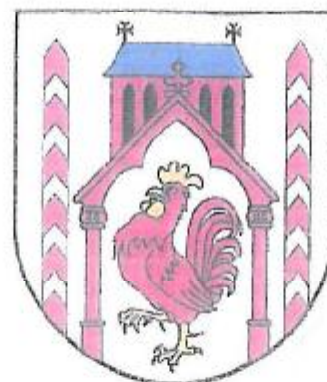




URZĄD MIASTA I GMINY SŁUBICE

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/168/08
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 9 kwietnia 2008r.

ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SŁUBICE




PRZEWODNICZĄCY RADY
Piotr Kiedrowicz



JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA 2008

TREŚĆ OPRACOWANIA:

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ O ZMIANIE NR 2 STUDIUM
SPORZĄDZAJĄCY I AUTORZY STUDIUM ORAZ JEGO ZMIANY NR 2
ZAKRES ZMIANY STUDIUM NR 2**

Wprowadzenie do zmiany nr 1 Studium

WPROWADZENIE

CZĘŚĆ I – ANALIZY WSTĘPNE

1. Położenie i charakterystyka otoczenia
2. Podstawowe dane o gminie
3. Rys historyczny
4. Elementy strategii zrównoważonego rozwoju gminy
5. Charakterystyka obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego
6. Rekomendacje z nowej Karty Ateńskiej dla planowania rozwoju miast
7. Struktura użytkowania terenów zainwestowanych m. i gm. Słubice

CZĘŚĆ II - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Uwarunkowania ochrony środowiska przyrodniczego oraz stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej
2. Uwarunkowania ochrony środowiska kulturowego
3. Uwarunkowania demograficzno – społeczne oraz warunków życia mieszkańców
4. Uwarunkowania związane z rozwojem struktury produkcyjno – usługowej
 - 4.1. Uwarunkowania rozwoju transportu
 - 4.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług
 - 4.3. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej
 - 4.4. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki
5. Uwarunkowania rozbudowy układu komunikacji.
6. Uwarunkowania rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
7. Uwarunkowania związane z istniejącym stanem zainwestowania oraz władania i dotychczasowym rozwojem struktury funkcjonalno-przestrzennej
8. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne Słubic z zespołem osadniczym Frankfurtu
9. Uwarunkowania związane z realizacją polityki przestrzennej państwa na terenie gminy i charakterystyka zadań służących podlokalnym celom publicznym
10. Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego - identyfikacja głównych problemów rozwoju miasta i gminy

CZĘŚĆ III - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Cele rozwoju przestrzennego
2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego z prognozą zmian, wywołanych zakładanymi kierunkami rozwoju przestrzennego
3. Kierunki ochrony środowiska kulturowego
4. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego
 - 4.1. Kierunki przebudowy rozwoju przestrzennego miasta i gminy oraz obszaru śródmieścia m. Słubice i jego integracji z centrum Frankfurtu n. Odrą
 - 4.2. Kierunki rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej
 - 4.3. Kierunki rozwoju transportu

str. 2
str. 2
str. 3

str. 3

str. 2

str. 5
str. 5
str. 5
str. 6
str. 8
str.10
str.12

str.13
str.14
str.15
str.16
str.16
str.17
str.17
str.18
str.18
str.19
str.19
str.20
str.20

str.22
str.22
str.23

str.23
str.24
str.24

- 4.4. Kierunki rozwoju terenów produkcji i usług
- 4.5. Kierunki rozwoju produkcji rolnej i leśnej
- 4.6. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki
5. Kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji
6. Kierunki modernizacji i rozbudowy układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
7. Kierunki modernizacji i rozbudowy urządzeń dla ochrony przeciwpowodziowej
8. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium
9. Zestawienie obszarów objętych obowiązkiem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
10. Wnioski do strategii i planu przestrzennego województwa

CZĘŚĆ IV - DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA

1. Uchwała o przystąpieniu do opracowania studium
2. Uchwała o uchwaleniu studium
3. Uchwała o przystąpieniu do opracowania zmiany studium nr 1
4. *Uchwała o uchwaleniu zmiany studium nr 1*
5. *Uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium nr 2*
6. *Wnioski do zmiany studium nr 2*
7. Zestawienie materiałów wyjściowych i opracowań analityczno – studialnych

str. 27
str. 27
str. 28
str. 28
str. 29
str. 29
str. 30

CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys. nr 4.1A Zmiana nr 1 rysunku nr 4.1 studium, 1:10.000

- | | | |
|-------------------|---|----------------|
| Rys. 1. | Powiązania m. i gm. Słubice z otoczeniem | 1:500 000 |
| Rys. 2. | Uwarunkowania ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej m. i gm. Słubice | 1:50000 |
| <i>Rys. 2A</i> | <i>Zmiana nr 1 rys. nr 2 Studium</i> | <i>1:50000</i> |
| Rys. 3. | Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego m. Słubice | 1:10 000 |
| Rys.4. | Uwarunkowania i kierunki modernizacji oraz rozbudowy układu komunikacji i infrastruktury technicznej m. Słubice | 1:10 000 |
| Rys. 5.1. - 5.12. | Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego zainwestowanych wsi: Drzecin, Golice, Kunice, Kunowice, Nowy Lubusz, Lisów, Nowe Biskupice, Rybocice, Pławidło, Świecko, Stare Biskupice, Terminal Świecko | 1:10 000 |

*Uchwała Nr XIX/168/08
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 9 kwietnia 2008r.*

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla terenu osiedla północnego w Słubicach

Na podstawie art. 12 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.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) Rada Miejska w Słubicach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla terenu osiedla północnego w Słubicach, składającą się z:

- 1) części tekstowej Studium (w formie tekstu jednolitego zmian studium) – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,*
- 2) części graficznej Studium (rysunek studium w skali 1 : 5000 z naniesionymi zmianami – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,*
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, które stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.*

§ 2. W obszarze objętym zmianą tracą moc zapisy uchwały Nr XIV/156/2000 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 stycznia 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice zmienionej uchwałą Nr L/481/06 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 października 2006 r.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SPORZĄDZAJĄCY STUDIUM w 2000 R.:

Zarząd Miasta Słubice

ZESPÓŁ AUTORSKI:

**Główny projektant
mgr inż. arch. Janusz Korzeń
(Nr. upr. 305/88, Nr czł. ZOIU - 160)**

**dypl. WA-PW J. Godlewski
mgr Kazimierz Góra
dypl. WA-PW Juliusz Korzeń
stud. UHS UW Krzysztof Korzeń
mgr inż. Grzegorz Szafranski
dypl. WA-PW Grzegorz Szewczyk
mgr inż. Czesław Wandzel**

**SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM NR 2
2007 R.:**

Burmistrz Miasta– Ryszard Bodziacki

ZESPÓŁ AUTORSKI:

**Główny projektant
mgr inż. arch. Janusz Korzeń
(Nr. upr. 305/88, Nr czł. ZOIU - 160)
mgr inż. Juliusz Korzeń
mgr inż. Jarosław Róg
tech. Janusz Lichocki**

1. ZAKRES ZMIANY STUDIUM NR 2

1. Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Słubice, uchwalonego uchwałą nr XIV/56/2000 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 stycznia 2000 r. i zmienionego uchwałą nr L/481/06 z dnia 27 października 2006 r. wiąże się z potrzebą innego przeznaczenia terenów tzw. Osiedla Północnego niż to pierwotnie przyjęto zarówno w uchwalonym w 1997 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru jak i w ustaleniach studium. Formalną podstawą do sporządzenia zmiany studium jest uchwała nr XX/213/04 Rady Miejskiej z dnia 31 sierpnia 2004 r., w której w ogólny sposób określa się uwzględnienie ustawowego zakresu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wskazując przy tym przewidywanego sposobu użytkowania terenów. Zalecenia w tym zakresie zawarte zostały w uchwale nr XXX/298/05 z dnia 31 maja 2005 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych, w której określa się przeznaczenie omawianych terenów pod budowę zespołu obiektów produkcyjno-usługowych dla małych i średnich przedsiębiorstw.

3. Wprowadzenie zmiany w obowiązującym studium, uwzględniającej nowe przeznaczenie omawianych terenów zostało dokonane w ramach niniejszego projektu zmiany studium w formie odpowiedniego rozszerzenia redakcji rozdziału I-5 w „Analizach wstępnych” oraz rozdziałów III-4.2, 4.4 i 6 w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego”. Towarzyszy temu wykonanie zmiany ustaleń rysunku nr 4.1 studium w odniesieniu do terenów tzw. Osiedla Północnego. Uzupełnienia w/w rozdziałów wyróżniono w części tekstowej projektu zmiany studium kursywą i zielonym kolorem czcionki oraz jej pogrubieniem, zaś nowe ustalenia w części graficznej poprzez wprowadzenie dodatkowego rysunku studium. Przy opracowaniu redakcyjnym ujednoliconego tekstu studium nie naruszono przyjętych w jego I edycji pozostałych rozwiązań dla ukierunkowania rozwoju przestrzennego miasta.

4. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz przeprowadzeniu uzgodnień i opiniowania, projekt zmiany studium przy uwzględnieniu wyników tej fazy prac planistycznych zostanie wyłożony do publicznego wglądu i przedyskutowany na dyskusji publicznej. Po wprowadzeniu do finalnej redakcji projektu zmiany studium uwag zgłoszonych w trakcie jego wyłożenia zostanie on przedłożony do uchwalenia przez Radę Miejską.

5. Po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium i dostosowania części jego ustaleń do nowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta wykonanie projektu zmiany zostało powierzone Jeleniogórskiemu Biuru Planowania i Projektowania, jednostce autorskiej studium. Prace nad projektem zmiany studium realizowane są na podstawie umowy nr 113/2005 z 11.04.2005 r. oraz aneksu z 12.12.2006 r.

Wprowadzenie do zmiany nr 1 Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z art.9.1 ustawy z dnia 27marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej na obszarze gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/325/05 Rady Miejskiej w Słubicach. z dnia 31 sierpnia 2005 roku o przystąpieniu do zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice w obrębie wsi Golice i Lisów gmina Słubice uwzględniła uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- stanu prawnego gruntów;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

Stosownie do ww. uchwały skorygowano kierunki zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie terenów w taki sposób, żeby określić ograniczenia i zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych w rejonie miejscowości Golice i Lisów w oparciu o lokalne uwarunkowania i przepisy odrębne.

Zakres zmian studium został przedstawiony na mapie struktury funkcjonalno - przestrzennej Rys. Nr 2. Zmiany w tekście studium wyróżniono niebieskim, pochylonym tłustym drukiem.

WPROWADZENIE

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym określeniu polityki przestrzennej dla miasta i gminy Słubice i stanowiącym jedyny dokument planistyczny sporządzony dla obszaru całej gminy na podstawie przepisów ustawy z 27 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą do podjęcia prac planistycznych nad studium jest uchwała nr XLI/265/97 Rady Miejskiej w Słubicach z 23 maja 1997 r. o przystąpieniu do sporządzenia strategii rozwoju oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice. Studium jest opracowane w Jeleniogórskim Biurze Planowania i Projektowania na podstawie umowy nr 305/98 - RG 122/98 zawartej w dniu 30.09.1998 r. z Zarządem Miejskim z wykorzystaniem rekomendacji zawartych w „Strategii zrównoważonego rozwoju m. i gm. Słubice”.

2. Studium jest dokumentem zawierającym syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego miasta a także funkcjonowania jego systemów komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego. Jest ono podstawowym źródłem informacji koordynacyjnych dla opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanych bez planu miejscowego. Zgromadzony w studium zespół informacji może być wykorzystywany nie tylko dla prowadzenia polityki przestrzennej, ale także dla sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych, promocji gminy oraz opracowania ofert inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów, którzy zechcą uczestniczyć w rozwoju gospodarczym miasta.

3. Studium składa się z trzech zasadniczych części:

- Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
- Kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Polityki przestrzennej.

Część III Studium dotycząca polityki przestrzennej oraz zbiór dokumentów formalno-prawnych będzie opracowana po fazie konsultacji i opiniowania.

4. W związku z intensywnym rozwojem przygranicznych kontaktów Słubic i Frankfurtu n. Odrą w studium określi się zasady powiązania kierunków zagospodarowania przestrzennego obu miast w kontekście bezpośrednich związków Polski i Niemiec w tym rejonie pogranicza. Będzie miało to szczególne znaczenie dla integracji przestrzennej obszarów śródmiejskich oraz rozwoju regionów przygranicznych obu krajów.

CZĘŚĆ I – ANALIZY WSTĘPNE

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA

1. Gmina miejsko - wiejska Słubice leży w północno-zachodniej części województwa lubuskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z głównych nadgranicznych ośrodków miejskich wschodnich Niemiec, jakim jest Frankfurt nad Odrą. Gmina położona jest na Pojezierzu Lubuskim, w dolinie środkowej Odry, w mezoregionie Lubuskiego Przełomu Odry. Miasto ulokowane jest w dolinie Odry, w jej najwęższym odcinku, szerokim na wysokości Słubic ok. 1,5 - 2 km. Od północy Słubice graniczą z gminą Górzycze, od wschodu z gminą Rzepin, od południa z gminą Cybinka. Mieszkańcy tych gmin obsługiwani są przez zlokalizowane w Słubicach - stolicy powiatu słubickiego - instytucje i obiekty usługowe.

2. Słubice położone są bezpośrednio na północ od przebiegającego przez centrum gminy jednego z głównych transeuropejskich szlaków komunikacyjnych, który tworzą trasa E30/A2 i międzynarodowa linia kolejowa, prowadzące z Berlina na Poznań, Warszawę i Moskwę. Dzięki bliskości stacji kolejowych w Kunowicach (4 km) i Rzepinie (20 km) mieszkańcy gminy mają dogodne połączenia nie tylko z wszystkimi głównymi ośrodkami Polski, ale i z takimi europejskimi metropoliami jak: Berlin, Moskwa, Sankt Petersburg. Ważne znaczenie komunikacyjne ma Odra, która na wysokości Słubic jest rzeką żeglowną przez cały rok.

3. Słubice z uwagi na swe korzystne położenie oraz istnienie bardzo ważnych dla polsko-niemieckiej współpracy gospodarczej granicznych przejść drogowych i kolejowych w Słubicach i Świecku stanowią jeden z głównych, przygranicznych ośrodków handlowo-usługowych całej strefy zachodniego przygranicza Polski. Funkcjonuje tu podstrefa Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co dodaje nowych impulsów rozwojowych dla miasta. Jako jedno z głównych ośrodków osadniczych zachodniej części woj. lubuskiego stwarza atrakcyjne miejsce dla lokalizacji szeregu nowych przedsięwzięć inwestycyjnych.

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

Podstawowe dane o gminie w/g informacji udostępnionych przez Bank Danych Lokalnych GUS (stan na koniec 1997 r.)

Lp.	Cecha	Wielkość
1.	Powierzchnia gminy ogółem	1.920
2.	Liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania ogółem	17.476
3.	Liczba kobiet	8.402
4.	Przyrost naturalny ogółem	59
5.	Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym	4.649
6.	Liczba ludności w wieku produkcyjnym	11.171
7.	Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym	1.656
8.	Pracujący ogółem	5.392
9.	Liczba kobiet pracujących	2.772
10.	Liczba abonentów	5.134
11.	Liczba ludności w mieszkaniach	16.899
12.	Ilość mieszkań	5.276
13.	Ilość izb	18.068
14.	Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m ²)	285.485
15.	Ilość mieszkań oddanych do użytku	81
16.	Ilość izb oddanych do użytku	405
17.	Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m ²)	7.188
18.	Liczba sklepów	337
19.	Liczba obiektów noclegowych	6
20.	Ilość miejsc noclegowych	563

21.	Ilość przedszkoli	5
22.	Ilość szkół podstawowych	4
23.	Liczba uczniów w szkołach podstawowych	2.538
24.	Liczba uczniów szkół zasadniczych	569
25.	Ilość średnich szkół zawodowych	9
26.	Liczba uczniów szkół średnich zawodowych	828
27.	Liczba liceów ogólnokształcących	1
28.	Ilość uczniów liceów ogólnokształcących	318
29.	Ilość szpitali	1
30.	Ilość łóżek	190
31.	Ilość przychodni	1
32.	Ilość aptek	6
33.	Ilość żłobków	1
34.	Ilość bibliotek i filii	2
35.	Liczba księgozbiorów w woluminach	53.744
36.	Ilość kin	1
37.	Ilość miejsc w kinach	241
38.	Ilość jednostek zarejestrowanych w systemie REGON	2.446
39.	Długość dróg gminnych (w km)	33
40.	Długość dróg lokalnych miejskich (w km)	28
41.	Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej (w km)	36
42.	Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (w km)	30
43.	Długość czynnej sieci gazowej rozdzielczej (w km)	40
44.	Dochody budżetu gminy (w zł)	33.701.241
45.	Wydatki z budżetu gminy (w zł)	30.726.835

3. RYS HISTORYCZNY

1. Na historyczny rozwój osadnictwa w okolicach dzisiejszych Słubic zasadniczy wpływ miały skomplikowane dzieje ziem, które w rozwoju tych terenów wyodrębniły się jako samodzielne jednostki terytorialne. Powstała tu we wczesnym średniowieczu Ziemia Lubuska, położona po obu stronach Odry w jej środkowym biegu, była jedną z wcześniej ukształtowanych dzielnic zachodniej Polski. W czasach Mieszka I weszła ona wraz z Wielkopolską w skład państwa pierwszych Piastów. Jej stolicą było miasto Lubusz, obecnie znajdujące się w Niemczech. Ziemia ta miała kluczowe znaczenie w walkach z Niemcami o utrzymanie zachodnich granic Polski. W okresie rozbitcia dzielnicowego Polski była ona połączona ze Śląskiem i częściowo Wielkopolską, stanowiąc częsty cel najazdów margrabiów miśnieńskich i łużyckich oraz arcybiskupów magdeburskich. W 1250 roku Ziemia Lubuska, podbita przez Albrechta Niedźwiedzia, weszła w skład Brandenburgii pod nazwą Nowej Marchii. Jej tereny stały się przyczółkiem do dalszej ekspansji niemieckiej na ziemie polskie.

2. W XII w. Ziemia Lubuska stanowiła obszar silnie kolonizowany przez niemieckich feudałów, duchowieństwo, mieszczan i chłopów a także zakony templariuszy, joannitów oraz cystersów. Na ten okres przypada jej silny rozwój, powstają tu nowe miasta, założenia klasztorne z ogromnymi gospodarstwami rolnymi. Kolejne wieki w zasadzie nie przynoszą większego zagrożenia dla rozwoju tych ziem. Pozostawały one długo we władaniu Wittelsbachów i Luksemburgów, a następnie Hohenzolernów. W 1618 r. Brandenburgia, w której obrębie znajdowały się tereny dzisiejszych Słubic weszła w unię personalną z Prusami Książęcymi, ówczesnym coraz bardziej samodzielnym lennem Polski. Po pokoju westfalskim, kończącym Wojnę Trzydziestoletnią, która spowodowała znaczne spustoszenia w tej części pogranicza polsko-niemieckiego, Brandenburgia uzyskała nowe terytoria, w tym wschodnią część Pomorza Zachodniego, zaś od XVIII w. została prowincją Królestwa Prus. Od tej pory tereny obecnych Słubic, część ówczesnego Frankfurtu nad Odrą przeżywały kolejne przemiany w historii Prus, następnie Cesarstwa Niemieckiego i od 1933 r. III Rzeszy.

3. Jednym z głównych ośrodków osadniczych Nowej Marchii stał się Frankfurt nad Odrą, którego rozwojowi sprzyjały szczególnie dogodne warunki położenia. Odra w tym miejscu przewęża się dając jedyny dobry punkt do prze-

kroczenia doliny tej rzeki w jej środkowej części. Pierwsze osady istniały tu już w piątym lub czwartym tysiącleciu przed naszą erą. Powstały na ich miejscu gród stopniowo rozwijał się na lewym brzegu rzeki i w roku 1253 jako Franckinfurt otrzymał prawa miejskie. Do początków XIV wieku wybudowano tu ratusz, kościół mariacki oraz liczne budynki świeckie i magazynowe. Całość otaczały wysokie mury miejskie, obwiedzione od zachodu fosą a od wschodu przylegające do rzeki. Umocnienia te tworzyły trudną do zdobycia twierdzę.

4. Przystąpieniu Frankfurtu w drugiej połowie XIV wieku do Hanzy - wielkiego związku handlowego miast basenu Morza Północnego i Bałtyku, czyni go najbogatszym miastem Marchii. Miasto rozkwita w owym czasie, stając się ważnym ośrodkiem handlowym i kulturalnym. W roku 1506 założony zostaje tu brandenburski uniwersytet krajowy Viadrina, istniejący do roku 1811. W okresie tym powstaje też na prawym brzegu rzeki przedmieście, zwane Dammvorstadt (stanowiące dzisiejsze Słubice). Miasto w owym czasie silnie konkuruje o handel na Odrze ze Szczecinem. Niestety walkę tę przegrywa, stając się drugorzędnym portem śródlądowym. W 1669 roku powstaje na południe od miasta kanał łączący Odrę ze Szprewą, co dodatkowo zmniejsza znaczenie Frankfurtu jako ośrodka handlowego.

5. Wyraźne impulsy rozwojowe uzyskuje Frankfurt w XIX wieku, w dobie ówczesnej rewolucji przemysłowej. Na początku II połowy XIX wieku zostaje zbudowana linia kolejowa, łącząca to miasto z Berlinem. Po zbudowaniu w 1870 roku mostu kolejowego przez Odrę, linia ta zostaje przedłużona do Wrocławia. Powstaje wówczas ważna magistrala komunikacyjna o znaczeniu ponadregionalnym, łącząca Berlin poprzez Frankfurt z centrum Dolnego Śląska. Prowadzi to do ożywienia miasta i w efekcie do powstania dzielnicy przemysłowej w jego północnej części. Powstają wówczas m. in: gazownia, zakłady przemysłu mięsnego, liczne składy a także kopalnie węgla brunatnego, niszczące znaczne połacie lasu na południe od miasta. Przez następne lata do II wojny światowej miasto umacnia swoją funkcję przemysłową. Rozwija się tu przemysł spożywczy, drzewny, metalowy, skórzany.

6. Druga wojna światowa przynosi wiele zniszczeń w zabudowie mieszkalno-usługowej i przemysłowej miasta. Traci ono wiele swych cennych, zabytkowych budowli, zwłaszcza w trakcie działań wojennych w pierwszych miesiącach 1945 r. Po kapitulacji Niemiec w wyniku postanowień Układu Poczdamskiego prawobrzeżna część Frankfurtu staje się częścią państwa polskiego i zaczyna rozwijać się jako samodzielne, nowe miasto Słubice. Na omawianym terenie oprócz dwóch szkół, z początku XX wieku i małych zakładów przemysłowych nie zbudowano przed 1945 rokiem znaczących obiektów poza wyjątkową inwestycją tego okresu, jaką był zbudowany w 1926 r. stadion sportowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą, basenem pływackim oraz założeniem rekreacyjno-parkowym. W wyniku działań wojennych miasto zostało zniszczone w około 30%. Przed wybuchem II wojny światowej mieszkało tu ok. 15.700 osób. W części opuścili oni swe domostwa na początku 1945 r., a także w ostatnich dniach przed wkroczeniem armii radzieckiej w kwietniu 1945 r. Według sprawozdań pełnomocnika rządu w Słubicach liczba wysiedlonych w czerwcu 1945 roku przez żołnierzy radzieckich, niemieckich mieszkańców miasta wynosiła blisko 8.000 osób.

7. W pierwszych latach po wojnie podstawowe zadania nowych mieszkańców Słubic wiązały się przede wszystkim z eliminacją zniszczeń wojennych i uruchamianiem kolejnych placówek obsługi i miejsc pracy. Miały tu wtedy miejsce znaczne ruchy migracyjne. Pierwszy etap zasiedlenia Słubic przypada na lato 1945 r. i miesiące letnie 1946 r. W początkowym okresie zasiedlania nie było możliwe ustalenie dokładnej liczby ludzi przybyłych do Słubic, ponieważ zmieniali oni wielokrotnie swe miejsce zamieszkania. Ocenia się, że ludność w tym okresie odpowiadała 10 -15% ludności zamieszkującej obecnie miasto. Kolejnym etapem zasiedlania miasta były imigracje przypadające na okres od 1956 -1958 ludności z terenów wschodnich i głębi terytorium ZSRR. Znaczący wpływ na rozwój ludności Słubic miały w następnych latach migracje z sąsiednich terenów wiejskich.

8. Lata pięćdziesiąte i sześćdziesiąte są okresem realizacji pierwszych większych, powojennych inwestycji. Powstają wtedy m.in. liczne spółdzielnie, mające bezpośredni wpływ na gospodarczy wizerunek miasta, w tym m.in: Spółdzielnia Pracy Przemysłu Spożywczego, Powszechna Spółdzielnia Spożywców "Społem", Spółdzielnia Odzieżowa - Dziewiarska, Spółdzielnia Pracy "Zjednoczenie", Spółdzielnie Pracy "Ochrona Mienia". Powstają również ważne dla rozwoju miasta nowe zakłady, w tym Słubicka Fabryka Mebli a także Słubickie Zakłady Przemysłu Tętnowego. Kolejnym znaczącym wydarzeniem w rozwoju miasta stało się uruchomienie w 1957 roku Słubickich Zakładów Przemysłu Odzieżowego. W kolejnych latach pojawia się tu także coraz więcej zakładów usługowych, ułatwiających życie mieszkańcom i przyczyniających się do rozwoju gospodarki miejskiej. W latach ówczesnych kontakty z mieszkańcami i administracją Frankfurtu są sporadyczne.

9. Po otwarciu granicy państwowej w 1972 r. w ramach współpracy województw i regionów przygranicznych ówczesnych PRL i NRD gospodarka miasta a także życie społeczno - gospodarcze zyskały nowe impulsy rozwojowe, prowadzące do powstawania nowych miejsc pracy i usług. Po stagnacji lat osiemdziesiątych dopiero przełom lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych zapoczątkował kolejne znaczące zmiany w życiu miasta. Przede wszystkim wiążą się one z przebudową całej jego struktury społeczno-gospodarczej i politycznej, a także z aktywnym rozwojem współpracy z sąsiadującym ze Słubicami Frankfurtem. Nie byłoby to możliwe bez zjednoczenia państw niemieckich i podpisania traktatów polsko - niemieckich, stwarzających podstawy dobrego sąsiedztwa oraz zniesienia w kwietniu 1991 roku obowiązku posiadania wiz dla obywateli Polski i zjednoczonych Niemiec. Wraz z otwarciem granicy napłynęły do Słubic tysiące obywateli tego państwa, rozwinął się tu jeden z największych przygranicznych ośrodków handlowych. Miasto stało się jedną z trzech (obok Zgorzelca i Kołbaskowa) głównych bram wjazdowych do Polski. Drogowie przejście graniczne w pobliskim Świecku bije wszelkie rekordy popularności. Jednym z najbardziej znaczących, nowych elementów zagospodarowania miasta staje się zbudowane w 1998 r. "Collegium Polonicum" - polska część Uniwersytetu "Viadrina", reaktywowanego we Frankfurcie.

