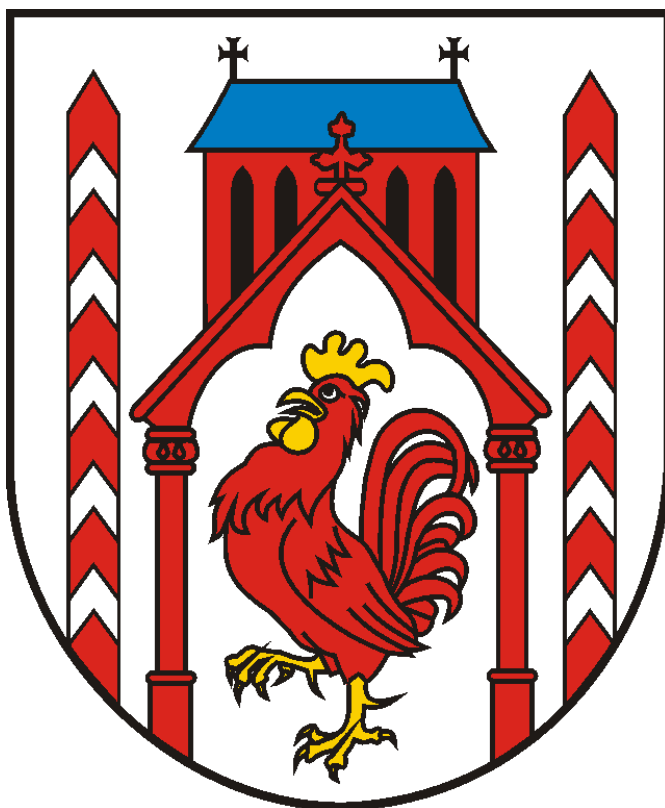


Załącznik do Uchwały Rady Miejskiej
w Słubicach Nr LVII/539/10
z dnia 9 listopada 2010 r.

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW
PLANISTYCZNYCH ORAZ ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA I GMINY SŁUBICE

2006 – 2010



Urząd Miejski w Słubicach

Spis treści:

1. Wprowadzenie	3
2. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności.....	4
2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	4
2.2 Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	6
3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.	26
4. Działania planistyczne w latach 2006 – 2010	28
4.1 Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2006 – 2010.....	28
4.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2006 – 2010.....	35
4.2.1 Decyzje o warunkach zabudowy.	35
4.2.2 Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.	40
5. Wnioski	42

1. Wprowadzenie.

Niniejszy dokument wykonany został zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.).

Pierwsza część opracowania dotyczy charakterystyki oraz oceny aktualności ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz kształtujących prawo lokalne, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W następnej kolejności omówione zostały kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jakie zaszły w latach 2006 – 2010 na terenie miasta i gminy Słubice.

W opracowaniu przedstawiono również analizę czynności planistycznych podejmowanych w ww. okresie, która obejmuje szczegółową weryfikację działań dotyczących sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 wspomnianej powyżej ustawy, niniejszy dokument został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną działającą przy Burmistrzu Słubic.

Wyniki przeprowadzonej analizy zaprezentowane zostały Radzie Miejskiej w Słubicach do uchwalenia.

2. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności.

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gmin jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, przedmiotowy dokument powinien przede wszystkim służyć określeniu:

- 1) kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- 2) kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- 3) obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 4) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych,
- 8) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej,
- 9) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 10) kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- 12) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,

- 13) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej,
- 14) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 15) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 16) innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice uchwalono Uchwałą Nr XIV/156/2000 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 stycznia 2000 r., zostało zatem sporządzone w oparciu o zapisy nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Wejście w życie kolejnego aktu prawa w przedmiotowej materii tj. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spowodowało, iż dokument nie odpowiada dzisiejszym wymaganiom (nie zawiera, bądź nie reguluje w sposób dostateczny wypunktowanych powyżej zagadnień). Dezaktualizacji uległy poszczególne ustalenia w zakresie struktury przestrzenno – funkcjonalnej, aspektów środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych oraz rozwiązań szczegółowych, co spowodowane jest ciągłą ewolucją wizji rozwoju gminy.

Potrzeba zmiany studium wskazana została już wcześniej w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Słubice”, stanowiącej załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXX/298/05 z dnia 31 maja 2005 r., gdzie stwierdzono częściową jego dezaktualizację oraz wyszczególniono zadania jakie powinny zostać wprowadzone do ustaleń dokumentu.

Powyższe przesłanki stały się podstawą do podjęcia decyzji o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określającego dotychczasową wizję rozwoju, co nastąpiło w wyniku Uchwały Rady Miejskiej Nr XIII/69/07 z dnia 7 listopada 2007 r.

Mając na uwadze, że procedura planistyczna dotycząca zmiany omawianego dokumentu jest zaawansowana, ocenę jego aktualności uznano za bezcelową. Niebawem wejdzie bowiem w życie nowy dokument określający politykę przestrzenną Gminy Słubice na kolejne lata.

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, służącym ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Na obszarze Gminy Słubice obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których krótką charakterystykę przedstawiono poniżej:

- 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.

Dokument został uchwalony dnia 28 lutego 1997 r., Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVII/237/97, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gorzowskiego z dnia 12 czerwca 1997 r. Nr 4 poz. 38.

Zmiana planu obejmuje teren w południowo – wschodniej części Słubic, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko (uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr VIII/28/94 z dnia 18 listopada 1994 r.) przewidziany był pod lokalizację funkcji związanych z pasażerską i towarową obsługą ruchu granicznego. Przeznaczony został pod budowę stacji uzdatniania wody. Założenia omawianego dokumentu zostały zrealizowane.

- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Północnego” w Słubicach.

Przedmiotowy plan został uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej Nr XLI/258/97 z dnia 23 maja 1997 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gorzowskiego z dnia 6 sierpnia 1997 r. Nr 6 poz. 78.

Obejmuje teren zlokalizowany w północnej części miasta Słubice, przy ul. Wojska Polskiego. Zamysłem planu było utworzenie zorganizowanego osiedla, w którego obrębie wyznaczono strefy funkcjonalne: mieszkaniową (tereny ekstensywnej

zabudowy jednorodzinnej i intensywnej zabudowy wielorodzinnej) oraz usługową (tereny publicznych usług ogólnomiejskich oraz usług osiedlowych).

W roku 2004, w związku z napływającymi wnioskami, pojawiła się odmienna wizja zagospodarowania obszaru. Przystąpiono wówczas (Uchwałą Rady Miejskiej Nr XX/213/04 z dnia 31 sierpnia 2004 r.), do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice w granicach terenu objętego planem. W konsekwencji, dnia 9 kwietnia 2008 r. podjęta została Uchwała Nr XIX/168/08 w sprawie wprowadzenia zmian w ww. studium. Tereny objęte zmianą przeznaczono pod lokalizację działalności gospodarczej tj. przemysłu, baz i składów oraz w części południowej usług handlu.

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie stanowią prawa miejscowego, więc aby mogły zostać zrealizowane założenia zawarte w uchwalonej zmianie, niezbędna jest również zmiana obowiązującego dla terenu Osiedla Północnego planu miejscowego. Obecnie omawiany obszar jest niezagospodarowany, stanowi potencjalny teren inwestycyjny.

3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.

Dokument uchwalony został Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr LVI/358/98 z dnia 18 czerwca 1998 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 28 sierpnia 1998 r. Nr 15 poz. 187.

Obejmuje obszar Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, podstrefa Słubice, kompleks I. Ustala tereny przemysłu, składów, budownictwa, usług rzemieślniczych, obsługi komunikacji samochodowej, usług innych np. inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.

W oparciu o zapisy przedmiotowego planu, w ramach obszaru objętego jego granicami zlokalizowano szereg zakładów przemysłowych i przedsiębiorstw, który to fakt wpłynął w sposób bardzo istotny na rozwój gospodarczy miasta. Obszar strefy został w pełni zagospodarowany, stwierdzić więc można, że założenia przedmiotowego dokumentu zostały zrealizowane. Dezaktualizacji uległy jedynie poszczególne ustalenia dotyczące zagadnień infrastrukturalnych, w związku z czym w 2010 r. uchwalono zmianę planu, która zostanie opisana w dalszej części opracowania.

- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórza” w Słubicach.

Plan uchwalono Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr III/24/98 z dnia 22 grudnia 1998 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 10 marca 1999 r. Nr 8, poz. 45.

Obejmuje teren położony w południowo – wschodniej części miasta Słubice, pomiędzy ul. Sportową i Szosą Rzepińską. Założeniem planu jest realizacja osiedla mieszkaniowego niskiej intensywności zabudowy, w ramach którego przewidziana jest lokalizacja usług (handel, gastronomia, oświata, sport i rekreacja, turystyka), terenów zieleni (leśnej i osiedlowej) oraz stacji meteorologicznej. Wyznaczono także tereny istniejących i projektowanych dróg oraz wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych. W następstwie uchwalenia dokumentu, Rada Miejska w Słubicach, dnia 30 marca 2000 r. podjęła Uchwałę Nr XVII/169/2000 w sprawie nadania nazwy osiedla oraz ulic, dotyczącą omawianego obszaru. Obecnie przedmiotowy plan jest w trakcie realizacji, w ostatnich latach nastąpił rozwój zabudowy, powoli więc zaznaczają się zmiany w zagospodarowaniu terenu.

- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej z urządzeniami infrastruktury technicznej i usługami towarzyszącymi w Kunowicach.

Plan został uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr V/63/99 z dnia 25 marca 1999 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 18 maja 1999 r. Nr 12, poz. 68.

Obejmuje obszar zlokalizowany w południowo – zachodniej części miejscowości Kunowice i przewiduje ukształtowanie zabudowy osiedlowej. Projektowane w planie elementy zagospodarowania to: tereny budowlane (działki zabudowy ekstensywnej mieszkaniowej z możliwością lokalizowania usług nieuciążliwych, działki rzemieślnicze o niskiej uciążliwości), tereny sportowe, tereny zielone, usługi w obiektach wydzielonych, tereny komunikacji. W oparciu o ustalenia planu, w Kunowicach powstało tzw. „Osiedle Widok”. Założenia planu w większości zostały zrealizowane, choć proces rozwoju zabudowy trwa nadal.

