

UCHWAŁA NR LVII/453/2018

RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 12 października 2018 r.

w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2018r., poz. 994 ze zm.), art. 3 ust. 1 oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu wyników, przeprowadzonych przez Burmistrza Słubic analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice, stwierdza się:

- 1) zasadniczą aktualność zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, uchwalonego jako ujednoliconą zmianą studium uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr LIV/430/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r.,
- 2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze wskazaniem na możliwość ich zmian w miarę potrzeb wynikających z rozwoju obszarów nimi objętych i ich otoczenia.

§ 2. W wyniku przeprowadzonych przez Burmistrza Słubic analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice, wskazuje się na następujące wnioski końcowe w zakresie dotyczącym dokumentów planistycznych:

- 1) w kontekście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice – w celu zachowania jego użyteczności merytorycznej – należałoby dokonywać okresowego przeglądu ustaleń i w miarę potrzeb na bieżąco aktualizować jego treść,
- 2) w kontekście istniejących planów miejscowych – analiza nie wykazuje konieczności aktualizacji planów miejscowych ze względów formalno-prawnych,
- 3) w kontekście postulowanych planów miejscowych – wskazuje się na potrzebę wznowienia oraz zamknięcia procedury planistycznej w odniesieniu do planu miejscowego w miejscowości Kunowice, jak także w odniesieniu do obrębów Golice oraz Lisów, w celu zabezpieczenia potrzeb inwestycyjnych w kontekście istniejących siłowni wiatrowych.

§ 3. W wyniku przeprowadzonych przez Burmistrza Słubic analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice, wskazuje się również na dążenie do zapewnienia zgodności wydawanych decyzji lokalizacyjnych z polityką przestrzenną gminy.

§ 4. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

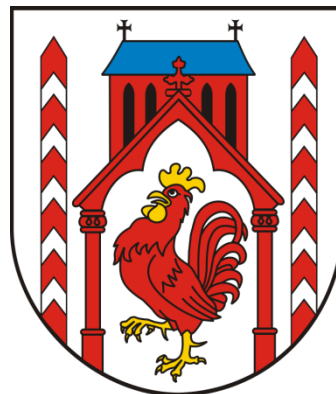
§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Olejniczak

Burmistrz Słubic

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SŁUBICE



Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

wrzesień 2018 r.
(kadencja Rady Miejskiej w Słubicach 2014-2018)



Wykonawca:



Architektoniczno-Urbanistyczna Pracownia Projektowa „ROMAX”
ul. Kosynierów Gdyńskich 78
66-400 Gorzów Wielkopolski
www.auppromax.eu

mgr inż. arch. Roman Ropela
dr Łukasz Grzesiak

telefon:

+48 512 683 693

+48 601 573 990

e-mail:

kontakt@auppromax.eu



SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	4
1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA	4
2. CEL REALIZACJI OPRACOWANIA	6
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI ORAZ METODYKA OPRACOWANIA	7
4. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE GMINY SŁUBICE	7
II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM.....	9
1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA	9
2. OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z USTAWĄ O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (ZWŁASZCZA Z ART. 10 USTAWY)	10
3. STUDIUM W ŚWIELE WAŻNIEJSZYCH ZMIAN INNYCH USTAW	20
4. STUDIUM W KONTEKŚCIE ZAPISÓW DOKUMENTÓW SZCZEBŁA REGIONALNEGO I KRAJOWEGO	22
III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	23
1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA	23
2. PLANY MIEJSCOWE W GMINIE W ŚWIELE USTALEŃ STUDIUM ORAZ STAN ZAAWANSOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH WRAZ Z ANALIZĄ POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	26
IV. ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE ZMIANY STUDIUM ORAZ O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	36
V. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	41
1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA ORAZ OGÓLNA OCENA WYDANYCH DECYZJI	41
2. SZCZEGÓŁOWA ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	42
VI. WNIOSKI KOŃCOWE ORAZ WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	49
SPIS RYCIN I TABEL	52



I. WPROWADZENIE

1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA

W polskiej rzeczywistości prawnej podstawową jednostką samorządu terytorialnego jest gmina. Wagę gminy ustawodawca podkreślił w sposób szczególny dając gwarancje konstytucyjne jej istnienia i niezbywalności w systemie prawnym (art. 164 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. 1997 nr 78 poz. 483). Wywodzi się stąd, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. 2018 poz. 994 z późn zm.) – swoistą „konstytucją samorządową”, szczególne znaczenie tej jednostki terytorialnej dla realizacji wielu zadań na szczeblu lokalnym, bezpośrednio determinujących – w szerszym ujęciu – rozwój i funkcjonowanie całego kraju. Dotyczy to również, zgodnie z art. 7 tejże ustawy, kwestii odnoszących się wprost do zagadnień ładu przestrzennego.

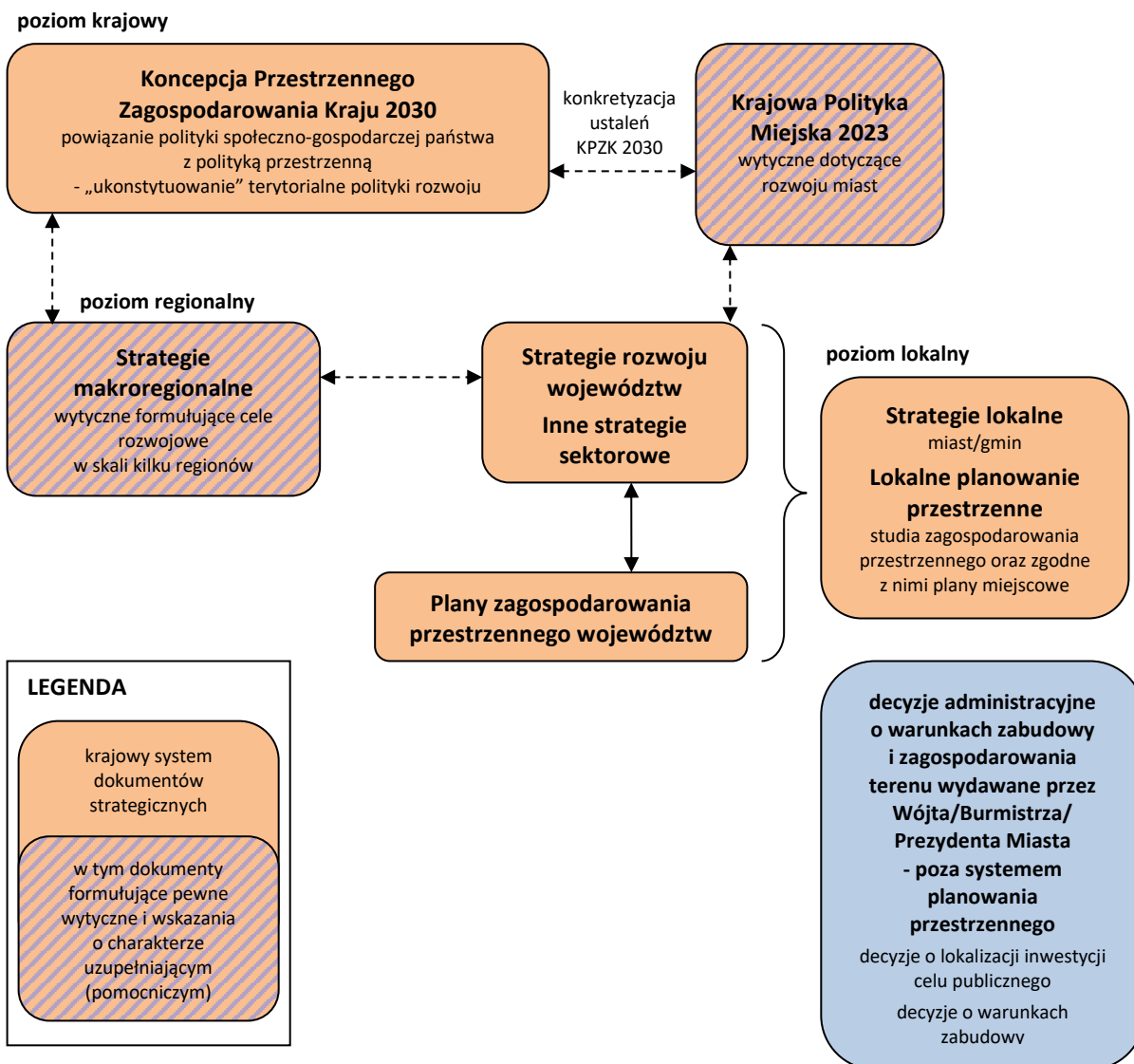
Do wyłącznej kompetencji gminy (Rady Gminy) należy bowiem uchwalanie na swoim obszarze **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** (suikzp) określającego – przy uwzględnieniu wskazań ponadlokalnych wynikających z dokumentów wyższego szczebla warunkujących planowanie na szczeblu krajowym i regionalnym – priorytety/kierunki lokalnej polityki przestrzennej, które winny z kolei determinować programowanie rozwoju społeczno-gospodarczego jednostki terytorialnej (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm. oraz ustawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z dnia 6 grudnia 2006 r., t.j. Dz. U. 2018 poz. 1307 z późn. zm.). W aspekcie funkcjonalno-przestrzennym lokalne priorytety polityki przestrzennej w celu zachowania spójności w zakresie programowania rozwoju – co do zasady – powinny być wyrażane poprzez specjalistyczne akty prawa miejscowego uchwalane w toku procedury planistycznej uwzględniającej zwłaszcza szeroki zakres konsultacji społecznych, tj. **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego** (mpzp) (art. 18 ustawy o samorządzie gminnym), a tylko w drodze wyjątku w przypadku braku ww. planów – w drodze administracyjnej **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**¹ (decyzji wzizt) w postaci odpowiednio: decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzji icp) lub też decyzji o warunkach zabudowy (decyzji wz) (ryc. 1.). Przygotowanie projektów uchwał, określenie sposobu ich wykonywania, w tym sporządzanie miejscowych aktów planowania przestrzennego jest domeną organu wykonawczego gminy – w tym przypadku Burmistrza Słubic.

