozwiniętą i równomiernie rozmieszczoną siecią placówek edukacyjnych, zdrowotnych, sportowych i kulturalnych, umożliwia mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych bez konieczności wyznaczania minimalnych odległości lub promieni dostępności.

Dodatkowo, z uwagi na kompaktowy charakter układu urbanistycznego oraz brak planowanych przekształceń przestrzennych o skali skutkującej zmianą bilansu dostępności usług społecznych, stwierdzono brak potrzeby regulowania tego zagadnienia w ramach planu ogólnego. Rezygnacja z określenia gminnych standardów dostępności nie wpływa negatywnie na realizację zasad ładu przestrzennego ani na zapewnienie spójności polityki przestrzennej w odniesieniu do potrzeb społecznych mieszkańców.

1. Profile funkcjonalne stref planistycznych

Jak wskazano w § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, profil funkcjonalny stref planistycznych obejmuje tereny wymienione w ramach profilu podstawowego oraz może obejmować tereny wymienione w ramach profilu dodatkowego.

Przyjęte standardy wyznaczania profilu dodatkowego dla stref planistycznych w gminie Słubice przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 4. Standardy wyznaczania profilu dodatkowego dla stref planistycznych w gminie Słubice

Symbol	Profil dodatkowy, dodany w zależności od uwarunkowań danej strefy
SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczone zostały głównie jako inwentaryzacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Słubicach oraz dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenach wiejskich w Drzecinie, Nowym Lubuszu, Kunowicach, Świecku oraz na terenie w Rybolicach.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu i tereny wód, co umożliwia kształtowanie spójnej i zrównoważonej struktury przestrzennej, w której funkcje mieszkaniowe uzupełniane są o elementy środowiska przyrodniczego.

Nowe strefy dla zabudowy wielorodzinnej wyznaczono tylko w granicach miasta Słubice, w rejonie ul. Wojska Polskiego, ul. Folwarcznej oraz ul. Konstytucji 3 Maja.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 96 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ wyznaczone zostały dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z włączeniem terenów usług o niewielkiej powierzchni, terenów zieleni oraz dróg o klasie lokalnej, dojazdowej i dróg wewnętrznych. Do tej strefy włączono również tereny infrastruktury technicznej wyznaczone w obowiązujących planach, ale niewydzielone lub niezagospodarowane na te cele. Wydzielenia stref pokrywają się z kwartałami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych i na ich podstawie zostały przyjęte wskaźniki zagospodarowania oraz wysokości zabudowy dla poszczególnych stref. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ jest strefą przeważającą wśród stref obszarów zabudowanych w granicach gminy i została wyznaczona w granicach każdego obrębu gminy.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SJ obejmują tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz tereny zieleni naturalnej, lasów oraz wód, co pozwala na zachowanie i ochronę podstawowych elementów środowiska przyrodniczego.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 219 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ.

1.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ wyznaczone zostały na podstawie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, analizę istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne. Dodatkowo uwzględniono informacje pozyskane w toku konsultacji, w szczególności w zakresie identyfikacji funkcjonujących gospodarstw rolnych. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ wyznaczono w granicach obrębów Golice, Lisów, Drzecin, Pławidło, Nowe Biskupice, Nowy Lubusz, Kunowice i Rybolicice.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ obejmują tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny usług, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów oraz tereny wód, co pozwala na utrzymanie rolniczego charakteru przestrzeni. Układ funkcjonalny umożliwia współistnienie funkcji rolniczych, przyrodniczych i usługowych.

W strefach SZ nie wyznaczono terenów wielkotowarowej produkcji rolnej, ponieważ działalność tego typu mogłaby powodować konflikty z zabudową mieszkaniową oraz z terenami o wysokich walorach przyrodniczych.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 32 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ.

1.4. Strefy usługowe SU

Strefy usługowe SU wyznaczono na obszarach wyróżniających się w przestrzeni lub pełniących znaczącą funkcję. Wydzielono osobne strefy usługowe SU dla szkół, kościołów, większych sklepów lub wyraźnie wydzielonych w przestrzeni działalności gospodarczych. Taki zabieg miał na celu zagwarantowanie dostępu do usług dla mieszkańców.

Strefy usługowe SU w znacznej części wynikają z istniejącego zainwestowania oraz z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref usługowych SU obejmują tereny składów i magazynów, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów oraz tereny wód, co pozwala na rozwój funkcji gospodarczych związanych z obsługą i przechowywaniem towarów.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 155 stref usługowych SU.