4. ELEMENTY STRATEGII ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GMINY

1. M. i gm. Słubice dysponują opracowaną przez ekspertów UNDP Umbrella Project pod kierunkiem arch. Jarusza Korzenia w końcu 1998 r., strategią zrównoważonego rozwoju (ekorozwoju), stanowiącą obok studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy jeden z dwu kluczowych dokumentów rozwojowych dla gminy. Opracowanie strategii poprzedziło szereg formalno-prawnych przygotowań oraz opracowanie niezbędnych dokumentacji i opracowań własnych. W dniu 13.10.1993 r. podjęta została przez Radę Miejską uchwała w sprawie wspólnych działań Słubic i Frankfurtu nad Odrą w zakresie ochrony środowiska, na mocy której utworzona została wspólna Komisja Ekologiczna. Z jej inicjatywy opracowano w 1997 r. raport o stanie i zagrożeniach środowiska naturalnego obu miast. Kolejnym ważnym krokiem, służącym przygotowaniu prac nad strategią było przyjęcie przez Radę Miejską w Słubicach dn. 20.02.1998 r. uchwały w sprawie realizacji programu ekorozwoju gminy i rozpoczęcia prac nad Lokalną Agendą 21. W okresie tym uzyskane zostało wsparcie dla tych prac w ONZ-owskim programie pomocowym "Umbrella Project", pod egidą którego opracowana została strategia, jako jeden z siedmiu pierwszych tego typu opracowań pilotażowych w kraju. Jej najważniejsze ustalenia, ważne dla ukierunkowania prac nad studium przedstawia się poniżej.

2. Prace nad wypracowaniem podstawowych dokumentów strategii cechowała troska o ich znaczne uspołecznienie, były one m. in. prowadzone we współpracy z grupą liderów lokalnych, zaproszonych przez władze miasta. Prowadzono je uwzględniając standardy wypracowane przez "Umbrella Project", dla tego typu opracowań. Na kolejnych warsztatach sporządzone zostały i przyjęte w formie consensusu następujące elementy tworzące strategię, poprzedzone opracowaniem syntetycznej diagnozy stanu gminy:

- Wizja zrównoważonego rozwoju (ekorozwoju) gminy,
- Analiza SWOT,
- Główne problemy i cele ekorozwoju,
- Rama logiczna strategii,
- Plan operacyjny strategii,

3. Pierwszym z zasadniczych elementów strategii jest wizja ekorozwoju m. i gm. Słubice. Charakteryzują ją następujące określenia, zgrupowane w pięciu grupach problemowych:

a). w odniesieniu do ochrony środowiska:

- gmina posiada rozbudowane i zagospodarowane tereny zielone, stanowiące element regionalnego systemu terenów chronionych;
- funkcjonuje tu pełny i sprawny system gospodarki odpadami;
- wyeliminowane zostały lokalne źródła zanieczyszczenia powietrza;
- wszystkie zasoby wód są czyste;
- gmina dysponuje wdrożonymi, nowoczesnymi technikami energooszczędności;

b). w odniesieniu do gospodarki:

- gmina ma głęboko przebudowany układ przestrzenny, dostosowany do aktualnych potrzeb mieszkańców;
- gmina jest gospodarczym centrum dla procesów integracji polsko-niemieckiej, opartej na pełnym partnerstwie;

- rozwija się tu drobna wytwórczość, handel i usługi, wykorzystujące walory naturalne, atuty położenia gminy oraz tradycje handlowe miasta;
 - gmina dobrze wykorzystuje swoje predyspozycje dla wprowadzania nowych inwestycji, w tym zwłaszcza w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej;
 - gmina wykorzystuje szeroko możliwości aktywizacji gospodarczej w korytarzu autostrady A2 i transeuropęjskiej linii kolejowej;
- c). w odniesieniu do problemów społecznych:
- mieszkańcy gminy stanowią aktywne, obywatelskie społeczeństwo, które ma wysokie poczucie bezpieczeństwa i dąży do wyższej jakości życia,
 - w gminie sprawnie funkcjonuje system obsługi mieszkańców, w tym szkolnictwo i oświata, opieka zdrowotna, opieka społeczna, kultura, sport i rekreacja; szkolnictwo i oświata funkcjonują w sposób zapewniający kształtowanie osobowości, wspomaganie uzdolnień i talentów,
 - miasto Słubice staje się ośrodkiem akademickim zintegrowanym z gospodarką i życiem społeczno-kulturalnym gminy;
- d). w odniesieniu do komunikacji i infrastruktury technicznej:
- gmina dysponuje nowoczesnymi, sprawnymi i niezawodnymi sieciami: elektroenergetyczną, ciepłą, gazową i telekomunikacyjną oraz bezpiecznym systemem ochrony przeciwpowodziowej;
 - gmina ma kompleksowy, sprawny i bezpieczny system komunikacji drogowej, kolejowej i wodnej;
 - mieszkańcy gminy mają kompleksowo (stosownie do zamożności) zaspokojone potrzeby mieszkaniowe przy rozwiniętym budownictwie jednorodzinnym, spółdzielczym i socjalno-komunalnym;
- e). w odniesieniu do zarządzania:
- mieszkańcy gminy są zintegrowani przy realizacji wspólnych celów;
 - mają oni zaufanie do władz samorządowych, które cechuje mądrość i uczciwość;
 - mieszkańcy są szanowanymi klientami urzędów administracji publicznej i ich jednostek organizacyjnych, funkcjonujących w gminie;
 - gmina wykorzystuje dla poprawy zarządzania swą rolę jako ośrodka powiatowego;
 - gmina rozwija szeroką współpracę w partnerskim współzarządzaniu zespołem miast Słubice-Frankfurt nad Odrą.

Przyjęta w strategii wizja rozwoju m. i gm. Słubice ma bardzo ważne znaczenie dla takiego ukierunkowania prac nad studium, by zawarte w nim ustalenia, zwłaszcza dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego były spójne z powyższą charakterystyką docelowego obrazu miasta i gminy.

4. Jednym z istotnych warunków skutecznej realizacji przyjętych ustaleń strategii jest rozpoznanie szans i zagrożeń rozwojowych gminy. Najważniejsze cechy negatywne i pozytywne uwarunkowań rozwojowych gminy określone zostały w strategii w ramach tzw. analizy SWOT (oceny mocnych i słabych stron) w następujący sposób:

- a). mocne strony:
- gmina dysponuje terenami o wybitnych walorach krajobrazowych, m. in. związanych z wieloprzestrzenną doliną Odry.
 - miasto posiada wyjątkowe walory położenia przy trasie nr 2 (przyszłej autostradzie A 2) a także dysponuje terminalem o bardzo dużej przepustowości, dla obsługi tranzytowego ruchu drogowego,
 - na terenie gminy istnieją możliwości dla uruchomienia dużej stacji przeładunkowej transportu kombinowanego,
 - na terenie gminy funkcjonuje specjalna strefa ekonomiczna z dogodnymi warunkami dla wprowadzenia nowych inwestycji,
 - gmina ma bardzo wysoką pozycję w rankingach krajowych ośrodków gospodarczych,
 - mieszkańców gminy cechuje wysoka indywidualna mobilność,
 - na terenie miasta znajduje się wiele terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
 - miasto dysponuje kompleksem sportowo-rekreacyjnym wyróżniającym się w skali regionu i kraju,
 - miasto ma dobrą bazę dla rozwoju lokalnego ośrodka akademickiego,
 - istnieją potencjalne możliwości do szerokiego rozwoju partnerskiej współpracy przygranicznej Słubic i Frankfurtu,
 - na terenie gminy wdrażany jest, akceptowany społecznie kompleksowy system segregacji odpadów i ich utylizacji, działa m. in. utworzony w tym celu międzykomunalny związek gminny,

- istnieją możliwości klimatyczne dla wykorzystania energii wiatru i wody,
- b). słabe strony:
- brak rozwiniętego, zintegrowanego systemu ochrony przyrody i krajobrazu,
 - dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym oraz w standardach zamieszkiwania miasta i gminy,
 - brak wypracowanych alternatywnych rozwiązań w stosunku do upadającego handlu i usług związanych z ruchem przygranicznym,
 - zły stan techniczny bazy obsługi mieszkańców,
 - niskie, ekstensywne wykorzystanie zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz brak sprawnego systemu melioracji w gminie,
 - niewykorzystanie lokalnego potencjału gminy do prowadzenia działalności agroturystycznej,
 - niska aktywność społeczna przy realizacji wspólnych celów,
 - niefunkcjonalny i niesprawny system komunikacji miasta i gminy, zwłaszcza w rejonie przejścia granicznego w mieście,
 - brak w pełni uzbrojonych terenów pod nowe inwestycje,
 - zdekapitalizowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna,
 - istnienie znacznego zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców i przyjezdnych, wynikająca ze specyfiki i szczególnego położenia miasta.

5. W strategii zrównoważonego rozwoju m. i gm. Słubice przyjmuje się, że jej celem nadrzędnym, prowadzącym do poprawy warunków życia mieszkańców jest zrównoważony rozwój gminy, wykorzystujący w pełni walory przyrodnicze, szczególnie walory położenia i dotychczas wypracowane zasoby gminy. Celowi temu podporządkowana winna być realizacja zadań wynikających z przyjęcia szczegółowych celów zrównoważonego rozwoju. Poniżej przedstawia się te cele oraz podporządkowane ich realizacji szczegółowe zadania:

- a). w ramach uzyskania nowoczesnej struktury przestrzennej miasta i gminy z wykształconym centrum i sprawnego układu obsługi komunikacyjnej i technicznej:
- uzyskanie czytelnej struktury przestrzennej miasta i wyraźne wykształcone centrum w powiązaniu ze śródmieściem Frankfurtu,
 - poprawa rozwiązań estetycznych i ład przestrzennego na terenie miasta oraz wsi,
 - uzyskanie sprawności i bezawaryjności systemów komunikacji i sieci technicznych,
 - uwzględnienie zasad zrównoważonego rozwoju w modyfikowaniu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- b). w ramach pełnego wykorzystania transeuropejskich powiązań komunikacyjnych miasta oraz walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy dla jej rozwoju:
- uzyskanie kompleksowego powiązania terenów miasta i gminy z podstawowym układem komunikacji krajowej i międzynarodowej,
 - pełne wykorzystanie walorów przyrodniczych dla rozwoju rekreacji oraz wyspecjalizowanych form rolnictwa;
- c). w ramach kompleksowego wykorzystania Odry dla rozwoju gminy oraz skutecznej ochrony przeciwpowodziowej miasta i gminy:
- wprowadzenie lokalnych projektów udostępnienia doliny Odry dla potrzeb miasta i gminy w program „Odra 2006”,
 - aktywizacja turystyki wodnej w dolinie Odry, w tym w rejonie Słubic i Frankfurtu,
 - modernizacja i odnowa systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz stworzenie systemu wczesnego ostrzegania - elementu monitoringu dla całej zlewni;
- d). w ramach zbudowania kompleksowego systemu ochrony przyrody i krajobrazu w dolinie Odry oraz poprawy stanu środowiska:
- uzyskanie spójnej, wieloelementarnej struktury terenów chronionych w powiązaniu z układem regionalnym po obu stronach granicy,
 - sukcesywne postępy w poprawie stanu poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego,
 - integracja zainteresowanych organizacji i instytucji oraz środowisk wokół realizacji programu zbudowania lokalnego systemu ochrony przyrody i krajobrazu;
- e). w ramach złagodzenia dysproporcji rozwojowych pomiędzy miastem a obszarami wiejskimi:
- wyrównanie dysproporcji związanych z wyposażeniem technicznym gospodarstw wiejskich oraz doprowadzeniem sieci uzbrojenia,

- uzyskanie pełnej dostępności do usług podstawowych a także pełne zaspokojenie potrzeb ludności w wieku produkcyjnym,
 - wzrost poziomu wykształcenia,
 - szerokie uświadomienie potrzeby ładu i porządku,
 - udostępnienie także terenów wiejskich dla nowych inwestycji,
 - powstrzymanie procesu degradacji i destrukcji zabudowy;
- f). w ramach atrakcyjnego dla inwestorów przygotowania terenów pod nowe inwestycje, zwłaszcza w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej:
- uzyskanie skoncentrowanych terenów, uzbrojonych w główne media,
 - zlokalizowanie nowych podmiotów gospodarczych przede wszystkim w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej z formami produkcji i usług przyjaznymi dla środowiska,
 - stworzenie proinwestycyjnego lobby dla Słubic oraz agresywna promocja ich atrakcyjności dla inwestowania,
 - stworzenie atrakcyjnych warunków dla zamieszkiwania kadry zarządzającej,
 - uzyskanie znaczącej pomocy państwa oraz zmiany jego polityki wobec rolnictwa a także pomocy finansowej banków, wyspecjalizowanych funduszy itp.
 - uwzględnienie potrzeb żywnościowych aglomeracji berlińskiej oraz innych ośrodków w kraju i zagranicą,
 - wykorzystanie istniejącego potencjału byłych ośrodków PGR dla nowych form gospodarowania na wsi;
- g). w ramach uruchomienia wyspecjalizowanych, odpowiadających potrzebom rynku form turystyki i wypoczynku wykorzystujących w pełni walory gminy:
- ukształtowanie nowych form turystyki i wypoczynku oraz ich aktywna (agresywna) promocja,
 - rekreacyjne zagospodarowanie otoczenia miasta dla różnych grup użytkowników przede wszystkim z aglomeracji berlińskiej,
 - uzyskanie znaczącej pomocy państwa, instytucji finansowych, funduszy pomocowych dla gestorów obiektów turystyki i wypoczynku,
 - stworzenie atrakcyjnych form aktywnej rekreacji i rehabilitacji mieszkańców Słubic i Frankfurtu,
 - wypracowanie kompleksowej oferty turystyki, wypoczynku i sportu dla zróżnicowanych grup użytkowników;
- h). w ramach opracowania i wdrożenia gminnego programu restrukturyzacji rolnictwa i zagospodarowania rolniczych terenów produkcyjnych:
- uzyskanie zróżnicowanej struktury gospodarczej wsi oraz zatrudnienia,
 - wprowadzenie nowych form produkcji rolnej z uwzględnieniem standardów UE;
- i). w ramach wdrożenia nowych form organizacji i finansowania systemu bezpośredniej obsługi mieszkańców i ich bezpieczeństwa:
- uzyskanie zróżnicowanej struktury władania i zarządzania sferą usług oraz znacznego stopnia jej sprywatyzowania,
 - uzyskanie znaczącej pomocy samorządu i państwa dla restrukturyzacji sfery usług z preferowaniem podmiotów prywatnych oraz organizacji pozarządowych;
- j). w ramach wzrostu aktywności społecznej służącej szerokiemu rozwojowi współpracy przygranicznej:
- wykształcenie aktywnego sektora organizacji pozarządowych,
 - wykształcenie lokalnego lobby na rzecz ekorozwoju i sformalizowanie form jego działania (w postaci stałej Rady Ekologicznej Miasta),
 - integracja społeczności akademickiej z miastem.
6. Strategia uwzględnia w swoich końcowych zapisach rekomendacje dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a wśród nich wskazuje na konieczność:
- uzyskania nowoczesnej struktury przestrzennej miasta i gminy z wykształconym centrum i sprawności układu obsługi komunikacyjnej i technicznej,
 - pełnego wykorzystanie transeuropejskich powiązań komunikacyjnych miasta oraz walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy dla jej rozwoju,
 - kompleksowego wykorzystania Odry dla rozwoju gminy i skutecznej ochrony przeciwpowodziowej miasta i gminy,
 - zbudowania kompleksowego systemu ochrony przyrody i krajobrazu w dolinie Odry oraz poprawę stanu środowiska,
 - przygotowania terenów pod nowe inwestycje, zwłaszcza w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej.

5. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Zasady polityki przestrzennej prowadzonej w obszarze miasta określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko, opracowany pod kierunkiem mgr Kazimierza Balda przez Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Spółkę z o.o. z Łodzi, i uchwalony uchwałą nr VIII/28/94 z dn. 18.11.1994 r. przez Radę Miasta (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Gozrowskiego nr 14/94 poz. 119 z dn. 28.11.1994 r.).

2. Głównym celem planu jest utrzymanie funkcji miasta jako ośrodka regionalnego, wyspecjalizowanego w bezpośredniej obsłudze pogranicza. Plan rezerwuje zatem odpowiednie tereny dla rozwoju usług związanych z:

- obsługą strefy przygranicznej,
- obsługą mieszkańców miasta i gminy Słubice oraz ludności znajdujących się w ich strefie jako ośrodka regionalnego, obsługującego potrzeby ponadlokalne, szczególnie w zakresie administracji, ochrony zdrowia i szkółnictwa ponadlokalnego.

Plan wskazuje także na najważniejsze działania na rzecz współpracy przygranicznej, tj. na:

- wspólne planowanie struktury przestrzennej obu miast,
- uzgodnione wspieranie rozwoju gospodarki,
- wspieranie wymiany kulturalnej,
- uwzględnienie i wspólne wspieranie przedsięwzięć takich jak:
 - Europejski Uniwersytet Viadrina - Collegium Polonicum,
 - centrum targowe,
 - skoordynowana przebudowa i modernizacja centrów obu miast,
 - wzajemne korzystanie z potencjału infrastruktury miejskiej, tj. takich jej elementów jak: dworce kolejowe, lotnisko, stadion sportowy,
 - tworzenie bazy wypoczynkowej (również dla mieszkańców Frankfurtu),
 - wspólna odpowiedzialność za ochronę nizin nadodrzańskich i ich wartości ekologicznych.

3. Podstawą wszystkich działań inwestycyjnych i przekształceń układu strukturalnego miasta jest wg omawianego planu zasada podnoszenia jakości jego struktur przestrzennych. Plan ustala w związku z tym następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- północny - związany z rozbudową istniejących terenów, głównie dla rozwoju usług, w tym również uciążliwych a także dla innych funkcji takich jak: składy, magazyny, drobny przemysł, przetwórstwo (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako towarzyszącej),
- południowo-wschodni - związany z terenami o dominującej funkcji wypoczynkowej, sportowej i obsługi transportu,
- śródmiejski - związany z dalszą koncentracją usług ogólnomiejskich, służącą potrzebom turystyki przygranicznej oraz uzupełnieniem potrzeb mieszkańców tej części miasta.

Wśród szczególnych zasad rozwoju przestrzennego miasta plan ustala:

- kreowanie nowej funkcji subregionalnej Słubic w powiązaniu z funkcją uniwersytecką oraz integracją centrów Słubic oraz Frankfurtu nad Odrą w sferze gospodarczej, kulturalnej, infrastrukturalnej,
- zasadę rozwoju zabudowy mieszkaniowej poprzez jej uzupełnienie, przebudowę i modernizację z preferencjami dla nowych terenów niezabudowanych,
- jako priorytetowe zasady ukończenia rozpoczętych inwestycji, uzupełnienia zabudowy na terenie śródmieścia, pełnego wyposażenia zespołów zabudowy w infrastrukturę techniczną i przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego,
- preferowanie rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej w obszarze miasta, wykorzystujące walory przyrodnicze doliny odrzańskiej, w obrębie której przewidziano rozwój terenów sportowych, tras turystyki pieszej i rowerowej oraz budowę wioski turystycznej,
- przeznaczenie terenów uprzednio użytkowanych przez jednostkę wojskową na cele administracji oraz pod budowę domów akademickich,
- zarezerwowanie terenu po byłym lotnisku wojskowym na międzynarodowe lotnisko cywilne.

4. W strukturze przestrzennej miasta plan wyodrębnia siedem stref strukturalnych, o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- strefę modernizacji (obejmującą centrum miasta), gdzie zakłada się: zwiększenie funkcji usługowej i naukowej, podporządkowanie układu przestrzennego zasadom ochrony dziedzictwa kulturalnego, modernizację układu komunikacyjnego w rejonie mostu granicznego, przebudowę infrastruktury technicznej, zmianę charakteru ulicy Jedności Narodowej na pasaż śródmiejski, wytworzenie wielkomiejskiego charakteru z wprowadzeniem pasażu oraz nawiązaniem do budynku "Collegium Polonicum" i nadodrzańskiej części śródmieścia Frankfurtu,
- strefę zwartej zabudowy miejskiej otaczającą w/w strefę modernizacji centrum, gdzie zakłada się: dopełnienie zabudowy oraz przebudowę jej fragmentów, realizację brakujących elementów infrastruktury technicznej i społecznej, uporządkowanie i rozbudowę systemu parkingów,
- strefę zewnętrznej urbanizacji, obejmującą obszary położone na północ i wschód od terenów obecnego zainwestowania, gdzie wyznacza się nowe tereny zurbanizowane,
- strefę wielkoprzestrzennych usług ponadlokalnych, zawartą między terenami zainwestowania miejskiego a Puszczą Rzepińską, gdzie zakłada się zarezerwowanie nowych obszarów pod tereny sportowe, rekreacji, turystyki, mieszkalnictwo rezydencyjne, lotnisko pasażerskie i urządzenia obsługi tranzytu,
- strefę Puszczy Rzepińskiej, gdzie zakłada się ochronę wartości przyrodniczych terenów leśnych z dopuszczeniem inwestycji liniowych,
- strefę nadodrzańską, obejmującą obszar doliny Odry i jej tereny zalewowe, gdzie zakłada się możliwość rozbudowy istniejących przepraw drogowych, kolejowych i pieszych dla integracji funkcjonalno przestrzennej Słubic i Frankfurtu,
- strefę terenów otwartych, obejmującą enklawy północno-wschodnią i południową w rejonie Świecka, gdzie zakłada się ochronę przed ekspansją urbanizacji, zakaz wprowadzania nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej, dopuszczenie wymiany zabudowy istniejącej, wprowadzenie zabudowy w rejonie koncentracji istniejących siedlisk.

5. Zasady współpracy przygranicznej Słubic i Frankfurtu w dziedzinie planowania przestrzennego określa opracowana w 1994 przez jednostkę autorską planu miejscowego wspólna polsko-niemiecka "Koncepcja struktury przestrzennej Słubic i Frankfurtu nad Odrą". Jej podstawowe ustalenia weszły w skład omówionego wcześniej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Słubic, zaś zasadniczym celem tego dokumentu stało się określenie sposobów wspólnego, ponadgranicznego sterowania rozwojem obu miast. Jako podstawę dla podejmowania wszelkich działań inwestycyjnych i przekształceń układu strukturalnego obu miast przyjęto w niej zasadę podnoszenia stopnia jakości ich przestrzeni. Zasada ta manifestuje się w porządkowaniu i uzupełnianiu struktur przestrzennych, poczynając od obszaru śródmieścia poprzez obszary towarzyszącej zabudowy do terenów zewnętrznych, co ma stworzyć harmonijny krajobraz terenów zurbanizowanych i terenów otwartych, rolniczych i leśnych. Dla ukierunkowania rozwoju struktury przestrzenno-funkcjonalnej całej jednostki przyjęto w koncepcji potrzebę podkreślenia struktur pasmowych, wchodzących w obszar centralny obu miast i biegnących wzdłuż głównych osi komunikacyjnych, dzięki czemu przestrzenie miejska i krajobrazu otwartego mogą się wzajemnie przenikać i tworzyć szczególnie wartościowe związki.

6. W omawianej koncepcji przyjęto, że rozwój centrów obu miast powinien wynikać z potrzeb współczesności i nawiązywać do ich historycznego rozwoju oraz wykorzystywać metody rewitalizacji, wzmacniania i uzupełniania istniejącej zabudowy. Oba miasta nie wykorzystały w pełni swego położenia nad Odrą, stąd należy przybliżyć tę rzekę do ich centrum i wykształcić tu promenady nadrzeczne tak, by łagodnie przechodziły one w otwarte tereny doliny. W strukturze i programie rozwoju obu miast tereny zielone odgrywają istotną rolę. Szczególnie Słubice mają bogate zaplecze w postaci szerokiej doliny odrzańskiej oraz zespołu leśnego Puszczy Rzepińskiej. Ten aspekt należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji dotyczących rozwoju obu miast.

7. Podstawowe funkcje obu miast wiążą się z funkcjonującymi na jego terenie przejściami granicznymi o znaczeniu transeuropejskim. Główne uwarunkowania dla kształtowania układu drogowego w skali regionu, strefy przygranicznej obu miast wiążą się m.in. w/g przyjętych w koncepcji ustaleń z:

- budową międzynarodowej arterii autostradowej A2,
- lokalizacją terminalu dla obsługi celnej towarowego transportu samochodowego, ze sprawnym płączeniem z przejściem granicznym,

- dobrym powiązaniem w skali regionalnej przejścia poprzez istniejące drogi krajowe.

8. Zasady polityki przestrzennej, prowadzonej w obszarze terenów wiejskich m. i gm. Słubice określa plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, opracowany pod kierunkiem arch. Romana Ropeli przez Biuro Planowania Przestrzennego - Spółkę z o.o. z Gorzowa Wielkopolskiego. Został on uchwalony uchwałą nr XLV/238/93 z dn. 26.06.1993 r. przez Radę Miejską, (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Gorzowskiego nr 10/93 z dnia 28.07.1993 r. poz. 117). Plan ten obejmuje ustalenia przyjęte zarówno dla terenów miasta jak i dla 11 wsi, wchodzących w skład terenów wiejskich. Przyjmuje się w nim wielkość ludności całej jednostki na 26.000 osób (w tym dla m. Słubice - na 23.000, dla terenów wiejskich na 3.000 osób). Wiodącą funkcją gminy w/g ustaleń planu ma być rolnictwo, uzupełniającymi - leśnictwo, obsługa turystyki oraz transportu towarowego a także usługi. Plan w generalnym zapisie utrzymuje istniejący układ terenów osadniczych gminy.

9. W ostatnim okresie, ze względu na potrzebę dostosowania do obecnych potrzeb planu miejscowego miasta i obszaru funkcjonalnego Świecka z 1994 r. wprowadzono w nim szereg zmian. Wymienić wśród nich należy:

- zmiany dot. lokalizacji stacji uzdatniania wody, uchwalone uchwałą nr XXVII/237/97 z dn. 28.02.1997 (opublikowane w Dz. U. Woj. Gorz. nr 4/97, poz. 38, z dn. 12.06.1997),
- zmiany dot. terenów Osiedla Północnego w Świecku, uchwalone uchwałą nr XLI/258/97 z dn. 23.05.1997 (opublikowane w Dz. U. Woj. Gorz. nr 6/97, poz. 78 z dn. 6.08.1997), **uchwałą tę uchyla się przy uchwaleniu zmiany studium;**
- zmiany dot. części zapisów planu, uchwalone uchwałą nr XLI/360/98 z dn. 18.06.1998 na podstawie skargi złożonej u Wojewody,
- zmiany dot. terenów Słubicko-Kostrzyńskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, uchwalone uchwałą nr LVI/358/98 z dn. 18.06.98 (opublikowane w Dz. U. Woj. Gorz. nr 15/98, poz. 187 z dn. 28.08.1998).