- 6) Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.

Uchwalone zostały Uchwałami Rady Miejskiej w Słubicach Nr XIV/146/2000 oraz Nr XIV/147/2000 z dnia 27 stycznia 2000 r., opublikowanymi w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 10 lipca 2000 r. Nr 16 poz. 148, 149.

Obejmują rozproszone przestrzennie obszary w granicach administracyjnych miasta Słubice tj.

- a) odcinek ul. Sportowej (od ul. Rzepińskiej do granicy miasta Słubice), w którym to przypadku zmiana ustaleń planistycznych miała na celu ustanowienie ww. odcinka drogi, jako „ulicy głównej układu podstawowego”,
- b) teren zlokalizowany w sąsiedztwie Cmentarza Komunalnego, który przeznaczony został na cele usługowo – handlowe. Działalność tego typu prowadzona jest na przedmiotowym obszarze do dnia dzisiejszego,
- c) obszar zlokalizowany pomiędzy ulicami: Bolesława Krzywoustego, Narutowicza, Łokietka i Krótką. Jak wynika z zapisów zmiany planu, w odniesieniu do przedmiotowego obszaru utrzymano dotychczasową funkcję tj. budownictwo niskiej intensywności, która aktualnie znajduje odzwierciedlenie w ww. przestrzeni,
- d) teren położony przy ul. Konstytucji 3-go Maja – przeznaczony został na realizację funkcji usługowo – handlowej. Założenie planistyczne również w tym przypadku zostało zrealizowane,
- e) przestrzeń w północnej części miasta Słubice przy ul. Wojska Polskiego – zmiana planu dotyczyła ustanowienia możliwości realizacji usług wielofunkcyjnych, w tym funkcji hotelowo – gastronomicznej, handlowej i usług motoryzacyjnych. Teren do chwili obecnej nie został zagospodarowany, niewykluczone jest więc przystąpienie do zmiany ustaleń,
- f) obszar zlokalizowany przy ul. Konopnickiej – przeznaczenie terenu „usługi administracyjno – biurowe z funkcją mieszkaniową wielorodzinną jako uzupełniającą”. W związku z faktem, iż teren ten również nie został zagospodarowany, ustalenia planu powinny zostać zmienione. Mankamentem obecnego przeznaczenia jest zbytne uszczegółowienie, dotyczące możliwości realizacji usług wyłącznie administracyjno – biurowych, a także perspektywa realizacji zabudowy wielorodzinnej jako uzupełniającej. Przedmiotowa część miasta stanowi zaś tereny mieszkaniowe wysokiej intensywności, zasadne mogłoby być

więc ustalenie takiej zabudowy jako funkcji głównej. Założeniem zmiany ww. ustalenia powinno być optymalne zagospodarowanie ww. obszaru, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji miasta i jego problemów, np. w zakresie budownictwa wielorodzinnego,

- g) teren położony przy ul. Sportowej i Folwarcznej – ustanowiony zmianą planu na cele sportowo – rekreacyjne. Założenie to nie zostało urzeczywistnione, co wskazuje na dezaktualizację zapisu,
- h) obszar położony w południowo – wschodniej części miasta Słubice obejmujący teren puszczy Rzepińskiej, zaliczany do obszarów węzłowych systemu ekologicznego miasta. Funkcja obszaru ustanowiona planem – teren lasów, w odniesieniu do których ustalono zakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania.

- 7) Zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, na potrzeby przebiegu gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia.

Przyjęte zostały Uchwałami Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXI/207/2000 i Nr XXI/208/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r., opublikowanymi w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 22 września 2000 r. Nr 24 poz. 250 i 251 oraz Uchwałami Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVIII/270/01 i Nr XXVIII/271/01 z dnia 26 kwietnia 2001 r. opublikowanymi w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 1 sierpnia 2001 r. Nr 49 poz. 451 i 452.

Granice planów obejmują inwestycje liniowe tj. korytarze techniczne gazociągów wysokiego oraz średniego ciśnienia, uwzględniając trasę ich przebiegu poprzez tereny Gminy Słubice, do granic z Gminami: Rzepin, Cybinka i Górzycza, a także od granicy Państwa (na wysokości wsi Rybocice) do Słubic.

- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum Miasta Słubice.

Plan uchwalony został przez Radę Miejską w Słubicach dnia 29 marca 2001 r. Uchwałą Nr XXVII/265/2001, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 19 czerwca 2001 r. Nr 23 poz. 261.

Obszar planu został wyznaczony w sposób następujący: od strony północnej ograniczony jest ulicami: Szamarzewskiego, Chopina, Piłsudskiego, od strony wschodniej: pl. Bohaterów, ul. Żwirki i Wigury, ul. Konopnickiej, od strony zachodniej

granicą planu jest wał nadodrzański oraz ul. Kopernika, od strony południowej: wał nadodrzański oraz ul. Sienkiewicza. Na wstępie dokumentu wskazane zostały przytoczone poniżej podstawowe cele modernizacji obszaru śródmieścia, tj.:

- a) racjonalniejsze wykorzystanie terenu drogą wprowadzenia dodatkowej zabudowy z preferencją dla obiektów usługowych,
- b) uporządkowanie terenu i poprawa ładu przestrzennego, szczególnie we wnętrzach pomiędzy budynkami mieszkalnymi i przy obiektach usługowych,
- c) świadome kształtowanie krajobrazu miasta i jego sylwety, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych i rzeki Odry,
- d) poprawa funkcjonowania komunikacji kołowej na obszarze śródmieścia, głównie drogą zmian w organizacji ruchu,
- e) poprawa warunków życia mieszkańców drogą podwyższenia standardu wyposażenia w instalacje infrastruktury komunalnej poszczególnych obiektów i zespołów.

Przedmiotowy plan miejscowy, zważywszy na obszar jaki obejmuje, jest jednym z najistotniejszych lokalnych dokumentów planistycznych. Analizując zmiany, które zaszły w wyniku realizacji jego postanowień stwierdzić można, że wymaga aktualizacji. Powodem tego stanu rzeczy jest brak jasno sprecyzowanych regulacji prawnych. Ustalenia są zbyt ogólne, trudne do jednoznacznej interpretacji. W związku z tym, pomimo założonych w dokumencie celów, mamy do czynienia ze zjawiskiem obniżenia jakości przestrzeni śródmieścia.

9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice.

Dokument uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVI/258/2001 z dnia 22 lutego 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 28 maja 2001 r. Nr 15 poz. 171.

Ustanawia podmiotową jednostkę osadniczą jako rekreacyjną z towarzyszącą funkcją turystyczną i agroturystyczną, co uwarunkowane jest poprzez walory środowiskowe oraz krajobrazowe miejscowości oraz okolicy. Dla poszczególnych obszarów ustalone zostały funkcje tj. tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej z możliwością realizacji w ramach obiektu towarzyszącej nieuciążliwej funkcji usługowej oraz typu rezydencjalnego, tereny usług turystycznych, zieleni publicznej i nieurządzonej, usług sakralnych, parkingu, tereny czasowej hodowli, upraw polowych i leśnych z docelowym przeznaczeniem na usługi agroturystyczne, tereny funkcji

usługowych (gastronomia, handel, ośrodek kultury, świetlica wiejska, biblioteka itd.), tereny bazy technicznej. Ogólne założenie dotyczące rekreacyjnej funkcji wsi uznaje się za aktualne. Kunice są położone w pobliżu obszarów o wysokiej wartości przyrodniczej, objętych ochroną europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000, funkcja ta nie jest więc kolizyjna.

- 10) Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.

Zmiana planu uchwalona została dnia 23 maja 2002 r. Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIX/358/02, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 3 lipca 2002 r. Nr 57 poz. 708.

Obejmuje część działki o nr ewid. 374 obręb ewid. 10 Świecko. Celem zmiany było umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej. Założenia dokumentu zostały zrealizowane.

- 11) Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.

Podjęta została Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLI/375/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 25 lutego 2003 r. Nr 10 poz. 183.

Obszar planu obejmuje teren przyległy do ul. Konstytucji 3-go Maja oraz ul. Mieszka I (w sąsiedztwie terenu byłej strażnicy wojskowej). Zdecydowanie największy procent obszaru objętego planem przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyznaczono również teren pod budownictwo wielorodzinne oraz jednorodzinne budynki mieszkalne wraz z usługami w zakresie handlu i rzemiosła lub gastronomii. Obszar w granicach planu zagospodarowywany jest zgodnie z jego ustaleniami.

- 12) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko, obejmująca teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej.

Plan uchwalony został przez Radę Miejską w Słubicach, Uchwałą Nr IV/42/03 z dnia 7 lutego 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 25 marca 2003 r. Nr 17 poz. 312.

Wprowadza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wskazując zasady jej kształtowania. W następstwie ustaleń planistycznych dokumentu, powstało tzw. osiedle Królów Polskich, stanowiące enklawę wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w bliskiej odległości od centrum miasta. Bezspornie jest to zabudowa wysokiej intensywności, czego przyczyną jest ustalenie w planie niewielkiej (biorąc pod uwagę standardy urbanistyczne) powierzchni działek budowlanych.

Założenia dokumentu są realizowane zgodnie z ustalonymi zasadami zagospodarowania. Nadmienić jednak należy, iż został dwukrotnie poddany zmianom, które to przypadki zostaną omówione w dalszej części opracowania.

- 13) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórza w Słubicach”.

Zmiana uchwalona została Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr X/99/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 17 listopada 2003 r. Nr 92 poz. 334.

Dotyczy modyfikacji ustaleń omówionego powyżej (pkt 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielone Wzgórza, a precyzując obszar w zachodniej jego części, oznaczonego dotychczas symbolem MR (tereny mieszkalnictwa z usługami rzemieślniczymi) oraz RL (tereny zieleni wysokiej). Zmiana planu wprowadziła następujący sposób zagospodarowania: zabudowa mieszkalna jednorodzinna z możliwością zachowania istniejącego zadrzewienia na niezabudowanych częściach działek. Założenie zostało zrealizowane.

- 14) Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.

Dokument uchwalony został przez Radę Miejską w Słubicach Uchwałą Nr X/100/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 29 stycznia 2004 r. Nr 6, poz. 105.

