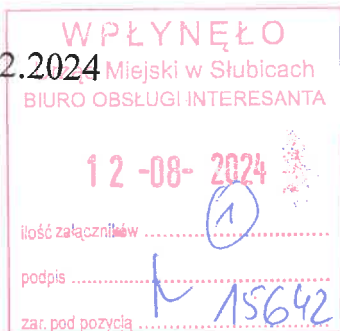


WÓJT GMINY SŁUBICE  
ul. Płocka 32, 09-533 Słubice  
powiat płocki, woj. mazowiecki

14.08.2024

PP.ZP.6740.2.2024



WGN

13.08.2024

Słubice, dnia 9 sierpnia 2024 r.

**Burmistrz Miasta Słubice**  
**ul. Akademicka 1**  
**69-100 Słubice**

## ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 65 §1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) Wójt Gminy Słubice

**przekazuje według właściwości**

**do Burmistrza Miasta Słubice**

**wniosek do projektu aktu planu ogólnego gminy**

**z dnia 05.08.2024 r.**

## UZASADNIENIE

W dniu 9 sierpnia 2024 r. do Urzędu Gminy Słubice wpłynęło pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego – wniosek do projektu aktu planu ogólnego gminy ( identyfikator działki 080505\_4.0001.1270)

Ustalono, iż organem właściwym w sprawie jest Burmistrz Miasta Słubice. Uzasadnia to przekazanie pisma organowi właściwemu do rozpatrzenia sprawy, na podstawie art. 65 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Załącznik: wniosek do projektu aktu planu ogólnego gminy

### Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

### Do wiadomości:

- 1.

Wójt  
mgr Jacek Kozłowski

## INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH ZGODNIE Z ART.13 RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE ( ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L119 z 04.05.2016, str. 1 ) dalej "RODO", informuję, że:

1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Słubice, ul. Płocka 32, 09-533 Słubice;

2) Inspektorem ochrony danych jest Martyna Czarnecka ul. Płocka 32, 09-533 Słubice, tel. /24/ 277 89 40, e-mail [martynacz@slubice.org.pl](mailto:martynacz@slubice.org.pl);

3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji ustawowych obowiązków Wójta Gminy Słubice wynikających z przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.;

4) podstawa prawna przetwarzania Pani/Pana danych osobowych:

- ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.;

5) dane osobowe zostały pozyskane bezpośrednio od Pani/Pana i będą udostępniane innym odbiorcom - wyłącznie podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów obowiązującego prawa;

6) okres, przez który Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz przepisami rozporządzenia w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych;

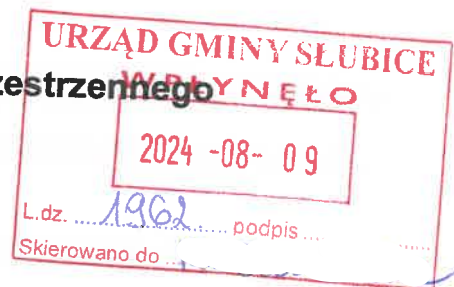
7) posiada Pani/Pan prawo dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych;

8) ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;

9) podanie Pani/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym i jest Pani/Pan zobowiązany do ich podania; w przypadku niepodania danych osobowych niemożliwe będzie rozpatrzenie złożonego zgłoszenia oraz wszczęcia postępowania administracyjnego z zakresu ochrony środowiska;

10) Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

# Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



## 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Słubice

## 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup>

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

## 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

## 4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: ..

Kraj: .. Województwo: ..

Powiat: .. Gmina: ..

Ulica: .. Nr domu: .. Nr lokalu: ..

Miejscowość: .. Kod pocztowy: ..

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): ..

Nr tel. (nieobowiązkowo): ..

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: ..

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

## 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: .. Województwo: ..

Powiat: .. Gmina: ..

Ulica: .. Nr domu: .. Nr lokalu: ..

Miejscowość: .. Kod pocztowy: ..

## 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: ..Marek Szymanek..

Kraj: ..Polska.. Województwo: ..mazowieckie..

Powiat: ..Warszawa.. Gmina: ..Warszawa..

Ulica: ..Dobra.. Nr domu: ..40.. Nr lokalu: ..

Miejscowość: ..Warszawa.. Kod pocztowy: ..00-344..

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): ..

Nr tel. (nieobowiązkowo): ..

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: ..

## 7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść<sup>6)</sup>.....zawarto w załączniku nr 1.....

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
1	plan ogólny gminy Słubice	080505_4.0001.1270	X tak <input type="checkbox"/> nie	Zawarto w załączniku nr 1.