¹ Zasadniczym problemem polskiego systemu planowania przestrzennego jest dokładnie odwrotna praktyka planistyczna (pozwalająca unikać wyczerpującej procedury planistycznej) połączona z fragmentaryzacją planowania miejscowego (tzw. „plany wyspowe”), która w żadnej mierze nie realizuje wymogów stawianych przed planowaniem przestrzennym, a w wielu przypadkach służy jedynie realizacji, często nieskoordynowanych przestrzennie, bieżących potrzeb inwestycyjnych zwykle prywatnych inwestorów (por. NIK, 2017, System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym, Departament Infrastruktury NIK, Warszawa).



Potwierdzenie powyższego stanowi art. 3 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której ustawodawca jednoznacznie wskazuje władztwo planistyczne gminy na swoim terenie².

Ryc. 1. System planowania przestrzennego w Polsce szerszym ujęciu polityki rozwoju (stan na rok 2018)



Źródło: opracowanie własne.

Prawidłowemu wypełnianiu zadań gminy z zakresu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej ma służyć okresowe dokonywanie oceny aktualności dokumentów planistycznych uwzględniające m.in. analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy. Nieaktualność dokumentów planistycznych jest głównie następstwem:

- zmiany przepisów odrębnych (przepisów prawa),

² Obecnie funkcjonująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. zastąpiła ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 1999 nr 15 poz. 139 z późn. zm.), a jeszcze wcześniej ustawę z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 1989 nr 17 poz. 99 z późn. zm.).



- zmiany priorytetów polityki przestrzennej (nowe potrzeby i kierunki rozwoju),
- postępującej urbanizacji oraz zmian w środowisku przyrodniczym (zmiany środowiska geograficznego) na skutek realizacji aktów prawa miejscowego bądź też wydawanych decyzji administracyjnych.

Obowiązek okresowej oceny stanu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany na terenie gminy formułuje art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp). Stanowi on jednocześnie podstawę niniejszego opracowania.

Zgodnie z powyższym, przy sporządzaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, Burmistrz bierze pod uwagę opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (GKU-A), a następnie przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analizy. Rada Miejska podejmuje natomiast uchwałę w sprawie aktualności studium oraz planów miejscowych i w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do zmiany studium i/lub planów miejscowych. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy obowiązkiem Burmistrza jest dokonywanie takiej analizy przynajmniej raz w trakcie kadencji Rady Miejskiej.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w trakcie kadencji Rady Miejskiej przypadającej na lata 2014-2018, jest kolejnym tego typu opracowaniem w gminie Słubice i bazuje oraz odnosi się bezpośrednio do poprzedzającej go „Oceny aktualności dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Słubice za lata 2010-2014” przyjętej przez Radę Miejską w Słubicach uchwałą nr LVIII/482/2014 z dnia 6 listopada 2014 r. Tym samym, obejmuje swoim zasięgiem merytorycznym – zwłaszcza – analizę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez Burmistrza Słubic poczynając od terminu granicznego wskazanego w poprzedniej analizie, tj. za okres od 1 września 2014 r. do 31 maja 2018 r. W przypadku analizy dokumentów planistycznych i ich zmian uchwalonych przez Radę Miejską w Słubicach ze względów praktycznych za datę graniczną przyjęto – w nawiązaniu do poprzedniej analizy – 1 stycznia 2014 r. Za podstawę niniejszej analizy przyjęto aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice w wersji ujednoliconej wg stanu na 2014 r. (uchwała Rady Miejskiej w Słubicach nr LIV/430/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r.).

2. CEL REALIZACJI OPRACOWANIA

Nadrzędnym celem oceny aktualności dokumentów planistycznych, pod warunkiem regularnego jej sporządzania, jest bieżąca weryfikacja stanu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, jak także w konsekwencji – właściwe ukierunkowanie dalszych działań władz samorządowych w tej kwestii, z uwzględnieniem wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych (próba identyfikacji istniejących oraz oczekiwanych procesów zmian tego zagospodarowania). Przestanką niniejszego opracowania jest również konieczność wypełnienia przez Burmistrza Słubic obowiązku, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Na analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy składa się zatem:

- ocena aktualności studium gminy Słubice (z odniesieniem do szczebla regionalnego i krajowego),
- ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Miejską w Słubicach,
- analiza wydanych przez Burmistrza Słubic decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wnioski z oceny aktualności funkcjonujących dokumentów planistycznych oraz
- wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

3. ŹRÓDŁA INFORMACJI ORAZ METODYKA OPRACOWANIA

Większość informacji, które zostały wykorzystane na potrzeby realizacji przedmiotowego opracowania, pozyskano z Urzędu Miejskiego w Słubicach. W tym celu przeprowadzono wywiady z osobami merytorycznie odpowiedzialnymi za prowadzenie zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym i rozwojem gminy, pozyskano do analiz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również przeprowadzono, przy pomocy pracowników Urzędu, kwerendy polegające na przeglądzie, kontroli i badaniu dostępnych w gminie materiałów „około-planistycznych”, wykazów planów miejscowych wraz z uchwałami tych planów oraz wykonaniu niezbędnej weryfikacji rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 57 i 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na potrzeby niniejszej analizy wykorzystano także poprzednie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice, materiały publikowane w Internetowym Systemie Aktów Prawnych Sejmu RP (ISAP), Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, na stronach internetowych (w tym BIP) m.in. Urzędu Miejskiego w Słubicach oraz Urzędu Marszałkowskiego w Zielonej Górze. Korzystano również z danych Banku Danych Lokalnych GUS oraz innych serwisów informacyjnych. Uzyskane w ten sposób informacje o charakterze pierwotnym i wtórnym poddano następnie logicznej agregacji (indukcji) wykorzystując w tym celu opisy zdarzeń, także w postaci zestawień tabelarycznych oraz analiz graficznych.

4. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE GMINY SŁUBICE³

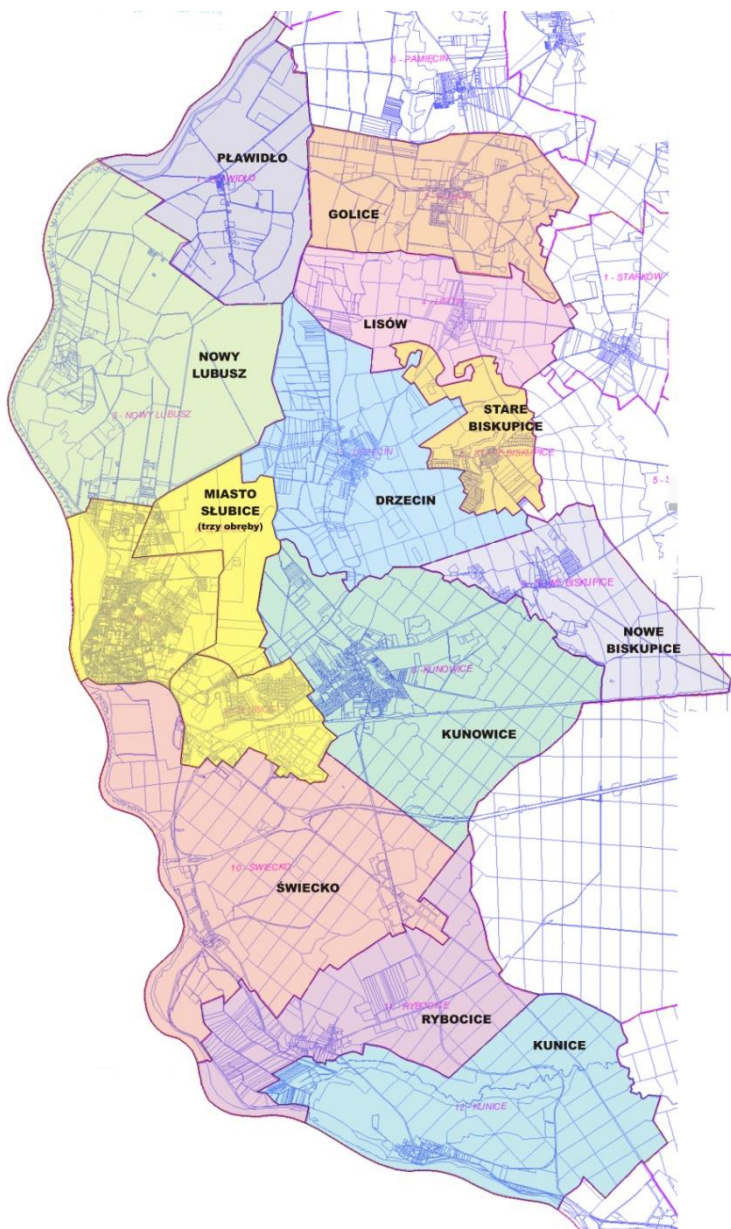
Gmina Słubice jest gminą miejsko-wiejską o powierzchni ok. 185,6 km² (18 560 ha) położoną w zachodniej części województwa lubuskiego oraz powiatu słubickiego. Tym samym, powierzchnia gminy stanowi ok. 19% powierzchni powiatu. Zamieszkiwana jest przez ponad 20 000 mieszkańców (gęstość zaludnienia to ok. 108 osób/km²), co stanowi blisko 43% ludności całego powiatu (w tym miasto Słubice – ok. 16 800 mieszkańców, tj. blisko 85%

³ Podawane dane dotyczą roku 2017. Więcej szczegółowych informacji zawiera Bank Danych Lokalnych GUS (<https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>) oraz serwis informacyjny Polska w Liczbach (http://www.polskawliczbach.pl/gmina_Slubice_lubuskie).



populacji gminy). Graniczy z gminami: Górzycza, Cybinka i Rzepin. Na obszarze gminy znajduje się 11 miejscowości wiejskich (sołectw): Pławidło, Golice, Nowy Lubusz, Lisów, Drzecin, Stare Biskupice, Nowe Biskupice, Kunowice, Świecko, Rybocice oraz Kunice. Wszystkie ww. sołectwa wraz z miastem/siedzibą gminy - Słubice tworzą jednocześnie obręby gminy⁴ (ryc. 2.).

Ryc. 2. Gmina Słubice – lokalizacja na tle województwa lubuskiego oraz podział na obręby



Źródło: opracowanie własne.

⁴ Miasto Słubice składa się formalnie z trzech obrębów.



Gmina cechuje się zarówno dodatnim wskaźnikiem przyrostu naturalnego (+1,30/1000 ludności) jak i dodatnim współczynnikiem salda migracji (+2,04/1000 ludności). Przekłada się to na ponad 6,5% nadwyżkę napływu nad odpływem ludności w ruchu migracyjnym (współczynnik efektywności migracji).

Głównym szlakiem komunikacyjnym przechodzącym przez gminę jest autostrada A2 oraz drogi krajowe, odpowiednio: nr 31 (w kierunku Kostrzyna nad Odrą) oraz nr 29 (w kierunku Krosna Odrzańskiego), jak także droga wojewódzka nr 137 (w kierunku Ośna Lubuskiego). Istnieje również stosunkowo dobrze rozwinięta sieć dróg lokalnych. Natomiast bardzo słabo na terenie gminy rozwinięta jest sieć kolejowa (obecnie w użytkowaniu pozostaje linia kolejowa przez Kunowice w kierunku Rzepina).

Gmina ma charakter rolniczo-leśny (odpowiednio ok. 46% i 40% powierzchni gminy). Sieć hydrograficzną gminy tworzy rzeka Odra wraz z dopływami, sieć kanałów melioracyjnych w dolinie Odry oraz jeziora. W ujęciu fizjograficznym gmina jest położona w prowincji Niż Środkowoeuropejski, dokładniej – w obrębie makroregionów Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej oraz Pojezierza Lubuskiego. Przestrzenne formy ochrony przyrody na terenie gminy to:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ilanki”,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Słubicka Dolina Odry”,
- Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” (tzw. dyrektywa ptasia),
- Obszar Natura 2000 „Dolina Pliszki” (tzw. dyrektywa siedliskowa),
- Obszar Natura 2000 „Łęgi Słubickie” (tzw. dyrektywa siedliskowa),
- Obszar Natura 2000 „Ujście Ilanki” (tzw. dyrektywa siedliskowa),
- Rezerwat Przyrody „Łęgi koło Słubic”,
- użytki ekologiczne oraz
- pomniki przyrody.