W granicach zmiany planu zawarty został obszar przy ul. I Maja w Słubicach (działki o nr ewid. 102 i 103 obręb ewidencyjny Świecko). W celu umożliwienia zamiarów inwestycyjnych właściciela ww. nieruchomości, ustanowiono na przedmiotowym obszarze funkcję usługową oraz zieleń towarzyszącą. Z uwagi na prowadzoną w ramach przedmiotowego obszaru tego typu działalność, dokument uważa się za aktualny.

- 15) Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice, uchwalonego w dniu 26 czerwca 1993 r. uchwałą Rady Miejskiej Nr XLV/236/93 w zakresie działki Nr 199/4 obręb Nowy Lubusz.

Zmiana planu podjęta została Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr VIII/83/03 z dnia 24 czerwca 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 26 lutego 2004 r. Nr 11 poz. 189.

Odnosi się do niezagospodarowanego terenu położonego peryferyjnie w północnej części miasta Słubice (obręb ewidencyjny Nowy Lubusz). Traktuje o wprowadzeniu w przedmiotową przestrzeń funkcji miejskich tj. mieszkaniowo – usługowej, usługowo – administracyjnej, usług ochrony socjalnej i ochrony zdrowia, parkingu ogólnodostępnego, zieleni izolacyjnej. Do dnia dzisiejszego nie nastąpiła zmiana zagospodarowania ww. terenu, w związku z czym podważyć można aktualność dokumentu.

- 16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kunowicach.

Uchwalony został Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr X/98/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 8 grudnia 2003 r. Nr 99 poz. 1397.

Stanowi kontynuację funkcji ustanowionej w uchwalonym w 1999 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej z urządzeniami infrastruktury technicznej i usługami towarzyszącymi w Kunowicach – os. Widok (omówionego w pkt 5). Obejmuje obszar sąsiadujący z ww. dokumentem. Założenia planu są realizowane.

- 17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice, obręb Świecko dla terenu inwestycyjnego przy terminalu.

Przedmiotowy dokument planistyczny podjęty został Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVII/266/05 z dnia 22 lutego 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 1 kwietnia 2005 r. Nr 14, poz. 288.

Swym zakresem w większości obejmuje obszar Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, podstrefa Słubice, kompleks II. Specyfika terenu sprawia, iż jest miejscem o wysokim potencjale szczególnie w zakresie lokalizowania usług i przemysłu. W związku z tym, w planie zostało ustalone przeznaczenie i zasady zagospodarowania przede wszystkim dla terenów usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Uchwalenie miało na celu aktywizację gospodarczą miasta poprzez utworzenie korzystnych warunków do inwestowania w ramach obszaru objętego granicami dokumentu.

Nadmienić należy jednak, że w trakcie realizacji uchwały stwierdzono błędy merytoryczne dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru, istotnie utrudniające lub uniemożliwiające realizację zamierzeń inwestycyjnych. W związku z napływającymi wnioskami, niewykluczone jest przystąpienie do zmiany zapisów planu.

- 18) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Stare Biskupice.

Uchwalony przez Radę Miejską w Słubicach Uchwałą Nr XLV/440/06 z dnia 30 czerwca 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. Nr 62 poz. 1405.

W granicach planu zawarty został obszar położony w południowo – zachodniej części wsi Stare Biskupice. Celem jest wprowadzenie w przestrzeń stanowiącą dotychczas grunty rolne, funkcji mieszkaniowej w postaci osiedla zabudowy jednorodzinnej z wewnętrznym układem komunikacyjnym (projektowana droga gminna,

wewnętrzne drogi dojazdowe, ścieżka pieszo – rowerowa, ciągi piesze), zielenią urządzoną, terenami sportu i rekreacji oraz zaopatrzeniem w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Założenia planu miejscowego są w trakcie realizacji, głównie dotyczące ustaleń z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej.

- 19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Kunowice.

Plan uchwalony został Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLV/441/06 z dnia 30 czerwca 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. Nr 62 poz. 1406.

Obejmuje teren zlokalizowany przy ul. Jeziornej w Kunowicach. Podobnie jak w przypadku opisanym powyżej, przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu stanowiącego dotychczas grunty rolne pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustalenie obsługi komunikacyjnej oraz zagadnień związanych z infrastrukturą. W następstwie uchwalenia planu, poprzez rozwój zabudowy przewidzianej jego ustaleniami, powoli zaznaczają się zmiany w zagospodarowaniu terenu.

- 20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice w obrębie miejscowości Golice i Lisów.

Uchwalony został Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr VI/40/07 z dnia 28 marca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 13 czerwca 2007 r. Nr 59 poz. 880.

Przedmiotem zapisów planu jest przeznaczenie i ustalenie zasad zagospodarowania dla terenów, na których przewiduje się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą tej inwestycji infrastrukturą. W związku ze specyfiką planowanego zamierzenia, plan w sposób szczególnie restrykcyjny reguluje kwestie związane z zasadami ochrony środowiska naturalnego, przyrody i ochrony dziedzictwa kulturowego: ustala np. zakaz lokalizacji elektrowni w strefie ochrony ekspozycji wsi Golice, określa minimalne odległości lokalizacji wież od terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, granicy lasu, rezerwatów i lęgówisk, dróg publicznych, czy też przewiduje monitoring wpływu i skutków realizacji inwestycji na migracje ptaków

i awifaunę lądową. Stanowi pierwszy dokument planistyczny traktujący o odnawialnych źródłach energii.

- 21) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice, obejmującego teren położony w obrębie ulic: Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej.

Zmiana planu nastąpiła w wyniku Uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Nr XI/83/07 z dnia 26 września 2007 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 14 grudnia 2007 r. Nr 139 poz. 1996.

Dotyczy modyfikacji ustaleń planu miejscowego omówionego w pkt 12, w stosunku do terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową (działka nr ewid. 1053/2 obręb 1 miasta Słubice). Opisywana zmiana dotyczy wprowadzenia funkcji usług kultu religijnego w związku z planowaną budową cerkwi prawosławnej. Ustalone przeznaczenie nie koliduje z funkcją sąsiadujących terenów. Dokument jest w trakcie realizacji.

- 22) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Transportowa”, Gmina Słubice.

Dokument uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXIV/217/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 29 września 2008 r. Nr 98 poz. 1469.

Granicami planu objęty został obszar w południowo – wschodniej części miasta Słubice, zlokalizowany w sąsiedztwie drogi krajowej nr 29 (ul. Transportowa). Teren ten przeznaczony jest na cele usługowo – produkcyjne, zabudowy mieszkaniowej z usługami, sportu i rekreacji, zieleni izolacyjnej i leśnej oraz komunikacji drogowej. Przedmiotowy obszar nie został jeszcze zagospodarowany. Nadmienić należy, iż teren o przewidzianym profilu usługowo – produkcyjnym stanowi jedną z ofert inwestycyjnych gminy.

23) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice.

Przedmiotowy plan uchwalony został przez Radę Miejską w Słubicach Uchwałą Nr XXIV/218/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 29 września 2008 r. Nr 98 poz. 1470.

Ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wsi Nowe Biskupice. W ramach obszaru objętego planem wyznaczono tereny o następującym przeznaczeniu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej z usługami, zabudowy mieszkaniowej z agroturystyką, usług i produkcji, sportu i rekreacji, zieleni izolacyjnej, parkowej i leśnej, użytków rolnych, wód powierzchniowych, ciągów pieszo – jezdnych oraz komunikacji drogowej (drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe, wewnętrzne).

Z uwagi na niedociągnięcia merytoryczne, powodujące m.in. trudności interpretacyjne zapisów, jak również uniemożliwiające realizację poszczególnych założeń, Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr L/481/10z dnia 26 maja 2010 r. przystąpiono do zmiany dokumentu.

24) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Transportowej i Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Słubicach.

Plan podjęty został Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXIV/219/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 29 września 2008 r. Nr 98 poz. 1471.

Reguluje zagadnienia związane z zagospodarowaniem obszaru w południowo – wschodniej części miasta, ustalając tereny usługowo – produkcyjne, usługowe, urządzeń wodociągowych, zieleni izolacyjnej, leśnej i komunikacji drogowej. Obszar przeznaczony pod lokalizację usług i produkcji również oferowany jest jako teren inwestycyjny. Nie nastąpiły jeszcze zmiany w zagospodarowaniu.

- 25) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ulicami Konstytucji 3-go Maja, Drzymały i Nocznickiego.

Przedmiotowy dokument uchwalono Uchwałą Nr XXXI/293/09 z dnia 12 lutego 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 20 kwietnia 2009 r. Nr 41 poz. 580, w celu uregulowania sytuacji przestrzenno – funkcjonalnej terenu we wschodniej części miasta Słubice.

Główne przeznaczenie ustanowione planem to funkcja mieszkaniowa o niskiej intensywności, z możliwością zlokalizowania usług nieuciążliwych o charakterze towarzyszącym. W ramach przedmiotowego obszaru ustalono rozmieszczenie terenów rekreacyjnych (zieleń osiedlowa, zabawowo – rekreacyjna, zieleń urządzona ze ścieżką pieszo – rowerową i ciekim wodnym), uregulowano również kwestie związane z obsługą komunikacyjną oraz zagadnienia dotyczące infrastruktury technicznej. Do chwili obecnej, nie nastąpiły istotne zmiany w zagospodarowaniu terenu.

- 26) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko obejmującej teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej.

Zmiana podjęta została Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLI//398/09 z dnia 26 listopada 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 2 marca 2010 r. Nr 14 poz. 220.

Dotyczy modyfikacji ustaleń planu miejscowego omówionego w pkt 12, w stosunku do terenów przeznaczonych w tym planie pod zabudowę mieszkalno – usługową (działki nr ewid. 1053/3, 1053/4 oraz 1086 obręb I miasta Słubice). Zmiana dotyczy ustalenia na przedmiotowych obszarach funkcji usługowo – mieszkalnej oraz komunikacyjnej (parking).

- 27) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.

Zmianę niniejszego planu uchwalono Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLI/397/09 z dnia 26 listopada 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 26 marca 2010 r. Nr 20 poz. 349.