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup>	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup>	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	plan ogólny gminy Słubice	080505_4.0001.1270	X tak <input type="checkbox"/> nie	SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN	70%	15 m	10 %

## 8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę      ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

## 9. ZAŁĄCZNIKI

- X Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
  - X Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
  - ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
  - X (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.<sup>9)</sup>
- załącznik nr 1 - szczegółowa treść wniosku do Planu ogólnego gminy Słubice, załącznik nr 2 - odpis KRS Spółki.

## 10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: \_\_\_\_\_

Data: 5.08.2024

- 1) Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- 2) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- 4) W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 5) Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- 6) Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 7) W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- 8) Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- 9) W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.



Warszawa, dnia 5 sierpnia 2024 r.

**Wójt Gminy Słubice**  
**ul. Płocka 32**  
**09-533 Słubice**

**Wnioskodawca:**

z siedzibą w  
przy ul.  
Przedsiębiorców pod nr  
wpisana do Krajowego Rejestru  
reprezentowana przez r. dr.  
z  
w z siedzibą  
adres dla doręczeń: ul.

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO  
GMINY SŁUBICE**

dla działki 080505\_4.0001.1270

Nawiązując do treści wniosku do planu ogólnego gminy Słubice, w zakresie ww. działek, na podstawie pełnomocnictwa znajdującego się w załączeniu, wnoszę o:

- 1) wyznaczenie dla ww. działek strefy planistycznej
  - a) strefy SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o:
    - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
  - b) strefy SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną o:
    - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub

- c) strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową o:
- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
  - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- d) strefy SU – strefa usługowa o:
- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
- e) strefy SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego o:
- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
  - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- f) strefy SP – strefa gospodarcza o:
- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
  - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- g) strefy SI – strefa infrastrukturalna o:
- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji
  - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- h) ewentualnie strefa SN – strefa zieleni i rekreacji o:
- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej,
  - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług handlu detalicznego, lub
- 2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:
- a) maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m,
  - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 70%;
- 3) ustalenia, że wszystkie działki objęte wnioskiem znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.



## UZASADNIENIE WNIOSKU

Działka o identyfikatorze 080505\_4.0001.1270 nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Znajduje się na niej funkcjonujący obiekt LIDL. Wskazany budynek stanowi element większego kompleksu handlowo-usługowego, co należy uwzględnić ustalając przeznaczenie terenu oraz parametry zabudowy.

### Ad. 1)

Miejsko - wiejska Gmina Słubice leży w zachodniej części województwa lubuskiego, w powiecie słubickim. Położona jest przy granicy z Republiką Federalną Niemiec, na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych (węzeł dróg krajowych nr 29 i 31 oraz drogi wojewódzkiej 137, a także autostrady A2 – głównego transeuropejskiego szlaku komunikacyjnego biegnącego z kierunku Berlina przez Świecko, Poznań oraz Warszawę do Moskwy). Przez teren Gminy Słubice przebiega także międzynarodowa linia kolejowa nr 3 (jedna z najdłuższych linii kolejowych w Polsce), łącząca Warszawę Zachodnią z Frankfurtem nad Odrą, będąca fragmentem międzynarodowej linii kolejowej E 20 (Berlin – Kunowice – Poznań – Warszawa – Terespol – Moskwa).

Gmina Słubice to prężnie rozwijający się gospodarczo ośrodek handlowo-usługowy województwa lubuskiego. Na obszarze Gminy Słubice istnieje i funkcjonuje ustanowiona w 1997 roku Kostrzyńsko - Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, jedna z czternastu w kraju specjalnych stref ekonomicznych, znajdująca się na terenie zachodniej Polski z 29 podstrefami inwestycyjnymi w województwach: lubuskim, zachodniopomorskim i wielkopolskim. Na terenie Gminy Słubice prowadzi działalność wiele firm i przedsiębiorstw specjalizujących się głównie w działalności handlowo – usługowej, w takich branżach, jak: samochodowa, metalowa, obuwnicza, maszynowa, elektroniczna, budowlana, spożywcza, betonowa oraz drzewna.

Dzięki działalności Collegium Polonicum, transgranicznej placówce naukowo-badawczej dwóch partnerskich uniwersytetów: Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu oraz Europejskiego Uniwersytetu Viadrina we Frankfurcie nad Odrą, Gmina Słubice pełni również funkcję ośrodka akademickiego. Collegium Polonicum, stanowiąc formę współpracy transgranicznej w dziedzinie badań i dydaktyki, realizuje głównie zadania z zakresu naukowej i kulturalnej współpracy pomiędzy Polską a Niemcami.

Działalność usługowo-handlowa Wnioskodawcy stanowi niezwykle istotny wkład w rozwój gminy. Bliska obecność obiektów Lidl może stanowić czynnik zachęcający potencjalnych mieszkańców do osiedlenia się w konkretnej lokalizacji i poprawić dobrostan mieszkańców Słubic a także stanowić atrakcyjną bazę dla społeczności akademickiej.

