

**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 .....	11
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 .....	13
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	13
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 .....	15
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 .....	18
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM 19	
1. Wyznaczenie stref planistycznych .....	19
2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie .....	22
3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....	24
4. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę .....	26
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM .....	26
1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) .....	26
2. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) .....	28

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM .....	29
1. Profile funkcjonalne stref planistycznych .....	30
1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.....	30
1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ .....	31
1.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ .....	31
1.4. Strefy usługowe SU.....	31
1.5. Strefy handlu wielkopowierzchniowego SH.....	32
1.6. Strefy gospodarcze SP .....	32
1.7. Strefy produkcji rolniczej .....	32
1.8. Strefy infrastrukturalne SI.....	32
1.9. Strefy zieleni i rekreacji SN .....	33
1.10. Strefy cmentarzy SC.....	33
1.11. Strefy górnictwa SG.....	33
1.12. Strefy otwarte SO .....	33
1.13. Strefy komunikacyjne SK.....	34
2. Parametry stref planistycznych .....	34
PREZENTACJA GRAFICZNA UZASADNIENIA .....	35
Załącznik nr 1. Część graficzna uzasadnienia.....	35
Załącznik nr 2. Uwarunkowania.....	35
Załącznik nr 3. Strefy planistyczne .....	35

## 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

#### 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 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. zapewnijmy 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 m<sup>2</sup>.

### 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 2024 r. poz. 1478 ze zm.). 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 jednorodzinną 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.

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarach sieci Natura 2000 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. Ustalone 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 lokalizację dla trzech pomników przyrody zlokalizowanych w mieście Słubice wyznaczono strefy odpowiadające ich sąsiedztwu, czyli strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz strefę zieleni i rekreacji SN. 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, co uniemożliwi sytuowanie budynków na tzw. terenach zalewowych. 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 SU. Strefy usługowe SU wyznaczone w miejscowości Rybocice zgodne są z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Z kolei wyznaczenie strefy usługowej SU na działkach nr ewid. 99 i 100, obręb Rybocice, wynika ze złożonego wniosku do planu ogólnego. 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, jedynie 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 nowego wału przeciwpowodziowego w północnej części miasta Słubice.

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 nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ujęte w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej – bazie SOPO.

## **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

W granicach gminy Słubice nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

## 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” wyodrębniono strefę zieleni i rekreacji SN, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem 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 kopalin

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”. Złoże piasków i żwirów o nazwie Słubice-Świecko zostało skreślone z bilansu zasobów.

Tabela nr 1. Złoża kopalin w gminie Słubice

Lp.	Kod złoża	Nazwa złoża	Zasoby	Stan zagospodarowania złoża
1	WB 731	Górzycy /węgiel brunatny/	94	złoże o zasobach prognostycznych
2	KN 7028	Kunowice /piaski i żwiry/	706	złoże eksploatowane okresowo
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
5	KN 20085	Prochowiec Zachód /piaski i żwiry/	1 374	złoże eksploatowane
6	KN 5890	Rybocice-Kunice /piaski i żwiry/	40 520	złoże eksploatowane okresowo
7	WB 5604	Rzepin /węgiel brunatny/	249 528	złoże rozpoznane wstępnie
8	KN 2904	Słubice-Świecko /piaski i żwiry/	-	złoże skreślone z bilansu zasobów

Źródło: 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 złoża jest eksploatowane. Dla trzech złóż wyznaczono strefy górnicze SG, o których mowa w pkt. 4.9. 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), 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 jednorodzinną 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 zielen, pełniących funkcje biologiczne. W przypadku stref, których profil funkcjonalny umożliwia zabudowę (np. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa usługowa SU) 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 jednorodziną 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 - Sulów (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.

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. Znajdują się także 2 stacje gazowe:

- stacja gazowa Kunowice, zlokalizowana na działce o nr ewid. 228/1, obręb ewidencyjny Kunowice,
- stacja gazowa Rybocice, zlokalizowana na działce o nr ewid. 220/3, obręb ewidencyjny Rybocice,

W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte SO dla ww. stacji gazowych. 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 przewiduje profil teren infrastruktury technicznej.

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

- linii napowietrznych wysokiego napięcia WN-110 kV relacji:
  - Górzycyca – 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 przewiduje w profilu 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-Górzycza” (ID\_1287),

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 jednorodzinną 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 jednorodzinną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ 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 jednorodzinną 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 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 jednostek 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 ogółności. 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. Dla części terenów w miejscowych planach wyznaczono strefę inną niż wynikałoby z ustaleń w miejscowych planach, co wynika z konieczności dostosowania przeznaczenia terenu do bieżących potrzeb.

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.

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. Nie mniej zarys jej przebiegu uzasadnia wyznaczenie stref usługowych SU przy ul. Rzepińskiej oraz po północnej stronie miasta, przy drodze krajowej, gdzie wyznaczono 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.

Zatem 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.

W celu wyznaczenia stref wielofunkcyjnych na podstawie obowiązujących miejscowych planów, przeanalizowano miejscowe plany pod kątem umożliwienia realizacji funkcji mieszkaniowej. W tym celu brano pod uwagę zarówno tereny umożliwiające tylko zabudowę mieszkaniową (np. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), jak i tereny dające możliwość zabudowy mieszkaniowej tylko w części (np. tereny mieszkaniowo-usługowe). Pominięto tereny, dla których jedynie w zapisach uchwały przewiduje się realizację lokalu mieszkalnego w ramach terenów aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego. Ewentualna powierzchnia funkcji mieszkaniowej na tych terenach jest nieznaczną w porównaniu do powierzchni funkcji aktywizacji gospodarczej. Ponadto założono, że lokal mieszkalny stanowi miejsce tymczasowego zamieszkania jedynie maksymalnie kilku pracowników.