Dotyczy modyfikacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach (omówionej w pkt 3), w związku z dezaktualizacją poszczególnych ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz przebiegu infrastruktury technicznej. Mając na uwadze, iż w ramach przedmiotowego obszaru przeprowadzono niezbędne założenia infrastrukturalne, jak również zrealizowano docelowy układ komunikacyjny, tereny objęte zmianą postanowiono przeznaczyć na cele inwestycyjne, z zamysłem dalszego rozwoju zlokalizowanych w obrębie strefy firm.

28) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowo – wschodniej części miejscowości Kunowice, Gmina Słubice.

Dokument uchwalono dnia 25 lutego 2010 r. Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLV/440/10, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 6 maja 2010 r. Nr 38 poz. 569, w związku z planowaną rozbudową gminnego wysypiska odpadów w celu wprowadzenia nowoczesnej, proekologicznej gospodarki odpadami. Obejmuje obszar istniejącego wysypiska oraz tereny przyległe (ok. 59 ha). Szczegółowo reguluje kwestie związane z realizacją przewidzianej funkcji oraz zagadnienia środowiskowe. Wprowadza szereg obostrzeń istotnych z punktu widzenia ewentualnych uciążliwości, jakie powodować może zamierzenie.

Z dokonanej charakterystyki wynika, że zdecydowana większość obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest aktualna, co wskazuje na prawidłowe prowadzenie polityki przestrzennej w zakresie urealniania ustaleń uchwalanych dokumentów planistycznych. Zastanowić należy się jednak nad sposobem zagospodarowania terenów objętych planami, których zapisy nie są realizowane, w szczególności:

- 1) terenu w północnej części miasta przy ul. Wojska Polskiego, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Północnego” w Słubicach,
- 2) sąsiadującego z ww. terenem obszaru w północnej części miasta, obszaru zlokalizowanego przy ul. Konopnickiej oraz położonego przy ul. Sportowej i Folwarcznej, objętych zmianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko,

(uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XIV/146/2000 z dnia 27 stycznia 2000 r.).

- 3) terenu w północnej części miasta (obręb ewid. Nowy Lubusz), objętego zmianą planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice dla działki nr ewid. 199/4 obręb Nowy Lubusz.

Priorytetowo powinno się przystąpić do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Miasta Słubice, co związane jest z koniecznością wypracowania wizji w zakresie modernizacji śródmieścia.

Tab. 1. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wymagających aktualizacji.

Lp	Nazwa planu	Nr Uchwały	Główna funkcja*	Powierzchnia [ha]
1.	Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko	Uchwała Nr XXVII/237/97 z dnia 28.02.1997 r.	N	1,8
2	Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko, dla potrzeb K-SSSE	Uchwała Nr LVI/358/98 z dnia 18.06.1998 r.	P	136,0
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórza” w Słubicach	Uchwała Nr III/24/98 z dnia 22.12.1998 r.	MN	100,9
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej z urządzeniami infrastruktury technicznej i usługami towarzyszącymi w Kunowicach, Gmina Słubice	Uchwała Nr V/63/99 z dnia 25.03.1999 r.	MN	26,7
5	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko*	Uchwała Nr XIV/146/2000 z dnia 27.01.2000 r.	MN, U	12,6
6	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko	Uchwała Nr XIV/147/2000 z dnia 27.01.2000 r.	Z	196,7

7.	Zmiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia	Uchwała Nr XXI/208/2000 z dnia 24.08.2000 r.	N	11,8
8.	Zmiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia	Uchwała Nr XXI/207/2000 z dnia 24.08.2000 r.	N	15,8
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice,	Uchwała Nr XXVI/258/2001 z dnia 22.02.2001 r.	MN	51
10.	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia	Uchwała Nr XXVIII/271/01 z dnia 26.04.2001r.	N	18,8
11.	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia	Uchwała Nr XXVIII/270/01 z dnia 26.04.2001 r.	N	35,8
12.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko (część dz. o nr ewid. 374).	Uchwała Nr XXXIX/358/02 z dnia 23.05.2002 r.	N	0,02
13.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko (obejmująca tereny przyległe do ulic Mieszka I i Konstytucji 3-go Maja w Słubicach)	Uchwała Nr XLI/375/02 z dnia 29.08.2002 r.	MN	1,7
14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórze” w Słubicach (ul. Sportowa i ul. Obozowa)	Uchwała Nr X/99/03 z dnia 27.08.2003 r.	MN	0,3
15.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko (działki 102 i 103 obręb Świecko).	Uchwała Nr X/100/03 z dnia 27.08.2003 r.	U	0,6

16.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko dla terenu położonego w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej”	Uchwała Nr IV/42/03 z dnia 07.02. 2003 r.	MN	6,0
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kunowicach, Gmina Słubice	Uchwała Nr X/98/03 z dnia 27.08.2003 r.	MN	5,6
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice, obręb Świecko, dla terenu inwestycyjnego przy terminalu	Uchwała Nr XXVII/266/05 z dnia 22.02.2005 r.	P	152,8
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Kunowice, Gmina Słubice	Uchwała Nr XLV/441/06 z dnia 30.06.2006 r.	MN	7,9
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Stare Biskupice, gmina Słubice	Uchwała Nr XLV/440/06 z dnia 30.06.2006 r.	MN	28,2
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice w obrębie miejscowości Golice i Lisów	Uchwała Nr V/40/07 z dnia 28.03.2007 r.	N	409,2
22.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice, dla terenu w Słubicach w obrębie ulic: Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej	Uchwała Nr XI/83/07 z dnia 26.09.2007 r.	U	0,1
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice	Uchwała Nr XXIV/218/08 z dnia 27.08.2008 r.	MN, MA	179,8
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Transportowa”, Gmina Słubice	Uchwała Nr XXIV/217/08 z dnia 27.08.2008 r.	P, U	25,5
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Transportowej i K-SSSE w Słubicach	Uchwała Nr XLV/219/08 z dnia 27.08.2008 r.	P, U	26,8

26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Słubicach pomiędzy ul. Nocznickiego, Drzymały i ul. Konstytucji 3-go Maja	Uchwała Nr XXXI/293/09 z dnia 12.02.2009 r.	MN	61,60
27.	Zmiana do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko dla terenu w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej,	Uchwała Nr XLI//398/09 z dnia 26.11.2009 r.	U, MN	0,3
28.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach	Uchwała Nr XLI/397/09 z dnia 26 listopada 2009 r.	P	14,0
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowo – wschodniej części miejscowości Kunowice, Gmina Słubice	Uchwała Nr XLV/440/10 z dnia 25 lutego 2010 r.	N	59

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentów Urzędu Miejskiego w Słubicach.

* plan zdezaktualizowany częściowo w odniesieniu do terenów przy ul. Konopnickiej, Wojska Polskiego oraz ul. Sportowej i Folwarcznej.

* MN – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego,
MA – tereny zabudowy agroturystycznej,
MW – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego,
U – tereny usług,
P – tereny przemysłowe,
Z – tereny zieleni,
N – tereny rozwoju infrastruktury.

Tab. 2. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagających aktualizacji.

Lp	Nazwa planu	Nr Uchwały	Główna funkcja*	Powierzchnia [ha]
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Północnego” w Słubicach	Uchwała Nr XLI/258/97 z dnia 23.05.1997 r.	MN, MW, U	46,0
2.	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko*	Uchwała Nr XIV/146/2000 z dnia 27.01.2000 r.	US	12,6
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „centrum Miasta Słubice”	Uchwała Nr XXVII/265/2001 z dnia 29.03.2001 r.	MW, U	56
4.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice, w zakresie działki o nr ewid. 199/4 obręb Nowy Lubusz	Uchwała Nr VIII/83/03 z dnia 24.06.2003 r.	MU, UA	2,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentów Urzędu Miejskiego w Słubicach.

* plan zdezaktualizowany częściowo w odniesieniu do terenów przy ul. Konopnickiej, Wojska Polskiego oraz ul. Sportowej i Folwarcznej.

* MN – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego,
 MW – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego,
 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 U – tereny usług,
 US – teren usług sportu i rekreacji,
 UA – tereny usługowo – administracyjne.

3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowanie miejscowe jest procesem realizowanym w dłuższej perspektywie czasowej. Zmiany jakie nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Słubice oraz zlokalizowanych na obszarze Gminy terenów wiejskich są wynikiem dokumentów uchwalonych lub wydanych przed rokiem 2006. Przeobrażenia przestrzenne polegały głównie na kontynuacji intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przede wszystkim w peryferyjnie położonych częściach miasta oraz na obszarach wiejskich zlokalizowanych w bliskiej odległości od przedmiotowej jednostki osadniczej. Szczególnie charakterystyczne zjawisko w tym zakresie zaobserwować można w południowo – wschodniej części Słubic, na obszarach zlokalizowanych wzdłuż prowadzącej do wsi Kunowice drogi wojewódzkiej Nr 137, gdzie powstało osiedle mieszkalnictwa jednorodzinnego (tzw. os. Leśne), a w oparciu o zapisy omawianego w niniejszym opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórza”, w pobliżu również kształtuje się tego typu zabudowa. W odniesieniu do terenów wiejskich, proces ten przede wszystkim następuje w miejscowości Kunowice, szczególnie atrakcyjnej dla mieszkańców Słubic w związku z korzystnym położeniem oraz dogodnym połączeniem komunikacyjnym z miastem.

Przyczyną ww. ekspansji mieszkalnictwa jednorodzinnego jest popularna w dzisiejszych czasach tendencja do osiedlania się ludności poza obszarami zurbanizowanymi, biorąc jednak pod uwagę lokalne uwarunkowania, nie bez znaczenia jest fakt, iż omawiane tereny zlokalizowane są poza strefą zagrożoną możliwością wystąpienia powodzi. W związku z tym następuje ciągłe rozprzestrzenianie zabudowy w kierunku wsi Kunowice, czego wynikiem może być połączenie przestrzenne oraz funkcjonalne przedmiotowych miejscowości. Niewątpliwie mamy do czynienia z bardzo wysokim tempem procesu urbanizacji omawianego obszaru.