10. Istotne zmiany w planie miasta wprowadzają opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego "Zielone Wzgórze", położonego w południowo-zachodniej części miasta (uchwalony uchwałą nr III/24/98 z dnia 22.12.1998 i jeszcze nie opublikowany) oraz opracowany dla strefy modernizacji centrum miasta Słubic (uchwalony uchwałą nr XLII/361/98 z dnia 18.06.1998 r. i jeszcze nie opublikowany). Plan obszaru śródmieścia obejmuje teren ograniczony ulicami: Szamarzewskiego, Chopina i Płsudskiego (od północy), wschodnią pierzeją Placu Bohaterów i ulicami Żwirki i Wigury (od wschodu) oraz wałem nadodrzańskim (od południa i zachodu). Za podstawowe cele modernizacji obszaru śródmieścia Słubic uznaje się w omawianym opracowaniu:

- racjonalne wprowadzanie nowej zabudowy z preferencjami dla obiektów usługowych o znaczeniu ponadlokalnym,
- uporządkowanie wnętrza pomiędzy budynkami mieszkalnymi i przy obiektach usługowych,
- ukształtowanie krajobrazu miasta i jego sylwetę wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz Odry,
- poprawę funkcjonowania komunikacji kołowej w drodze zmian w organizacji ruchu,
- poprawę warunków życia mieszkańców w drodze podwyższenia standardów wyposażenia istniejącej zabudowy w odpowiednie instalacje.

11. W pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Słubice zakłada się w maksymalnym stopniu utrzymanie generalnych ustaleń, jakie przyjęte zostały w miejscowym planie m. Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko (z 1994 r.) oraz w planie ogólnym gminy Słubice (z 1993 r.). Ustalenia dwu pierwszych z w/w planów, które są zdezaktualizowane lub sprzeczne z przyjętymi kierunkami rozwojowymi gminy m.in. w strategii jej zrównoważonego rozwoju - będą pominięte. W całości w studium przyjęte zostaną ustalenia zawarte w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego (lub w zmianach planu), dotyczących Specjalnej Strefy Ekonomicznej, osiedla „Zielone Wzgórze”, obszaru śródmiejskiego oraz w obowiązujących zmianach planu miasta. Plany te ocenia się jako w pełni aktualne.

6. REKOMENDACJE Z NOWEJ KARTY ATEŃSKIEJ DLA PLANOWANIA ROZWOJU MIAST

W 1998 r. przyjęta została w krajach Unii Europejskiej Nowa Karta Ateńska, zalecająca wprowadzanie w praktykę planowania i rozwoju terenów miejskich najnowocześniejszych rekomendacji Europejskiej Rady Urbanistów. Zawarte w Karcie rekomendacje powinny być wprowadzone także do przyjętych ustaleń w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Słubice. Poniżej podaje się te rekomendacje w układzie przyjętym przez autorów Karty.

1. DEMOGRAFIA I MIESZKALNICTWO

W okresie ostatnich 50 lat struktura demograficzna Europy ulegała znacznym zmianom. Choć zapowiadana eksplozja wskaźnika urodzeń została ograniczona, to nastąpił znaczny wzrost liczby gospodarstw domowych. Zjawisko to wynika z wielu powiązanych czynników - wzrostu liczby rozwodów, późniejszego zawierania małżeństw, większej ilości gospodarstw jedno-osobowych, starzenia się ludności oraz wyższego standardu życia. Szereg pytań co do rozmieszczenia i struktury nowych gospodarstw domowych w Europie, oraz sposobu rozwiązywania ich problemów mieszkaniowych, uwzględniającego wymogi ochrony środowiska wymagać będzie odpowiedzi. Ten obraz może ulec dalszej komplikacji w wyniku ruchów migracyjnych, szczególnie wewnątrz europejskich, które najprawdopodobniej wzrosną wraz z otwarciem rynków pracy. Również globalne ruchy ludnościowe i masowe podróże stworzą dodatkowe problemy.

2. ZAGADNIENIA SPOŁECZNE

W tym samym czasie zmieniał się styl życia i rodzaj wymagań mieszkaniowych, mimo że charakter planowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych różni się zasadniczo w poszczególnych regionach, głównie ze względu na odmienności kulturowe, zwyczajowe i klimatyczne. Planowanie miast musi uwzględniać zarówno zagadnienia równowagi społecznej, jak i dążenia do zróżnicowania i pluralizmu, oraz być bardziej uczulone na potrzeby różnych, odmiennych grup społecznych. Rolą tego planowania jest też zmniejszenie negatywnych skutków bezdomności, nędzy i upośledzenia poprzez skoordynowane strategie odnowy wspólnot.

3. KULTURA I EDUKACJA

W społeczeństwie rozporządzającym coraz bardziej wyrafinowaną techniką wzrasta zapotrzebowanie na usługi zakresu rozrywki czy też wypoczynku. Obywatele Europy będą potencjalnie mieli coraz więcej wolnego czasu, spędzając mniej godzin w miejscu pracy i ciesząc się perspektywą dłuższego życia. W krajach Unii Europejskiej wzrost popularności wypoczynku i turystyki miejskiej opiera się w dużej mierze na korzystaniu z wartości kulturowych historycznego dziedzictwa miast. Wywiera to wielką presję na obszary zabytkowe i tereny zielone w miastach. Spuścizna historyczna jest podstawowym elementem który określa kulturę i charakter Europy w porównaniu z innymi regionami świata. Dla większości mieszkańców, jak i dla turystów, charakter miasta jest określony przez jakość budowli i przestrzeni miejskich. W wielu miastach tkanka miejska, również ta o wartościach zabytkowych, uległa zniszczeniu w toku realizacji niewłaściwych planów przekształceń przestrzennych, budowy tras komunikacyjnych i niekontrolowanych działań na rynku nieruchomości. W przyszłości niezbędne będą zintegrowane działania zapewniające ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego oraz popierające najlepsze przykłady konserwacji i adaptacji. Te działania, wraz z odpowiednią strategią przestrzenną, będą niezwykle istotne dla utrzymania niepowtarzalnego, indywidualnego charakteru każdego miasta.

4. INFORMATYKA I SPOŁECZEŃSTWO

Rewolucyjny postęp w technologii informatyki i łączności elektronicznej już teraz ma znaczący wpływ na sposób funkcjonowania miast. Można się spodziewać, że dalsze zmiany zmniejszą potrzebę podróżowania, zmienią charakter miejsca pracy, umożliwią mieszkańcom szybkie uzyskiwanie informacji i efektywne porozumiewanie się. Można dyskutować, czy przyczyni się to do ulepszenia systemu edukacji, ułatwiając naukę w domu i naukę zaoczną. Jednakże najbardziej radykalnym efektem w odniesieniu do użytkowania terenu może być wyeliminowanie zapotrzebowania na duże zespoły biurowców czy budynków przemysłowych, ograniczając w ten sposób potrzeby terenowe w miastach. To z kolei może przyspieszyć proces powstawania wielofunkcyjnych obszarów miejskich i zwiększenia społecznej integracji mieszkańców.

5. ŚRODOWISKO

W ciągu ostatnich dziesięciu lat trwały i zrównoważony rozwój stał się podstawowym zagadnieniem w planowaniu miast. Panuje pełna zgodność co do konieczności zasad trwałego i zrównoważonego rozwoju jako integralnego

elementu planowania i rozwoju miast. Współczesne miasta wytwarzają znaczne ilości odpadków i zanieczyszczeń prowadzących do generalnego pogorszenia jakości środowiska i ogólnego poziomu życia. Wymóg stworzenia warunków zapewniających trwały i zrównoważony rozwój miast jest jednym z największych wyzwań stojących przed urbanistami w XXI wieku. Należy zarówno przeciwdziałać pogarszaniu się jakości środowiska jak i zapewnić ochronę zespołów zabytkowych oraz systemu terenów otwartych i zielonych i krajobrazu kulturowego, tak w miastach jak i w ich otoczeniu. Krytyczną sprawą jest utrzymanie różnorodności biologicznej, co odnosi się tak do miast jak i do terenów wiejskich.

6. GOSPODARKA

Na poziomie mikro ekonomicznym również przewiduje się wzrost aktywności gospodarczej w skali lokalnej, co już obecnie przejawia się w rosnącej liczbie małych i średnich przedsiębiorstw na terenie Europy. Ukierunkowanie polityki na stworzenie miasta zdolnego do trwałego i zrównoważonego rozwoju oznacza konieczność rozszerzenia możliwości pracy i działania w skali lokalnej, co z kolei przyczyni się zarówno do ożywienia tempa jak i poprawy jakości życia. Doświadczenia ostatniej dekady wskazywały na istotną rolę planowania urbanistycznego w procesie generowania rozwoju gospodarczego i odnowy społeczno lokalnych.

7. RUCHLIWOŚĆ

Obecne trendy przeczą zasadom trwałego i zrównoważonego rozwoju i stanowią zagrożenie dla kultury i środowiska przestrzennego historycznych miast Europy. Planowanie miast musi znaleźć pozytywne rozwiązanie tych zagrożeń, poprawiając dostępność a jednocześnie stwarzając lepszą jakość środowiska miejskiego. Na poziomie decyzji strategicznych realizacja Europejskiej Sieci Transportu przyczyni się do lepszej dostępności miast, generując aktywność gospodarczą i ułatwiając wymianę pomiędzy miastami i regionami. Na poziomie lokalnym ważnym zadaniem dla planowania jest zapewnienie pełnej integracji pomiędzy planowaniem użytkowania terenu i planowaniem transportu. Niezbędne są dalsze inwestycje w nowe formy infrastruktury transportu, szczególnie transportu publicznego, oraz ruchu pieszego i rowerowego. Mieszkańcy powinni mieć większe możliwości wyboru i dostępności do różnych środków transportu.

8. WYBÓR I ROZMAITOŚĆ

Obywatele XXI wieku, żyjący w coraz bardziej globalnym społeczeństwie będą oczekiwali większej możliwości wyboru i różnorodności w ofiarowanych typach i rodzajach mieszkań, produktów, usług i urządzeń w mieście. Jak zwykle najsilniejsze grupy społeczne będą miały najszerze możliwości wyboru; coraz bardziej będzie dla nich możliwe zamieszkać w mieście wybranym według ich własnych kryteriów i odgrywać tam wiodącą rolę w lokalnej gospodarce, a więc pośrednio wpływać na rodzaj zatrudnienia dostępny mieszkańcom. W kontekście planowania struktury gospodarczej miasta i związanej z tym aktywności gospodarczej, należy bardzo poważnie rozpatrzyć zalety terenów wielofunkcyjnych w przeciwieństwie do bardziej tradycyjnego podejścia, gdzie funkcje komercyjne i mieszkaniowe koncentrowane są w oddzielnych strefach.

9. SYNTEZA - KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI URBANISTYCZNEJ MIASTA ZAPEWNIAJĄCE TRWAŁY I ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Rozwój centralnego miasta często nie bierze pod uwagę problemów powstających na jego obrzeżach i obszarach peryferyjnych. W mieście, którego rozwój rozsadza istniejące granice lub rozprasa się w obszarach podmiejskich, problemy rozprzestrzeniającej się urbanizacji obejmują cały obszar subregionalny. Forma przestrzenna miasta jest wewnętrznie związana z jego indywidualnym charakterem, jego własnym „genius loci”. Planowanie subregionalne powinno zapewnić hierarchię rozwoju miasta, określić jasne powiązania funkcjonalne pomiędzy centrum miasta, jego przedmieściami i obszarami peryferyjnymi jak również pomiędzy sąsiadującymi miastami e regionie zurbanizowanym. W wielu obszarach przyjęcie i rozwijanie koncepcji zespołu miast może przynieść znaczne korzyści. Można tam stworzyć wspólnotę (związek) miast, gdzie każde z nich będzie miało indywidualny charakter i jasny cel rozwoju, będąc nawzajem powiązane systemem masowego transportu o wysokim standardzie. Postęp w generalnym rozumieniu tych zjawisk przez ludność miast i ewolucyjny rozwój bardziej otwartych demokratycznych procesów wymagać będzie lepszego przepływu informacji i większego udziału mieszkańców w procesach decyzyjnych. W okresie ostatnich 20-30 lat planiści znajdowali się w czołówce działań prowadzących do ulepszania technik i procedur partycypacji ludności. W przyszłości zasady te powinny być szerzej stosowane. Konieczna jest kontynuacja działań zmierzających do przesunięcia akcentu z nakazowego podejścia w planowaniu na proces oparty na znajomości potrzeb wyrażanych przez użytkowników miasta. Pojęcie planowania bardziej zorientowanego na

potrzeby mieszkańca i wyrażającego podstawowe humanistyczne wymogi życia w mieście stanowi podstawę dla sformułowania tej Karty.

10. GENERALNE ZASADY PLANOWANIA MIAST

Elementy przestrzenne, takie jak położenie i sytuacja geograficzna miasta, również struktury społeczne i podstawowe zasoby występujące w danym obszarze, powinny być zawsze brane pod uwagę przy planowaniu miasta. Inne przesłanki to topografia, klimat, istniejące i poprzednie struktury użytkowania terenu. Użytkowanie terenu obejmuje wiele elementów takich jak poszczególne działki, budynki, zadrzewienia i lasy, sieć wodną, sieć transportową, tereny otwarte, ścieżki piesze, obiekty o znaczeniu kulturowym i historycznym oraz granice administracyjne. Specjalnie ważne są powiązania miasta z otaczającym je regionem w tym wyznaczenie terenów rekreacyjnych i stref krajobrazowych, które przekraczają granice administracyjne miasta. Wszystkie te przesłanki są istotne przy określaniu formy urbanistycznej i przyszłego kształtu miasta oraz otaczających go terenów. Model miasta scentralizowanego jest nadal aktualny pomimo nowych technologii i wzrostu ruchliwości mieszkańców. Przez całe wieki życie miasta było zorganizowane poprzez relacje występujące pomiędzy ośrodkami o różnym charakterze a otaczającymi je obszarami. Nie ma powodu aby ten proces nagle się zakończył tym bardziej, że destabilizacja niektórych centrów w wyniku relokacji działalności gospodarczej i handlowej do dzielnic peryferyjnych, pozwoliła na odnowę i rehabilitację centrów miast. Wiele przesłanek wskazuje na to, że w miastach przyszłości struktury policentryczne będą przeważały nad mono-centrycznymi. Planowanie miast winno uwzględniać ich ogólną skalę i funkcję, biorąc pod uwagę kryteria środowiskowe oraz zasady trwałego i zrównoważonego rozwoju. Niezbędna jest strategiczna lub globalna ocena wszystkich uwarunkowań - środowiskowych, społecznych i gospodarczych. Podejście globalne często posługujące się strategiczną oceną wpływu na środowisko jest jedną z przewodnich zasad trwałego i zrównoważonego rozwoju. Bez wątpienia miasta będą nadal motorem rozwoju gospodarczego, wpływając na koniunkturę w otaczających je terenach wiejskich. Należy dokładnie analizować cykle i formy rozwoju, w oparciu o obserwacje i prognozy prowadzone dla długich okresów czasu. W tym kontekście podstawowym zadaniem w planowaniu miast jest ochrona interesu społecznego, którego nie należy nie doceniać, z który jest wielokrotnie mylnie pojmowany. Ponadto planowanie musi się często angażować w rozwiązanie konfliktów interesów i prowadzić mediacje pomiędzy różnymi frakcjami i grupami. Czasem urbanisci muszą zdecydować które interesy są słuszne a które nieuzasadnione lub niezgodne z prawem. Konflikty mogą się ujawniać lub nie, ale ich potencjalne istnienie i konieczność ich rozwiązania stanowi stałą troskę i niezmiennie wpływa na planowanie miast. W przyszłości społeczne, kulturowe i estetyczne czynniki kształtujące formę miasta będą wynikały z wielości społecznych i kulturowych wartości reprezentatywnych dla wszystkich mieszkańców.

11. POŻĄDANE NOWE ZASADY PROPONOWANE DLA XXI WIEKU

Szczególnie ważne będzie wyznaczenie terenów otwartych pomiędzy obszarami zabudowanymi, stref zieleni i chronionego krajobrazu oraz terenów rekreacyjnych. Relacje występujące pomiędzy tymi terenami, nawiązujące do historycznego rozwoju miasta i podkreślające zróżnicowanie charakteru poszczególnych dzielnic, przyczyniają się do określenia miasta jako zbioru zurbanizowanych miejscowości, co może być związane z koncepcją identyfikacji mieszkańców z ich miastem. Tereny otwarte i zielone oraz obszary naturalnej przyrody są niezbędnymi elementami składowymi miasta, a polityki działania muszą być bardziej zorientowane na wykształcenie przyjaznego środowiska i zazielenienie miasta.

12. ZESTAW DZIESIĘCIU ZALECEŃ:

- **MIASTO DLA WSZYSTKICH**

Poprzez planowanie rozwoju i środki społeczno-gospodarcze wszystkie grupy mieszkańców, łącznie z nowoprzybyłymi, powinny zostać włączone w społeczne, gospodarcze i kulturalne życie miasta. Proces planowania miast musi spełniać wymagania współpracy i zaangażowania na szczeblu lokalnym, tak aby rozwijać społeczne zainteresowanie kształtowaniem środowiska i poprawą warunków społeczno-gospodarczych. Jeśli w procesie planowania i rozwoju miasta mają być zaspokojone potrzeby i aspiracje wszystkich grup mieszkańców, to wszystkie grupy muszą uczestniczyć w określaniu swoich potrzeb i aspiracji oraz zasad przestrzennej integracji lokalnych społeczności.

- **PRAWDZIWE WSPÓŁUCZESTNICTWO**

System planowania miast winien być ujęty w hierarchiczne ramy tak aby był jak najbliżej mieszkańców. Zasady pomocniczości powinny być ściśle stosowane zarówno przy rozdziale środków finansowych jak i w strukturze administracji publicznej. Innowacyjne formy partycypacji winny być stosowane na możliwie najniższym poziomie, umożliwiając przekazywanie uprawnień i popierając aktywne współuczestnictwo mieszkańców w decyzjach planistycznych. Należy popierać urządzenia socjalne i kulturalne na szczeblu lokalnym, które ułatwiają kontakty międzyludzkie i wzajemne zrozumienie.

- **KONTAKTY MIĘDZYLUDZKIE**

Hierarchiczne ramy planowania powinny odnosić się do struktur przestrzennych, społecznych i administracyjnych. Najmniejsze jednostki tych struktur, zespół budynków, osiedle czy kwartał uliczny, powinny spełniać kluczową rolę, stanowiąc ramy dla kontaktów międzyludzkich i umożliwiając partycypację społeczną w realizacji programów urbanistycznych. Konieczne może być jednoczesne włączenie się i uczestnictwo na poziomie ogólnomiejskim pozwalające na usytuowanie działań lokalnych w szerszym kontekście. Należy odtworzyć przestrzeń publiczną, tak aby znów mogło się tam rozwijać poczucie wspólnoty w spontanicznych działaniach społecznych. Należy dołożyć wszelkich starań aby utrzymać i rozbudować system terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych w miastach. Odnowa terenów zdegradowanych oraz zaniedbanych i opuszczonych budynków powinna nawiązywać do sieci przestrzeni publicznych oraz możliwości wprowadzenia funkcji społecznych na dawne tereny przemysłowe czy wojskowe.

- **UTRZYMANIE SPECYFIKI LOKALNEJ**

Planowanie miejscowe musi zapewnić ochronę tożsamości i tradycyjnych elementów środowiska miejskiego, takich jak budynki, dzielnice zabytkowe, tereny zielone i otwarte. Muszą one tworzyć układy ciągle oparte o zasady projektowania urbanistycznego. W przyszłości planowanie urbanistyczne powinno przywrócić należne miejsce i zapewnić możliwości rozwoju lokalnym tradycjom budowlanym, które nadają indywidualny charakter i zapewniają tożsamość poszczególnym miastom i regionom. Rozmieszczenie budynków i ich forma architektoniczna powinny uwzględniać charakter miasta i jego otoczenia. Rozwiązania projektowe winny być oparte na analizie estetycznych, kulturowych, funkcjonalnych i historycznych wartości specyficznych dla danego obszaru. Proces ten, rozpoczęty w toku działań planistycznych, winien być otwarty dla pełnego współuczestnictwa lokalnej społeczności. Powinien również obejmować dialog pomiędzy planistami (urbanistami) i przedstawicielami innych zawodów, a w szczególności z architektami, geodetami, inżynierami komunikacji i infrastruktury, architektami krajobrazu, ekologami, ekonomistami, socjologami, plastykami i innymi grupami specjalistów.

- **KORZYSTANIE Z NOWEJ TECHNOLOGII**

Planowanie urbanistyczne powinno popierać optymalne stosowanie technologii informatycznych, równouprawnienie dostępnych, tak aby zapewniły obywatelom maksymalne korzyści. Planowanie powinno przeanalizować możliwość decentralizacji działalności, biorąc pod uwagę nowe technologie, przewidując policentryczny rozwój miasta o wielu obliczach i zapewniając pełne lokalne współuczestnictwo w tym procesie. należy popierać rozproszenie działań i funkcji zarówno w czasie jak i w przestrzeni.

- **ZAGADNIENIA ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO**

Wszystkie opracowania planistyczne muszą być oparte o zasady trwałego i zrównoważonego rozwoju; ocena wpływu na środowisko winna być integralną częścią planu i wiązać się z procesem partycypacji społecznej. Planowanie urbanistyczne winno popierać:

- ochronę nieodnawialnych zasobów,
- oszczędność energii i czyste technologie,
- ograniczenie zanieczyszczeń,
- unikanie i ograniczanie wytwarzania odpadów oraz ich przetwarzanie,
- elastyczność w podejmowaniu decyzji dla dobra lokalnych społeczności,
- gospodarowanie terenami jako cennym zasobem i odnowę obszarów zdegradowanych.

W interesie obywateli, decyzje w sprawach rozwoju należy podejmować z ostrożnością, tak aby nie marnować na próżno nieodnawialnych zasobów. Planowanie miast musi starać się utrzymać systemy terenów biologicznie czynnych w formie „zielonych korytarzy” penetrujących miasta, tak aby zapewnić różnorodność biologiczną. Specjalną uwagę należy zwrócić na właściwe zagospodarowanie peryferyjnych terenów podmiejskich.

• ZAGADNIENIA GOSPODARCZE

Bezrobocie, ubóstwo i wykluczenie społeczne powinny być zwalczane przez zintegrowane podejście do planowania urbanistycznego, obejmujące zagadnienia gospodarcze, społeczne i środowiskowe. Planowanie winno popierać współpracę i inicjatywy, które tworzą nowe miejsca pracy i małe firmy oraz podnoszą poziom umiejętności zawodowych przez szkolenia i kursy. Siły rynkowe należy tak ukierunkować aby pozwoliły na utrzymanie koniecznego poziomu inwestycji publicznych w mieście i na znaczny udział sektora prywatnego w kształtowaniu rozwoju miasta i pokrywaniu kosztów bieżących. Efekty podejmowanych działań powinny zawsze równoważyć poniesione koszty. Planowanie powinno popierać rozwój małych firm dla zapewnienia mieszkańcom lokalnych miejsc pracy i wzmocnienia bazy gospodarczej miasta.

• PRZEMIESZCZANIE SIĘ I DOSTĘPNOŚĆ

Urbaniści muszą uznać, że popierając zasadę dostępności nie można traktować planowania struktury użytkowania terenu i planowania systemów transportowych jako odrębnych zadań. Należy zmniejszać potrzeby podróżowania stosując właściwe zasady lokalizacji różnych funkcji i popierając rozwój obszarów wielofunkcyjnych oraz realizując sprawnie działające stacje przesiadkowe pomiędzy różnymi środkami transportu. Należy zniechęcać do korzystania z samochodu prywatnego w ruchu miejskim. Niezbędne jest zintegrowane planowanie zasięgów ciężarów tak aby stworzyć lepsze warunki dla rozwoju transportu publicznego oraz dla pieszych i rowerzystów. Mieszkańcy powinni mieć większe możliwości wyboru co do sposobu zaspokajania swoich potrzeb w zakresie przemieszczania się. Nowe inwestycje powinny być ukierunkowane na rozwój systemów transportowych przyjaznych środowisku, tak aby ograniczyć zużycie paliw kopalnych i emisję zanieczyszczeń.

• ZRÓŻNICOWANIE I ROZMAITOŚĆ WYBORÓW

Generalnym celem w planowaniu miast winno być odejście od praktyki ustalania wielkoobszarowych monofunkcyjnych stref użytkowania terenu, z wyjątkiem tych funkcji, które powinny być odizolowane ze względu na zagrożenie zdrowia lub bezpieczeństwo mieszkańców. Należy popierać zasadę przemieszczania funkcji, specjalnie w centrach miast, tak aby ożywić i zróżnicować tkankę miasta. Miejsca zamieszkania i miejsca pracy oraz inne nie kołdujące funkcje powinny być ściśle powiązane w przestrzeni i w czasie, tak aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Szeroki wybór typów mieszkań, w granicach możliwości finansowych różnych grup ludności, powinien być dostępny dla mieszkańców miast. Należy stosować ciekawe rozwiązania projektowe nowych typów budynków zapewniające lepszą izolację i oszczędność energii. Projekty winny wykorzystywać nowe materiały i techniki budowlane, pozwalające na zmniejszenie kosztów aby umożliwić realizację tanich mieszkań dla pokrzywdzonych przez los grup społecznych. Planowanie urbanistyczne winno zapewnić mieszkańcom zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się i wypoczynku, pozwalające na stałą poprawę jakości życia.

• ZDROWIE I BEZPIECZEŃSTWO

Planowanie urbanistyczne powinno popierać i pomagać w osiągnięciu statusu „Zdrowego Miasta” zgodnie ze standardem określonym przez Światową Organizację Zdrowia (WHO). Mogą to być działania bezpośrednie, skierowane na podniesienie standardów mieszkaniowych i środowiskowych, lub też pośrednie, przyczyniające się do ograniczenia zanieczyszczeń i ochrony wyczerpujących się surowców.

7. STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH M. I GM. SŁUBICE

1. Strukturę użytkowania gruntów cechuje znaczący udział terenów otwartych, tj. gruntów rolnych i leśnych (zajmujących blisko 83,3%) z wyraźną dominantą zróżnicowanych pod względem funkcjonalnym terenów miasta Słubice. Łączna powierzchnia m. i gm. Słubice (wg danych na 31.12.1997 r.) wynosiła 18.542 ha (na tereny miejskie przypadało 1.920 ha i wiejskie 16.622 ha), w tym:

- użytki rolne stanowiły 8.322 ha (na terenach miejskich 1.069 i wiejskich 7.254 ha),
- lasy i grunty leśne 7.124 ha (odpowiednio: 138 ha i 6.986 ha),
- grunty pod wodami i rowami 616 ha (odpowiednio 71 ha i 545 ha),
- użytki kopalne 8 ha (w całości na terenach wiejskich),
- tereny komunikacyjne 780 ha (odpowiednio: 231 ha i 549 ha),
- tereny osiedlowe 671 ha (odpowiednio: 432 ha i 239 ha),
- nieużytki i inne 937 ha (odpowiednio: 91 ha i 846 ha).

Użytki rolne, stanowiące 44,9% powierzchni całej gminy, tworzą:

- grunty orne w 6.404 ha (77,0% całości użytków rolnych),
- łąki w 1.392 ha (16,7% j.w.),
- pastwiska w 465 ha (5,6% j.w.),
- sady w 61 ha (ok. 0,7% j.w.)

Grunty leśne zajmują 38,4% całej powierzchni gminy.

2. Szczegółowe informacje dotyczące struktury funkcjonalno-przestrzennej zawarte są w dwu kompletach map struktury użytkowania terenów m. i gm. Słubice, jakie sporządzono w wyniku bezpośredniej inwentaryzacji stanu zagospodarowania w terenie w listopadzie 1998 r.. Mapy te wykorzystane będą jako podstawowe podkłady dla rysunków studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Słubice. W ich treści ujęte zostały następujące elementy:

- tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności,
- tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
- tereny usług (UA - administracji, UG - gastronomii, UH - handlu, UZ - zdrowia, UI - innych, UO - oświaty, UN - Collegium Polonicum, US - sportu i rekreacji, UT - turystyki),
- tereny działalności gospodarczej (P. - przemysłu, B - baz, S - składów),
- tereny produkcji rolniczej i ogrodniczej,
- tereny zieleni (ZP - urządzonej, ZN - nieurządzonej),
- cmentarze (ZC),
- ogrody działkowe,
- tereny lasów,
- ciek i zbiorniki wodne,
- tereny niezainwestowane,
- tereny komunikacji kołowej,
- tereny komunikacji kolejowej,
- tereny ciepłowni,
- tereny oczyszczalni ścieków,
- tereny głównego punktu zasilania.

CZĘŚĆ II - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ORAZ STANU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Gmina miejsko - wiejska Słubice położona jest w północno-zachodniej części województwa lubuskiego, na Pojezierzu Lubuskim, w dolinie środkowej Odry, stanowiącej główną oś ekologiczną regionu. Słubice leżą w obrębie Lubuskiego Przełomu tej rzeki. Stanowi on najwęższy odcinek, szeroki na wysokości Słubic ok. 1,5 - 2 km, tworzący wąskie koryto bez rozlewisk i ramion. Charakterystyczny krajobraz tych terenów tworzy także po polskiej stronie doliny jej wyraźna krawędź, stanowiąca zachodnią granicę wysoczyzny morenowej, przybliżającej się tu do Słubic.

2. Rzeźba terenów m. i gm. Słubice tworzy podstawowe komponenty lokalnego krajobrazu. Na jej ukształtowanie zasadniczy wpływ miały poszczególne okresy zlodowaceń bałtyckich, szczególnie tzw. stadiał poznański, którego południowy zasięg wyznacza wielki ciąg moreny czołowej oznaczony linią: Słubice-Sulęcín-Międzyrzecz-Pniewy. Specyficzne dla tych terenów są także ciągi moren dennych i powierzchni sandrowych, co znacznie ożywia krajobraz gminy. Warstwy polodowcowe narosły tu do znacznej miąższości, zaś Odra naniosła dodatkowo nowe pokłady po ustaniu zlodowacenia. Zachodni skraj w/w moreny czołowej tworzą formacje przylegające do miasta w części południowo-wschodniej. Wysoczyzna ta obejmuje okolice wsi Lisów, Golice, Drzecin, Biskupice i jest zbudowana z glin zwałowych, piasków i żwirów akumulacji lodowcowej z glazami. Różnicowanie wysokościowe tych terenów nie jest duże, deniwelacje wynoszą tu od 10 do 20 m. Dużym klinem od wschodu i południowego wschodu wdziera się w wysoczną morenową równinę sandrową, stanowiącą płaski teren, na którym znajdują się bory sosnowe Puszczy Rzepińskiej. Równina sandrowa obejmuje wsie: Drzecin, Stare Biskupice, Kunowice, Rybocice i Świecko.

3. Budowa geologiczna terenów gminy charakteryzuje się prostym układem, utworzonym w najmłodszych partiach z osadów polodowcowych, reprezentowanych przez różnego typu piaski, żwiry i gliny zwałowe. Ich miąższość sięga około 50-60 m, niekiedy bywa mniejsza. Występują tu także lokalnie osady trzeciorzędowe w postaci wkladek węgla brunatnego. O charakterze utworów geologicznych terenów zachodniej części gminy decyduje przeszłość doliny Odry. W części północnej, gdzie dolina ta poszerza się, występuje teren płaski, bagienny, częściowo zbudowany z mad i piasków rzecznych, poprzecinany licznymi kanałami melioracyjnymi, w których poziom wody w dużej mierze uzależniony jest od stanu wód Odry. Podobnie przedstawia się krajobraz nadodrzański na południe od miasta. Takie ukształtowanie terenu wyklucza w zasadzie możliwość ekspansji urbanistycznej w tych kierunkach, nie pozwala także na pełniejsze wykorzystanie tych terenów dla celów gospodarczych. Dolina Odry ma szerokość ok. 6 km na północ od Słubic i ok. 1,5 km na południe od Słubic. Terasa denna doliny Odry jest położona na południu na wysokości 24 m n.p.m. (Kunice-Rybocice), zaś na północy w poziomie 15,5 m n.p.m. (Łazy-Lubsko). Są to tereny o wyjątkowych walorach krajobrazowych, predystynowane do objęcia ochroną w całości jako obszar chronionego krajobrazu (poza obszarem zainwestowania miejskiego).

4. Tereny miasta i gminy Słubice mają bardzo dobre gleby pod względem jakości i przydatności rolniczej. Gleby te są bardzo zróżnicowane. Występują tu mady pochodzenia aluwialnego oraz gleby brunatne właściwe i brunatne wylugowane, utworzone z piasków zwałowych oraz gleby rdzawe (skrytobielicowe) i bielicowe. Waloryzacja gleb rolniczych mierzona wskaźnikiem = 59,4 stawia miasto Słubice na 14 miejscu wśród 40 jednostek terytorialnych dawnego województwa gorzowskiego. Bardzo korzystny wskaźnik bonitacji agroklimatu stawia to miasto na pierwszym miejscu w regionie. Bonitacja glebowa gminy stwarza korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa. W obszarze miasta występują gleby z okresowym lub miejscami z długotrwałym nadmiarem wody, co obniża przydatność rolniczą gleb tych terenów. Zbliżone cechy mają gleby położone w dolinie Odry na północ od miasta. Odnaczają się one odczynem lekko kwaśnym i kwaśnym. Wysoka jest tu zawartość magnezu i fosforu w glebie. Około 90% arealu upraw ma zawartość średnią i wyższą tego pierwiastka, co świadczy o wysokiej kulturze rolnej.

5. Odra stanowi zarówno główną oś ekologiczną - co już wcześniej podkreślono - jak i hydrograficzną terenów gminy. Niestety jej wody nie odpowiadają pod względem fizyko-chemicznym i bakteriologicznym obowiązującym normom. Posiadają one III klasę czystości z uwagi na dużą zawartość ołowiu, fosforu oraz zanieczyszczenia bakteriologiczne, a także bardzo wysokie stężenie chlorofilu. Najbardziej niekorzystne wskaźniki przyjmują w wodach Odry zawartości azotynów i fosforu ogólnego. Mają one przy tym małą zawartość substancji organicznych, co

wskazuje na ich I i II klasę czystości w tym zakresie. Jakość wód Odry nie pozwala na jej gospodarcze wykorzystanie. Na stan ten bezpośrednie wpływ mają zrzuty zanieczyszczeń w całej zlewni tej rzeki, pochodzące z terenu Czech, Niemiec i Polski (m.in. z Ostrowskiego Okręgu przemysłowego, z Raciborza, Kędzierzyna Koźla, Opola, Wrocławia, Brzegu Dolnego, Głogowa, Nowej Soli i Krosna Odrzańskiego a także z szeregu miejscowości położonych po obu stronach dopływy Odry - Nysy Łużyckiej).

6. Stosunki hydrograficzne terenów miasta i gminy kształtują wody powierzchniowe płynące - rzeki i stojące jeziora, tereny mokradeł i bagien oraz wody wglębne. Charakterystycznymi większymi ciekami powierzchniowymi są na północ od miasta tzw. Kanał Czerwony i Kanał Czarny oraz na południe rzeczka Ilanka, wpadająca do Odry pod Świeckiem. W Słubicach i najbliższej ich okolicy nie ma wód stojących; pozostałości po zmeliorowanych terenach bagiennych znajdują się na północ i na południe od miasta. Brakuje tu również większych cieków wodnych poza w/w. Liczne są rowy i kanały odwadniające. Jakość części ich wód jest zagrożona wskutek odprowadzanych do Kanału Czerwonego ścieków oczyszczonych z miejskiej oczyszczalni. Przy charakterystyce wód podziemnych trzeba wskazać, że Słubice mają ich znaczne zasoby. Wiąże się to z położeniem miasta na terenie pradoliny Odry oraz strukturami utworów wyścielających ten polder. Na niedużych głębokościach - miejscami już od 1 m. n.p.m. zalegają tu piaski luźne lub słabo gliniaste, stanowiące pierwszy poziom wodonośny. Wody tego poziomu poddawane są silnej antropopresji, co powoduje ich lokalne zanieczyszczenie, związane z działalnością bytową i produkcyjną, zwłaszcza na terenie miasta. Badania geologiczne wskazują, że warstwa piasków czwartorzędowych zalega tu do głębokości 35-37 m. Głębsze poziomy wodonośne nie są rozpoznane. Pod utworami czwartorzędowymi zalegają na głębokościach poniżej 37 m. pod powierzchnią terenu twory trzeciorzędowe. Trzeciorzędowy poziom wodonośny zalega na terenie miasta na głębokościach 50-150 m. Bezwzględna wysokość zwierciadła wody nad poziom morza nie jest większa niż 20 m. Jakość wód występujących na tak znacznych głębokościach jest średnia ze względu na wysoki współczynnik filtracji tych wód.

7. Dobre warunki klimatyczne miasta obniżają w części terenów miejskich zanieczyszczenia powietrza o charakterze lokalnym. Zagrożenia jakości powietrza stwarzane są przez źródła: punktowe, liniowe i obszarowe. Główne emitory zanieczyszczeń powietrza to kotłownie osiedlowe WPEC, Zakładów „Komes”, Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych oraz „Pekaes Group”. Znaczącym źródłem zanieczyszczeń i hałasu są zlokalizowane w środku miasta bazy transportu i zajezdnie. Oceny jego stanu dokonuje się na podstawie pomiarów prowadzonych w 2 punktach pomiarowych na terenie miasta. Pomiaru stanu zanieczyszczeń pyłowych i gazowych systematycznie prowadzone są w zakresie opadu pyłu, pyłu drobnodyspersyjnego (zawieszonego), dwutlenku siarki i dwutlenku azotu. Według danych ze stacji pomiarowych średnioroczny opad pyłu w dwóch punktach jest stale niższy od dopuszczalnej wartości wynoszącej 200 g/m² rok. Wynosił on w latach 1993-96 od 109,5 g/m² do 181,2 g/m² (w 1993 r.). W okresie tym wartość średniego opadu pyłu malała, co było związane z systematyczną zmianą sposobu ogrzewania i przechodzenia z ogrzewania węglowego na gazowe i elektryczne. Podobne zjawiska obserwuje się w odniesieniu do gazów.

8. Środowisko przyrodnicze Słubic w wyniku wielowiekowej działalności człowieka ulegało na tym terenie znacznym przeobrażeniom. Dotyczy to przede wszystkim zasadniczej przebudowy kompleksów leśnych, położonych na wschód od Słubic, gdzie dawne, pierwotne lasy mieszane (z dębem, grabem, bukiem i sosną) zostały zamienione na bory monokulturowe (z sosną). Dawne buczyny pozostały w części lasów położonych na południowy wschód od miasta. Charakterystyczne dla doliny Odry znaczne obszary moczarowo-bagiennie w wyniku przeprowadzonych melioracji również zatraciły swój pierwotny charakter. Zamieniono je na łąki i pastwiska, usunięto roślinność tworzącą nadrzeczne lasy łęgowe i olszyny. Zachowały się tu jednak interesujące zespoły roślinne. Z geobotanicznego punktu widzenia najbardziej interesujące są w okolicy Słubic dwa obiekty przyrodniczo-krajobrazowe: pierwszy to charakterystyczna krawędź doliny Odry położona pomiędzy Słubicami i Świeckiem, gdzie zachowały się fragmenty zbozowej postaci łęgu jesionowo-wiązowego, stanowiące utworzony tu obszar chronionego krajobrazu, drugi - to położone na północ od centrum miasta kompleksy ekstensywnie użytkowanych łąk na siedliskach łęgowych. Obiekty te planuje się objąć ochroną w następujący sposób:

- Słubickie Wzgórza powinny stanowić zespół przyrodniczo-krajobrazowy o pow. ok. 62 ha, wchodzący w skład obszaru chronionego krajobrazu terenów o zróżnicowanej rzeźbie, ze starorzeczem, stromymi zboczami, jarami; typograficzną atrakcyjność ich krajobrazu podnoszą wznoszące się nad krawędź doliny Odry liczne wzniesienia i pagórki oraz dostosowany do nich strefowy układ roślinności; na niewielkiej powierzchni występuje tu wielka różnorodność zbiorowisk i siedlisk roślinnych od wodnych, łąkowych, leśnych i borowych do kserotermicznych, w tym gatunków chronionych i rzadkich oraz wiekowych drzew.

- Słubicki i Nadodrzański Łęg ma objąć jako użytek ekologiczny naturalną, płaską terasę rzeczną ze starorzeczami i oczkami wodnymi, ostojami ptactwa wodno-błotnego, w tym łabędzia niemego i słodkowodnych gatunków ryb, stanowiskami grążela żółtego i salwinii pływającej; porastające ten teren leśne zespoły roślinne siedlisk łęgowych z kilku generacyjnymi drzewostanami pełnią ważną rolę ochronną i przeciwerozyjną, dając schronienie dzikim zwierzętom, w tym dzikom i sarnom.

9. Szereg interesujących z punktu widzenia przyrodniczego obiektów przyrodniczych, położonych na terenach wiejskich gminy, objętych zostało ochroną jako użytki ekologiczne na mocy decyzji Wojewody Gorzowskiego z 18.12.1998 r. Są to:

- położony na terenie leśnictwa Biskupice użytek o pow. 25,54 ha i obejmujący bagna, łąki, pastwiska z naturalną sukcesją olchy, brzozy, kruszyny, wierzb krzewiastych, jezioro ulegające eutrofizacji i tereny naturalnej bazy zerowej jeleniowatych,
- położony na terenie leśnictwa Kunowice użytek o pow. 29,76 ha i obejmujący jezioro z przyległymi bagnami i łąką (teren niedostępny) oraz miejsca gniazdowania żurawi i innego ptactwa wodnego,
- położony na terenie leśnictwa Prochowice użytek o pow. 114,08 ha i obejmujący dolinę rzeki Ilanki - bagna, łąki, pastwiska, okresowo zalewane, niedostępne, miejsca ostoi zwierzyny, gniazdowania żurawi oraz innego ptactwa wodnego; występuje tu wydra i bóbr; obrzeża bagien porastają zwarte kobierce przebiśniegów, zawilców i przylaszczek,
- położony na terenie leśnictwa Gajec użytek o pow. 35,94 ha i obejmujący złoża torfowe, mszar wysokotorfowy, i miejsca występowania rosiczki; następuje tu proces ewolucji torfowiska przejściowego w kierunku wysokiego, proces sukcesji pierwotnej,
- położony na terenie leśnictwa Kunowice c.d. użytek o pow. 9,70 ha i obejmujący ciąg użytków rolnych i bagien (teren trudnodostępny), miejsca gniazdowania żurawi i innego ptactwa wodnego, występuje śnieżyca przebiśnieg, przylaszczka, kalina koralowa,
- położony na terenie leśnictwa Bukowiec użytek o pow. 15,30 ha i obejmujący pastwiska, łąki i bagna w obrębie zbiornika retencyjnego Odry, okresowo zalewane; gatunki tu chronione to: kalina koralowa, przylaszczka, skrzyp olbrzymi, śnieżyczka przebiśnieg; znajdują się tu również liczne miejsce gniazdowania ptactwa wodnego.

10. Zróżnicowanie stanowisk faunistycznych okolic Słubic jest wyraźnie uzależnione od występującego tu zróżnicowania geomorfologicznego, szaty roślinnej oraz struktury poszczególnych biotopów. Istnieje tu zredukowany w stosunku do wcześniejszych okresów świat ssaków, reprezentowany obecnie przez jelenie, sarny, zajęce, lisy, wydry, kuny i wiewiórki. Żle przedstawia się pod względem gatunkowym i ilościowym fauna Odry. Wyginęły tu bezpowrotnie, poławiane niegdyś jesiotry, pozostał jedynie leszcz, boleń, płotka, częściowo węgorz i karp. Dużo korzystniej przedstawia się stan ornitologiczny tego obszaru. Miejscem największej koncentracji łęgów szczególnie ptaków wodno-błotnych, są rozległe obniżenia doliny Odry od mostu w Słubicach w kierunku Świecka. Obszar międzywała w okresach utrzymującego się wysokiego stanu wody powoduje, że gniazduje tutaj sporo rzadkich lub ginących gatunków. Na terenie miasta znajduje się kilka pomników przyrody, które na mocy zarządzenia Wojewody Gorzowskiego z dnia 12 czerwca 1989 r. uzyskały ten status. Objęto tą formą ochrony cztery dęby szypułkowe oraz trzy wierzby białe, podobnie jak dęby wymagające leczenia. Dęby rosną przy posesji budynku Nadleśnictwa - ul. Kopernika, przy ul. Wodnej, na zieleńcu usytuowanym na placu Wolności i na stadionie przy ul. Sportowej, wierzby natomiast na posesji przedszkola przy ul. 1 Maja.

11. Słubice mają stosunkowo niewielkie nasycenie zielenią urządzoną w formie skwerów, placów i zieleńców. W centrum miasta znajduje się pięć placów o różnej wielkości, na których zostały wprowadzone elementy tego typu zieleni. Są to place Dąbrówki, Sybiraków, Przyjaźni, Wolności i Bohaterów. W centrum znajduje się także kilka niewielkich skwerów wykorzystywanych jako miejsca wypoczynku. Za kościołem przy ul. 1 Maja położony jest jedyny park w Słubicach, o powierzchni niespełna 2 ha o charakterze parku leśnego. Wartościowe jest zadrzewienie terenów boisk OSiR wraz ze stadionem. O wartości występującej tu zieleni nie decyduje jednak jej wiek ani cechy biologiczne, lecz walory kompozycyjno-przestrzenne oraz funkcjonalne. Obok formowanych i naturalnych ciągów żywopłotów otaczających boiska i spełniających rolę ozdobną i izolacyjną, znajdują się tu ciągi spacerowe, w tym cienista aleja lipowo-dębowa wkomponowana w taflę wydłużonego zbiornika wodnego oraz zaniedbana obecnie aleja platanowa, a także rosnące samotnie lub w luźnych rzędach topole, dęby i klony o charakterze ozdobnym. Na wyróżnienie zasługuje także kompozycja i skład gatunkowy zieleni na terenie Zespołu Szkół Rolniczych przy

Alei Niepodległości. W części, choć na niewielkiej powierzchni, wykazuje ona naturalny drzewostanowy charakter, dominuje tu ogrodowe założenie ozdobne charakteryzujące się dużą liczbą gatunków, głównie krzewiastych. Drugim obiektem użyteczności publicznej, przy którym zieleń wysoka wykazuje bogatszy od innych charakter jest szpital miejski.

12. Na terenie m. i gm. Słubice nie ma udokumentowanych złóż surowców naturalnych. Występują tu m. in. pokłady węgla brunatnego, jednak niewielkie jego ilości, mała miąższość pokładów i duża głębokość zalegania czynią ich wydobycie ekonomicznie nieopłacalnym. Jedynymi eksploatowanymi surowcami naturalnymi na terenie gminy są piasek i pospółka (dla celów budowlanych i drogowych). Nie licząc dzikich odkrywek, największym miejscem poboru jest żwirownia w Rybolicach i piaskownia w Kunowicach. Znane inne złoża tego typu surowców nie są atrakcyjne, o czym świadczy fakt, że nie zostały dotąd zbyte tereny tzw. „Prochowca”, na których wcześniej prowadzono wydobycie piasku.

2. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

1. Spuścizna historyczna jest podstawowym elementem, który określa kulturę i charakter Słubic w porównaniu z innymi miastami. Dla większości mieszkańców, jak i dla turystów, charakter tego miasta jest określony przez jakość budów i przestrzeni miejskich. W wielu miejscach historycznie ukształtowana tkanka miejska, również ta o wartościach zabytkowych, uległa tu zniszczeniu jeszcze w toku działań wojennych, a także w toku realizacji niewłaściwych planów przekształceń przestrzennych, budowy tras komunikacyjnych i niekontrolowanych działań na rynku nieruchomości. Zachowany, historycznie wykształcony układ urbanistyczny Słubic, ich sieć ulic, placów a także istniejących gabarytów i charakter zabudowy mają wartościowy charakter. W obrębie terenów zabudowanych tego miasta poza zespołami zabudowy mieszkalno-usługowej, pochodzącymi z przełomu XIX i XX wieku i położonymi w jego centrum a także obiektami sakralnymi nie ma wartościowych obiektów architektonicznych o długiej metryce. Szczególnymi wartościami cechuje się zbudowany w latach trzydziestych kompleks sportowy ze stadionem, basenem i towarzyszącymi obiektami i układem zieleni. Warte uwagi są także zachowane w dolinie Odry oraz w obrębie zmeliorowanych jej terenów liczne obiekty inżynierskie.

2. Mimo, że Słubice są ubogie w atrakcyjne obiekty zabytkowe - z tym większą troskliwością należy dbać o te obiekty, które przetrwały do dzisiaj i będą stanowić jego atrakcyjne fragmenty. Większość obiektów zabytkowych, które uwzględnia wykaz Państwowej Służby Ochrony Zabytków to domy mieszkalne, kilka stanowi obiekty użyteczności publicznej (m.in. budynek Urzędu Miejskiego, banku przy ul. 1-go Maja, szkoły i poczty przy ul. Przyjaźni). Znajduje się w nim także Kościół Parafialny p.w. NMP Królowej Polski w końcu XIX w. Żaden z w/w obiektów nie znalazł się dotychczas w rejestrze zabytków. Obiekty te, pochodzące w większości z końca XIX w., przełomu wieków a także z początku XX wieku tworzą wyraźne skupiska w centrum przy następujących ulicach:

- ul. Chopina (nr: 1, 8, 10,12, 13, 14,19),
- ul. Jedności Robotniczej (nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13,16, 17),
- ul. Kopernika (nr 11, 16, 17, 20, 25, 26, 27, 60, 65, 74, 84),
- ul. Kościuszki (nr 4, 5, 6, 8, 11, 12, 15, 19, 32),
- ul.1- go Maja (nr 5, 6, 9, 12, 14, 15, 17, 18/19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30 Kościół paraf. p.w. NMP Królowej Polski),
- ul. Mickiewicza (nr 1, 3, 5, 7, 10, 11, 13, 15, 20),
- ul. Narutowicza (nr 2, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 34),
- ul. Paderewskiego (nr 30 (stodoła), 31, 32, 33, 40),
- Plac Bohaterów (nr 4, 5, 6, 14, 15),
- Plac Przyjaźni (2, 3, 4, 6, 16, 18, 19, 23, 27),
- Plac Wolności (nr 2, 6, 9, 11, 14),
- ul. Wojska Polskiego (nr 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 32, 34, 37, 120, 121, 122, 130, 132, 135, 137, 144, 50, 152, 153, 163, 164, 167),
- ul. Żeromskiego (nr 1, 6, 7, 8, 10, 11, 15, 18, 25, 26, 27),

Część obiektów zabytkowych występuje w odosobnieniu od w/w koncentracji. Są to domy mieszkalne przy ul. ul. Daszyńskiego (nr 5 i 22), Folwarcznej (nr 2), ul. Konopnickiej (nr 2 i 3), Mirodawskiego (nr 1), Nadodrzańskiej (nr 1- 5), Niepodległości (nr 1, 3), ul. Ociepki (nr 1, 3, 4), Podchorążych (nr 1), Piłsudskiego (nr 5,6), Reja (nr 4), Sienkiewicza (nr 50, 52), Słowackiego (nr 9, 10, 14), ul. Słowiańska (nr 11/12, 14), Wrocławskiej (nr 2, 3, 4. Warto-

ściowy układ tworzy w obszarze śródmiejskim stosunkowo dobrze zachowany, historyczny ciąg ulic i placów, prowadzący od mostu granicznego przez ulicę Jedności Robotniczej, Plac Przyjaźni, Plac Wolności do Placu Bohaterów i tworzący oś kompozycyjną całego centrum Słubic. Oś ta jest podkreślona łukowatymi przebiegami ciągów ulicznych: Wojska Polskiego - Plac Przyjaźni - Młodzieży Polskiej - Kościuszki oraz Nadodrzańska - 1-go Maja.

3. Na terenach wiejskich gminy zachowały się znacznie starsze obiekty, niektóre pochodzące we fragmentach jeszcze z XIII w (ruiny kościoła w Kunowicach) lub z XV/XVI (kościół w Lisowie, Rybocicach). W wykazie PSOZ znajdują się:

- w Drzecinie - ruina kościoła z fragmentami XVI i XVIII w, dom z końca XIX w,
- w Kunowicach - ruina kościoła z fragmentami z XIII, XV/XVI i XVIII wieku, ul. Zielona 2 - XIX wieczna stodoła szachulcowa,
- w Lisowie - Kościół fil. p.w. Najśw. Serca Pana Jezusa z fragmentami z XV/XVI w. i poł. XIX w., mieszkalne domy szachulcowe nr 22 i 34 ze stodołą, z II poł. XVIII wieku, dom szachulcowy nr 28 I poł. XIX w.,
- w Rybocicach - Kościół fil. p.w. św. Józefa z fragmentami z XV w.