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawowy dokument kierownictwa wewnętrznego w zakresie polityki przestrzennej. Oznacza to, że nie jest co prawda aktem prawa miejscowego, niemniej – jak już wspomniano wcześniej – w sposób decydujący determinuje wszelkie działania o charakterze funkcjonalnym i przestrzennym na terenie danej jednostki.

Dokument taki gmina Słubice opracowała w trybie kompleksowej zmiany obowiązującego do 2011 r. studium, który przyjęła uchwałą nr XI/84/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. Uchwałą nr LIV/430/2014 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 czerwca 2014 r. dokonano punktowej zmiany studium uaktualniającej niektóre ustalenia polityki przestrzennej



gminy – m.in. w zakresie dopuszczenia usług sportowo-rekreacyjnych związanych z wieżą widokową („Wieża Kleista”) w południowo-wschodniej, będącej parkiem, części Słubic, jak także ujawnienia złoża kruszywa naturalnego w południowej części gminy Słubice (obróby Kunice i Rybocice). Była to jedyna zmiana studium od czasu kompleksowej zmiany w 2011 r. Obecnie procedowana jest druga zmiana studium, ponownie o charakterze punktowym, dokonująca modyfikacji wskazań w zakresie polityki przestrzennej o nowe uwarunkowania (pierwotna uchwała Rady Miejskiej w Słubicach o przystąpieniu do zmiany studium: nr III/29/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r. oraz jej zmiany, odpowiednio: nr VI/51/2015 z dnia 28 maja 2015 r.; nr XXII/206/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. oraz nr XXXV/288/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.) dotyczące – w szczególności – obszaru kruszywa naturalnego w rejonie miejscowości Kunowice, obszarów zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym usług sportu i rekreacji oraz wskazania nowych obszarów pod projektowany cmentarz w Słubicach. Zmiany studium mają na celu zapewnienie spójności z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tym samym, uchwalone i procedowane obecnie zmiany studium prowadzące do korekty polityki przestrzennej gminy wynikają zarówno z uwarunkowań wewnętrznych (takich jak np. zmiana potrzeb inwestycyjnych gminy, również w toku opracowywania planów miejscowych), jak także – z uwarunkowań zewnętrznych, tj. podyktowanych przykładowo zmieniającym się otoczeniem prawnym. Obie zmiany studium (z 2014 r. oraz obecnie procedowana) polegają za każdym razem na ujednoliceniu tekstu i rysunku studium stanowiącego załącznik nr 1 (1 oraz 1.1.-1.13.) do studium „Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej” w odniesieniu do całej gminy oraz poszczególnych miejscowości (miasta i sołectw) – odpowiednio w skali 1:20000 (gmina Słubice), 1:10000 (miasto Słubice) oraz 1:5000 (sołectwa). Pozostałe załączniki studium, tj. nr 2 w zakresie infrastruktury technicznej, nr 3 – analiza uwarunkowań planistycznych, nr 4 (4a-4c) w zakresie ekofizjografii, nr 5 (5a-5c) odnoszące się do studium krajobrazu kulturowego oraz nr 6 dotyczący analizy demograficznej nie podlegały aktualizacji. W tym kontekście rekomenduje się całościowy przegląd studium pod kątem weryfikacji aktualności zawartych w nim informacji, zwłaszcza uwarunkowań zewnętrznych wobec ustaleń samego studium.

W rozpatrywanym okresie nie odnotowano uchwał o przystąpieniu do zmiany studium, które pozostałyby bez dalszego rozpatrzenia i tym samym nie zostałyby sfinalizowane procedowaniem w toku procedury planistycznej (obecnie procedowana zmiana studium). Żadna ze zmian studium (tj. poszczególne zmiany w ramach zmiany studium w 2014 r.), jak również samo, pierwotne studium uchwalone w 2011 r., nie podlegały uchyleniu.

2. OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z USTAWĄ O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (ZWŁASZCZA Z ART. 10 USTAWY)

Obecnie funkcjonujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice uchwalone zostało – o czym mowa wyżej – w 2014 r. Oznacza to, że jego układ strukturalny odpowiada wymogom prawa w myśl przepisów ustawy z dnia



27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.). Niemniej, jak już zauważono, sygnalizuje się potrzebę aktualizacji zawartości merytorycznej studium. Jest to podyktowane nie tylko upływem czasu od momentu uchwalenia obecnie obowiązującego studium, ale również zmianami ustawowymi (wyspecyfikowanymi poniżej). W odniesieniu do wniosków zawartych w poprzedniej analizie zmian zagospodarowania przestrzennego wskazać tu należy zwłaszcza na znaczne implikacje merytoryczne w zakresie sporządzania studium, jakie wniosła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1398 z późn. zm.). Ustawa ta zasadniczo zmieniła metodykę opracowywania studium uzależniając wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę od bilansów terenów. Co prawda już obecnie obowiązujące studium zostało wykonane m.in. w oparciu o analizy demograficzne, jednak w kontekście aktualnie obowiązujących przepisów dokonane analizy, poza tym, iż są już obecnie nieaktualne (zmiany przyrostu rzeczywistego ludności), to są również niewystarczające. Analiza demograficzna powinna zostać dostosowana do obecnie obowiązujących przepisów ustawowych w tym zakresie (mieć charakter prognostyczny), powinna zostać uzupełniona także o dodatkowe, prognostyczne analizy ekonomiczno-społeczne, uaktualnioną analizę środowiskową, po czym należałoby dokonać ponownego ważenia dla ustaleń studium. Nowe ważenie dla ustaleń studium rekomenduje się także w odniesieniu do nowych uwarunkowań ustawowych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzonych nową ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2017 poz. 1566 z późn. zm.).

W kontekście powyższego, wskazać należy, iż od momentu uchwalenia w 2003 r. obecnie obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegała blisko 45 nowelizacjom⁵. Z punktu widzenia niniejszej analizy (rok odniesienia – 2014) najistotniejsze z nich to:

- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566 z późn. zm.):
ustawa weszła w życie z dniem 1 stycznia 2018 r. – ustawa gruntownie redefiniuje obowiązki oraz odpowiedzialność poszczególnych organów w zakresie ochrony przed powodzią przenosząc „ciężar” ograniczeń w użytkowaniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (mapy zagrożenia powodziowego, mapy ryzyka powodziowego oraz plany zarządzania ryzykiem powodziowym) ze sztywnych zakazów ustawowych w poczet ustaleń planistycznych podlegających każdorazowemu uzgodnieniu z właściwymi organami,
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1398 z późn. zm.):

⁵ Pełny wykaz ustaw nowelizujących zawiera Internetowy System Aktów Prawnych (ISAP). W trakcie powstawania tej analizy toczy się dyskusja nad konsekwencjami dla ustaleń polityki przestrzennej prowadzonej przez gminy, jakie wnosi (spec)ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496 z późn. zm.). Niezakończona pozostaje również dyskusja nad kolejną, gruntowną reformą polityki przestrzennej w Polsce. Docelowo bowiem wszystkie zagadnienia związane z całym procesem inwestycyjno-budowlanym, a więc także z planowaniem przestrzennym, mają zostać uregulowane tzw. *ustawą Kodeks urbanistyczno-budowlany*, wraz z całym pakietem ustaw „około-planistycznych”.



ustawa (o czym mowa wyżej w odniesieniu do studium gminy Słubice) dokonuje bardzo znaczących zmian w zakresie odnoszącym się do merytorycznej zawartości studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy poprzez, przede wszystkim, wprowadzenie nowych, doprecyzowanych wymagań dotyczących analizy stanu wyjściowego i zakładanych kierunków polityki przestrzennej,

- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774):

ustawa dokonuje zmian w zakresie odnoszącym się do zawartości merytorycznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podnosząc rangę zagadnień krajobrazu przyrodniczego i kulturowego.