Rozwój indywidualnego budownictwa, choć w stopniu mniej intensywnym miał również miejsce na pozostałych terenach wiejskich, a także na obszarze miasta, zarówno w odniesieniu do terenów położonych peryferyjnie (np. osiedle Krasińskiego, ul. Nocznickiego, ul. Klonowa), jak też bardziej centralnie (osiedle Królów Polskich). Przyczyną wzrostu tego typu zabudowy w granicach miasta jest zmiana preferencji mieszkaniowych ludności, jak również deficyt w zakresie nowego budownictwa wielorodzinnego (w tym również o wysokim standardzie). O deficycie tym świadczyć

może masowe zagospodarowywanie na cele mieszkaniowe pomieszczeń w istniejącej substancji.

Pod wpływem zachodzących zmian, ciągłej modyfikacji ulega struktura przestrzenna Słubic, co spowodowane jest rozlewaniem przestrzeni miejskiej poza obszar zurbanizowany oraz niektórych jednostek osadniczych, które tracą typowy dla obszarów wiejskich charakter, zarówno w odniesieniu do układu ruralistycznego jak również zabudowy i architektury (zwłaszcza wieś Kunowice).

W zakresie pozostałych funkcji: usługowej, produkcyjnej, infrastrukturalnej itd., stwierdza się, iż w okresie stanowiącym przedmiot analizy, nie wpłynęły istotnie na zmianę zagospodarowania terenów gminy. Mając jednak na uwadze, iż połowa z uchwalonych w niniejszej kadencji planów traktuje o takim właśnie przeznaczeniu spodziewać się można, iż nastąpi rozwój także w tym zakresie.

Należy również wspomnieć o zmianach, jakie w przedmiotowej materii zaistniały w przestrzeni śródmieścia miasta Słubice, z których warte zaznaczenia to przede wszystkim wprowadzenie kilku obiektów handlowych wraz z utwardzonymi powierzchniami parkingowymi, realizacja stacji benzynowych, budowa hali sportowej przy Gimnazjum Nr 1, budynku Komendy Powiatowej Policji czy wyburzenie zakładu przemysłowego przy ul. Wojska Polskiego (poza ścisłym centrum).

Niestety nie wszystkie z zaistniałych zmian wpłynęły korzystnie na estetykę i ład przestrzenny miasta. Np. w przypadku realizowanych dla potrzeb ww. obiektów handlowych powierzchni parkingowych, mówić można o niedostatku zieleni towarzyszącej, powierzchnia po wyburzonym zakładzie produkcyjnym do dnia dzisiejszego nie jest w żaden sposób zagospodarowana, stanowiąc teren zdegradowany. Kontrowersyjna jest również ilość funkcjonujących na terenie Słubic stacji benzynowych, w samym śródmieściu (56 ha), zlokalizowane są 4 tego typu obiekty. Sytuacja przestrzenna przedmiotowej części miasta niewątpliwie wymaga podjęcia radykalnych działań zmierzających do poprawy jej jakości oraz funkcjonalności.

Korzystne zmiany zachodzą natomiast w odniesieniu do obszaru w okolicy byłej jednostki wojskowej oraz os. Królów Polskich, gdzie w związku z realizacją kolejnych obiektów użyteczności publicznej, kształtuje się centrum administracyjne miasta. Analiza dokumentów planistycznych wskazuje ponadto, że proces rewitalizacji przedmiotowego terenu będzie postępował, o czym świadczy planowana realizacja budynku sądu, basenu miejskiego wraz z lodowiskiem oraz cerkwi prawosławnej.

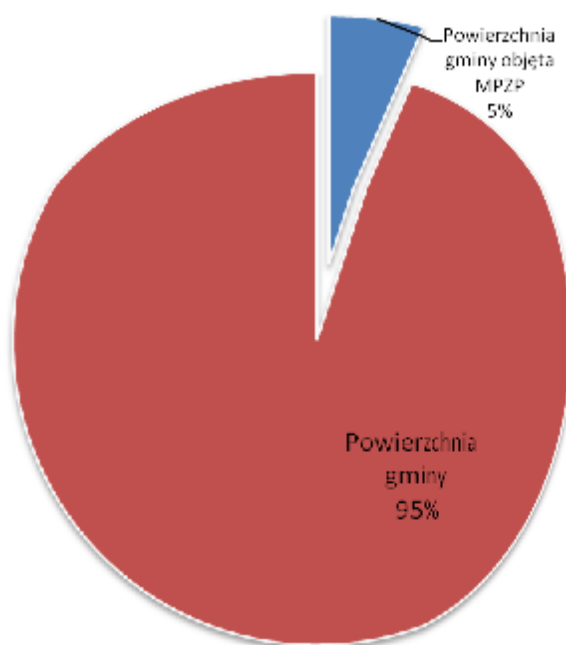
4. Działania planistyczne w latach 2006 – 2010.

4.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2006 – 2010.

W latach 2006 – 2010, uchwalonych zostało 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łączną powierzchnię 798 ha, co w ciągu ostatnich 4 lat spowodowało wzrost o 8%.

Znacznie wyższy odsetek obszarów objętych ustaleniami planów miejscowych ma miejsce w przypadku miasta (20%). W odniesieniu do obszaru gminy tereny objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią 9% jej powierzchni.

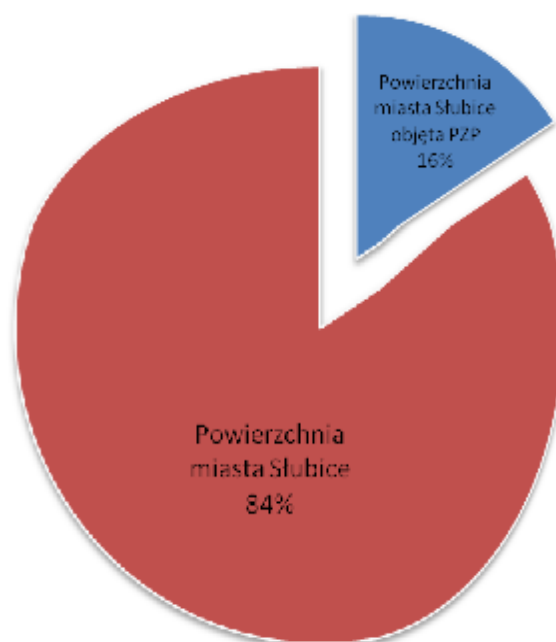
Ryc. 1. Powierzchnia Gminy Słubice objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec roku 2005.*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

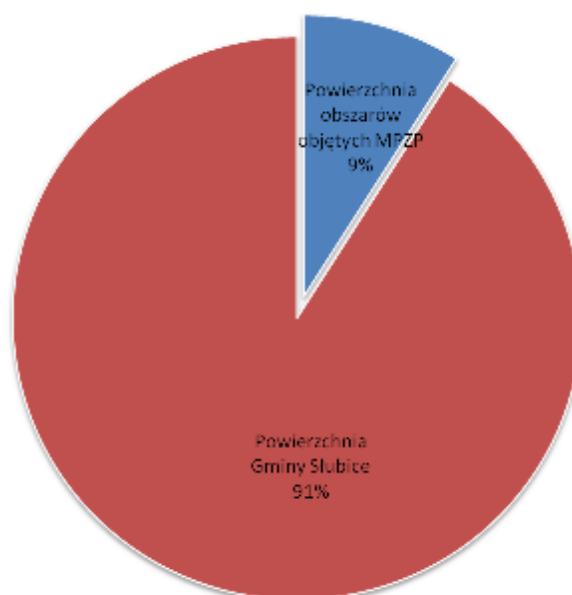
* obejmuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w granicach administracyjnych Gminy Słubice (włącznie z miastem).

Ryc. 2. Powierzchnia Miasta Słubice objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec roku 2005.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

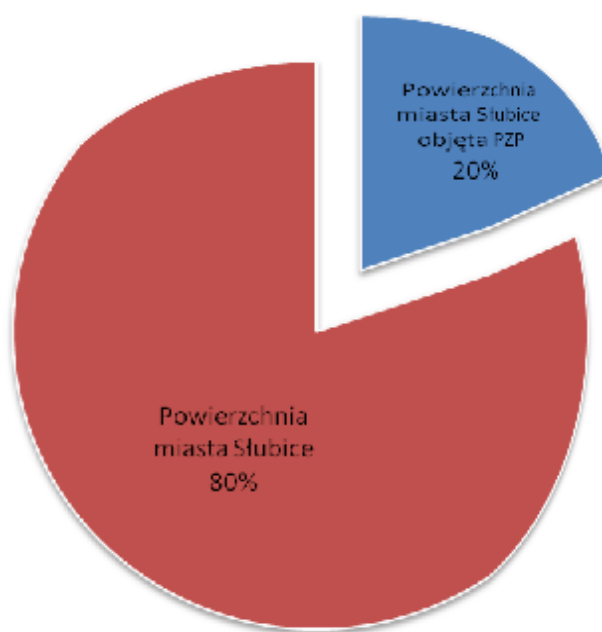
Ryc. 3. Powierzchnia Gminy Słubice objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec roku 2010.*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

* obejmuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w granicach administracyjnych Gminy Słubice (włącznie z miastem).

Ryc. 4. Powierzchnia Miasta Słubice objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec roku 2010.



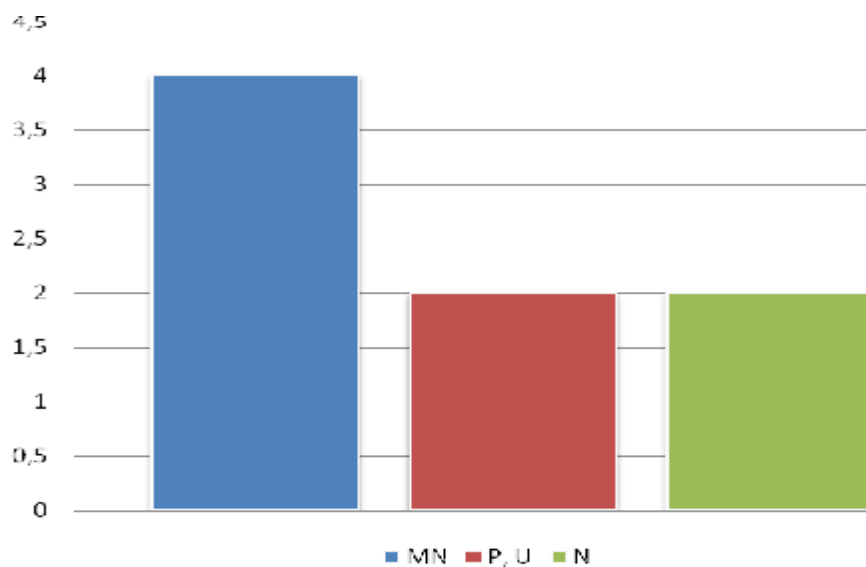
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

Tab. 3. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 2006 – 2010.