Na terenach wiejskich w/g danych PSOZ zewidencjonowano wstępnie kilkadziesiąt stanowisk archeologicznych, w tym:

- w Drzecinie - 23 stanowiska,
- w Golicach - 2,
- w Kunowicach - 1,
- w Lisowie - 3,
- w Nowych Biskupicach - 1,
- w Starych Biskupicach - 11.

3. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNE ORAZ WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. W końcu 1997 r. miasto i gminę Słubice zamieszkiwało 19.754 osób (w tym miasto - 17.476, 88,4%, tj. ogółu mieszkańców, zaś tereny wiejskie 2.276 osób, tj. 11,6%). Liczba mieszkańców gminy zmalała nieznacznie w końcu 1998 r. do 19.544 osób, zaś proporcje pomiędzy udziałem ludności miejskiej i wiejskiej nie uległy większej zmianie. Ludność wiejska zamieszkuje 11 wsi: Drzecin, Golice, Kunice, Kunowice, Lisów, Nowe Biskupice, Nowy Lubusz, Pławidła, Rybocice, Stare Biskupice, Świecko. W strukturze wiekowej mieszkańców miasta dominuje grupa ludności w wieku produkcyjnym, tj. w wieku od 20 do 54 lat (stanowi ona 54,7% całej populacji). Na terenach wiejskich grupa tej ludności także dominuje, ale jej udział w ogólnej liczbie mieszkańców wsi jest niższy (sięga ok. 47%). Grupa ludności w wieku przedprodukcyjnym, tj. do lat 19 jest znaczna w mieście i liczy ok. 31% całej ludności, na wsi jest wyższa i liczy 34,7% ogółu. Dane te stanowią o pozytywnych relacjach demograficznych w m. i gm. Słubice.

2. Na terenie m. i gm. Słubice znajduje zatrudnienie ok. 6.200 osób. Strukturę zatrudnienia mogą zilustrować dane z dn. 30.09.1997 r., w/g których zatrudniano tu wówczas 5.392 osoby (2.620 mężczyzn i 2.620 kobiet), w tym:

- w transporcie, gospodarce magazynowej i łączności 1.237 osób (23,0%),
- w działalności produkcyjnej 705 osób (13,1%),
- w ochronie zdrowia i opiece socjalnej 629 osób (11,7%),
- w administracji publicznej, obronie narodowej 504 osoby (9,3%),
- w handlu, naprawie pojazdów mechanicznych 492 osoby (9,1%),
- w budownictwie 467 osób (8,6%),
- w edukacji 411 osób (7,6%).

3. W/w strukturę zatrudnienia cechuje znaczny udział pracujących w szeroko rozumianej sferze usług wraz transportem, gospodarką magazynową i łącznością, gdzie pracuje ok. 60% zatrudnionych. Zjawiskiem charakterystycznym dla rynku pracy na terenie Słubic jest utrzymujące się zjawisko bezrobocia. Przemiany gospodarcze zapoczątkowane pod koniec lat 80 zapoczątkowały ten proces. Z jednej strony pojawiła się ogromna grupa osób pracujących na własny rachunek - głównie w sferze handlu i usług, z drugiej zaś rosła liczba mieszkańców nie związanych etatowo z żadnym zakładem pracy. Największy przyrost osób poszukujących pracy odnotowano w latach 1991 - 95. Rok później sytuację udało się opanować na tyle, że po raz pierwszy odnotowano znaczący, kilkuprocentowy spadek liczby bezrobotnych. 38% wszystkich pozostających bez pracy mieści się w przedziale wieku 18-

30 lat. Bezrobocie jest tu nas tyle małe, że nie powoduje regresu gospodarczego i nie hamuje tempa rozwoju Słubic, na tyle jednak duże, że nowo tworzone firmy nie mają problemu ze znalezieniem kadr.

4. Warunki zamieszkiwania na terenie m. i gm. Słubice są w dużym stopniu uzależnione od wieku i standardu zabudowy. Odziedziczona po II wojnie zabudowa została w znacznym stopniu wymieniona, zmodernizowana, i uzupełniona o nowe obiekty przede wszystkim na terenie miasta. Procesy te są wyraźnie słabsze na terenach wiejskich. Na poprawę warunków zamieszkiwania miała wpływ budowa budynków spółdzielczych, komunalnych oraz zakładowych. Budownictwo spółdzielcze dominowało do początku lat 90-tych. W II połowie lat 60-tych rozpoczęto sprzedaż działek pod zabudowę indywidualną. W latach 90-tych stworzono prawne podstawy do prywatyzacji mieszkań komunalnych, nastąpiła również intensywna sprzedaż działek budowlanych, co zaowocowało wzrostem budownictwa indywidualnego. Większość mieszkańców Słubic ma dostęp do instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych i gazowych. Gorszy dostęp do instalacji mają mieszkańcy słubickich wsi. Korzystanie z sieci wodociagowych, kanalizacyjnych i gazowych (wg stanu na koniec 1997 r.) ilustrują poniższe wskaźniki:

- z wodociągu korzysta 95,2% ludności,
- z kanalizacji korzysta 92,6%,
- z gazu - 95,6%.

5. W sieci usług publicznych miasta i gminy szczególne miejsce zajmuje rozwijający się ośrodek szkolnictwa wyższego. Słubice stanowią jedno z nielicznych małych miast w Polsce, które są siedzibą filii szkoły wyższej. W 1991 r. reaktywowano w pobliskim Frankfurcie Europejski Uniwersytet Viadrina, zaś jego polska część tzw. Collegium Polonicum ulokowana została w Słubicach. Collegium jest wspólnym przedsięwzięciem Uniwersytetu Adama Mickiewicza w Poznaniu i Uniwersytetu Europejskiego we Frankfurcie. Na tej reaktywowanej w 1991 r. uczelni na wydziale prawa, ekonomii oraz kulturoznawstwa kształci się 2 tys. studentów, w tej liczbie kilkuset Polaków. W 1993 r. odbyła się w Słubicach inauguracja roku akademickiego, zbudowano cztery domy studenckie, bibliotekę uniwersytecką oraz zaprojektowany z rozmachem główny gmach uczelni. Sieć szkolnictwa i oświaty stanowi ponadto na terenie miasta i gminy 6 szkół podstawowych (w tym 3 szkoły w Słubicach, szkoły w Drzecinie, Golicach i Kunowicach oraz filia w Rybocicach), Liceum Ogólnokształcące, 2 Technika Odzieżowe oraz Zasadnicza Szkoła Odzieżowa, Zespół Szkół Rolniczych (z 2 Technikami Ogólnorolnymi, Liceum Ekonomicznym, Technikum Agrobiznesu, Zasadniczą Szkołą Zawodową), Zespół Szkół Samochodowych (z Liceum Samochodowym, 2 Technikami Samochodowymi oraz Zasadniczą Szkołą Zawodową), a także Państwowa Szkoła Muzyczna I Stopnia w Słubicach oraz Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Słubicach. W szkołach ponadpodstawowych w ok. 110 oddziałach uczy się ok. 2.700 uczniów, w szkołach średnich w ok. 75 oddziałach uczy się ok. 1900 uczniów. Sieć szkolną uzupełnia 7 przedszkoli (z ok. 670 miejscami).

6. Główną placówką ochrony zdrowia w Słubicach jest Szpital Rejonowy z 6 oddziałami i łącznie 190 miejscami, który jest głównym obiektem Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, zatrudniającego 413 osób (w końcu 1997 r.). Dodatkowo na terenie miasta działa 55 prywatnych gabinetów lekarskich w specjalnościach: stomatologia, choroby wewnętrzne, dermatologia, ortopedia, okulistyka, laryngologia, chirurgia, chirurgia plastyczna, psychologia i innych. Funkcjonuje tu także 5 aptek. Dla ochrony zdrowia ludzkiego przed wpływem czynników szkodliwych lub uciążliwych oraz w celu zapobiegania powstawaniu chorób zakaźnych i zawodowych w Słubicach działa terenowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna.

7. Głównymi obiektami kultury na terenie Słubic jest Słubicki Miejski Ośrodek Kultury SMOK (zajmuje budynek o powierzchni 2.000 m²), Biblioteka Publiczna (zajmująca budynek o powierzchni 1.150 m² i gromadząca księgozbiór wielkości ok. 65 tys. woluminów. Druga z bibliotek - Pedagogiczna, liczy 18.974 woluminów. Upowszechnienie książki i czytelnictwa prowadzą także punkty biblioteczne w sześciu słubickich szkołach podstawowych i ponadpodstawowych. Łącznie księgozbiór szkół liczy 89.957 woluminów. w ośrodku i bibliotekach znajduje zatrudnienie 27 osób. Sieć w/w placówek kultury uzupełnia kino „Piaś” z 241 miejscami, niestety z warunkami nie odpowiadającymi współczesnym wymogom dla tego typu placówki oświatowej. W mieście brakuje wielofunkcyjnej sali widowiskowej, amfiteatru, nowoczesnego kina. Braki te to główne niedostatki w bazie kulturalno-oświatowej gminy Słubice.

8. Słubice dysponują dobrą bazą dla uprawiania sportu i rekreacji. Jej głównymi obiektami zarządza Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji. Obiekty sportowe ośrodka, położone przy ul. Sportowej, wkomponowane w piękny park leśny na obszarze ok. 15 ha stanowią prawdziwą „perłę” Słubic. Na kompleks ten składają się:

- stadion piłkarsko-lekkoatletyczny z zapleczem socjalnym i widownią na 5.000 miejsc siedzących,
- otwarty letni zespół basenów o wymiarach 100 m. x 22 m.,
- 4 płyty piłkarskie (treningowe),
- kort tenisowy,
- strzelnica sportowa.

W kompleksie sportowym znajduje się także Dom Wycieczkowy „Sportowy”, domki campingowe o łącznej ilości 140 miejsc noclegowych oraz własna baza gastronomiczna. Ośrodek administruje także Miejską Halą Sportową, położoną przy ul. Piłsudskiego. Obiekty Ośrodka, wzniesione w latach przedwojennych wymagają gruntownych modernizacji i unowocześnienia. Pracuje tu 63 osób, zaś szeroką działalność rozwijają dwa kluby sportowe "Lubusz" i "Polonia".

4. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ROZWOJEM STRUKTURY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

4.1. Uwarunkowania rozwoju transportu

1. Słubice są jednym z głównych ośrodków koncentracji usług transportu na pograniczu zachodnim, co wiąże się z funkcjonowaniem w ich bezpośrednim sąsiedztwie przejść granicznych oraz terminali odpraw celnych dla ruchu osobowego i towarowego. Na ich terenie oraz w sąsiedniej miejscowości Świecko znajdują się trzy przejścia, dwa drogowe i jedno kolejowe, na których ma miejsce największe natężenie ruchu na granicy zachodniej. W roku 1997 granicę w Słubicach przekroczyło 11 mln osób, a w Świecku 13,8 mln osób. Jest to blisko 9% całego ruchu podróży do Polski, który wyliczony został w 1997 r. na 271,4 mln osób. Dla usprawnienia obsługi ruchu podróży na przejściu w Świecku w 1995 r. oddano do użytku najnowocześniejszy w kraju Terminal Towarowych Odpraw Celnych. Realizację tej inwestycji zapewniło finansowanie Głównego Urzędu Cel w Warszawie, pomocy Niemieckiej i Unii Europejskiej. Usytuowany na powierzchni prawie 28 ha terminal posiada dwie niezależne płyty parkingowe (niemiecką i polską), na których może się pomieścić 530 ciężarówek. Są tu obiekty kontroli celnej, weterynaryjnej i sanitarnej oraz nowoczesna infrastruktura techniczna. Średniodobowe największe natężenie ruchu pojazdów ciężarowych w Świecku w 1997 r. wynosiło 1.986 pojazdów.

2. Obsługa transportu stanowi największą grupę podmiotów gospodarczych w sferze usług m. i gm. Słubice. Pod względem liczebności, najwięcej podmiotów zajmuje się przewozem osób taksówkami. Jest ich ponad 300, a ich byt ekonomiczny prawie w 100% zależy od udających się na zakupy mieszkańców Frankfurtu. Na terenie gminy prowadzi też działalność kilka dużych firm spedycyjnych, zajmujących się usługami dla transportu towarów. Są to między innymi:

- PSM C. Hartwig (przedsiębiorstwo państwowe), świadczące usługi w zakresie spedycji, transportu międzynarodowego i krajowego ładunków, zatrudniające 150 osób,
- Auto Transport Słubice S.A. PKS Group, świadczące usługi w zakresie spedycji, transportu międzynarodowego i krajowego ładunków, serwisu i usług warsztatowych samochodów ciężarowych,
- PTH Transhand Sp. z o.o., powstałe w wyniku prywatyzacji dawnego PKS-u, świadczące usługi w zakresie transportu osobowego, krajowego i międzynarodowego w przewozie ładunków a także usługi warsztatowe dla samochodów ciężarowych.

Działalność w zakresie ciężarowych usług transportowych jest realizowana także przez przewoźników prywatnych, którzy dysponują łącznie kilkunastoma samochodami ciężarowymi.

4.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług

1. Na terenie gminy, wg stanu na czerwiec 1999 r. prowadziło działalność 2.599 podmiotów gospodarczych, przy czym sektor publiczny reprezentowało 40 podmiotów, a sektor prywatny 2.559, w których liczbie znajdowało się ok. 2.200 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Dane te świadczą o bardzo wysokiej aktywności gospodarczej ludności Słubic. Potwierdzają to badania atrakcyjności inwestycyjnej 197 polskich miast średniej wielkości (od 30 do 50 tys. mieszkańców, jakie przeprowadzono w 1998 r.

2. Struktura działalności podmiotów gospodarczych jest ściśle związana ze specyfiką miasta przygranicznego. Najwięcej podmiotów prowadzi działalność zgodnie z Europejską Klasyfikacją Działalności, związaną z:

- handlem - 1.288 (49,5%),

- transportem - 531 (20,3%),
- wynajmem i dzierżawą - 163 (6,2%),
- hotelarstwem i restauratorstwem - 129 (4,9%),
- budownictwem - 127 (4,8%),
- działalnością produkcyjną - 109 (4,2%),
- ochroną zdrowia i opieką socjalną - 77 (2,9%).

W/w dane odnoszą się do analiz z połowy 1997 r., które są miarodajne generalnie, także dla sytuacji z 1998 r.

3. Ważną rolę w systemie usług Słubic spełnia handel. Miasto to stało się w ostatnich latach jednym z głównych ośrodków handlu przygranicznego, obliczonego przede wszystkim na klientów z Niemiec. Na ogół ilość 1.288 podmiotów gospodarczych, zajmujących się działalnością handlową na terenie Słubic:

- spółki prawa handlowego - stanowią 3,7% tej liczby,
- spółki cywilne - 8,6%,
- zaś osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą aż 87,4%.

Głównymi miejscami prowadzenia działalności handlowej (przeważnie przez osoby fizyczne), są tereny dwóch targowisk miejskich (jedno odległe od granicy ok. 2 km z 1.200 miejscami i drugie ok. 0,6 km z 260 miejscami) oraz tereny dwóch prywatnych hal targowych (położonych w centrum miasta). Targowisko miejskie zostało ostatnio zmodernizowane poprzez utwardzenie nawierzchni, postawienie zadaszeń i wprowadzenie oświetlenia. Mimo stworzenia lepszych warunków do prowadzenia działalności handlowej ilość kupujących na w/w targowiskach i na terenach prywatnych hal targowych systematycznie spada. Na spadek wpływów z handlu, głównie bazarowego, mają wpływ:

- stopniowe wyrównywanie się cen do poziomu cen w Niemczech,
- wzrastające koszty transportu dla sprowadzenia towaru, nieraz z dość znacznych odległości,
- narzucanie wysokich cen przez handlujących,
- przechwycenie części klientów przez niemieckich handlowców, wprowadzających handel w dużych supermarketach stosujących znaczne, sezonowe obniżki cen towarów.

Sytuacja ta radykalnie zmienia bardzo wysoką pozycję słubickiego handlu na rynku całego kraju, którą m. in. bardzo wysoko ocenił w 1996 r. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową. Słubickie bazy znalazły się w pierwszej ósemce największych targowisk w Polsce, tuż obok Stadionu Dziesięciolecia i trzech bazarów z okolic Łodzi.

4. Działalność produkcyjna jest obecnie prowadzona przez nieliczne firmy, z których największą są Zakłady Przemysłu Odzieżowego „Komes” (przedsiębiorstwo państwowe w stanie likwidacji) zatrudniające ponad 200 osób. Produkują one odzież głównie na rynek zagraniczny. Działalność o tym samym profilu prowadzą jeszcze 2-3 firmy prywatne o zatrudnieniu po ok. 20-30 osób. W przedsiębiorstwie „Formcom” Sp. z o.o. prowadzona jest produkcja mebli tapicerowanych, PPUH „Eko-dom” zajmuje się wytwarzaniem stolarki okiennej i drzwiowej z plastiku i aluminium. Budownictwo, zarówno jedno jak i wielorodzinne, jest realizowane na terenie miasta głównie przez:

- Spółdzielnię Mieszkaniową,
- Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową,
- Agencję Rozwoju Regionalnego w Gorzowie Wielkopolskim Oddział w Słubicach.

Na terenie gminy rozwija się budownictwo jednorodzinne realizowane przez inwestorów prywatnych.

5. Dla aktywizacji gospodarczej Słubic oraz wykorzystania szczególnych walorów położenia tego miasta przy transeuropejskiej magistrali komunikacyjnej utworzona została we wrześniu 1997 r. na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów Słubicko-Kostrzyńska Specjalna Strefa Ekonomiczna. Założycielami spółki zarządzającej Strefą są Skarb Państwa, gmina Słubice i Kostrzyn nad Odrą. Strefa ma charakter rozproszony. Strefa obejmuje dwie podstrefy:

- podstrefę w Słubicach (o powierzchni 132 ha),
- podstrefę w Kostrzynie (o powierzchni 315 ha w trzech kompleksach).

Tereny słubickiej podstrefy mają dogodne powiązania komunikacyjne z całą Europą dzięki położeniu pomiędzy drogą Słubice-Gorzów Wielkopolski a transeuropejską magistralą kolejową Berlin - Świecko - Poznań - Warszawa - Moskwa. Dzieli je tylko 80 kilometrowy dystans od aglomeracji berlińskiej. W chwili obecnej trwa proces poszukiwania pierwszych inwestorów oraz energicznego promowania tej inicjatywy, która nie ma jak dotąd żadnej konkurencji w paśmie zachodniego pogranicza Polski. Dla nowych podmiotów gospodarczych, które zechcą inwestować w strefie wprowadza się szereg ulg i preferencji. Są to znaczące, bo dochodzące do 100% ulgi w podatku dochodowym nadawane zwykle na okres 10 lat (przy 20-letnim czasie funkcjonowania strefy) oraz 50% zwolnienia z

podatku w kolejnych latach. Przedsiębiorcy liczyć mogą także na zwolnienia z podatku od nieruchomości oraz szeregu innych preferencji nie występujących poza granicami tej strefy. Kostryńsko-Słubicka Strefa Ekonomiczna nastawiona jest głównie na produkcję "high-tech" w takich gałęziach, jak: przemysł farmaceutyczny, chemiczny, papierniczy, elektroniczny oraz wytwarzanie urządzeń służących ochronie środowiska. Rozwijać się tu ma przetwórstwo rolno-spożywcze oraz materiałów budowlanych. Działalności produkcyjnej, prowadzonej na terenie Strefy ma towarzyszyć ścisła współpraca z ośrodkami naukowo-badawczymi w kraju i za granicą, w tym zwłaszcza z Naukowym i Przemysłowym Centrum w Berlinie-Adlershof.

6. Aktywizacji gospodarczej m. i gm. Słubice służy obok uruchomienia Specjalnej Strefy Ekonomicznej także rozwój całej sieci instytucji wspomagających biznes. W mieście ma swoje oddziały pięć banków: Wielkopolski Bank Kredytowy SA, Pomorski Bank Kredytowy, Bank Spółdzielczy, PKO BP, Bank Zachodni SA oraz kilka towarzystw ubezpieczeniowych. Na miejscu są agencje celne i firmy konsultingowe. W 1992 r. w pobliskim Frankfurcie rozpoczęło działalność World Trade Center - pierwsze wspólne polsko-niemieckie joint venture Urzędów Miejskich w Słubicach i Frankfurcie nad Odrą oraz Ministerstwa ds. Gospodarki Brandenburgii. WTC pełni rolę łącznika między firmami regionu środkowego Nadodrza. Jej zadanie polega na pomocy przedsiębiorstwom w nawiązaniu i realizacji kontaktów gospodarczych poza granicami macierzystych krajów. W 1995 r. drugie w nadodrzańskim regionie biuro WTC uruchomiono w Słubicach. Zajmuje się ono kompleksową obsługą małych i średnich firm. Dzięki połączeniom sieciowym w centrum WTC w Nowym Jorku (placówki World Trade Center działają w 70 krajach), zainteresowani przedsiębiorcy mają ułatwiony kontakt z całym światem.

4.3. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej

1. Podstawowymi czynnikami sprzyjającymi produkcji rolnej na terenach wiejskich m. i gm. Słubice są bardzo dobre warunki klimatyczne oraz znaczny areal gruntów rolnych o wysokiej bonitacji. W skład tych gruntów o łącznej powierzchni 8.322 ha (na terenach miejskich jest ich 1.069 ha, zaś wiejskich 7.254 ha) wchodzi w/w danych z końca 1997 r.:

- grunty orne, zajmujące 6.404 ha (77,0%),
- łąki, zajmujące 1.392 ha (16,7%),
- pastwiska, zajmujące 465 ha (5,6%),
- sady, zajmujące 61 ha (ok. 0,7%).

2. Na terenie gminy funkcjonowało 329 gospodarstw indywidualnych (wg stanu z dnia 30.06.96 r. tj. ostatniego spisu rolnego), z tego na terenie na terenie miejskim 113 gospodarstw, zaś wiejskim 216. Łączna powierzchnia w/w gospodarstw wynosiła 1.429 ha (co stanowiło ok. 17,2% całego arealu użytków rolnych), z tego przypadało na tereny miejskie 416 ha, zaś wiejskie 1013 ha. Zasadnicza większość z w/w gospodarstw, w liczbie 200 (tj. 60,8% ich ogółu) stanowiły gospodarstwa nie przekraczające powierzchni 1 ha, 37 gospodarstw miało powierzchnię w przedziale 7-15 ha, a tylko 2 miały powierzchnię 50 - 100 ha (funkcjonowały one na terenie miejskim). Średnia wielkość gospodarstwa wynosiła 4,3 ha. Na terenie gminy związanych z rolnictwem było w 1996 r. 1.130 osób, z tego na terenie miejskim 369 i na wiejskim 761. Dochody z prowadzenia gospodarstwa były jedynym źródłem utrzymania dla 97 ich właścicieli, natomiast z dodatkowego (jednego źródła dochodu) korzystało 147 właścicieli gospodarstw. W/w dane świadczą o stosunkowo niewielkiej roli rolnictwa w gospodarce gminy.

3. Produkcja roślinna prowadzona była w/g danych spisu rolnego z 1996 r. na powierzchni 4.214 ha gruntów ornych, z tego 758 ha (18,5%) przypadało na gospodarstwa indywidualne. Poszczególne uprawy zajmowały m. in.:

- pszenica - 499 ha (11,8% uprawianego arealu),
- jęczmień - 461 ha (10,9% uprawianego arealu),
- żyto - 1.025 ha (24,2% uprawianego arealu),
- rośliny przeznaczone na paszę - 1.781 ha (42,4% uprawianego arealu).

Przy łącznej powierzchni 6.404 ha gruntów ornych w/g spisu rolnego z 1996 r., na 1940 ha (31,5%) nie prowadzono żadnej produkcji. W przypadku gospodarstw indywidualnych obszar ten wyniósł 207 ha, (w tym na terenie miejskim 122 ha), w przypadku pozostałych właścicieli, tj. przede wszystkim Agencji Rolnej Skarbu Państwa aż 1.967 ha gruntów, (na terenie miejskim znajdowało się ich 146 ha). Skala opisywanego zjawiska stwarza szczególnie trudne problemy do rozwiązania przy ewentualnym ponownym zagospodarowaniu tych gruntów.

4. W/g danych spisu rolnego z 1996 r. na terenie gminy Słubice było:

- 896 szt. fizycznych bydła (w tym w gospodarstwach indywidualnych 316 szt.),
- 6.012 szt. fizycznych trzody chlewnej (w tym w gospodarstwach indywidualnych 826 szt.),
- 175 szt. fizycznych owiec (w całości w gospodarstwach indywidualnych),
- 26 szt. koni (j.w.),
- 5.550 szt. drobiu (j.w.)

Na podstawie powyższych danych stwierdzić można, że w omawianym okresie główny udział w hodowli bydła i trzody chlewnej miały funkcjonujące wówczas Państwowe Gospodarstwa Rolne. W przypadku bydła udział ten wynosił 64,7% a w przypadku trzody chlewnej 86,3%. Żadne z jeszcze funkcjonujących gospodarstw Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nie prowadzi hodowli inwentarza żywego, a prowadzona jest w nich jedynie produkcja roślinna. Skala produkcji trzody w gospodarstwach indywidualnych wskazuje, że odbywa się ona z przeznaczeniem na własne potrzeby.

5. Głównym dysponentem gruntów będących we władaniu indywidualnym jest Agencja Rolna Skarbu Państwa. Grunty rolne pozostające we władaniu Agencji przeznaczone są do sprzedaży i o sposobie ich wykorzystania zdecydować przyszyły nabywca. Do momentu ich sprzedaży jednostki organizacyjne AWRSP prowadzą na nich produkcję w ograniczonym zakresie, co dotyczy części gruntów ornych, nie obejmuje natomiast użytków zielonych.

6. Na ogólna powierzchnię 7.124 ha gruntów leśnych wg stanu na 31.12.97 r. na tereny miejskie przypadało 138 ha i na wiejskie 6.986 ha. Lasy będące własnością państwa zajmowały 6.655 ha, lasy we władaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa - 285 ha, lasy komunalne - 52 ha, lasy spółdzielni rolniczych - 30 ha, lasy osób fizycznych - 19 ha (na terenie miejskim 4 ha i na wiejskim 15 ha). Dominującym gatunkiem w drzewostanie leśnym jest sosna, stanowi 90% jego składu. Pozostałe gatunki to: brzoza - 4%, dąb i olsza - po 2% i buk - 1%. Terenami lasów państwowych zarządza Nadleśnictwo w Rzepinie.