1.5. Strefy handlu wielkopowierzchniowego SH

Strefy handlu wielkopowierzchniowego SH wyznaczono w sąsiedztwie drogi krajowej, zarówno po północnej jak i południowej części miasta. Ponadto strefę handlu wielkopowierzchniowego SH wyznaczono w rejonie ul. Folwarcznej, w sąsiedztwie istniejącego obiektu handlowego.

Takie usytuowanie jest uzasadnione ich położeniem w obrębie głównych wjazdów do miasta. Droga krajowa pełni funkcję podstawowego korytarza komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, zapewniającego łatwy dostęp zarówno dla mieszkańców, jak i dla osób spoza miasta. Lokalizacja stref handlu wielkopowierzchniowego SH przy wjeździe umożliwia obsługę klientów tranzytowych, minimalizuje ruch ciężkich pojazdów w centrum i ogranicza uciążliwości transportowe dla zabudowy mieszkaniowej.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 10 stref handlu wielkopowierzchniowego SH.

1.6. Strefy gospodarcze SP

Strefy gospodarcze SP zlokalizowane zostały na obszarach o istniejącej i planowanej funkcji gospodarczej, w celu zapewnienia możliwości rozwoju gospodarczego gminy oraz zapewnienia miejsc pracy. Na terenie gminy wyznaczono główne miejsca, w których planuje się rozwój przestrzeni o charakterze produkcyjno-usługowym:

- a) granica obrębów Słubice i Świecko, w sąsiedztwie drogi krajowej: podtrzymano ustalenia obowiązujących miejscowych planów i częściowo studium,
- b) obręb Kunowice: w sąsiedztwie istniejącego obiektu magazynowego,
- c) w obrębie miasto Słubice, w sąsiedztwie planowanej drogi średnicowej.

Uzupełnieniem są mniejsze obszary rozwoju gospodarczego, zidentyfikowane jako istniejące tereny gospodarcze.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref gospodarczych SP obejmują tereny usług, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów oraz tereny wód. Takie rozwiązanie umożliwia kształtowanie przestrzeni o zróżnicowanym charakterze – z jednej strony zapewniającej obsługę mieszkańców i rozwój działalności usługowej, a z drugiej strony chroniącej elementy środowiska przyrodniczego, krajobraz i zasoby wodne.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 22 stref gospodarczych SP.

1.7. Strefy produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej SR wyznaczone zostały w miejscach istniejących terenów produkcji rolnych. Ponadto podtrzymano ustalenia obowiązujących planów miejscowych i częściowo kierunki w studium.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 13 stref produkcji rolniczej SR.

1.8. Strefy infrastrukturalne SI

Strefy infrastrukturalne SI zostały wyznaczone na obszarach pełniących ważne funkcje infrastrukturalne w gminie, takie jak zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków itd. Zatem strefami infrastrukturalnymi SI zostały objęte takie inwestycje jak: ujęcia wody wraz ze strefami ochronnymi, oczyszczalnie ścieków, stacje gazowe, główny punkt zasilający. Ponadto strefami infrastrukturalnymi SI objęto m.in. teren zakładu zagospodarowania odpadów, planowany PSZOK, garaże, a także stacje meteorologiczną. Wydzielenie odrębnych stref infrastrukturalnych SI gwarantuje zapewnienie warunków ich prawidłowego funkcjonowania.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 93 stref infrastrukturalnych SI.

1.9. Strefy zieleni i rekreacji SN

Strefy zieleni i rekreacji SN wyznaczono w miejscach istniejących terenów zieleni z obiektami sportowo-rekreacyjnymi, placów zabaw, boisk sportowych oraz w sąsiedztwie nowo rozwijających się osiedli mieszkaniowych.

Dla terenów nadodrzańskich przyjęto rozwiązania zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z jednoczesnym uwzględnieniem współczesnych potrzeb społeczności lokalnej oraz działań zmierzających do zwiększenia atrakcyjności przestrzennej i funkcjonalnej Słubic.

Profile funkcjonalne dodatkowe stref SN obejmują tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii, tereny usług turystyki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny zieleni naturalnej oraz tereny lasów, przy czym zostały one określone w zależności od uwarunkowań. Różnicowanie profili funkcjonalnych stref wynika z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które określają dopuszczalne sposoby użytkowania i intensywność zabudowy.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 98 stref zieleni i rekreacji SN.

1.10. Strefy cmentarzy SC

Strefami cmentarzy SC objęte zostały istniejące (czynne i wybrane nieczynne) cmentarze zlokalizowane w Słubicach, Kunowicach, Starych Biskupicach, Lisowie, Kunicach, Golicach i Rybocicach. Strefę cmentarzy SC w Słubicach wyznaczono zgodnie z miejscowym planem obejmującym istniejący cmentarz i projektowany (dawny ewangelicki).