Lp	Nazwa planu	Nr Uchwały	Główna funkcja	Powierzchnia [ha]
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Kunowice, gmina Słubice	Uchwała Nr XLV/441/06 z dnia 30.06.2006 r.	MN	7,9
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Stare Biskupice, gmina Słubice	Uchwała Nr XLV/440/06 z dnia 30.06.2006 r.	MN	28,2
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice w obrębie miejscowości Golice i Lisów	Uchwała Nr V/40/07 z dnia 28.03.2007 r.	N	409,2
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice	Uchwała Nr XXIV/218/08 z dnia 27.08.2008 r.	MN, MA	179,8
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Transportowa”, Gmina Słubice	Uchwała Nr XXIV/217/08 z dnia 27.08.2008 r.	P, U	25,5
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Transportowej i K-SSSE w Słubicach	Uchwała Nr XLV/219/08 z dnia 27.08.2008 r.	P, U	26,8
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Nocznickiego i ul. Drzymały i ul. Konstytucji 3-go Maja	Uchwała Nr XXXI/293/09 z dnia 12.02.2009 r.	MN	61,60
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowo – wschodniej części miejscowości Kunowice, Gmina Słubice	Uchwała Nr XLV/440/10 z dnia 25 lutego 2010 r.	N	59

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

Ryc. 5. Ilość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 2006 – 2010 według funkcji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

Dokonano również zmian w planach istniejących, co związane było z umożliwieniem innego niż przewidziane pierwotnie zagospodarowania poszczególnych obszarów (przypadki te zostały opisane w rozdziale 2). Reasumując Rada Miejska w czasie kadencji 2006 – 2010, uchwaliła 11 dokumentów planistycznych.

Tab. 4. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2006 – 2010.

Lp	Nazwa planu	Nr Uchwały	Główna funkcja	Powierzchnia [ha]
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice, obejmującego teren położony w Słubicach w obrębie ulic: Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej	Uchwała Nr XI/83/07 z dnia 26.09.2007 r.	U	0,1
2.	Zmiana do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko obejmującej teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej,	Uchwała Nr XLI//398/09 z dnia 26.11.2009 r.	U, MN	0,3
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach	Uchwała Nr XLI/397/09 z dnia 26 listopada 2009 r.	P	14,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

W omawianym przedziale czasowym, jak wcześniej wspomniano, przystąpiono do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, jak również kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty te znajdują się obecnie na etapie sporządzania. Trwa procedura planistyczna dotycząca opracowania planu dla całości terenu wsi Kunowice, co związane jest z uregulowaniem zachodzących w przedmiotowej miejscowości intensywnych zjawisk przestrzennych. Opracowywany jest ponadto dokument planistyczny dotyczący najistotniejszej dla gminy kwestii, a mianowicie ochrony przeciwpowodziowej, który stanowi podwalinę do działań związanych z przebudową istniejącego obwałowania oraz budową tzw. wału okrężnego przewidzianego w północnej części miasta. Wprowadzane są także zmiany do istniejących miejscowych planów, w odniesieniu do wrywkowych fragmentów miasta Słubice oraz wsi Nowe Biskupice. W najbliższym czasie zamierza się przystąpić

do sporządzenia pozostałych dokumentów planistycznych wynikających z podjętych uchwał.

Tab. 5. Uchwały dotyczące przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjęte w latach 2006 – 2010.

Lp.	Nazwa planu	Uchwała inicjująca	Obszar planu
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Kunowice	Uchwała Nr XVIII/150 z dnia 27 lutego 2008 r.	ok. 233 ha
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice	Uchwała Nr XXXV/340/09 z dnia 17 czerwca 2009 r.	56 ha
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wałów przeciwpowodziowych w Słubicach Nowym Lubuszu, Drzecinie i Świecku	Uchwała Nr XL/388/09 z dnia 29 października 2009 r.	ok. 50 ha
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice, w obrębie ulic Wojska Polskiego/ Chopina oraz Szamarzewskiego	Uchwała Nr XLIII/424/09 z dnia 30 grudnia 2009 r.	0,3 ha
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko (teren przy ul. Konopnickiej)	Uchwała Nr LI/487/10 z dnia 23 czerwca 2010 r.	ok. 0,5 ha
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Nowe Biskupice	Uchwała Nr L/481/10 z dnia 26 maja 2010 r.	179,8 ha
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb K-SSSE w Słubicach	Uchwała Nr LV/519/10 z dnia 7 października 2010 r.	ok. 1,2 ha

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

4.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2006 – 2010

Jak wspomniano wcześniej, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku na danym terenie rzeczonych regulacji prawnych, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.2.1 Decyzje o warunkach zabudowy.

W latach od 2006 do 2010 Burmistrz Słubic wydał 570 decyzji ustalających warunki zabudowy na terenach zlokalizowanych w granicach administracyjnych gminy. Ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach, jak również w odniesieniu do określonych miejscowości oraz funkcji terenu przedstawiona została w poniższych tabelach:

Tab. 6. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006 – 2010.

ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI						
Rok	2006	2007	2008	2009	2010*	Razem
Ilość wydanych decyzji	126	134	77	119	114	570

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach

* decyzje wydane do października 2010 r.

Tab. 7. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006 – 2010 dla poszczególnych miejscowości

MIEJSCOWOŚĆ	ILOŚĆ DECYZJI WYDANE W LATACH:					RAZEM
	2006	2007	2008	2009	2010	
Słubice	74	80	47	79	64	344
Kunowice	32	28	11	16	14	101
Świecko	2	1	3	2	2	10
Rybovice	2	1	0	4	2	9
Kunice	0	0	0	0	0	0
Golice	1	5	1	0	9	16
Lisów	0	2	3	2	1	8
Pławidło	4	2	1	2	1	10
Nowy Lubusz	5	4	2	4	4	19
Drzecin	3	8	8	8	11	38
Stare Biskupice	0	2	1	1	5	9
Nowe Biskupice	3	1	0	1	1	6
Razem	126	134	77	119	114	570

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

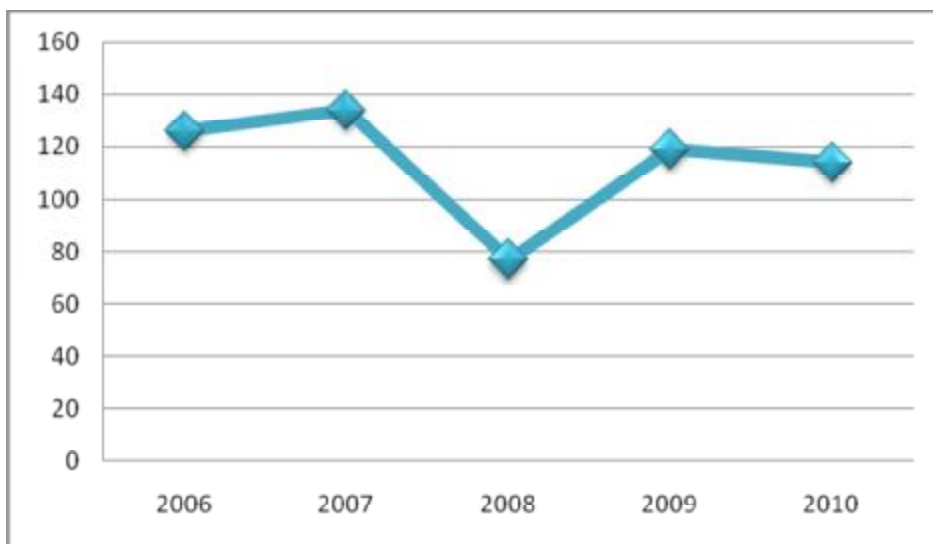
Tab. 8. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006-2010, według funkcji terenu.

FUNKCJA TERENU	ILOŚĆ DECYZJI WYDANYCH W LATACH:					RAZEM
	2006	2007	2008	2009	2010	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym uzupełniająca	68	81	33	62	60	304
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	11	21	14	15	14	75
Zabudowa mieszkaniowo - usługowa	12	9	2	7	5	35
Zabudowa gospodarcza lub garażowa	5	1	3	11	4	24
Zabudowa usługowa	12	19	18	16	17	82
Zabudowa produkcyjno - magazynowa	4	1	3	4	5	17
Infrastruktura techniczna i drogowa	13	2	0	1	6	22
Zabudowa zagrodowa	1	0	4	3	3	11

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach

Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych latach kształtuje się mniej więcej na podobnym poziomie, z wyłączeniem roku 2008 w którym to okresie nastąpił znaczny spadek.