4.4. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki

1. Słubice są ośrodkiem specyficznej turystyki, której celem w większości przypadków jest zainteresowanie ofertami, jakie stwarzają słubickie bazy. Nie wykorzystane zostały jak dotąd specyficzne walory turystyczno-wypoczynkowe okolic tego miasta, sprzyjające rozwojowi turystyki wędrowniczej i wyspecjalizowanym formom rekreacji. Sąsiedztwo Puszczy Rzepińskiej stanowiącej jeden z największych na terenie ziemi lubuskiej kompleks chronionego krajobrazu i blisko położone zespoły małych jezior, atrakcyjne tereny dla wędrówek pieszych i rowerowych - to szczególne atuty gminy. Atrakcyjne warunki rozwojowe może mieć myślistwo, a także zbieranie grzybów i jagód. Samo miasto także ma turystom wiele do zaoferowania. Do uprawiania sportu zachęcają ogólnodostępne korty tenisowe, strzelnica sportowa, czynne w sezonie letnim baseny kąpielowe, liczne boiska i sale gimnastyczne, a także stadion Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

2. Baza dla obsługi turystyki jest jeszcze na terenie Słubic bardzo skromna, istnieje ona tylko w ograniczonym zakresie na terenach wiejskich. Na bazę tę składają się na terenie miasta:

- hotel „Cargo” (z 230 miejscami noclegowymi, restauracją, barem, kawiarnią i salami konferencyjnymi),
- hotel „Polonia” (ze 126 miejscami),
- hotel „OSIR-u” (ze 140 miejscami i campingiem na 28 miejsc),
- hotel „Amer” (z 10 miejscami),

oraz na terenie gminy:

- hotel RSP w Drzecinie (z 29 miejscami),
- hotel „Nadodrzański” RSP w Kunowicach (z 58 miejscami noclegowymi),
- kilka moteli (o niewielkiej liczbie miejsc noclegowych).

Przez Słubice, drogą prowadzącą u podnóża Słubickich Wzgórz do Starych Biskupic przebiega na terenie gminy Europejski Dalekobieżny Szlak Pieszy E11, stanowiący ważny transgraniczny szlak wędrowniczy.

5. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY KOMUNIKACJI

1. Słubice leżą na ważnym transeuropejskim szlaku komunikacyjnym, położonym w ciągu przyszłej autostrady A2, łączącym zachodnią i wschodnią Europę poprzez Berlin, Warszawę i Mińsk. Zbiegają się tu także ważne drogi o

znaczeniu regionalnym, prowadzone z Kostrzyna, Głogowa i Zielonej Góry do Słubic. Ważnym elementem łączącym w/w drogi z układem komunikacyjnym pobliskich Niemiec są dwa drogowe przejścia graniczne, położone w Świecku i w Słubicach.

2. Na terenie gminy Słubice znajdują się drogi zarządzane przez czterech administratorów, tj.: DODP we Wrocławiu, Lubuską Dyрекcję Dróg, Zarząd Powiatowy w Słubicach, oraz Zarząd Miejski. Zestawienie dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych podaje się poniżej:

Lp.	Nazwa drogi	Długość w km	Nawierzchnia
a) drogi krajowe			
1.	Nr 2 Granica - Boczów	6,1	bitumiczna
2.	Nr 118 Szczecin - Słubice	15,4	bitumiczna
b) drogi wojewódzkie			
1.	Nr 137 Słubice - Trzciel	11,7	bitumiczna
2.	Nr 275 Słubice - Zielona Góra	13,2	bitumiczna
c) drogi powiatowe			
1.	11-430 Słubice - Nowy Lubusz - Słubice	17,4	różna
2.	11-431 Lisów	1,5	bitumiczna
3.	11-432 Lisów - Kowalów	2,0	bitumiczna
4.	11-434 Drzecin - Nowe Biskupice	5,9	bitumiczna
5.	11-435 Kunowice - PKP Kunowice	1,1	bitumiczna
6.	11-436 Nowe Biskupice - Rzepin	3,9	bitumiczna
7.	11-438 Świecko - Urad	12,1	bitumiczna
8.	11-439 Golice - Radówek	1,9	gruntowa
9.	11-447 Nowy Lubusz - rz. Odra	3,9	bitumiczna

Stan w/w dróg ocenić można jako dobry, wymaga on jednak bieżących prac konserwacyjnych. Znaczne problemy stwarza rosnące natężenie ruchu w obszarze miasta, a zwłaszcza w okolicy istniejącego mostu granicznego w centrum miasta. Powodem nadmiernego ruchu w centrum jest także to, że tylko dwie drogi wyjazdowe wprowadzają i wyprowadzają ruch z miasta w kierunkach na północ oraz wschód i południe, tj.: z jednej strony na Kostrzyn, z drugiej na Zieloną Górę i Rzepin. Niezbędna jest w związku z tym budowa obwodnicy miejskiej i nowego mostu dla odciążenia centrum miasta od nadmiernego ruchu. Przyjęte w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Słubic ustalenia w tej sprawie przeniesione zostały przez stronę niemiecką jako element opracowań dla Frankfurtu nad Odrą.

3. Przez Słubice prowadzi ważna, transeuropejska magistrała kolejowa, łącząca podobnie jak droga nr 2 kraje Europy Zachodniej ze wschodnią, w tym Berlin poprzez Poznań, Warszawę z Moskwą. Linia ta została wybudowana w XIX w., zaś realizowane tu ostatnio inwestycje związane były z usprawnieniem funkcjonowania układu już istniejącego. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w Kunowicach. Praktycznie jest ona mało wykorzystywana dla przewozów pasażerskich. Mieszkańcy Słubic muszą korzystać ze stacji Rzepin, do której można dojechać tylko autobusem.

4. Na terenie gminy zlokalizowane są trzy spośród sześciu najważniejszych zachodnich przejść granicznych na granicy polsko-niemieckiej:

- drogowe przejście dla ruchu osobowego Słubice - Frankfurt,
- przejście dla ruchu kolejowego Kunowice - Frankfurt,
- drogowe przejście dla ruchu osobowego i towarowego - Świecko.

Zasadnicze znaczenie dla ruchu granicznego ma przejście w Świecku i związany z nim terminal odpraw celnych. W 1996 r. terminal w Świecku przekraczało w ciągu doby ponad 15 tys. samochodów osobowych i ponad 16,5 tys. ciężarowych, co stanowi 35% wszystkich odpraw samochodów ciężarowych na 10 przejściach granicy zachodniej.

Na moście w Słubicach samochodowy ruch pojazdów osobowych oscylował w 1996 r. w granicach do 11 tys. Tendencje do wzrostu tego ruchu są nadal rejestrowane.

6.UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY UKŁADU SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Zasadnicze znaczenie dla funkcjonowania miasta Słubice ma w dziedzinie inżynierii miejskiej jego dobre zaopatrzenie w wodę. Umożliwia je system ujęć zlokalizowany w południowo - wschodniej części miasta, złożony z zespołu 10 studni o wydajności od 48 m³/h do 101 m³/h i głębokości czerpania sięgającej do 102 m., zbiorników wyrównawczych oraz stacji uzdatniania wody dla Słubic, Kunowic i Nowego Lubusza. Na terenie miasta występuje także bardzo duża ilość ujęć lokalnych, które są wykorzystane do czerpania wody dla różnych celów przez mieszkańców oraz zakłady pracy. Wśród jednostek gospodarczych na terenie Słubic, 15 posiada własne ujęcia wody, z których pobierana jest ona przeważnie do celów przemysłowych. Łącznie na terenie Słubic zarejestrowano 38 ujęć wód podziemnych. Podstawowe dla miasta ujęcie na tzw. „Lotnisku”, posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w kategorii „B” z dwu warstw wodonośnych o wydajności 370 m3/h . Dopuszczalne decyzją - pozwoleniem wodnoprawnym - z dnia 28.05.1997 r. , maksymalne obciążenie ujęcia wynosi 8 880 m3/d. Sumaryczna wydajność studzien sięga ok. 680 m³/h. Ujmowane na ujęciu wody są zanieczyszczone związkami żelaza i manganu. Zawartości tych pierwiastków w wodzie surowej są wysokie i przekraczają dopuszczalne normy. Wymagają one w związku z tym gruntownego uzdatniania. Miejska stacja uzdatniania ma wydajność równą zatwierdzonym zasobom eksploatacyjnym ujęć, t.j. 370 m3/h.

2. Na terenie miasta Słubice istnieje 36,4 km sieci wodociągowej , do której podłączonych jest ok. 1 tys. budynków mieszkalnych i obiektów zbiorowego zamieszkania. Wszystkie wsie w gminie także posiadają sieci wodociągowe o łącznej długości 25,1 km., w tym:

- Kunowice - 6,1 km.
- Lisów - 1,8 km.
- Rybocice - 4,5 km.
- Świecko - 2,1 km.
- Kunice - 1,5 km.
- Pławidło - 2,2 km.
- Kolonia Nowy Lubusz - 0,9 km.
- Stare Biskupice - 0,7 km.
- Drzecin - 5,3 km.

Sieć wodociągowa na terenie Słubic jest znacznie zdekapitalizowana, jej wiek osiąga w większości 60 lat. Zwiększa się jej awaryjność. Zły stan cechuje także obiekty i sieć wodociągową na terenach wiejskich.

3. Większość ścieków bytowo - gospodarczych miasta pochodzących w około 90 % z obszaru jego zabudowy odprowadzana jest przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków. Oczyszczalnia ta ma przepustowość 6.400 m³/dobę. Towarzyszy jej oczyszczalnia Przedsiębiorstwa Spedycji Międzynarodowej PEKAES, odbierająca ścieki opadowe z kanalizacji deszczowej. Pozostałe ścieki zbierane są w zbiornikach przydomowych i wywożone do oczyszczalni. Kanalizacja bytowo - gospodarcza, funkcjonująca na terenie miasta tworzy system grawitacyjno - ciśnieniowy. Konieczność tłoczenia ścieków wynika z bardzo małych spadków terenu oraz często bardzo wysokiego stanu wód gruntowych. Pomimo wykonania kanalizacji rozdzielczej, funkcjonująca kanalizacja sanitarna wykazuje znaczne wahania ilości odprowadzanych ścieków do oczyszczalni, co wynika z odprowadzania kanałami kanalizacji sanitarnej również ścieków deszczowych.

4. Zabudowa miejska Słubic jest podłączona do centralnej sieci ciepłowniczej tylko w 18 - 20 %. Kotłownie miejskie eksploatowane są przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. Są to obiekty wbudowane, lub wolnostojące, wytwarzające ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Zasadniczą rolę w ogrzewaniu miasta pełni Zakład Energetyki Ciepłej, zlokalizowany przy ul. Folwarcznej (z mocą cieplną 14,8 MW). Rozprowadzenie ciepła wytworzonego przez ZEC następuje poprzez sieć ciepłowniczą o łącznej długości ok. 7,8 km, która składa się z magistrali i ciepłociągów odgałęziających. ZEC obsługuje 18 odbiorców ciepła, wśród których znajdują się spółdzielnie mieszkaniowe, szkoły i instytucje. Całkowite zapotrzebowanie miasta na energię cieplną określa się na około 80 MW. Bez większych nakładów finansowych istnieje możliwość podłączenia do istniejącej sieci ciepłowniczej na zabudowę o potrzebach grzewczych równych ok. 25 MW. Ponadto dogodne podożenie sieci na terenie miasta pozwala na rozszerzenie liczby odbiorców, korzystających dotychczas z własnych ko-

łówni, przy umiarkowanych nakładach na rozbudowę sieci. Obok kotłowni ZEC działa na terenie miasta wiele kotłowni opalanych węglem, jednak coraz częściej są one modernizowane z zastosowaniem paliw takich jak gaz i olej opałowy. W administracji miejskiej znajduje się 12 małych jednostek ciepłych, z których wszystkie opalane są olejem. Głównym obiektem opalany węglem jest główna ciepłownia miejska. Do większych kotłowni opalanych węglem należą :

- Kotłownia zakładowa ZPO „KOMES” (w likwidacji),
- Kotłownia PKS Autotransport Group,
- Kotłownia Spółdzielni Inwalidów Prespo.

5. W obszarze m. i gm. Słubice gaz dostępny jest tylko dla mieszkańców miasta , jednak nie we wszystkich jego częściach. Dostarcza się go tu z terenu Niemiec. Stan sieci gazowych na terenie miasta jest bardzo dobry, gdyż w ciągu ostatnich czterech latach była ona w całości wymieniona. Najbliższe inwestycje planowane są po 2005 roku, kiedy być może do skutku podłączenie miasta do rurociągu biegnącego w pobliżu Górzycy, przesyłającego gaz z Rosji do Niemiec. Sieć gazowa w mieście ma długość 55,5 km, zaś liczba odbiorców gazu (gospodarstw domowych) sięga 4 905. Do miasta dostarczany jest gaz GZ-50, w roku 1997 pobór gazu wyniósł 3 700 000 m³.

6. Energetyka należy do jednych z nielicznych dziedzin infrastruktury technicznej zaspokajającej w pełni potrzeby mieszkańców gminy. Istniejąca sieć, której podstawowym elementem jest główny punkt zasilania miasta, położony w jego południowej części będzie uzupełniana o nowe obiekty. W najbliższym czasie rozpocznie się budowa GPZ w Kunowicach dla zaopatrzenia w energię elektryczną Kostrzyńsko - Słubickiej Strefy Ekonomicznej. Moc zainstalowana w gminie wynosi 30,7 MVA, pobór energii przez 5.576 mieszkańców i przemysł sięga liczby 51 tys. MVA.

7. Na terenie miasta działa nowoczesna centrala telefoniczna z wolnymi polami do podłączenia kolejnych numerów. W najlepszej sytuacji są mieszkańcy Słubic, gdzie w ostatnim okresie nie ma problemów z otrzymaniem nowego numeru telefonicznego. Sytuację polepsza także to, że ponad połowa rozmów telefonicznych przesyłana jest nowoczesnymi liniami telefonicznymi. Wyraźnie gorsza sytuacja jest na terenach wiejskich, a w szczególności w Pławidłach i Nowym Lubuszu. Ilość telefonów w gminie wynosi łącznie 6 145, w tym na terenach wiejskich 498.

8. Dla potrzeb związanych z usuwaniem i eliminacją odpadów oraz utrzymaniem porządku na terenie gminy Słubice funkcjonuje Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. Do jego zadań należy m.in. opróżnianie pojemników i śmietników oraz gromadzenie odpadów na miejsko-gminnym składowisku odpadów w Kunowicach. Budowa geologiczna terenu utrudnia zachowanie wymogów bezpieczeństwa (do głębokości 3,6 m. znajdują się utwory piaszczyste i żwirowe) zwłaszcza w odniesieniu do niekorzystnych wpływów środowiska na wody podziemne I i II poziomu wodonośnego w otoczeniu wysypiska. Ważnym elementem programu porządkowania gospodarki odpadami w gminie jest powstanie Celowego Związku Gmin CZG-12, którego członkiem od czerwca 1997 r. jest także gmina Słubice. Do w/w Związku należą takie przygraniczne gminy jak: Cybinka, Górzycy, Kostrzyn, Krzeszyce, Lubniewice, Ośno Lubuskie, Rzepin, Sulęcín, Słońsk, Torzym i Witnica. Dla potrzeb tych gmin opracowany został „Kompleksowy Regionalny Program Gospodarki Odpadami”, celem jest wprowadzenie zintegrowanego systemu gospodarki odpadami, prowadzącego do minimalizacji ilości powstających odpadów, a w następnej kolejności do odzyskania z odpadów, możliwych do ponownego użycia komponentów. Docelowo ma powstać dla potrzeb związku Zakład Utylizacji Odpadów, którego podstawowymi elementami będą : nowoczesne składowisko odpadów, kompostownia i segregatornia .

9. Miasto i tereny wiejskie gminy chronione są przed powodzią przy pomocy obwałowań, które wymagają gruntownej modernizacji po ostatniej powodzi z lipca 1997 r. System monitoringu i obrony przeciwpowodziowej w mieście wymaga unowocześnienia i wypracowania nowych, skutecznych rozwiązań.

7. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ISTNIEJĄCYM SYSTEMEM ZAINWESTOWANIA ORAZ WŁADANIA I DOTYCHCZASOWYM ROZWOJEM STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

1. Słubice tworzą dominujący układ przestrzenny w sieci osadniczej terenów gminy, złożonej z niewielkich, nieskomplikowanych pod względem funkcjonalnym jednostek wiejskich. Na terenie tego miasta mieszka blisko 90% całej ludności gminy, co wyraźnie tę dominację podkreśla. Historycznie ukształtowany układ przestrzenny Słubic - dawnego przedmieścia Frankfurtu nad Odrą nie ma swego odpowiednika w najbliższym otoczeniu. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej tego ośrodka wyróżniają się:

- zespoły zabudowy śródmiejskiej, położone w pobliżu mostu granicznego i ograniczonej z jednej strony nadodrzańskimi wałami ochronnymi, zaś z drugiej ulicami Sadową, Mieszka I, Konstytucji 3-go Maja, Narutowicza i Niepodległości (na taką delimitację tego obszaru, szerszą niż przyjęta np. w opracowaniu projektu planu miejscowego modernizacji centrum miasta, miało wpływ wprowadzenie w jego obręb zarówno terenów zabudowy wielorodzinnej, okalającej centrum, jak i terenów koncentracji usług publicznych, zlokalizowanych pomiędzy ulicami Wojska Polskiego i Niepodległości),
- tereny mieszkalno-usługowe i w części produkcyjne, położone na północ i zachód od obszaru śródmiejskiego, charakteryzujące się wyraźnie niższą intensywnością zabudowy,
- zespół terenów rekreacyjno-sportowych, położony w otoczeniu stadionu miejskiego, u podnóża i w części na terenie Wzgórz Słubickich,
- zespół zabudowy usługowej, baz i składów wraz z towarzyszącą zabudową mieszkalną, położony na południu miasta,
- wieloprzestrzenna dolina Odry, rozszerzająca się wyraźnie na południe i północ od terenów śródmiejskich z charakterystycznym przewężeniem w rejonie mostu granicznego,
- otwarte tereny z dominującym udziałem upraw polowych i użytków zielonych, położone na północny wschód i na wschód od obszaru śródmiejskiego,
- tereny otwarte o zróżnicowanym krajobrazie, przeznaczone do zainwestowania dla potrzeb mieszkaniowych oraz dla rozwoju Specjalnej Strefy Ekonomicznej, położone w południowo-wschodniej części miasta.

Opisane wyżej podstawowe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta należy traktować jako trwałe komponenty tego układu (z możliwością znacznego wykorzystania rezerw terenowych, jakie zawarte są w strefie terenów otwartych dla potrzeb rozwojowych miasta).

2. Istotnym elementem polityki przestrzennej miasta tworzy zasób mienia komunalnego, jakim ono dysponuje. Aktualnie jest to sięgający ok. 5% całej powierzchni gminy zasób gruntów (obejmujących 966 ha terenu), w których wydzielić można m.in.

- grunty w bezpośrednim zarządzie gminy o pow. 932,5 ha,
- grunty w zarządzie i użytkowaniu - 18,0 ha,
- tereny z dzierżawami gruntów - 3,0 ha,
- tereny w wieczystym użytkowaniu - 12,3 ha,
- tereny przeznaczone do sprzedaży - 44,8 ha,
- tereny o przekształconym użytkowaniu wieczystym w prawo własności - 16,4 ha.

8. POWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE SŁUBIC Z ZESPOŁEM OSADNICZYM FRANKFURTU

1. Historycznie ukształtowane związki przestrzenne Słubic oraz Frankfurtu nad Odrą są w ostatnich latach intensywnie wzmacniane, czemu służyło zwłaszcza wypracowanie i uchwalenie w 1994 r. wspólnej polsko-niemieckiej "Koncepcji struktury przestrzennej". Zasadniczym jej celem stało się określenie sposobów wspólnego, ponadgranicznego sterowania rozwojem przestrzennym obu miast. Jako podstawę dla podejmowania wszelkich działań inwestycyjnych i przekształceń układu strukturalnego obu miast przyjęto w "Koncepcji" zasadę podnoszenia stopnia jakości ich przestrzeni, prowadzącą do porządkowania i uzupełniania struktur przestrzennych, poczynając od obszaru śródmieścia poprzez obszary towarzyszącej zabudowy do terenów zewnętrznych. Rozwój centrów obu miast w/g przyjętych w "Koncepcji" ustaleń powinien wynikać z potrzeb współczesności, nawiązywać do ich historycznych powiązań oraz wykorzystywać metody rewitalizacji, wzmacniania i uzupełniania istniejącej zabudowy. Powinien on także prowadzić do przybliżenia Odry do obszaru śródmiejskiego oraz powiązaniu go z okolicznymi terenami zielonymi.

2. Idee dotyczące integracji struktur przestrzennych Słubic i Frankfurtu, przyjęte we wspólnej "Koncepcji struktury przestrzennej" zostały rozwinięte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta. Najważniejsze działania na rzecz współpracy przygranicznej w dziedzinie planowania przestrzennego według w/w planu powinny dotyczyć m.in.:

- wspólnego planowania struktury przestrzennej obu miast,
- uwzględnienia i wspólnego wspierania realizacji kluczowych przedsięwzięć, takich jak: Europejski Uniwersytet Viadrina - Collegium Polonicum, centrum targowe, skoordynowana przebudowa i modernizacja centrów obu miast, wzajemne korzystanie z potencjałów infrastruktury miejskiej takich jak: dworce kolejowe, lotnisko, sta-

dion sportowy, tworzenie bazy wypoczynkowej, wspólna odpowiedzialność za utrzymanie nizin nadodrzańskich i zabezpieczenie ich wartości ekologicznych.

W praktyce realizacja powyższych ustaleń doprowadziła do podjęcia w listopadzie 1997 r. wspólnej uchwały obu Rad Miejskich w sprawie kontynuowania współpracy nad zintegrowaną koncepcją układu strukturalnego śródmieść Słubic i Frankfurtu. Realizacja tej uchwały przyczyniła się do opracowania koncepcji wzajemnych powiązań przestrzennych śródmieść Słubic i Frankfurtu nad Odrą, opracowanej przez Wydział Planowania Miasta we Frankfurcie/O i Wydział Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miejskiego w Słubicach w 1997 r. Koncepcję tę uzupełniło opracowanie w 1998 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Słubic, a także m.in. specjalnej ekspertyzy oceniającej przyjęte w nim rozwiązania pod kątem przystosowania miasta dla potrzeb osób niepełnosprawnych, z powiązaniem z rozwiązaniami przyjętymi dla Frankfurtu. Istotnym elementem konsultacji polsko-niemieckich jest także sprawa planowanego w planie ogólnym miasta, przejścia obwodnicy Słubic przez nowy most na Odrze, służący pełnemu połączeniu układów komunikacyjnych obu miast. W ostatecznej, III wersji planu Frankfurtu dostarczonej stronie polskiej w 1998 r. od miejsca projektowanego w planie Słubic mostu - wskazany został korytarz, w którym istnieje możliwość kontynuacji polskiej obwodnicy po stronie niemieckiej z włączeniem jej w sieć drogową Frankfurtu.

3. W aktualnych opracowaniach programowych, wykonanych pod egidą władz m. i gm. Słubice wśród najważniejszych celów służących poprawie powiązań funkcjonalno-przestrzennych obu miast wymienia się m.in.:

- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej miasta i gminy z wykształconym centrum i sprawnym układem obsługi komunikacyjnej i technicznej w powiązaniu z Frankfurtem,
- pełne wykorzystanie transeuropejskich powiązań komunikacyjnych miasta oraz walorów przyrodniczo-krajobrazowych dla rozwoju gminy i całego Regionu Środkowej Odry,
- zbudowanie wspólnego, kompleksowego systemu ochrony przyrody i krajobrazu w dolinie Odry oraz poprawę stanu środowiska poprzez wspólne działania wewnętrzne oraz zewnętrzne,
- atrakcyjne przygotowanie terenów pod nowe inwestycje, zwłaszcza w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej służące także inwestycjom niemieckim,
- uruchomienie wyspecjalizowanych, odpowiadających potrzebom rynku form turystyki i wypoczynku wykorzystujących w pełni walory gminy, a zwłaszcza Puszczy Rzepińskiej.

9. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA NA TERENIE GMINY I CHARAKTERYSTYKA ZADAŃ SŁUŻĄCYCH PONADLOKALNYM CELOM PUBLICZNYM

1. Zasadniczymi elementami polityki przestrzennej państwa w obszarze m. i gm. Słubice są planowana budowa autostrady A2 w korytarzu obecnej drogi krajowej nr 2 oraz kompleksowe zagospodarowanie Odry. W wyniku wygranego przetargu koncesyjnego budowa autostrady A2 została powierzona przez Agencję Budowy i Eksploatacji Autostrad "Autostradzie Wielkopolskiej" SA - konsorcjum autostradowemu z Poznania, zaś opracowanie "Programu dla Odry" jest zadaniem Ministerstwa Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Elementy te stanowią będą składowe strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego woj. lubuskiego, były one również ujęte w studium zagospodarowania przestrzennego i strategii rozwoju spędczo-gospodarczego, wykonanych dla b. woj. gorzowskiego w latach 1997-98.

2. Planowana budowa autostrady A2 stanowi część długofalowego programu budowy autostrad w Polsce, przyjętego 23.01.1996 r. przez Radę Ministrów. Zaakceptowany przez RM program przewiduje realizację w ciągu najbliższych 20 lat, czterech głównych autostrad, a mianowicie:

- A1- na trasie Gdańsk-Toruń-Łódź-Katowice-granica państwa,
- A2 - na trasie Świecko-Poznań-Warszawa-Terespol,
- A4/A12 - na trasie Zgorzelec/Olszyna-Wrocław-Opole-Gliwice-Katowice-Kraków-Rzeszów-granica państwa z Ukrainą,
- A3 - na trasie Szczecin-Zielona Góra-Legnica-Bolków-Lubawka.

Dla umożliwienia realizacji tego programu Sejm uchwalił w dniu 27 października 1994 r. specjalną ustawę o budowie płatnych autostrad, obowiązująca od 1 stycznia 1995 roku. Jest to akt prawny regulujący kompleksowo sprawy budowy i eksploatacji autostrad płatnych w systemie finansowym nie obciążających budżetu państwa. Na jej podstawie podjęte zostały przygotowania formalno-prawne i realizacyjne do budowy autostrady A2 od drogowego przejścia granicznego w Świecku po Torzym i dalej na Poznań. Rozpoczęcia prac wykonawczych po spodziewa-

nym na połowę 1999 roku podpisaniu finalnej wersji umowy koncesyjnej spodziewać należy się najwcześniej w 2001 r.