Wcześniejsze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikały m.in. z następujących, ważniejszych zmian prawa:

- ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2014 poz. 379):

ustawa artykułuje potrzebę uwzględniania w planowaniu przestrzennym obszarów funkcjonalnych ośrodków miejskich (o ile zaistnieje taka potrzeba) w nawiązaniu do polityki regionalnej (spójności) stanowiącej podstawowy element polityki rozwoju kraju,

- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2013 poz. 1238):

ustawa doprecyzowuje kwestię uwzględniania w planowaniu przestrzennym udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz podziemnych kompleksów magazynowych,

- ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2010 nr 155 poz. 1043):

ustawa wprowadza dodatkowe przepisy nakazujące uwzględniać w dokumentach planistycznych urządzenia powyżej pewnej mocy wytwarzające energię z tzw. odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz ich strefy ochronne, wraz z koniecznością wskazywania w tych dokumentach ograniczeń dla tych stref oraz

- ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2010 nr 149 poz. 996):
ustawa wnosi (po raz pierwszy) obowiązek uwzględniania w studium wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W nawiązaniu do powyższego aktualne brzmienie – najważniejszego dla niniejszej analizy ze względu na wymagania formułowane w studium zarówno w odniesieniu do uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego – art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia się następująco:



Art. 10. 1. W studium uwzględnia się 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, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony)
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym 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, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) 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;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.



3. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
 - 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
 - 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
 - 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
 - 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
 - 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.
7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:
- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
 - 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Przepisy art. 10. ww. ustawy doprecyzowuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233), które jednakże nigdy nie podlegało aktualizacji. Implikuje to pewne rozbieżności/niedoprecyzowania między zapisami ustawy i rozporządzenia będące wynikiem dezaktualizacji części zapisów na skutek upływu czasu do momentu jego uchwalenia.

Analizę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice w kontekście znowelizowanych wskazań ustawowych przedstawiono za pomocą poniższej tabeli (tab. 1.):



Tab. 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
Lp.	Uwarunkowania wg ustawy	Uwzględnienie uwarunkowania w studium	Zakres uwzględnienia uwarunkowania w studium (część tekstowa i graficzna studium)
1.	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	+/-	uwzględniono; zapisy dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania obszaru gminy zostały w pełni uwzględnione, niemniej sygnalizuje się potrzebę ich częściowej aktualizacji zwłaszcza w kontekście uwarunkowań studium wraz z jednoczesną analizą – z perspektywy czasu – przyjętych w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego (weryfikacja ich zasadności w dostosowaniu do aktualnych priorytetów polityki przestrzennej). Wskazuje się także na konieczność ujednolicenia zmiany wprowadzonej w 2014 r. oraz obecnie procedowanych zmian; ujednolicenia wymaga również część graficzna studium
2.	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	+/-	uwzględniono; wskazuje się na potrzebę aktualizacji w nawiązaniu do wytycznych nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego (przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego w 2018 r.)
3.	stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	+/-	uwzględniono; sygnalizuje się potrzebę weryfikacji ustaleń, szczególnie w kontekście obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w myśl nowych zapisów ustawowych z 2017 r.
4.	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	+/-	uwzględniono; sygnalizuje się potrzebę weryfikacji w związku z upływem czasu od momentu uchwalenia studium (również załącznika w postaci studium krajobrazu kulturowego)
5.	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	-	nie uwzględniono; nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu w 2015 r. nowelizującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.
6.	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia	+	uwzględniono
7.	zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	+	uwzględniono
8.	potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, - prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach	-	nie uwzględniono; nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o rewitalizacji z 2015 r. nowelizującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.



	miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, ▪ możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, ▪ bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,		
9.	stan prawny gruntów	+/-	uwzględniono; sygnalizuje się potrzebę aktualizacji danych
10.	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	+/-	uwzględniono; sygnalizuje się potrzebę weryfikacji ustaleń studium zarówno w części tekstowej jak i graficznej
11.	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	+	uwzględniono
12.	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	+/-	uwzględniono; nowe i poszerzone uwarunkowanie wprowadzone ustawą o zmianie ustawy Prawo geologiczne i górnicze z 2013 r. nowelizującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – w studium w sposób niewystarczający opisano złoża kopalin oraz w niewielkim stopniu (niejako przy okazji omawiania innych zagadnień) odniesiono się również do kwestii zasobów wód podziemnych; rekomenduje się rozwinięcie oraz pogłębioną analizę zagadnienia; ewentualna weryfikacja części graficznej studium
13.	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	+/-	uwzględniono; zagadnienie potraktowane pobieżnie; wskazane rozwinięcie i aktualizacja
14.	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	+/-	uwzględniono; wskazuje się na potrzebę aktualizacji zwłaszcza w odniesieniu do nowych zasad gospodarki odpadami wprowadzonymi znowelizowaną ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1454 z późn. zm.) oraz rozszerzenie potraktowanych pobieżnie zapisów w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE)
15.	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	+/-	uwzględniono; wskazuje się na potrzebę weryfikacji i aktualizacji ustaleń dotyczących ponadlokalnych celów publicznych w dostosowaniu do bieżących zadań w kontekście aktualnej struktury dokumentów rozwoju kraju na różnych szczeblach (dokumentów strategicznych i planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań polityki regionalnej Unii Europejskiej), a zwłaszcza w nawiązaniu do wytycznych nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego (przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego w 2018 r.)
16.	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	+/-	uwzględniono; nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw z 2010 r. nowelizującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.



			wzmocnione nową ustawą Prawo wodne z 2017 r. – wskazuje się na potrzebę rozwinęcia zagadnienia w studium
Kierunki zagospodarowania przestrzennego art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
Lp.	Kierunki wg ustawy	Uwzględnienie kierunku w studium	Zakres uwzględnienia kierunku w studium (część tekstowa i graficzna studium)
1.	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę: - kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, - kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,	+/-	uwzględniono; nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o rewitalizacji z 2015 r. oraz ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu z 2015 r. nowelizującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – w studium określono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów poprzez wyodrębnienie poszczególnych kategorii funkcjonalnych z uwzględnieniem wskaźników szczegółowych, niemniej wskazuje się na potrzebę weryfikacji przyjętych kierunków w kontekście obecnych potrzeb rozwojowych gminy; brak wskaźników w zakresie audytu krajobrazowego; sygnalizuje się potrzebę dostosowania ustaleń studium do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, którego sporządzenie powinno zostać poprzedzone dokładnymi analizami społecznymi, ekonomicznymi, demograficznymi i środowiskowymi; ewentualna potrzeba aktualizacji części graficznej studium
2.	uwzględniające obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	+/-	uwzględniono; wskazuje się na potrzebę weryfikacji ustaleń, szczególnie w kontekście obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w myśl nowych zapisów ustawy Prawo wodne z 2017 r.
3.	uwzględniające obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	+/-	uwzględniono; sygnalizuje się potrzebę weryfikacji w związku z upływem czasu od momentu uchwalenia studium (również załącznika w postaci studium krajobrazu kulturowego)
4.	dotyczące rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	+	uwzględniono
5.	uwzględniające obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	+/-	uwzględniono; sygnalizuje się potrzebę weryfikacji w kontekście zapisów nowej strategii rozwoju gminy Słubice z 2016 r.
6.	uwzględniające obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy	+/-	uwzględniono; sygnalizuje się potrzebę nawiązania do wytycznych formułowanych przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego (przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego w 2018 r.)
7.	uwzględniające obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń	+	uwzględniono