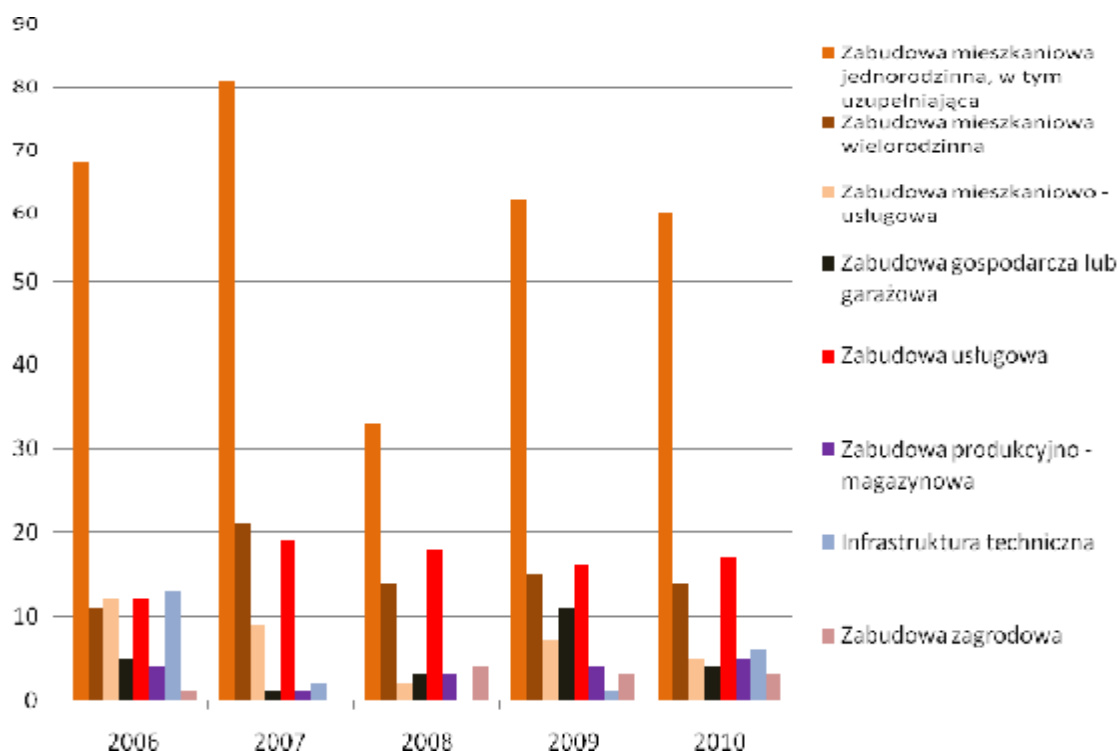
Ryc. 6. Krzywa obrazująca ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych latach.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach

Biorąc pod uwagę obszar całej Gminy, największa liczba decyzji dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 304 decyzje (%), wielorodzinnej – 75 (%) oraz usługowej – 82 (%).

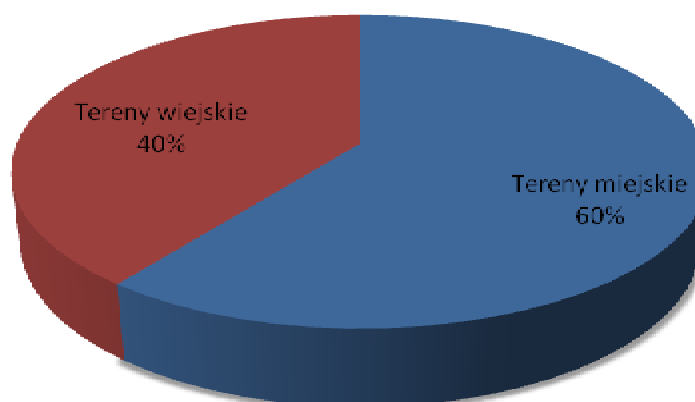
Ryc. 7. Ilość decyzji wydana w latach 2006 – 2010 dla poszczególnych funkcji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach

Największa koncentracja przestrzenna wydanych decyzji ma miejsce w przypadku obszaru miasta, gdzie w ww. przedziale czasowym ilość wydanych decyzji wynosi 344 (60% ogółu)

Ryc. 8. Ilość wydanych decyzji w latach 2006 – 2010 (miasto i gmina).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach

Tu też występuje największe zróżnicowanie w zakresie ustanawianych w decyzjach funkcji, które najczęściej dotyczą ustalenia:

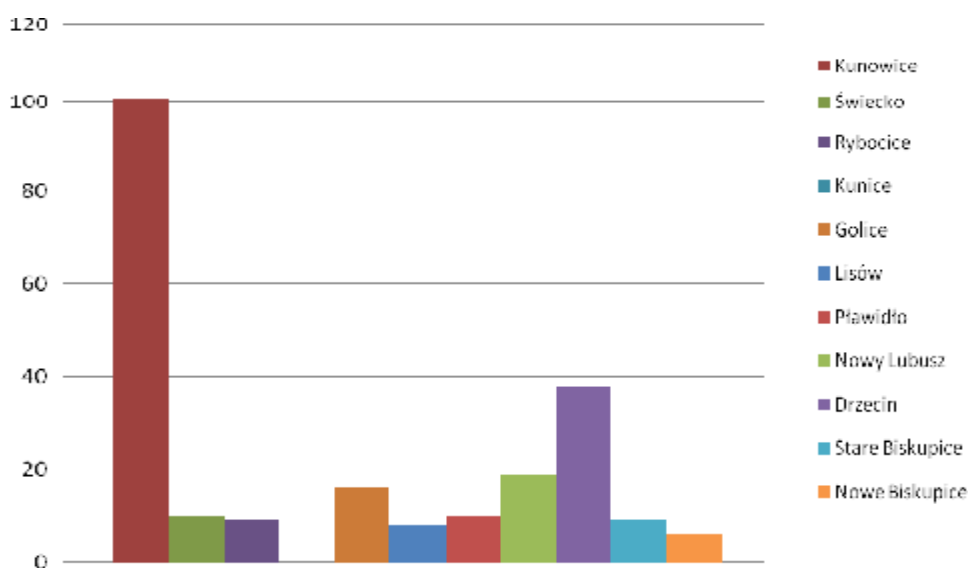
- 1) zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, głównie budowy lub przebudowy obiektów, realizacji zabudowy uzupełniającej, np. budynków gospodarczych, garażowych, jak również jej adaptacji na cele mieszkalne,
- 2) budownictwa wielorodzinnego – głównie w odniesieniu do inwestycji polegających na adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne,
- 3) zmiany przeznaczenia obiektów na inne funkcje, w wyniku czego powstaje najczęściej zabudowa mieszkalno – usługowa,
- 4) budowy lub rozbudowy obiektów usługowych i handlowych.

W mniejszym stopniu decyzje dotyczą kwestii związanych z zabudową produkcyjną lub zamierzeń dotyczących infrastruktury technicznej czy drogowej.

Na obszarach wiejskich odsetek decyzji o warunkach zabudowy jest niższy. W okresie będącym przedmiotem opracowania, łącznie wydano ich bowiem 226, co stanowi 40%.

Ilość wydanych decyzji w odniesieniu do poszczególnych wsi jest zróżnicowana. Największa koncentracja dotyczy przede wszystkim miejscowości: Kunowice, z liczbą 101 wydanych decyzji, umiarkowana – Drzecin (38), Nowy Lubusz (19), Golice (16), najniższa zaś pozostałych jednostek, gdzie wartość maksymalna wynosi 10.

Ryc. 9. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006 – 2010 dla poszczególnych wsi.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach

Na terenach wiejskich przeważały decyzje dotyczące:

- 1) funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie budowy nowych obiektów, przebudowy, bądź rozbudowy istniejącej,
- 2) funkcji uzupełniającej ww. zabudowę (budowa bądź przebudowa budynków garażowych lub gospodarczych),
- 3) zabudowy zagrodowej.

4.2.2 Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W analizowanym w niniejszym dokumencie okresie, Burmistrz Słubic wydał 104 decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego. Dotyczyły one w szczególności inwestycji polegających na:

- 1) budowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, kanalizacyjnej – sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, gazowej),
- 2) budowie stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 3) budowie bądź przebudowie infrastruktury drogowej (drogi publiczne, skrzyżowania, ciągi pieszo - jezdne, chodniki, ścieżki rowerowe, przejścia dla zwierząt),
- 4) realizacji lub przebudowie obiektów użyteczności publicznej,
- 5) zagospodarowania przestrzeni publicznych (zieleń publiczna).

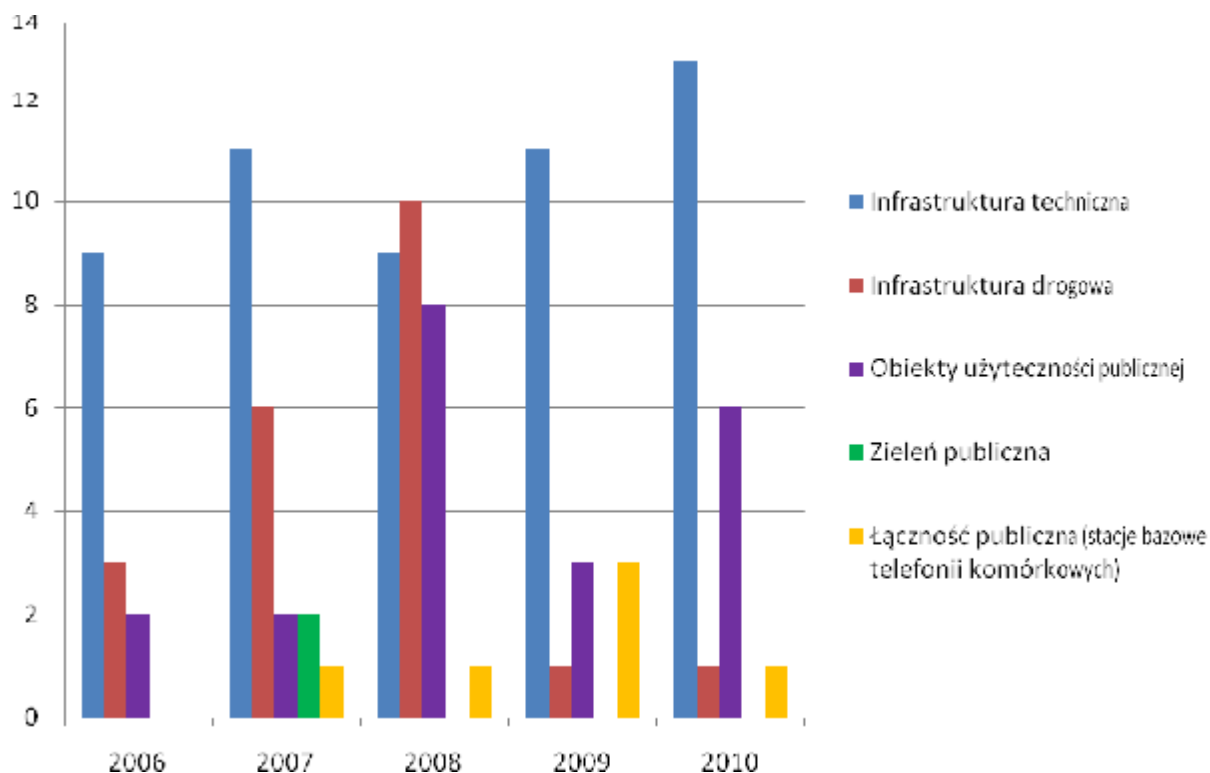
Tab. 9. Ilość decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2006 – 2010.

ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI						
Rok	2006	2007	2008	2009	2010	Razem
Ilość wydanych decyzji	14	22	28	19	21	104

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

Największy odsetek stanowią inwestycje infrastrukturalne, co obrazują przedstawione poniżej ilustracje:

Ryc. 10. Ilość decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2006 – 2010 według rodzaju inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach

Tab. 10. Ilość decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2006 – 2010 według rodzaju inwestycji.

FUNKCJA TERENU	DECYZJE WYDANE W LATACH				
	2006	2007	2008	2009	2010
Infrastruktura techniczna	9	11	9	11	13
Infrastruktura drogowa	3	6	10	1	1
Obiekty użyteczności publicznej	2	2	8	3	6
Zieleń publiczna	0	2	0	0	0
Łączność publiczna (stacje bazowe telefonii komórkowych)	0	1	1	3	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Słubicach.

5. Wnioski

Uchwalone oraz wydane w analizowanym przedziale czasowym dokumenty kształtujące procesy przestrzenne wskazują na przewagę funkcji mieszkaniowej, w związku z czym prognozuje się kontynuację dotychczasowego trendu w zakresie jej rozwoju. Proces ten w dalszym ciągu następować będzie na obszarze Słubic oraz terenach wiejskich zlokalizowanych w najbliższej od miasta odległości tj. Kunowice, Drzecin, Nowy Lubusz, a także (z dużo większą niż dotychczas intensywnością) w miejscowościach Stare Biskupice oraz Nowe Biskupice, co jest związane z ustanowieniem dla tych obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalających przedmiotową funkcję. Spodziewać się w związku z tym można dalszych przekształceń struktury osadniczej gminy.

Stwierdzić należy, iż planowanie miejscowe traktowane jest również jako narzędzie zmierzające do wzrostu gospodarczego, o czym świadczą pozostałe uchwalone w czasie obecnej kadencji dokumenty planistyczne, przesadzające o wprowadzeniu funkcji usługowej, przemysłowej czy infrastruktury proekologicznej.

W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy, warto omówić kwestię ich zgodności z polityką przestrzenną założoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice. Aspekt ten poruszany jest w związku z sytuacją prawną w tym zakresie, w myśl której ustalenia tego dokumentu są wiążące wyłącznie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku omawianych decyzji, niezgodność ze studium nie stanowi przesłanki do odmowy ich wydania. W związku z tym w warunkach polskich ma miejsce powszechne zjawisko polegające na niekontrolowanym rozwoju różnych form zabudowy, często powodujące dezorganizację urbanistyczną jednostek osadniczych.

Na obszarze Gminy Słubice, decyzje o warunkach zabudowy w większości zgodne są z zapisami studium, nie przekraczając granic ekspansji zabudowy. Zauważyć jednak można niewielki jej wzrost, który niespójny jest z wypracowaną w dokumencie wizją. Zaznaczyć przy tym należy, iż nie w każdym przypadku jest to przyczyna pogorszenia jakości przestrzeni, co stanowi kolejną przesłankę świadczącą o dezaktualizacji zmienianego obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Biorąc pod uwagę zachodzące zjawiska, założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Prawo miejscowe w tym zakresie powinno zostać ustanowione w stosunku do terenów degradacji przestrzennej, niejednolitej, rozproszonej zabudowy, obszarów niezagospodarowanych (szczególnie w obrębie miasta) oraz terenów atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego. Wyznacznikiem do opracowania planów jest również ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, w którym to przypadku utworzenie ram prawnych wstrzymuje proces niepożądanego kierunku zabudowy oraz niekorzystnych zjawisk przestrzennych. Przykładem może być podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Kunowice, co na celu ma uregulowanie aspektów związanych ze zintensyfikowanym jej rozwojem.

Podkreślić należy, iż działania planistyczne powinny zostać ukierunkowane na kompleksowy rozwój gminy, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Istotne jest również ujęcie w planowaniu, transgranicznych relacji przestrzennych miast Słubice i Frankfurt nad Odrą. Autonomiczne dziś jednostki stanowiły niegdyś jeden organizm miejski, w związku z czym powiązania w przedmiotowym zakresie są bardzo silne. Wskazuje się w tym miejscu na konieczność aktualizacji dokumentu p.n. „Koncepcja układu strukturalnego miast Słubice i Frankfurt nad Odrą” przyjętej na wspólnej sesji Rad Miejskich dnia 26 listopada 1994 r., jako wyraz wspólnej polityki przestrzennej obu samorządów lokalnych. Mimo podjęcia w 2005 r. uchwały w sprawie przystąpienia do aktualizacji ww. dokumentu, nie została ona przeprowadzona w analizowanym przedziale czasowym. Jest to zatem zadanie przewidziane do realizacji w najbliższej przyszłości.

W niniejszym opracowaniu nie ujęto wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powodem tego jest fakt, iż program taki sporządzany jest w nawiązaniu do ustaleń studium, który to dokument jest w trakcie zmiany. Delimitacja obszarów, które powinny zostać objęte ustaleniami planów, będzie wynikiem wypracowywanej obecnie wizji w zakresie kształtowania rozwoju przestrzennego gminy na kolejne lata. Jednakże spostrzeżenia zawarte w niniejszym opracowaniu powinny stanowić podwalinę kreowanego wyobrażenia.

Materiały źródłowe:

1. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XIV/156/2000 z dnia 27 stycznia 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.
2. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVII/237/97 z dnia 28 lutego 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.
3. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLI/258/97 z dnia 23 maja 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Północnego” w Słubicach.
4. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr LVI/358/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.
5. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr III/24/98 z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórza” w Słubicach.
6. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr V/63/99 z dnia 25 marca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej z urządzeniami infrastruktury technicznej i usługami towarzyszącymi w Kunowicach.
7. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XIV/146/2000 z dnia 27 stycznia 2000 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.
8. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XIV/147/2000 z dnia 27 stycznia 2000 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.
9. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXI/207/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r. w sprawie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia.
10. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXI/208/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r. w sprawie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia.
11. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVIII/270/01 z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia.
12. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVIII/271/01 z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia.
13. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVII/265/2001 z dnia 29 marca 2001 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Miasta Słubice.
14. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVI/258/2001 z dnia 22 lutego 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kunice.

15. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXXIX/358/02 z dnia 23 maja 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.
16. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLI/375/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.
17. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr IV/42/03 z dnia 7 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko, obejmująca teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej.
18. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr VIII/83/03 z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice, uchwalonego w dniu 26 czerwca 1993 r. uchwałą Rady Miejskiej Nr XLV/236/93 w zakresie działki Nr 199/4 obręb Nowy Lubusz.
19. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr X/98/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kunowicach.
20. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr X/99/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Zielone Wzgórza w Słubicach”.
21. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr X/100/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.
22. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXVII/266/05 z dnia 22 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice, obręb Świecko dla terenu inwestycyjnego przy terminalu.
23. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLV/440/06 z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Stare Biskupice.
24. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLV/441/06 z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Kunowice.
25. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr V/40/07 z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice w obrębie miejscowości Golice i Lisów.
26. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XI/83/07 z dnia 26 września 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice, obejmującego teren położony w obrębie ulic: Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej.
27. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXIV/217/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Transportowa”, Gmina Słubice.
28. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXIV/218/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice.

29. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXIV/219/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Transportowej i Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Słubicach.
30. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXXI/293/09 z dnia 12 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ulicami Konstytucji 3-go Maja, Drzymały i Nocznickiego.
31. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLI/398/09 z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko obejmującej teren położony w Słubicach w obrębie ulic Poniatowskiego, Łokietka, Krzywoustego i Krótkiej.
32. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLI/397/09 z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.
33. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLV/440/10 z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowo – wschodniej części miejscowości Kunowice, Gmina Słubice.
34. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XVIII/150 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kunowicach, Gmina Słubice.
35. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXXV/340/09 z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice.
36. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XL/388/09 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wałów przeciwpowodziowych w Słubicach, Nowym Lubuszu, Drzecinie i Świecku oraz do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice.
37. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLIII/424/09 z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice, w obrębie ulic Wojska Polskiego/ Chopina oraz Szamarzewskiego.
38. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr LI/487/10 z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.
39. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr L/481/10 z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Biskupice.
40. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr LV/519/10 z dnia 7 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.

Spis tabel:

Tab. 1. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wymagających aktualizacji.

Tab. 2. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagających aktualizacji.

Tab. 3. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 2006 – 2010.

Tab. 4. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2006 – 2010.

Tab. 5. Uchwały dotyczące przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjęte w latach 2006 – 2010.

Tab. 6. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006 – 2010.

Tab. 7. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006 – 2010 dla poszczególnych miejscowości.

Tab. 8. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006-2010, według funkcji terenu.

Tab. 9. Ilość decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2006 – 2010.

Tab. 10. Ilość decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2006 – 2010 według rodzaju inwestycji.

Spis rycin:

Ryc. 1. Powierzchnia Gminy Słubice objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec roku 2005.

Ryc. 2. Powierzchnia Miasta Słubice objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec roku 2005.

Ryc. 3. Powierzchnia Gminy Słubice objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec roku 2010.

Ryc. 4. Powierzchnia Miasta Słubice objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec roku 2010.

Ryc. 5. Ilość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 2006 – 2010 według funkcji.

Ryc. 6. Krzywa obrazująca ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych latach.

Ryc. 7. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydana w latach 2006 – 2010 dla poszczególnych funkcji.

Ryc. 8. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006 – 2010 (miasto i gmina).

Ryc. 9. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006 – 2010 dla poszczególnych wsi.

Ryc. 10. Ilość decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2006 – 2010 według rodzaju inwestycji.