3. Strategiczny program kompleksowego zagospodarowania Odry, przygotowywany obecnie przez MOŚ, ZN i L jest kontynuacją prac nad opracowaniem programu znanego pod hasłem "Odra 2006". Nowy program rozwoju Odry ma pogodzić kwestie bezpieczeństwa mieszkańców miejscowości położonych w jej dolinie, renaturalizacji podstawowych komponentów tego obszaru, a także jego rozwoju ekonomicznego, w tym wykorzystania Odry jako drogi transportowej - zgodnie z ideą ekorozwoju. Przede wszystkim zakłada się w omawianym programie doprowadzenie do sukcesywnej poprawy stanu czystości wód w Odrze i jej dopływach oraz kompleksowej realizacji systemu oczyszczania ścieków w zlewni tej rzeki. W ramach "Programu dla Odry" zostanie dokonana analiza wszystkich programów cząstkowych, jakie w różnych okresach zostały wykonane dla tej rzeki i jej doliny. Zadaniem o najwyższym priorytecie jest w tym programie ochrona przeciwpowodziowa, której ważnym elementem musi być sprawny system prognozowania i przemieszczania się fali przeciwpowodziowej.

4. Ważnym elementem polityki przestrzennej państwa w obszarze m. i gm. Słubice jest rozbudowa systemu terenów chronionych, w tym zwłaszcza wprowadzenie w ekologiczny system terenów chronionych kraju, wieloprzestrzennej doliny rzeki Odry. W swej północnej części tereny gminy stykają się z utworzonym u zbiegu Warty i Odry Parkiem Krajobrazowym "Ujście Warty", z którym wiąże się obszar chronionego krajobrazu, utworzony dla ochrony Wzgórz Słubickich.

10. SYNTeza UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - IDENTYFIKACJA GŁÓWNYCH PROBLEMÓW ROZWOJU MIASTA I GMINY

1. W generalnym ujęciu na podstawie analizy poszczególnych elementów diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Słubice oraz jego uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, można w następujący sposób tę jednostkę scharakteryzować:

- gmina ma wyjątkowo atrakcyjne w skali całego pogranicza zachodniego warunki płożenia, o czym decyduje głównie przebiegający przez jej tereny transeuropejski korytarz komunikacyjny, przecinający się w rejonie Słubic z ważną drogą wodną, której historycznie wykształcona rola może być ponownie przywrócona; wiąże się z tym bardzo dobre warunki przestrzenne dla rozwoju urządzeń i obiektów obsługi transportu,
- tereny gminy mają atrakcyjne walory przyrodnicze, związane przede wszystkim z dobrą kondycją kompleksów leśnych i enklawami wartościowych zbiorowisk roślinnych, charakterystycznych dla terenów dolinnych, wymagające ochrony w ujęciu ponadlokalnym,
- w systemie osadniczym gminy dominującą rolę odgrywa m. Słubice, ważny ośrodek usług ponadlokalnych oraz rozwijający się ośrodek akademicki, połączony wyraźnymi powiązaniami funkcjonalno-przestrzennymi z pobliskim Frankfurtem, które stanowią dobrą podstawę do pełnej integracji przestrzennej obszarów śródmiejskich obu miast; miasto dysponuje także znacznymi rezerwami terenowymi dla wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej,
- atrakcyjne powiązania komunikacyjne miasta, dysponowanie formalno-prawnymi rozwiązaniami dla jego aktywizacji gospodarczej, powiązanymi m.in. z utworzeniem specjalnej strefy ekonomicznej, a także wysoka przedsiębiorczość mieszkańców sprzyjają rozwojowi bazy produkcyjno-usługowej, służącej potrzebom zarówno rynku lokalnego jak i potrzebom dalekich rynków zewnętrznych,
- warunki klimatyczne oraz znaczny areal użytkowanych ekstensywnie lub nie użytkowanych gruntów rolnych daje dobrą podstawę dla rozwoju wyspecjalizowanej produkcji rolnej zarówno w obszarze terenów wiejskich gminy jak i na terenie miasta.

2. Główne problemy rozwojowe m. i gm. Słubice wiążą się z potrzebą wyeliminowania, całkowitego lub częściowego słabych stron tej jednostki, wśród których m. in. wymienia się w strategii jej zrównoważonego rozwoju:

- brak rozwiniętego, zintegrowanego systemu ochrony przyrody i krajobrazu,
- dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym oraz w standardach zamieszkiwania miasta i gminy,
- niefunkcjonalny i niesprawny system komunikacji miasta i gminy, zwłaszcza w rejonie przejścia granicznego w mieście,
- brak w pełni uzbrojonych terenów pod nowe inwestycje,
- zdekapitalizowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna,

- brak wypracowanych alternatywnych rozwiązań w stosunku do upadającego handlu i usług związanych z ruchem przygranicznym,
- zły stan techniczny bazy obsługi mieszkańców,
- niskie, ekstensywne wykorzystanie zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- niewykorzystanie lokalnego potencjału gminy do prowadzenia działalności agroturystycznej.

CZĘŚĆ III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. Celem strategicznym rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego m. i gm. Słubice jest uzyskanie takiej funkcjonalno-przestrzennej struktury tej jednostki, która w harmonijny, zrównoważony sposób wykorzysta jej walory przyrodnicze i kulturowe oraz jej zasoby dla poprawy warunków życia mieszkańców.

Cel ten będzie realizowany przez następujące cele bezpośrednie:

- zbudowanie kompleksowego systemu ochrony przyrody i krajobrazu w dolinie Odry oraz poprawę stanu środowiska,
- wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w stymulowaniu procesów zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego gminy,
- pełne wykorzystanie transeuropejskich powiązań komunikacyjnych miasta dla jego rozwoju w powiązaniu z sąsiedzkim układem osadniczym Frankfurtu nad Odrą,
- ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwalaniu tożsamości miasta oraz wiejskich jednostek osadniczych gminy i utrzymaniu ich głównych elementów struktury przestrzennej,
- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej miasta i gminy z wykształconym centrum i sprawnym układem obsługi komunikacyjnej i technicznej,
- uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz harmonizację jej całego układu przestrzennego.

2. Realizacja powyższych celów wiąże się z potrzebą przybliżenia docelowej wizji (obrazu) m. i gm. Słubice, określonej w „Strategii zrównoważonego rozwoju”. Wizję tę charakteryzują następujące cechy:

- gmina posiada rozbudowane i zagospodarowane tereny zielone, stanowiące element regionalnego systemu terenów chronionych;
- wyeliminowane zostały lokalne źródła zanieczyszczenia powietrza;
- wszystkie zasoby wód są czyste;
- gmina dysponuje wdrożonymi, nowoczesnymi technikami energooszczędności;
- funkcjonuje tu sprawny system gospodarki odpadami;
- gmina ma głęboko przebudowany układ przestrzenny, dostosowany do aktualnych potrzeb mieszkańców;
- gmina wykorzystuje szeroko możliwości aktywizacji gospodarczej w korytarzu autostrady A2 i transeuropejskiej linii kolejowej;
- gmina jest gospodarczym centrum dla procesów integracji polsko-niemieckiej, opartej na pełnym partnerstwie;
- rozwija się tu drobna wytwórczość, handel i usługi, wykorzystujące walory naturalne, atuty położenia gminy oraz tradycje handlowe miasta;
- gmina dobrze wykorzystuje swoje predyspozycje dla wprowadzania nowych inwestycji, w tym zwłaszcza w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej;
- w gminie sprawnie funkcjonuje system obsługi mieszkańców, w tym szkolnictwo i oświata, opieka zdrowotna, opieka społeczna, kultura, sport i rekreacja;
- gmina dysponuje nowoczesnymi, sprawnymi i niezawodnymi sieciami: elektroenergetyczną, ciepłą, gazową i telekomunikacyjną oraz bezpiecznym systemem ochrony przeciwpowodziowej;
- gmina ma kompleksowy, sprawny i bezpieczny system komunikacji drogowej, kolejowej i wodnej;
- mieszkańcy gminy mają kompleksowo (stosownie do zamożności) zaspokojone potrzeby mieszkaniowe przy rozwiniętym budownictwie jednorodzinnym, spółdzielczym i socjalno-komunalnym;
- miasto Słubice staje się ośrodkiem akademickim zintegrowanym z gospodarką i życiem społeczno-kulturalnym gminy;

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO Z PROGNOZĄ ZMIAN, WYWOŁANYCH ZAKŁADANYMI KIERUNKAMI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego m. i gm. Słubice zasadniczą rolę w jego ukierunkowaniu pełnić będą przyjęte kierunki ochrony środowiska przyrodniczego. Określa się je poniżej w odniesieniu do ochrony:

- istniejących form geomorfologicznych i gleb,

- zasobów wodnych,
- ekosystemów leśnych,
- ekosystemów nieleśnych, flory i fauny,
- terenów zieleni urządzonej.

2. Przedmiotem ochrony form przyrody nieożywionej w obszarze m. i gm. Słubice są następujące obiekty geomorfologiczne:

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Nr 8 „Słubicka Dolina Odry”, którego celem ochrony jest zachowanie krajobrazu wnętrza i krawędzi doliny rzecznej zgodnie z Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Lubuskiego z 27 lutego 2005 roku,**

- wieloprzestrzenna dolina Odry oraz jej lokalnych dopływów,
- krawędź wysoczyzny z jej lokalnymi osobliwościami.

Celem ochrony w/w obiektów jest zachowanie ich w istniejącej postaci, uformowanej przez naturę. Dla realizacji w/w celu zakłada się w szczególności:

- objęcie jedną z form (np. jako zespołu krajobrazowo-przyrodniczego) ochrony interesujących obiektów geomorfologicznych w obrębie tzw. Wzgórz Słubickich na terenie miasta,
- likwidację miejsc nielegalnego składowania śmieci na terenach leśnych, w dolinach rzek, na terenach otwartych.

3. Dla ochrony środowiska glebowego na terenie gminy zakłada się zachowanie występujących tu jednostek podziałowych gleb i przeciwdziałanie ich degradacji. Dla realizacji tego celu zakłada się w szczególności:

- stosowanie w zależności od potrzeb wapnowania podstawowego lub zachowawczego dla podniesienia żyzności użytków rolnych,
- ograniczenie odpływu powierzchniowego wód z terenów występowania gleb torfowych oraz zwiększenie naturalnej retencji leśnej i glebowej,
- zalesienie i zadarnienie terenów narażonych na erozję wodną,
- **zalesianie gruntów o niskiej przydatności rolniczej,**
- **grunty orne dochodzące do zbiorników i koryt rzek zamieniać na trwałe użytki zielone bądź zalesiać,**
- **pozostawiać do spontanicznego zarastania roślinnością nieużytki powstałe po eksploatacji kruszywa mineralnego (po ewentualnej uprzedniej częściowej rekultywacji technicznej) bądź torfu.**

4. Przedmiotem ochrony zasobów wodnych w obszarze gminy są następujące podstawowe obiekty hydrograficzne:

- rzeki oraz ich bezpośrednie otoczenie, a w szczególności układ hydrograficzny Odry,
- źródła, tereny źródłiskowe oraz tereny mokradeł.

Celem ochrony w/w zasobów wodnych jest zachowanie aktualnej struktury układu hydrograficznego, ukształtowanej w wyniku oddziaływania naturalnych procesów obiegu wody, skorygowanej antropogenicznie w znacznym stopniu. Wskazany wyżej cel osiągnięty będzie poprzez realizację następujących zadań:

- pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód Odry - głównej arterii wodnej regionu, doprowadzenie do uzyskania docelowej II klasy czystości wód,
- kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w całym dorzeczu Odry oraz likwidację lokalnych źródeł zanieczyszczenia wód, **głównie biogenych, organicznych i toksycznych, na terenie gminy,**
- **kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,**
- ochronę źródeł i stref źródłiskowych rzek i potoków **oraz stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych i głównych zbiorników wód podziemnych,**
- wspomaganie naturalnych procesów wzbogacania, retencji oraz samooczyszczania się rzek i potoków na terenie gminy,
- **na odcinkach cieków poza zwartą zabudową pozwolić na spontaniczne kształtowanie się koryta,**
- **utrzymywać wokół zbiorników wód stojących oraz wzdłuż cieków trwałe użytki zielone w pasie min. 15 m jako bariery biogeochemicznej.**

5. Przedmiotem ochrony ekosystemów leśnych są zbiorowiska leśne położone na terenie gminy, zaś ich nadrzędnym celem jest utrzymanie ich dobrej kondycji oraz naturalnego charakteru w obrębie utworzonych użytków ekolo-

gicznych, odtworzenie ich naturalnego i pierwotnego charakteru. elementami realizacji tego celu są w szczególności:

- utrzymanie dobrej kondycji lasów gospodarczych,
- ochrona naturalnej różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych, poddanych częściowej odnowie w obrębie doliny Odry i niektórych jej dopływów,
- odtworzenie zbiorowisk leśnych mieszanych, z większym udziałem gatunków liściastych,
- powstrzymanie procesów degradacji stosunków wodnych w lasach, z odtwarzaniem i budową śródleśnych zbiorników retencyjnych,
- **utrzymywać fragmenty leśne w krajobrazach antropogenicznych, łąkowo-pastwiskowych, polnych i osadniczych jako bazę procesów regeneracji roślinności.**

6. Przedmiotem ochrony lądowych ekosystemów nieleśnych i flory w obszarze gminy są następujące zbiorowiska oraz gatunki roślin:

- zbiorowiska żródliskowe,
- zbiorowiska szuwarowe,
- zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe,
- zbiorowiska torfowiskowe,
- gatunki chronione i rzadkie.

Celem ochrony flory w/w ekosystemów jest zachowanie pełnej różnorodności świata roślin, a w szczególności gatunków należących do roślin zagrożonych wskutek różnorodnej działalności człowieka. Dla zapewnienia skutecznej ochrony ekosystemów nieleśnych i pełnej różnorodności florystycznej zakłada się następujące działania:

- **objęcie szczególną ochroną utworzonego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 roku obszaru Natura 2000: PLB 080001 „Ujście Warty”, którego celem ochrony jest zachowanie siedlisk oraz gatunków ptaków,**
- zapewnienie trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin poprzez utrzymanie istniejących i utworzenie nowych użytków ekologicznych,
- **kształtować korytarze ekologiczne (pomosty, łączniki) pomiędzy rozproszonymi ekosystemami podobnego typu aby zlikwidować ich izolację przestrzenną,**
- **ograniczyć inwestycje przecinające korytarze ekologiczne, a w przypadkach niezbędnych ograniczać ich wpływ na środowisko przyrodnicze poprzez stosowanie odpowiednich przepustów, osłon nasadzeń itp.,**
- zapewnienie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych i pastwiskowych poprzez zachowanie dotychczasowych form ich użytkowania (koszenie, wypas),
- prowadzenie stałej kontroli stanu najbardziej zagrożonych gatunków w objętych ochroną obiektach.

Celem ochrony fauny na terenie Parku i jego otuliny jest zachowanie rzadkich gatunków chronionych zwierząt, zwłaszcza zagrożonych w Polsce, poprzez ochronę ich biotopów i nisz ekologicznych, a także najcenniejszych pod względem składu gatunkowego i bioróżnorodności zoocenozy.

7. Przyjęte wyżej kierunki ochrony poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego realizowane powinny być zwłaszcza w obrębie gminnego systemu terenów chronionych, w którego skład wchodzi:

- obszary chronionego krajobrazu, utworzone dla ochrony Wzgórz Subickich - wschodniej części wysoczyzny morenowej i w części doliny Ilanki oraz postulowane do utworzenia w obrębie międzywala Odry (dla ochrony gminnego odcinka wieloprzestrzennej doliny tej rzeki) i w ciałach jej dopływów, tj. w/w Ilanki i potoku zasilającego Kanał Czerwony (dla ochrony naturalnie ukształtowanych lokalnych korytarzy ekologicznych),
- tereny utworzonych i postulowanych do utworzenia użytków ekologicznych,
- lasy wodochronne,
- tereny postulowanego do utworzenia zespołu krajobrazowo-przyrodniczego w otoczeniu stadionu miejskiego.

8. Zakładane w studium kierunki rozwoju przestrzennego terenów zainwestowanych m. i gm. Słubice (określone w rozdziałach 4.1.-4.6) oraz kierunki rozbudowy układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej (określone w rozdziałach 5 i 6) nie prowadzą do pogorszenia istniejącego stanu środowiska przyrodniczego. Przyjęta skala rozwoju przestrzennego miasta jako głównego ośrodka koncentracji planowanych inwestycji mieszkalnych, usługowych oraz produkcyjno-usługowych nie stwarza żadnych zagrożeń, gdyż będzie realizowana z pełnym respek-

towaniem obowiązujących norm i przepisów w dziedzinie ochrony środowiska. Zakłada się ponadto, że jedyny element planowanej do rozbudowy sieci układu uliczno-drogowego miasta, jakim ma być jego zewnętrzna obwód-nica będzie zaprojektowana i zrealizowana przy zminimalizowaniu uciążliwości budowy związane z nią nowej przeprawy mostowej w obrębie wskazanego do ochrony jako obszar chronionego krajobrazu fragmentu doliny Od-ry.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

1. Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego m. i gm. Słubice w jego ukierunkowaniu równie ważną rolę jak ochrona środowiska przyrodniczego pełnić będą przyjęte kierunki ochrony środowiska kulturowego. Przedmio-tem ochrony w tym zakresie są:

- pojedyncze obiekty i zespoły obiektów zabytkowych, objęte wykazem Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
- zabytkowe założenia sakralne,
- cmentarze i parki publiczne,
- zabytkowe aleje,
- stanowiska archeologiczne,
- historycznie ukształtowane układy zabudowy wiejskiej.

Celem ochrony wartościowych dóbr kultury jest utrwalenie jej tożsamości i odrębności kulturowej oraz ochrona i rehabilitacja historycznie ukształtowanych zespołów zabytkowych lub pojedynczych obiektów. Dla ochrony tych wartości ustala się następujące działania i zasady:

- przeprowadzenie aktualizacji i weryfikacji wykazu obiektów zabytkowych,
- ochronę obszarów historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego oraz rygorystyczne utrzymanie wyzna-czonych w planach zagospodarowania przestrzennego granic urbanistycznego rozwoju miejscowości,
- **zaleca się opracowanie „Studium wpływu zespołu elektrowni wiatrowych na krajobraz kulturowy w ob-rębie wsi Golice oraz Lisów,**
- **w przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz realizacji innych prac ziemnych związanych z in-westycją w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie występowania stanowisk archeologicznych inwestor jest zobowiązany do wykonania ratowniczych badań archeologicznych w formie nadzoru archeolo-gicznego i uzyskania odpowiedniej decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków,**
- łączne rozwiązywanie problemów i sposobów ochrony oraz odnowy zabytkowych założeń parkowych oraz towa-rzyszących im zabytkowych układów zabudowy,
- ochronę stanowisk archeologicznych w obrębie rozpoznanych obszarów eksploracji archeologicznej,
- przywrócenie wysokiej wartości walorów architektoniczno-urbanistycznych zabudowy terenów położonych w hi-storycznym centrum miasta,
- podjęcie działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy wielorodzinnej.

4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

4.1. Kierunki przebudowy rozwoju przestrzennego miasta i gminy oraz obszaru śródmieścia m. Słubice i jego integracji z centrum Frankfurtu n. Odrą

1. W zakładanych w studium kierunkach rozwoju miasta i gminy kontynuuje się przyjęte w miejscowym planie za-gospodarowania przestrzennego m. Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko z 1994 r. generalne zasady. W związku z tym utrzymuje się sformułowane w nim zasady rozwoju przestrzennego miasta, ustalające:

- rozwój funkcji subregionalnej Słubic w powiązaniu z funkcją uniwersytecką oraz integracją centrów Słubic oraz Frankfurtu nad Odrą w sferze gospodarczej, kulturalnej i infrastrukturalnej,
- rozwój zabudowy mieszkaniowej poprzez jej uzupełnienie, przebudowę i modernizację,
- przyjęcie priorytetów dla uzupełnienia zabudowy na terenie śródmieścia, pełnego wyposażenia zespołów zabu-dowy w infrastrukturę techniczną i przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego,
- preferowanie rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej w obszarze miasta, wykorzystujące walory przyrodnicze doliny odrzańskiej.

Przyjęte wyżej zasady rozszerza się dodatkowo o:

- przyjęcie uzupełniających priorytetów dla inwestowania w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej terenów osiedla "Zielone Wzgórze",
- wprowadzenie spójnego systemu urządzonych terenów zieleni miejskiej, powiązanej z kompleksami terenów zieleni w dolinie Odry oraz Wzgórz Słubickich układem alej i szpalerów.

2. W studium przyjmuje się zmodyfikowany w stosunku do ustaleń w/w planu układ strefowania terenów miasta. W jego obszarze wyodrębnia się sześć stref strukturalnych, o różnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- strefę modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego, gdzie zakłada się sukcesywną jego modernizację oraz wyprowadzenie funkcji kolidujących, a także funkcji usługowej i naukowej, podporządkowanie modernizacji układu przestrzennego zasadom ochrony dziedzictwa kulturalnego, zmianę charakteru ulicy Jedności Narodowej na pasaż śródmiejski i wytworzenie jej wielkomiejskiego charakteru z wprowadzeniem pasażu do nadodrzańskiej części śródmieścia Frankfurtu,
- strefę zabudowy miejskiej o funkcjach mieszanych, otaczającą w/w strefę modernizacji centrum, gdzie zakłada się: dopełnienie istniejących zespołów zabudowy oraz przebudowę jej fragmentów, realizację brakujących elementów infrastruktury technicznej i społecznej,
- strefę rekreacyjno-sportową w rejonie stadionu miejskiego,
- strefę usług ponadlokalnych i produkcji oraz mieszkalnictwa, zawartą między terenami zainwestowania miejskiego a Puszczą Rzepińską, gdzie zakłada się budowę zespołów zabudowy mieszkalnej, rezydencyjnej oraz zespołów zabudowy produkcyjno-usługowej w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej,
- strefę nadodrzańską obejmującą obszar doliny Odry i jej tereny zalewowe, gdzie istnieje możliwość budowy nowej przeprawy drogowej, kolejowej i kładek pieszych dla integracji funkcjonalno-przestrzennej Słubic i Frankfurtu,
- strefę terenów otwartych z dominacją funkcji rolniczej, otaczającą tereny zainwestowane miasta od północy i wschodu.

3. W przyjętym układzie strefowym miasta wskazuje się podstawowe funkcje terenów. Zakłada się tu zasadę przemieszania funkcji tak, aby ożywić i zróżnicować tkankę miasta. Miejsca zamieszkania i miejsca pracy oraz inne nie kolidujące funkcje powinny być ściśle z sobą powiązane tak, aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Planowanie omawianych terenów winno zapewnić mieszkańcom miasta zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się i wypoczynku, pozwalające na stałą poprawę jakości życia.

4. W przyjętych w studium zasadach rozwoju terenów wiejskich kontynuuje się w generalnym zarysie ustalenia przyjęte dla nich w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Słubice z 1993 r. i utrzymuje istniejący układ tych terenów. ***W kontekście rozwoju przestrzennego zakłada się większą aktywizację terenów w obrębie wsi Kunowice, gdzie przewiduje się realizację zespołu zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej oraz terenów w rejonie wsi Golice i Lisów przeznaczonych pod lokalizację zespołów elektrowni wiatrowych.***

Utrzymuje się przyjętą w planie ogólnym gminy hierarchię poszczególnych jednostek sieci osadniczej terenów miejskich, w skład których wchodzi:

- Drzecin - ośrodek elementarny o funkcjach obsługi ludności i produkcji rolnej,
- Golice - ośrodek elementarny o funkcjach obsługi ludności, produkcji rolnej ***i elektrowni wiatrowych,***
- Kunice - wieś o funkcjach produkcji rolnej i turystyki związanej z ruchem przygranicznym,
- Kunowice - ośrodek elementarny o funkcjach obsługi ludności, produkcji rolnej i obsługi transportu kolejowego,
- Lisów - wieś o funkcji rolniczej ***i elektrowni wiatrowych,***
- Nowe Biskupice - wieś o funkcji rolniczej,
- Nowy Lubusz - Wieś o funkcji rolniczej,
- Pławidła - wieś o funkcji rolniczej,
- Rybocice - ośrodek elementarny o funkcjach obsługi ludności i produkcji rolnej,
- Stare Biskupice - wieś o funkcji rolniczej,
- Świecko - wieś o funkcjach produkcji rolnej, obsługi transportu samochodowego oraz turystyki związanej z ruchem przygranicznym.

5. Na tle opisanych wyżej kierunków rozwoju m. i gm. Słubice dla terenów obszaru śródmieścia miasta przyjmuje się w studium ustalenia projektu planu strefy jego modernizacji z 1998 r. z priorytetowym traktowaniem następujących zasad:

- doprowadzeniem do bezpośredniego powiązania centrów Słubic i Frankfurtu pasażem pieszo-jezdnym,
- prowadzenia zintegrowanych działań zapewniających ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego oraz popierających najlepsze przykłady ich konserwacji i adaptacji; te działania, wraz z odpowiednią strategią przestrzenną mają przyczynić się do stworzenia niepowtarzalnego, indywidualnego charakteru centrum Słubic,
- przywrócenia wysokiej wartości walorów architektoniczno-urbanistycznych śródmiejskich zespołów zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej,
- wprowadzenia nowych zespołów zabudowy w taki sposób, by nie prowadziło to do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu tej części miasta, czemu winna sprzyjać twórcza kontynuacja historycznie zarysowanych tendencji rozwoju przestrzennego centrum,
- wyeliminowanie powtarzalnych, typowych rozwiązań architektonicznych na rzecz indywidualnie kształtowanych nowych zespołów zabudowy, uwzględniających specyfikę terenu i lokalne tradycje budowania,
- podjęcia działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy mieszkaniowej, zrealizowanej w okresie powojennym,
- przeciwdziałaniu substandardowej i trwałej zabudowy w miejsca publiczne o szczególnym znaczeniu dla lokalnej społeczności,
- uporządkowania wnętrza pomiędzy budynkami zespołu zabudowy mieszkalnej i przy obiektach usługowych,
- ukształtowania krajobrazu miasta i jego sylwety wzduż ciągów komunikacyjnych nad Odrą,
- poprawy funkcjonowania komunikacji kłowej w drodze zmian w organizacji ruchu oraz zapewnienia parkowania dla użytkowników centrum,
- poprawę warunków życia mieszkańców w drodze podwyższenia standardów istniejącej zabudowy i kompleksowego wyposażenia jej w odpowiednie instalacje,
- odpowiedniego udostępnienia terenów całego obszaru centrum dla nieskrępowanego ruchu niepełnosprawnych i wyposażenia wszystkich obiektów publicznych w urządzenia gwarantujące ich dostęp dla tej grupy użytkowników.