	i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej		
8.	uwzględniające 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	+/-	uwzględniono w zakresie obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; studium nie wskazuje obszarów zamierzeń planistycznych – postuluje się weryfikację dyspozycji planistycznych w przedmiotowym zakresie w celu racjonalizacji polityki przestrzennej
9.	dotyczące zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	+	uwzględniono
10.	uwzględniające obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	+/-	uwzględniono; nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw z 2010 r. wzmocnione nową ustawą Prawo wodne z 2017 r. nowelizującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – wskazuje się na potrzebę rozwinięcia zagadnienia w studium
11.	uwzględniające obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	+/-	uwzględniono; nowe i poszerzone uwarunkowanie wprowadzone ustawą o zmianie ustawy Prawo geologiczne i górnicze z 2013 r. nowelizującą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – w studium w sposób niewystarczający opisano złoża kopalin oraz w niewielkim stopniu (niejako przy okazji omawiania innych zagadnień) odniesiono się również do kwestii zasobów wód podziemnych; rekomenduje się rozwinięcie oraz pogłębioną analizę zagadnienia w kontekście kierunków zagospodarowania; ewentualna weryfikacja części graficznej studium
12.	uwzględniające obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 poz. 2120)	+	uwzględniono
13.	uwzględniające obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	+/-	uwzględniono; wskazuje się na potrzebę zapewnienia spójności z gminnym programem rewitalizacji (2017 r.)
14.	uwzględniające obszary zdegradowane	-	nie uwzględniono; wskazuje się na potrzebę zapewnienia spójności z gminnym programem rewitalizacji (2017 r.)
15.	dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	+	uwzględniono
16.	uwzględniające obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	-	nie uwzględniono; nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw z 2014 r. nowelizującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.
Pozostałe dyspozycje – w zależności od potrzeb – art. 10			



ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
	wskazanie obszarów, na których rozmieszczane będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	-	nie uwzględniono; nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2010 r. – studium nie zawiera wskazań co do obszarów możliwej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii* <i>(* w kontekście przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2016 poz. 961 z późn. zm.) należy rozważyć zasadność przystępowania do zmian w zakresie w jakim dotyczy to zarówno planowanych jak i już istniejących na terenie gminy siłowni wiatrowych)</i>
	wskazanie obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	-	nie uwzględniono* <i>(* procedowana obecnie zmiana studium wprowadza nową kategorię obszaru funkcjonalnego w zakresie kierunków zagospodarowania, umożliwiając lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²)</i>

Źródło: opracowanie własne.



Przedstawiona wyżej analiza wykazuje na generalną aktualność zapisów obecnie obowiązującego studium gminy Słubice w kontekście przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym przepisów rozporządzenia wykonawczego w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2004 r.

Niemniej, zawarte w studium, dane statystyczne oraz inne informacje o charakterze uwarunkowań, również w obliczu chociażby nowych wskazań będących konsekwencją całkowicie na nowo zdefiniowanego systemu rozwoju kraju określonego w dokumentach strategicznych szczebla krajowego i regionalnego implementujących wskazania w zakresie polityki regionalnej (spójności) Unii Europejskiej, wykazują potrzebę aktualizacji. Z drugiej strony należałoby również podjąć prac związane z przeglądem, rozwinięciem lub pogłębioną analizą zagadnień kierunkowych, zwłaszcza funkcjonalnych w celu zapewnienia spójności z obecnym porządkiem prawnym w tym zakresie (o takiej potrzebie świadczą chociażby kolejne zmiany studium). Dotyczy to także opracowań wyjściowych wykonanych na potrzeby sporządzenia studium, zwłaszcza z zakresu środowiska przyrodniczego i kulturowego, jak także opracowania całkowicie nowych analiz społeczno-demograficznych definiujących aktualną sytuację funkcjonalno-przestrzenną na terenie gminy. Sygnalizuje się również potrzebę korekt ujednolicających oraz poprawiających czytelność załączników graficznych do studium.

Reasumując, należy stwierdzić, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice spełnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), jednakże wskutek upływu czasu od momentu uchwalenia kompleksowej jego zmiany (2011 r.) oraz zmian prawa, jak także potrzeb inwestycyjno-rozwojowych samej gminy, w porównaniu do poprzedniej analizy zmian zagospodarowania przestrzennego, zauważalna jest postępująca „amortyzacja” jego ustaleń, a tym samym – w celu zachowania użyteczności merytorycznej – należałoby dokonywać okresowego przeglądu ustaleń i w miarę potrzeb na bieżąco aktualizować jego treść, tak aby uniknąć znacznej dezaktualizacji i konieczności ponownej, skomplikowanej merytorycznie oraz długotrwałej, gruntownej nowelizacji.

3. STUDIUM W ŚWIECIE WAŻNIEJSZYCH ZMIAN INNYCH USTAW

Powyższa analiza dotyczyła merytorycznej zawartości studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice w świetle, najistotniejszej z punktu widzenia systemu planowania przestrzennego, obowiązującej od 2003 r., ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej zmian będących korektą wynikającą z przepisów odrębnych. Wskazać jednak należy, iż na przestrzeni kolejnych lat, zmiany dotyczyły także szeroko pojętych przepisów „około-planistycznych”, które w sposób pośredni determinują wpływ na proces planowania przestrzennego. Najważniejsze z nich to:

- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1405 z późn. zm.) – ustawa wprowadziła obowiązek



przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w odniesieniu do studium, poprzez wprowadzenie obowiązku opracowywania, na etapie sporządzania studium, prognozy oddziaływania na środowisko – wymóg ten został spełniony w przypadku analizowanego studium gminy,

- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2018 poz. 992 z późn. zm.) wraz z nowelizacją ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1454 z późn. zm.) – ustawy w istotny sposób zmodyfikowały model funkcjonowania gospodarki odpadami w gminach – co tylko częściowo znajduje odzwierciedlenie w zapisach studium,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2018 poz. 799 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1614 z późn. zm.) – wskutek licznych nowelizacji obie ustawy wprowadzają znaczne zmiany w zakresie zasad i form ochrony środowiska – wymogi obu ustaw zostały odzwierciedlone w zapisach studium,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2016 poz. 71 z późn. zm.) – rozporządzenie na nowo reguluje przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko – co znajduje odzwierciedlenie w zapisach studium,
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 2017 poz. 1161 z późn. zm.) – zgodnie z nowelizacją ustawy w studium należy uzupełnić oraz zweryfikować informacje dotyczące gruntów rolnych podlegających ochronie poprzez ograniczenie ich do klas bonitacyjnych I-III,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2017 poz. 2187 z późn. zm.) – ustawa wraz nowelizacjami modyfikuje zasady ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów objętych taką ochroną – co znajduje odzwierciedlenie w zapisach studium,
- ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2016 poz. 961 z późn. zm.) – ustawa wprowadziła zasadnicze ograniczenia w lokalizowaniu siłowni wiatrowych; w studium należałoby dokonać analizy możliwości inwestycyjnych dla obszarów, na których dopuszczono lokalizację siłowni wiatrowych z uwzględnieniem ich stref ochronnych oraz – ewentualnie – dokonać analizy zasadności dla nowych obszarów pod lokalizację tego typu obiektów, o ile to możliwe ze względu na obostrzenia ustawowe wprowadzające znaczne ograniczenia w zakresie rozwoju innych funkcji i stanowiłoby jednoznaczną preferencję gminy w stosunku do obecnego ogólnego wskazania dopuszczającego, co do zasady, lokalizację siłowni wiatrowych w obrębie terenów rolniczych oraz
- (spec)ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496 z późn. zm.) – ustawa ma charakter terminowy (dziesięcioletni okres obowiązywania) i wprowadza zasadę wyłączności względem systemu planowania przestrzennego, poprzez ustanowienie zasad rozwoju zabudowy mieszkaniowej (zwłaszcza



wielorodzinnej), poza obowiązującym systemem planowania przestrzennego, w oparciu o dedykowane wskazania urbanistyczne, przy zachowaniu kierunkowej niesprzeczności z ustaleniami studium gminy oraz możliwości nierespektowania ustaleń prawa miejscowego w postaci planów miejscowych (!).