W granicach gminy Słubice wyznaczono 9 stref cmentarzy SC.

1.11. Strefy górnictwa SG

Strefy górnictwa SG wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem w obrębie Kunice, biorąc pod uwagę istniejące tereny górnicze, obszary górnicze i eksploatowane złoża. Uwzględniono ustalenia miejscowych planów, wydaną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach oraz złożony wniosek.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 2 strefy górnictwa SG.

1.12. Strefy otwarte SO

Strefami otwartymi SO objęto tereny otwarte takie jak m.in. grunty rolne, lasy, jeziora. Wyznaczenie stref otwartych SO zapewni ochronę gruntów rolnych przed niepożądaną zabudową, dzięki czemu pozostaną zwartymi obszarami umożliwiającymi produkcję roślinną, co z kolei sprzyja zapewnieniu bezpieczeństwa żywnościowego kraju. W strefach otwartych SO ujęto lasy, co również zapewnia ich ochronę przed zmianą przeznaczenia na inne cele, a co skutkować będzie zachowaniem istniejącej lesistości gminy oraz kraju.

Ponadto strefami otwartymi SO objęto rodzinne ogrody działkowe w Słubicach, co ma na celu zachowanie i ochronę tego terenu przed niepożądaną zabudową.

Z uwagi na istniejące uwarunkowania zastosowano następujące wyjątki od powyższych standardów:

- a) dla stref otwartych SO w granicach obszarów chronionych nie dodano terenów w profilu dodatkowym, z wyjątkiem kilku stref położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, gdzie w strefach otwartych SO dopuszczono teren zieleni urządzonej lub teren elektrowni wiatrowej – w miejscach istniejących elektrowni wiatrowych,
- b) dla terenów leżących w granicach szczególnego zagrożenia powodzią oraz dla wałów przeciwpowodziowych nie dodano terenów w profilu dodatkowym.

W ramach analizy potrzeb poszczególnych stref w ramach profilu dodatkowego włączono również inne tereny dopuszczone ww. rozporządzeniem, np. dla wybranych stref otwartych SO dopuszczono teren elektrowni słonecznej.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 62 stref otwartych SO.

1.13. Strefy komunikacyjne SK

Strefy komunikacyjne SK wyznaczono dla istniejących dróg: autostrady A2, dróg krajowej nr 29 i 31, drogi wojewódzkiej nr 137. Ponadto w strefach komunikacyjnych SK ujęto linię kolejową nr 3. Wyodrębnienie stref dla ww. ciągów komunikacyjnych eksponuje istniejący schemat komunikacyjny, co jest ważne dla wyznaczania innych stref planistycznych.

W granicach gminy Słubice wyznaczono 15 stref komunikacyjnych SK.

2. Parametry stref planistycznych

Przy ustaleniu parametrów stref planistycznych, czyli wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wzięto pod uwagę:

- a) parametry i wskaźniki wynikające z obowiązujących planów miejscowych,
- b) parametry i wskaźniki istniejącej zabudowy ustalone w wyniku przeprowadzenia inwentaryzacji urbanistycznej, w tym dotyczące powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy ustalone na podstawie EGiB oraz dotyczące wysokości budynków ustalone na podstawie EGiB, numerycznego modelu terenu (NMT) i danych pomiarowych LIDAR,
- c) parametry ustalone w studium jako kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy.

Na podstawie dotychczasowych parametrów wynikających ze studium, na potrzeby planu ogólnego przyjęto bazowe parametry stref planistycznych. Parametry te następnie były korygowane w oparciu o ustalenia miejscowych planów lub zwiększane wg wyników inwentaryzacji urbanistycznej.

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono nie mniejsze niż wskazane w załączniku nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wyjątkiem było wystąpienie sytuacji, o której mowa w § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia, który dopuszcza określenie niższej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi.

Odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ze względu na konieczność zachowania elastyczności w planowaniu przestrzennym, wynikającą z zróżnicowanego

charakteru poszczególnych obszarów gminy oraz zmieniających się potrzeb społecznych. Ponadto, brak jednoznacznych wytycznych prawnych oraz konieczność dostosowania do obowiązujących aktów normatywnych sprawiają, że w chwili uchwalania planu ogólnego, szczegółowe standardy dostępności infrastruktury społecznej zostały pozostawione do regulacji na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

PREZENTACJA GRAFICZNA UZASADNIENIA

Załącznik nr 1. Część graficzna uzasadnienia

Załącznik nr 2. Uwarunkowania

Załącznik nr 3. Strefy planistyczne