Należy także wskazać, że jedną z głównych idei przyświecających twórcom ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) była idea miasta zwartego, polegającej na kształtowaniu struktur wielofunkcyjnych, w których odległości od obiektów realizujących podstawowe potrzeby mieszkańców są jak najmniejsze. Należy stwierdzić, że działalność

Wnioskodawcy idealnie wpasowuje się w taką ideę, gdyż jest w stanie zaspokoić potrzeby mieszkańców, w szczególności poprzez sprzedaż artykułów spożywczych, nie tworząc przy tym jednocześnie konfliktów przestrzennych. Należy także mieć na uwadze, że im większe będzie rozłożenie obiektów handlowo-usługowych, takich jak m.in. Lidl na mapie gminy, tym więcej mieszkańców będzie się decydowało na udanie się do sklepu pieszo. To z kolei może pozytywnie wpłynąć na redukcję emisji zanieczyszczeń oraz poprawę jakości powietrza.

Intencją Wnioskodawcy jest, by plan ogólny gminy Słubice określał dla wskazanego terenu takie strefy planistyczne oraz profile funkcjonalne w ich ramach, aby była dopuszczalna w obrębie stref zabudowa handlowo-usługowa. Należy mieć na uwadze, że art. 13a ust. 5 **Upzp** wprowadza regułę, zgodnie z którą ustalenia planu ogólnego w odniesieniu do stref planistycznych oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a z kolei wszystkie ustalenia planu ogólnego będą stanowić podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, dalej: „**Rozporządzenie**”). W myśl § 2 ust. 2 Rozporządzenia w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w załączniku nr 1 do Rozporządzenia. O ile zatem każda strefa planistyczna będzie obligatoryjnie obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego, tak gminom pozostawiono do wyboru, czy dana strefa będzie także określać tereny w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego. Określając zatem profil funkcjonalny stref planistycznych, należy mieć na szczególnej uwadze to, czy dana strefa planistyczna obejmująca wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy będzie w pełni zgodna z zastanym stanem faktycznym oraz ładem planistycznym.

Również z punktu widzenia prawnego przepis art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp wprowadza zasadę, że ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Zasada ta powinna mieć kluczowe znaczenie przy ustalaniu treści planu ogólnego. Takie unormowanie ma charakter materialnoprawny, ustalający w stanowczy sposób, że całokształt zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy musi być ukierunkowany na cele naczelne, to jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 Upzp, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ład przestrzenny konieczne jest zapewnienie, aby dany

akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Proponowane zapisy Planu ogólnego mają na celu przede wszystkim doprowadzenie do stanu, w którym teren objęty wnioskiem oraz tereny go otaczające stanowią będą harmonijną całość.

Obecne zagospodarowanie działek objętych wnioskiem jest w pełni funkcjonalne oraz nie powoduje konfliktów przestrzennych. Dodatkowo wskazać należy, że wyznaczenie jednej z wnioskowanych stref planistycznych pozwoli Wnioskodawcy wciąż się rozwijać w zrównoważony sposób oraz uzupełniać strukturę przestrzenną Słubic.

#### **Ad. 2)**

Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 70% pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni oraz stworzenie obiektu budowlanego, mogącego w pełni realizować swą handlowo-usługową funkcję. Jednocześnie należy zapewnić kontynuację znajdującej się w pobliżu zieleni, co zostanie zapewnione poprzez udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Należy przy tym podkreślić, że w myśl § 2 ust. 3 Rozporządzenia *w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.*

Określenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie umożliwi prawidłowy rozwój obszarów objętych wnioskowanymi strefami planistycznymi. Należy także mieć na uwadze, że obiekty handlowo-usługowe będą wymagać odpowiedniego wskaźnika powierzchni zabudowy, tak aby korzystanie z usług realizowanych w ww. obiektach było w pełni komfortowe dla mieszkańców.

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m dla każdej Działki jest całkowicie uzasadnione panującym w otoczeniu ładem przestrzennym.

#### **Ad. 3)**

Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi jeden z fakultatywnych elementów planu ogólnego. Jednak od jego wyznaczenia zależy czy na terenie gminy będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli gmina nie zdecyduje się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy to tym samym zablokuje procedurę ustalania warunków zabudowy z drodze decyzji.

W ocenie Wnioskodawcy objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy jak największego obszaru gminy Słubice jest zasadne. Objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy całego wnioskowanego terenu spowoduje, że możliwość jego zagospodarowania będzie istniała zawsze.

Cały teren objęty wnioskiem spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Działka o identyfikatorze 080505\_4.0001.1270 znajduje się w zgrupowaniu co najmniej 5 budynków, w którym obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Budynki tworzące zgrupowanie to głównie budynki usługowe i mieszkalne, więc możliwe do uwzględnienia według Klasyfikacji Środków Trwałych.