4. STUDIUM W KONTEKŚCIE ZAPISÓW DOKUMENTÓW SZCZEBŁA REGIONALNEGO I KRAJOWEGO

Obecnie funkcjonująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., a dokładniej art. 10 ust. 2 pkt 7 tej ustawy, nakłada konieczność powiązania ustaleń studium ze wskazaniami dokumentów wyższego szczebla – krajowego, a w konsekwencji także i regionalnego. Jak wskazano wcześniej, obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice tylko częściowo odzwierciedla ten wymóg, jako że jego ustalenia w odniesieniu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym formułowane były w innej rzeczywistości formalno-prawnej. Tym samym, nie odpowiada w zasadzie obecnym wyzwaniom polityki rozwoju, ściśle powiązanym z realizacją polityki spójności Unii Europejskiej, formułowanym w dokumentach strategicznych i planistycznych różnego szczebla wg systemu zarządzania rozwojem kraju określonego w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1307 z późn. zm.)⁶. Dotyczy to zwłaszcza celów polityki zagospodarowania przestrzennego kraju (w szczególności celu 6. „Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego”) oraz typologii obszarów funkcjonalnych zaproponowanych w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, której ustalenia wyznaczają wytyczne ponadregionalnej Strategii Rozwoju Polski Zachodniej 2020 (kwiecień 2014 r.) oraz regionalnej Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 (listopad 2012 r.) poprzez cztery zasadnicze „Obszary działań”, w przełożeniu planistycznym odzwierciedlone wskazaniami – uchwalonego w kwietniu 2018 r. nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski (Dz. U. Woj. Lub. 2018 poz. 1163)⁷.

⁶ Por. ryc. 1. na str. 5. Dokumentem spajającym polski i unijny system programowania celów polityki rozwoju, także w aspekcie terytorialnym (przestrzennym) tej polityki, jest dokument pn. „Umowa Partnerstwa. Programowanie perspektywy finansowej 2014-2020” (ostateczna wersja: grudzień 2015 r.). Po stronie polskiej ww. Umowa znajduje swoje odzwierciedlenie w celach (Średniookresowej) Strategii Rozwoju Kraju 2020 (przyjętej we wrześniu 2012 r.), która poprzez strategie branżowe, w tym zwłaszcza Krajową Strategię Rozwoju Regionalnego 2010-2020: Regiony, Miasta, Obszary Wiejskie (przyjętą w lipcu 2010 r.), wprost determinuje ustalenia najważniejszego dokumentu łączącego w swoich założeniach programowanie rozwoju społeczno-gospodarczego z polityką przestrzenną państwa, tj. koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (grudzień 2011 r.). Nadrzędnym dokumentem kierunkowym globalnie ujmującym politykę rozwoju państwa jest tzw. Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju „Polska 2030” (styczeń 2013 r.).

⁷ Uchwała nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.



Plan ten, z jednej strony, formułuje określone inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym, a z drugiej – wskazuje także na pewne wnioski i rekomendacje w sferze przyrodniczej, społecznej, kulturowej, gospodarczej, komunikacyjno-transportowej, infrastrukturalnej oraz obronności i bezpieczeństwa, które powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w ustaleniach studium gminy⁸.

W konsekwencji powyższego, studium w żadnej mierze nie odnosi się do przyjętej w październiku 2016 r. (uchwała nr XXV/228/2016 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 października 2016 r.) oraz dostosowanej do nowego systemu programowania polityki regionalnej – Strategii Rozwoju Gminy Słubice na lata 2016-2023, jak również do – stanowiącego przełożenie zapisów ustawowych oraz wskazań programowania regionalnego⁹, powiązanego ze strategią jw. – Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Słubice na lata 2017-2023 (przyjętego uchwałą nr XLIV/347/2017 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 5 grudnia 2017 r.). Tym samym, w dalszej konsekwencji, studium z racji swojej dezaktualizacji w tym zakresie nie odnosi się również do celów i wizji Regionalnego Programu Operacyjnego „Lubuskie 2020” przekładającego założenia ww. strategii rozwoju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa na cele operacyjne i konkretne działania realizowane w ramach polityki spójności Unii Europejskiej.

III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA

Jak już wspomniano wcześniej, podstawowym narzędziem mającym służyć realizacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest – zgodnie z art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przekładając na konkretne uwarunkowania wytyczne w zakresie polityki przestrzennej definiuje sposób zagospodarowania i przeznaczenie danego terenu¹⁰. Każdy plan miejscowy będąc –

⁸ Więcej informacji:

http://bip.lubuskie.pl/689/Plan_Zagospodarowania_Przestrzennego_Wojewodztwa_Lubuskiego_wraz_z_planami_zagospodarowania_przestrzennego_miejskiego_obszaru_funkcjonalnego_osrodka_wojewodzkiego_Zielona_Gora_i_Gorzow_Wlkp__28Dz_Urz_Woj__Lub_2018_1163_29/

⁹ Tzn. zapisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1398 z późn. zm.) oraz Regionalnego Programu Operacyjnego „Lubuskie 2020” stanowiącego operacyjny dokument realizacji polityki regionalnej (spójności) dla województwa lubuskiego.

¹⁰ Szczególną formą planu miejscowego jest tzw. miejscowy plan rewitalizacji uchwalany przez Radę Gminy dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego w oparciu o Gminny Program Rewitalizacji (art. 37f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzony ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1023)) oraz miejscowy plan odbudowy (art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1067)). Gminny Program Rewitalizacji przyjęty przez gminę Słubice nie



w przeciwieństwie do studium – aktem prawa miejscowego, z mocy prawa, musi być zgodny z ustaleniami studium. Służyć ma to zapewnieniu spójności realizowanej polityki przestrzennej. Tym samym, plan miejscowy będąc jednym z najważniejszych aktów prawa miejscowego gminy, realizuje w praktyce, zgodnie z art. 3 ww. ustawy, istotę władztwa planistycznego gmin¹¹.

Każdy plan miejscowy składa się z części tekstowej oraz w celu zobrazowania jego ustaleń – również z części graficznej, co do zasady sporządzanej w skali 1:1000, a w uzasadnionych w ustawie przypadkach także – 1:500, 1:2000 lub 1:5000. Ze względu na wagę swoich ustaleń oraz kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 cyt. ustawy) przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego (w drodze tzw. uchwały inicjującej) musi zostać zawsze poprzedzone właściwymi analizami, natomiast sama procedura uchwalenia planu, próbując wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych stron, jest stosunkowo skomplikowana i obwarowana licznymi wymogami formalnymi (art. 17 ustawy), w tym koniecznością opracowania dokumentów towarzyszących odnośnie do wpływu ustaleń planistycznych na środowisko przyrodnicze oraz na finanse publiczne (budżet gminy). Szczegółowy zakres merytoryczny planu miejscowego określa art. 15 ust. 2-4 ustawy, w ramach którego najistotniejsze zmiany wprowadzała:

- ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2010 nr 130 poz. 871),
- ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2010 nr 155 poz. 1043),
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774), jak także
- ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 1713).