4.2. Kierunki rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej

Dla ukierunkowania działalności modernizacyjnej oraz humanizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizacji jej nowych zespołów przyjmuje się w studium następujące zasady:

- w trakcie modernizacji i ewentualnej rozbudowy substandardowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych niezbędne jest ich wyposażenie w komplet połączeń z miejskimi sieciami uzbrojenia technicznego, dostosowanie do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych i poprawa wyrazu estetycznego,
- w trakcie modernizacji zabudowy i zalecanej humanizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest dostosowanie jej do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych, poprawą estetyki powiązanej z możliwą i zalecaną przebudową wewnętrznych układów funkcjonalno-przestrzennych, przekryć oraz fasad,
- w ramach realizacji nowych zespołów zabudowy przyjmuje się ich dowiązywanie do ciągów już istniejących struktur, gęstości i skali charakteru wprowadzanych rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji; zakłada się budowę nowych osiedli w trzech miejscach na terenie Słubic, tj. w rejonie tzw. „Zielonych Wzgórz” (z respektowaniem ustaleń obowiązującego dla tych terenów planu miejscowego), w jego sąsiedztwie oraz w rejonie ulicy Witosa na północ od obszaru śródmiejskiego ***(z rezygnacją z wprowadzania zabudowy mieszkaniowej na terenach położonych pomiędzy ul. Wojska Polskiego a ul. Osiedle Krasińskiego i przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe).***

4.3. Kierunki rozwoju transportu

Istniejący system obsługi międzynarodowego ruchu drogowego na terminalach osobowym i ciężarowym w Świecku będzie utrzymywany w najbliższym czasie i wymagać będzie bieżących zabiegów modernizacyjnych i dostosowywania do nowych potrzeb. W studium zakłada się, że ze względu na kolizyjność dojazdu części samochodów ciężarowych do terminalu towarowego w Świecku z ruchem dojazdowym do Słubic, niezbędne jest poszerzenie

odcinka drogi nr 215, w tym rejonie. Zakłada się ponadto możliwość wykorzystania obiektów i terenu terminali dla innych potrzeb z chwilą wejścia Polski do Unii Europejskiej i radykalnej zmiany procedur związanych z odprawami granicznymi.

4.4. Kierunki rozwoju terenów produkcji i usług

1. Aktywizacja gospodarcza terenów m. i gm. Słubice jest jednym z jej celów rozwoju przestrzennego. Jej ukie-
runkowaniu służyć powinno zintegrowane podejście do planowania urbanistycznego, obejmujące zagadnienia go-
spodarcze, społeczne i środowiskowe. Planowanie takie winno popierać wszelkie formy współpracy międzysekt-
rowej i inicjatywy, które tworzą nowe miejsca pracy, a zwłaszcza nowe średnie lub małe firmy oraz podnoszą po-
ziom umiejętności zawodowych przez szkolenia i kursy, prowadząc do znacznego udziału sektora prywatnego w
kształtowaniu rozwoju miasta i pokrywaniu kosztów bieżących jego funkcjonowania. Efekty działań powinny zaw-
sze równoważyć poniesione koszty.

2. Szczególne znaczenie w aktywizacji gospodarczej Słubic i ich otoczenia ma rozwój słubickiej podstrefy Ko-
strzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej **a także terenów produkcyjno-usługowych, zlokalizowa-
nych w północno-zachodniej części miasta, przy drodze krajowej nr 31(d. drodze nr 118) i wskazanych do
zagospodarowania wg zasad ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

4.5. Kierunki rozwoju produkcji rolnej i leśnej

1. Kierunki rozwoju produkcji rolnej uzależnione są od głębokiej restrukturyzacji całej bazy produkcyjnej, jaką dys-
ponuje gmina w dostosowaniu do nowych wymogów rynkowych. Bardzo dogodne dla jej rozwoju warunki klima-
tyczne i bliskość wielkiego rynku berlińskiego powinny sugerować szerokie wprowadzenie upraw sadowniczych i
produkcji warzyw a także produkcję mleka, powiazaną z hodowlą bydła. Niezbędne jest w tym celu wspomaganie
rozwoju wielkotowarowych gospodarstw rolnych oraz pełna prywatyzacja arealu gruntów, pozostającego w dyspo-
zyycji Agencji Rolnej Skarbu Państwa.

2. Kierunki rozwoju produkcji leśnej ustalone są przez okresowo sporządzone plany urządzeniowe gospodarstwa
leśnego, zarządzanego przez Nadleśnictwo w Rzepinie.

4.6. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki

1. W studium zakłada się rozwój różnorodnych form rekreacji i turystyki tranzytowej i ich koncentracji w rejonie
Słubic oraz w mniejszym stopniu turystyki krajoznawczej na terenach wiejskich gminy. Aktywizacja i udostępnienie
nowych terenów dla rekreacji i wypoczynku będzie mieć miejsce w obszarze rozbudowanego systemu ochrony te-
renów leśnych, zieleni urządzonej i terenów otwartych. Zakłada się przy tym rozbudowę i modernizację istnieją-
cych terenów rekreacji i turystyki, koncentrujących się wokół kompleksu rekreacyjno-sportowego ze stadionem
miejskim, z zlokalizowanego u podnóża Wzgórz Słubickich.

2. Dla rozwoju funkcji rekreacji i turystyki na terenie m. i gm. Słubice, specjalne znaczenie ma realizacja systemu
dróg rowerowych i tras turystycznych powiazanych z odpowiednim systemem po stronie niemieckiej. Zaprojekt-
wanie i budowa w/w systemu na terenach gminy winna być kontynuowana na terenach sąsiednich gmin. Zakłada
się także równoczesne powiazanie przy ich pomocy kompleksów leśnych ciągami spacerowymi i rowerowymi z te-
renami miejskimi i obiektami ważnymi z krajoznawczego punktu widzenia. Obok infrastruktury liniowej niezbędna
będzie budowa obiektów paraturystycznych i urządzeń turystycznych (miejsc wypoczynkowych, wiat i parkingów).

5. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI

1. Zasadniczymi elementami rozbudowy istniejącego układu sieci drogowej m. i gm. Słubice będzie budowa od-
cinka autostrady A4 Świecko - granica gminy oraz trasy alternatywnej drogi krajowej, prowadzącej z rejonu To-

rzymia do Słubic przez Kunice i dalej przez nową przeprawę mostową, zlokalizowaną na północ od terenów śród-
miejskich tego miasta do Frankfurtu i dalej na ring berliński. Propozycja takiego wytrasowania przebiegu drogi al-
ternatywnej jak to proponuje się w studium w pełni uzasadnia potrzebę budowy nowej przeprawy w rejonie Słubic
przez dolinę Odry.

2. W układzie przestrzennym systemu głównych dróg miasta Słubice, utworzonego przez przebiegające przez je-
go teren drogi krajowe nr 118 i 275 oraz drogę regionalną nr 157 zasadniczym nowym elementem będzie powią-
zana z nimi obwodnica miejska, poprowadzona w ciągu w/w drogi alternatywnej.

3. W studium zakłada się ponadto przeprowadzenie pełnej modernizacji podstawowego układu ulic miejskich do
uzyskania pełnych parametrów ulic głównych (G) i zbiorczych (Z) tak, aby odpowiadały one parametrom wynika-
jącym z Wytycznych Projektowania Ulic, a także budowę nowych ulic układu wewnętrznego obsługujących istnie-
jące i projektowane zespoły mieszkaniowe.

6. KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY UKŁADU SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Zakłada się w studium utrzymanie i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w wodę. Zapewnia on
zaspokojenie potrzeb jego mieszkańców w wieloletniej perspektywie przy założeniu rozbudowy i modernizacji sys-
temu ujęć miejskich położonych w południowo-wschodniej części miasta. Dysponuje ono także wystarczającą re-
zerwą pojemności niedawno uruchomionej oczyszczalni miejskiej dla poprawy działania i rozbudowy istniejącego
systemu kanalizacji miejskiej. Miejski system kanalizacyjny winien docelowo objąć wszystkie obszary zurbanizo-
wane, stwarzając dogodne warunki inwestowania na terenach wskazywanych pod zabudowę.

2. System ciepłowniczy miasta, wykorzystujący docelowo w głównej ciepłowni miejskiej gaz jako paliwo, stanowić
będzie podstawę zaopatrzenia głównych odbiorców miejskich w energię cieplną. Funkcjonujący aktualnie system,
znacznie rozbudowany i zmodernizowany w ostatnich latach, zarówno w zakresie wytwarzania jak i dystrybucji
energii cieplnej pozwolił na wyłączenie z eksploatacji szeregu uciążliwych kotłowni zlokalizowanych w śródmieściu.
Zakłada się dalszy rozwój tego systemu poprzez włączanie do sieci cieplnej kolejnych obiektów mieszkalnych,
usługowych i produkcyjnych. Odbiorcy indywidualni na terenie miasta korzystać będą z różnorodnych nośników
energii takich jak: gaz, olej opałowy, węgiel kamienny i koks, modernizując swe kotłownie z przechodzeniem na
zastosowanie energooszczędnych systemów ogrzewania, głównie przy wykorzystaniu gazu ziemnego.

3.1. Układ zaopatrzenia miasta w gaz jest wystarczający z punktu widzenia stworzenia podstaw jego przyszłego
funkcjonowania przy rozbudowie we wszystkich postulowanych kierunkach. Zaopatrzenie w gaz odbiorców na te-
renie miasta jest realizowane na bazie gazociągu wysokiego ciśnienia, prowadzącego gaz ze strony niemieckiej.

3.2. Zakłada się dalszy rozwój sieci gazowej dla odbiorców z terenu gminy Słubice.

4. Zakłada się w studium utrzymanie funkcjonowania podstawowego zasilania miasta w energię elektryczną z ist-
niejącej stacji 110/15kV Słubice zlokalizowanej w północnej części miasta oraz z projektowanej stacji 110/15 kV w
Kunowicach. Odbiorcy energii elektrycznej zasilani są w przeważającej części liniami kablowymi średniego napię-
cia poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Obszary wskazane pod nową zabudowę mieszkalno-usługową i
produkcyjną będą wymagały budowy nowych linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych.

**4. Na potrzeby elektrowni wiatrowych zlokalizowanych w rejonie wsi Golice i Lisów przewiduje się budo-
wę 1 stacji SN/110 kV oraz podłączenie jej do istniejącej linii napowietrznej 110 kV relacji Słubice-
Górzycy.**

4.1. Zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych:

**1) w obszarze chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry” – zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia
16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17
lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,**

2) w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 o nazwie „Ujście Warty” należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, która przesądzi o możliwości lokalizacji elektrowni ze względu na ewentualny niekorzystny wpływ na ww. obszar,

3) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnego statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego,

4) przy lokalizacji wież należy zachować odpowiednie odległości od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z warunkami wynikającymi z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29.07.2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Odległości te wynoszą od 400m do 800 m,

5) minimalne odległości elektrowni wiatrowych wynoszą: od rezerwatów i łęgówisk – 1 000 m, od siedlisk orłów i czapli – 3000 m, od rezerwatów flory, granic istniejących i projektowanych obszarów chronionych oraz rzek – 200 m, od jezior o znaczeniu rekreacyjnym o powierzchni do 10 ha – 100 m, powyżej 10 ha – 200 m, od granicy lasu – 50 m,

6) minimalne odległości od dróg powiatowych, wojewódzkich i linii kolejowych – 100 m,

7) nie przewiduje się nowych bezpośrednich zjazdów przy włączaniu obszarów elektrowni wiatrowych do drogi krajowej nr 31.

5. W rozwiązaniach dotyczących rozbudowy systemu ochrony przeciwpowodziowej terenów miasta i gminy przyjmuje się propozycje zawarte w „Koncepcji ochrony przeciwpowodziowej m. Słubice”, wykonanej przez Instytut Zaopatrzenia w wodę i Budownictwa wodnego dla potrzeb Okręgowej Dyrekcji Gospodarki Wodnej w Szczecinie. **W w/w rozwiązaniach będzie dążyć się do zbudowania bezpiecznego dla miasta systemu ochrony przeciwpowodziowej przy m.in. uwzględnieniu potrzeb użytkowników obiektów i urządzeń terenów nisko położonych w północnej części miasta.**

7.KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZBUDOWY URZĄDZEŃ DLA OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W studium przyjmuje się rozwiązania z opracowanej dla potrzeb Okręgowej Dyrekcji Wodnej w Szczecinie „Koncepcji Ochrony Przeciwpowodziowej m. Słubice”, w której zakłada się konieczność uszczelnienia oraz pełnej renowacji istniejącego systemu obwałowań a także docelowo budowę kanału ulgi miejskich terenów sportowych z powiązaniem z otwartymi terenami położonymi na wschód od terenów zainwestowania miejskiego. Budowa kanału ulgi wymagać będzie realizacji dodatkowego systemu obwałowań, chroniących tereny zainwestowane miasta przed katastrofalnymi powodziąmi od strony wschodniej i północnej (m.in. przy wykorzystaniu obwodnicy miejskiej, poprowadzonej na nasypie).

8. ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ I INSTRUMENTY WDRAŻANIA USTALEŃ STUDIUM

1. Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstaw strategii rozwoju całego regionu uznaje się za podstawową zasadę służącą ukierunkowaniu długookresowej strategii rozwoju przestrzennego miasta i gminy. Wąże się z tym przyjęcie następujących celów polityki przestrzennej w jej obszarze:

- rozbudowę systemu terenów chronionych i wkomponowanie przyjętych zasad ich ochrony w procesy społeczno-gospodarczego rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, z eliminacją uciążliwych wpływów na stan środowiska,
- pełną ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech historycznie wykształconej, wartościowej struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy,
- efektywny rozwój gminy dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem kompleksowej restrukturyzacji jej struktury funkcjonalno - przestrzennej,

- poprawę ładu przestrzennego oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich gminy,
- wykorzystanie szczególnego położenia gminy przy ważnym dla integracji Polski z Europą korytarzu komunikacyjnym o znaczeniu ponadregionalnym.

2. Realizacja ww. celów powinna doprowadzić do mierzalnej poprawy standardów:

- ekologicznych, związanych z poprawą stanu środowiska przyrodniczego gminy, wzmocnieniem kondycji i walorów użytkowych oraz zapewnieniem jego stabilnej równowagi,
- ładu społecznego, polegającego na powszechnej poprawie warunków życia, w tym m.in. wysokiej dostępności do usług i miejsc pracy oraz odpoczynku,
- ładu ekonomicznego, związanego z ekonomizacją kosztów utrzymania miasta, tworzeniem udogodnień dla rozwoju i działalności gospodarczej, przy minimalizacji obciążeń dla środowiska i infrastruktury,
- ładu estetyczno - funkcjonalnego, związanego z poprawą strony estetycznej i technicznej terenów mieszkaniowych, zagrodowych oraz produkcyjno-usługowych.

3. Przyjęte wyżej cele polityki przestrzennej gminy będą respektowane w ramach opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji dotyczących jego zagospodarowania i rozwoju przestrzennego. Obejmą one także:

- prowadzenie stałego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- okresową aktualizację studium oraz prowadzenie prac nad jego uzupełnieniem o rozwiązanie problemowo ujmowanych zagadnień rozwoju przestrzennego,
- przenoszenie przyjętych w studium rozwiązań do opracowań regionalnych (strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa).

4. Ustalanie przeznaczenia terenów i zasad jego zagospodarowania, należące do zadań własnych władz samorządowych, będą podejmowane przez władze na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowanych z uwzględnieniem przyjętych w studium zasad prowadzenia polityki przestrzennej gminy. W przypadku braku planów, przy respektowaniu obowiązujących przepisów prawa ustalanie przeznaczenia terenów i zasad jego zagospodarowania będzie przedmiotem decyzji administracyjnych.

9. ZESTAWIENIE OBSZARÓW OBJĘTYCH OBOWIĄZKIEM OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zakłada się, że dla właściwego przygotowania procesów inwestycyjnych w głównych miejscach ich koncentracji na terenie gminy obowiązkowo należy sporządzić plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla terenów:

1. zespołu zabudowy jednorodzinnej w północno-wschodniej części miasta,
2. działalności gospodarczej na północ od stadionu miejskiego,
3. działalności gospodarczej na północ od Planowanej Specjalnej strefy Ekonomicznej.
4. **przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych w obrębie wsi Golice i Lisów.**

Powyższe zestawienie nie obejmuje innych terenów, dla których opracowane będą plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego, w miarę potrzeb.

10.WNIOSKI DO STRATEGII I PLANU PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Wśród zasadniczych elementów przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, które powinny być traktowane jako składowe strategii rozwojowej całego regionu lubuskiego, wymienić należy:

- rozbudowę systemu przeciwpowodziowego,
- budowę przeprawy północnej i odcinka drogi w kierunku Rzepina, alternatywnej dla A2,
- integrację przestrzenną obszarów śródmiejskich Frankfurtu i Słubic.

CZĘŚĆ IV.DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA

1. UCHWAŁA NR XLI/265/97
Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 23 maja 1997 roku

o przystąpieniu do sporządzenia strategii rozwoju
oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice

Na podstawie art. 18 ust. 1, 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz w związku z art. 6 ust. 1 i art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z 1994 r.) Rada Miejska w Słubicach uchwala co następuje

§ 1.

Wyraża wolę przystąpienia do sporządzenia strategii rozwoju Gminy Słubice.

§ 2.

Zmierzając do określenia polityki przestrzennej gminy, będącej zasadniczym elementem strategii rozwoju gminy Słubice, przystępuje się do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Słubicach.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Słubicach
inż. Aleksander Kozłowski

2.Uchwała nr .XIV./156/2000
Rady Miejskiej w Słubicach z dnia .27 stycznia 2000 r.

w sprawie uchwalenia
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tj. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 6 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89, poz.415, zm. Dz. U. Nr 106, poz.496 z 1996 r. Dz. U. Nr 111. poz.726 z 1997 r.) uchwala się co następuje:

§ 1.

Dla prowadzenia polityki przestrzennej w obszarze gminy uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, składające się z:

cz. I. - uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
cz. II. - kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej,
cz. III. - komplety rysunków studium.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Słubicach
inż. Aleksander Kozłowski

**3. UCHWAŁA Nr XXXIII/325/05
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 31 sierpnia 2005 r.**

o przystąpieniu do sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice w obrębie wsi Golice i Lisów, Gmina Słubice.

Na podstawie art. 9, art. 10 ust. 1 i 2 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Słubicach uchwala co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla terenów znajdujących się w obrębie wsi Golice i wsi Lisów, gm. Słubice. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

§ 2. Zmiany studium uwzględniają uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 11) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 3. Zmiany studium w zakresie ustaleń:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 8) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady
Tomasz Ciszewicz**

**4. Uchwała Nr L/481/06
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 26 października 2006r.**

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dotyczącej obszarów położonych w obrębie wsi Golice i Lisów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.12 ust.1 i 2 oraz art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717 z późn. zm.)

uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dotyczącą obszarów położonych w obrębie wsi Golice i Lisów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) tekst Studium, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek Studium w skali 1: 25 000, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, które stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady
Tomasz Ciszewicz**

5. Uchwała nr XX/213/04

Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 31 sierpnia 2004 r.

o przystąpieniu do sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice

dla terenu „Osiedla Północnego” w Słubicach

Na podstawie art. 9, art. 10 ust. 1, 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Słubicach uchwala, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice dla terenu „osiedla Północnego” w Słubicach. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

§ 2.

Zmiany studium uwzględnią uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- 8) stanu prawnego gruntów,
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- 10) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

§ 3.

Zmiany studium w zakresie ustaleń obejmują:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- 7) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 8) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

6. WNIOSKI DO ZMIANY STUDIUM

1. Po przesłaniu do właściwych instytucji i organizacji zawiadomień o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium następujące jednostki przekazały swe wystąpienia z wnioskami jak niżej:

1) Państwowy Inspektor Sanitarny w Słubicach, w piśmie nr NZ-776-6-8/2005 z dnia 26.09.2005:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy winno zapewnić warunki do utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami),
- należy przewidzieć rezerwację terenu na inwestycje o charakterze publicznym m.in. wodociągów, kanalizacji, awaryjnych ujęć wody;

2) Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego, w piśmie nr DN.II.7341-9/2005 z dnia 3.10.2005:

- należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju województwa;

3) ENEA S.A. Oddział w Gorzowie Wielkopolskim, w piśmie nr DP/PR-BC/05 z dnia 12.10.2005 :

- należy utrzymać przebieg elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV relacji GPZ Słubice – GPZ Górzycy, która należy pozostawić bez zmian, wydzielając dla niej pas techniczny;

4) Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Pion Zasobów Wodnych, w piśmie nr ZZWg-539/90/1912/05 z dnia 9.11.2005 r.:

a) planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych;

b) proponowane rozwiązania przestrzenne (..) muszą uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z:

- z inventaryzowanych stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych i głównych zbiorników wód podziemnych,
- występowania obszarów uznawanych jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

Konieczne jest jednoznaczne zdefiniowanie i usankcjonowanie w studium tych obszarów, gdyż powinny one podlegać odrębnym wymaganiom w zakresie planowania przestrzennego. Na obszarach zalewowych nie należy przyjmować rozwiązań przestrzennych, które mogą powodować straty powodziowe m.in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi(...)

5) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wielkopolskim, w piśmie nr ZN.M.Wit.401-2/05 z dnia 3.10.2005 r.:

- winny być uwzględnione uwarunkowania, wynikające w szczególności ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego;

6) Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A., Centrala Spółki w Warszawie, w piśmie nr IF/IE-1925/16/AR/2005 z dnia 17.10.2005 r.:

- „Plan rozwoju PGNiG S.A. na lata 2003-2006” nie zakłada rozbudowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia na terenie gminy.
- w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej.

7) Wojewódzki Sztab Wojskowy Zielona Góra, w piśmie nr 2480/05 z dnia 29.09.2005 r. nie wnosi wniosków do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy;

8) *Lubuski Oddział Straży Granicznej, w piśmie WtiZ-5864 z dnia 13.10.2005 r. nie wnosi wniosków do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy.*

7. ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH I OPRACOWAŃ ANALITYCZNO-STUDIALNYCH

1. Berlin - Brandenburgia Atlas Gospodarczy, Polsko-Niemieckie Towarzystwo Wspierania Gospodarki S.A., Gorzów Wielkopolski 1998,
 2. Diagnoza stanu m. i gm. Słubice, Umbrella Project i Urząd Miejski, Słubice 1998,
 3. Flächennutzungsplan Frankfurt (Oder), Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), Stadtplanungsamt 1998,
 4. Miejsce Lokalizacji Gospodarczej, Inwestor Center Ostbrandenburg 1998,
 5. Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice, Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli "Teren" sp. z o.o., Łódź 1994,
 6. Oferta inwestycyjna Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefa Słubice, Urząd Miejski Słubice 1997,
 7. Oferta inwestycyjna Słubice '99, Urząd Miejski Słubice 1999,
 8. Okolice Gorzowa Wlkp. - mapa turystyczna, Polskie Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych Warszawa-Wrocław 1997,
 9. Opinia o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice, Fundacja na rzecz poprawy funkcjonowania miast i gmin, Warszawa 1998,
 10. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, Biuro Planowania Przestrzennego sp. z o.o., Gorzów Wielkopolski 1992,
 11. Pogranicze polsko-niemieckie - mapa samochodowa, Zakład Kartograficzny "Sygnatura" Zielona Góra, 1995 r.
 12. Słubice, "Tekst" sp. z o.o., Bydgoszcz 1998,
 13. Słubice - Frankfurt n/Odrą, Polsko-Niemiecka współpraca w planowaniu przestrzennym, Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli "Teren" Łódź 1995,
 14. Słubice I strefa modernizacji, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - projekt planu, Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli "Teren", Łódź 1997,
 15. Strategia zrównoważonego rozwoju m. i gm. Słubice", Umbrella Project, Urząd Miasta i Gminy Słubice, Warszawa-Słubice 1998,
 16. Uchwała nr IVI/358/98 Rady Miejskiej w Słubicach, z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, Rada Miejska, Słubice 1998,
 17. Uchwała nr III/24/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach, Rada Miejska, Słubice 1998,
 18. *Uchwała Nr XXXIII/325/05 Rady Miejskiej w Słubicach. z dnia 31 sierpnia 2005 roku o przystąpieniu do zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice w obrębie wsi Gólice i Lisów gmina Słubice*
- Wspólny raport o stanie i zagrożeniach środowiska naturalnego miast Słubice i Frankfurt nad Odrą", Umweltanalytik Brandenburg GmbH Frankfurt (Oder), Arcadis Ekokonrem sp. z o.o. Warszawa 1998 r.

- ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SŁUBICE
- UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- RYS. NR 4.1 A
ZMIANA NR 1 RYSUNKU NR 4.1 STUDIUM
- SKALA 1:10 000

TEREN OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM:

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ PRODUKCYJNEJ
	SIĘĆ ENERGETYCZNA 15 kV

Oznaczenia studium:

- **UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OTWARTYCH**

	Korytarz główny osi ekologicznej obszar - rezerwa Odrzy, obszar chronionego krajobrazu z zakazem wprowadzania wszelkich form zabudowy
	Cieki i zbiorniki wodne
	Tereny lasów
	Ogrody działkowe i upraw sadowniczych
	Tereny z dominującym udziałem użytków rolnych
	Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wymagające inwestycji ochronnych w obszarze całej jednostki osadniczej i otoczenia
	Tereny cenne pod względem przyrodniczym postulowane do ochrony
	Główne ciągi zieleni
	Tereny zieleni izolacyjnej
- **UWARUNKOWANIA I KIERUNKI MODERNIZACJI STRUKTURY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNEJ TERENÓW ZAINWESTOWANYCH**

	Tereny koncentracji usług w obszarze śródmiejskim z zastrzeżeniem ich sukcesywnej modernizacji oraz wypracowania funkcji kulturowych
	Tereny usług (UA - administracji, UG - gastronomii, UH - handlu, UK - kultury, UZ - szkół, UI - innych)
	Tereny pozostałych usług (UO - oświaty, US - sportu i rekreacji, UT - turystyki)
	Tereny działalności gospodarczej (P - przemysłu, B - handlu, S - usług)
	Tereny produkcji rolniczej i ogrodnictwa
- **UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACJI I ELEMENTÓW UZBROJENIA TECHNICZNEGO**

	Tereny komunikacji kolejowej
	Główne drogi
	Tereny oczyszczalni ścieków
	Tereny głównego punktu zaopatrzenia
	Ścieżki rowerowe
	Wąły ochronne
	Tereny zalewowe
	Linie energetyczne
- **OZNACZENIA DODATKOWE**

	Granice terenów objętych zmianą studium
	Granice państwa
	Granice miasta

JELEŃGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA
PRACOWNIA PLANOWANIA MIEJSCOWEGO I TERENÓW CHRONIONYCH

ZESPÓŁ AUTORSKI:
ARCH. JANUSZ KORZEN - GŁ. PROJEKTANT,
MGR USZULA KURKIEWICZ
OPRACOWANIE TECHNICZNE: JANUSZ UCHODZI
JELEŃ GÓRA - MARZEC 2008