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 tworzą 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 w obrębach: Drzecin, Rybocice oraz w mieście Słubice. W pozostałych obrębach albo brak poszerzania stref wynikał z uwarunkowań przyrodniczych albo obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozwalające na zabudowę mieszkaniową.

W szczególności 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.

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

- a) w granicach miejscowych planów wynosi 244,1304 ha, przy czym w strefie:
  - SW wynosi 10,5061 ha,
  - SJ wynosi 214,6874 ha,
  - SZ wynosi 18,9369 ha,
- b) w granicach OUZ wynosi 59,9138 ha, przy czym w strefie:
  - SW wynosi 8,0318 ha,
  - SJ wynosi 51,8820 ha,
  - SZ wynosi 0,0000 ha.

Łącznie powierzchnia terenów niezabudowanych w granicach miejscowych planów i OUZ wynosi 304,0442 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.

Dla każdej jednostki wzorcowej obliczono chłonność terenu zabudowanego. Do obliczeń wykorzystano dane dotyczące przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania (69,6 m<sup>2</sup>) 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.

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 1 mieszkania wg BDL, a otrzymany wynik podzielono przez przeciętną liczbę osób na 1 mieszkanie wg BDL. W ten sposób uzyskano liczbę osób w jednostce wzorcowej w strefach SW, SJ i SZ.

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: 3 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: 5 171 osób,
- b) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ: 6 666 osób,
- c) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ: 57 osób.

Zatem **suma chłonności terenów niezabudowanych** dla obszarów objętych miejscowymi planami oraz objętych OUZ w strefach wielofunkcyjnych wynosi **11 894 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, wykorzystując najnowsze dane.

Przez najnowsze 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:

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

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

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi, czyli 33,4 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/os. Jest to wartość korzystniejsza dla dalszego rozwoju gminy.

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,

M<sub>20</sub> – 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,

PUM<sub>0</sub> – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi, czyli 666 090 m<sup>2</sup> w 2024 roku,

P<sub>20</sub> – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, czyli 49,6 m<sup>2</sup>/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 liczbę mieszkańców gminy oraz dokonano oszacowania liczby mieszkańców z uwzględnieniem średniego zużycia wody i zrzutu ścieków do oczyszczalni ścieków, wskazując, iż liczba mieszkańców gminy wynosi 29 331 osób. Przy czym, wskazano, 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 m<sup>2</sup>/os.),
- w roku 2042 dla około 7 910 osób (przy założeniu wzrostu standardu zamieszkiwania do poziomu 44,6 m<sup>2</sup>/os.).

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdza się, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczone zgodnie z ww. rozporządzeniem jest większe niż zapotrzebowanie na nową zabudowę określone w Strategii Rozwoju Gminy. W związku tym, w pracach przy planie ogólnym gminy uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczone zgodnie z wzorem w ww. rozporządzeniu, czyli wynoszące 8 162 osób.

#### 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.

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	<	11 894	>	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
11 894	>	10 611

Suma chłonności terenów niezabudowanych wynosi 11 894 osób, co stanowi 146% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Słubice. Zatem w planie ogólnym gminy Słubice dopuszcza się wyznaczenie stref wielofunkcyjnych jedynie 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. Nie wyznacza się stref wielofunkcyjnych na innych, pozostałych obszarach gminy.

### 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 jednorodzinną 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.

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) ujęte zostały tereny zlokalizowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- b) unikano rozszerzeń na użytkach rolnych klasy III, a jeśli taka sytuacja miała miejsce to na gruntach poza granicami miasta Słubice, rozszerzenie OUZ wykonano zgodnie z § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia,
- c) granice OUZ nawiązano do granic działek ewidencyjnych, użytków ewidencyjnych lub zagospodarowania widocznego na ortofotomapie.

Jak wskazano powyżej, obszarów uzupełnienia zabudowy zasadniczo nie wyznaczono na obszarach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowiły tereny położone w Golicach i Lisowie, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznaczono teren na cele zabudowy zagrodowej. Do planu ogólnego złożono wnioski o objęcie tych terenów strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. W przypadku konieczności rozszerzenia wyjściowego OUZ, powierzchnia tych obszarów uzupełnienia zabudowy została ujęta w powierzchni rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy obliczonej na podstawie ww. wzoru. Zatem wyznaczenie OUZ na obszarze, gdzie obowiązuje miejscowy plan, stanowiło wyjątek i podyktowane było zmianą funkcji w planie ogólnym względem ustalonej funkcji w miejscowym planie.

Ostatecznie granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o powierzchnię 117,2883 ha, która nie przekracza wartości obliczonej powyżej. Pozostawiono rezerwę powierzchni rozszerzenia na przyszłe potrzeby gminy wynoszącą 2,9443 ha.

## **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 obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), obejmujący 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 OZŚ 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. Obszar ten obejmuje rejon położony 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 2. 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 wielorodzinnnej wyznaczono tylko w granicach miasta Słubice, w rejonie ul. Wojska Polskiego, ul. Folwarcznej oraz ul. Konstytucji 3 Maja.

#### 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.

#### 1.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ wyznaczone zostały na podstawie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania oraz po konsultacjach z właścicielami terenów zakwalifikowanych wstępnie jako gospodarstwa rolne. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ wyznaczono w granicach obrębów Golice, Lisów, Drzecin, Pławidło, Nowe Biskupice, Nowy Lubusz, Kunowice i Rybocice.

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.

#### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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. Wydzielenie odrębnych stref infrastrukturalnych SI gwarantuje zapewnienie warunków ich prawidłowego funkcjonowania.

### 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.

### 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).

### 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.

### 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 stref otwartych SO dla lasów 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.

### 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.

## 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), numerycznego modelu pokrycia terenu (NMPT) 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**