Art. 15. 1. (...)

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
- 3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,*

wyklucza, ale również i nie przewiduje konieczności sporządzania miejscowego planu rewitalizacji dla obszaru rewitalizacji. Nie przewiduje też konieczności zmiany obowiązujących już planów miejscowych.

¹¹ Na mocy art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszystkie plany miejscowe, podobnie jak studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. utraciły moc obowiązującą.



maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) *granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;*
- 2) *granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;*
- 3) *granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;*
- 3a) *granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;*
- 4) *granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;*
- 4a) *granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*
- 4b) *granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;*
- 5) *granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;*
- 6) *granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;*
- 7) *granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;*
- 8) *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;*
- 9) *(uchylony)*
- 10) *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.*

4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.

Przepisy art. 15. ww. ustawy doprecyzowuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587), które – podobnie jak w przypadku studium – nigdy nie podlegało aktualizacji. Stąd też, pewne niedoprecyzowania między zapisami ustawy i rozporządzenia będące wynikiem dezaktualizacji części zapisów na skutek upływu czasu do momentu jego uchwalenia. Podobnie jak w przypadku studium, na przestrzeni lat, zmiany dotyczyły również przepisów „około-planistycznych” (por. rozdział II. podrozdział 3. niniejszej analizy).

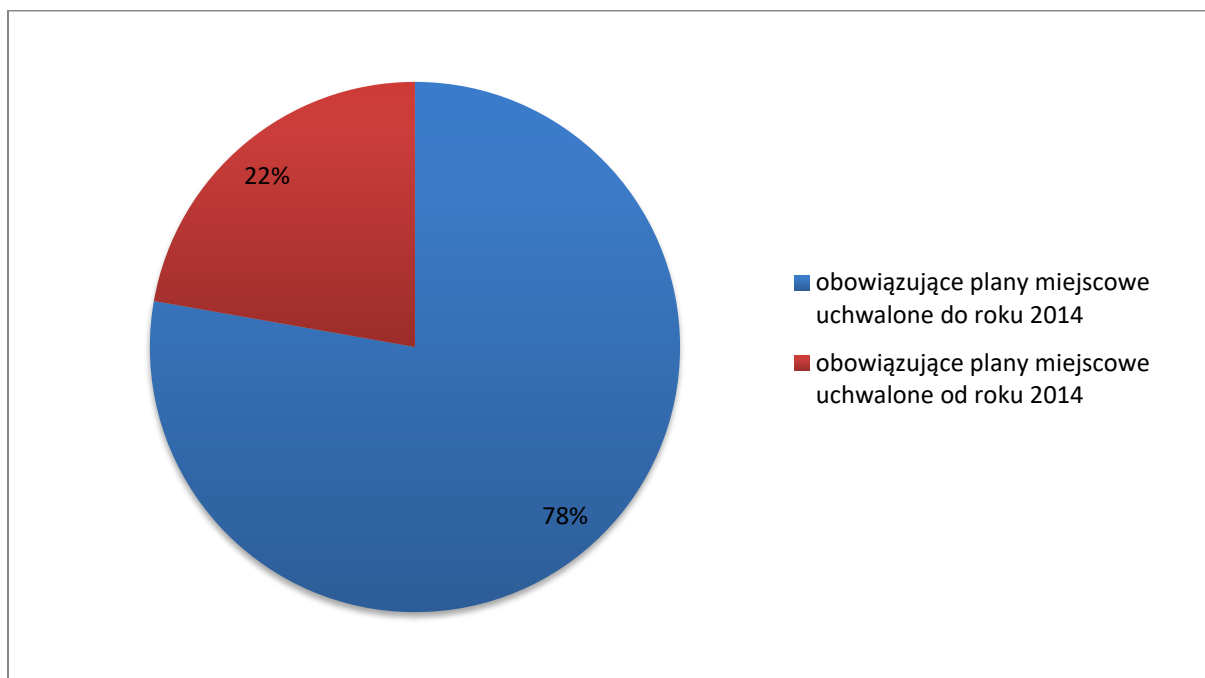


2. PLANY MIEJSCOWE W GMINIE W ŚWIETLE USTALEŃ STUDIUM ORAZ STAN ZAAWANSOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH WRAZ Z ANALIZĄ POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH

Na terenie gminy Słubice sporządzono 47 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego, zgodnie ze stanem na wrzesień 2018 r., obowiązuje 45 planów (2 plany miejscowe na przestrzeni lat zostały uchylone w całości). Powierzchnia planów objęta poprzednią analizą zmian zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 1742,82 ha, natomiast niniejszą (tj. względem roku odniesienia – 2014) – 29,96 ha. Tym samym, łączna powierzchnia terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wg stanu na wrzesień 2018 r. wynosi ok. 1772,78 ha, co stanowi 9,55% powierzchni gminy (wzrost o 0,16 pkt. proc., tj. 1,72% względem roku 2014)¹².

W okresie od 2014 r. do chwili obecnej uchwalono i obowiązuje 10 planów miejscowych (ryc. 3.).

Ryc. 3. Udział planów miejscowych uchwalonych i obowiązujących w gminie Słubice w latach 2014-2018 względem lat poprzednich



Źródło: opracowanie własne.

Z powyższego wynika, iż pomimo, że plany miejscowe uchwalone przez gminę od roku 2014 stanowią aż ok. 22% wszystkich dotychczas uchwalonych planów, to niezwykle mały przyrost powierzchni względem roku 2014 wskazuje, iż działania planistyczne mają charakter przede wszystkim punktowy realizujący tylko doraźne cele/potrzeby inwestycyjne

¹² Niniejsza analiza podtrzymuje ocenę merytoryczną oraz wskazania planistyczne w odniesieniu do wszystkich planów miejscowych uchwalonych przed 2014 r. zawartych w poprzedniej analizie zmian zagospodarowania przestrzennego (por. uchwała nr LVIII/482/2014 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 6 listopada 2014 r.).



występujące w gminie aniżeli strategiczny całościowo rozpatrujący zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne (powierzchnia 80% planów wynosi mniej niż 1 ha)¹³.

Zadecydowana większość planów (80%) wykonana została w trzech obrębach należących do miasta Słubice, pozostałe plany – odpowiednio w obrębie (miejscowości): Drzecin oraz Kunice. Rozkład czasowy uchwalanych i obowiązujących planów miejscowych od roku 2014 wygląda następująco (ryc. 4.):

Ryc. 4. Dynamika sporządzania planów miejscowych w gminie Słubice w latach 2014-2018



Źródło: opracowanie własne.

Opracowane plany charakteryzowały się stosunkowo szerokim rozkładem funkcjonalnym. Dotyczyły głównie wprowadzenia funkcji usługowej wraz z mieszkalnictwem, zwłaszcza wielorodzinnym (50% planów). Wynikało to z faktu punktowej realizacji planów miejscowych na terenie miasta Słubice. Znaczenie miało również wprowadzenie usług w zakresie turystyki, sportu i rekreacji oraz towarzyszącej im zieleni (ok. 30% wszystkich funkcji). Ze względu na obszar planu miejscowego oraz jego specyfikę dominującą pozycję funkcjonalną zajmuje z kolei przemysł oraz funkcje związane z produkcją i składowaniem (przeszło 51%). Był to plan o charakterze korygującym warunki działalności inwestycyjnej na terenie Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Relatywnie niewielkie znaczenie miało natomiast wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

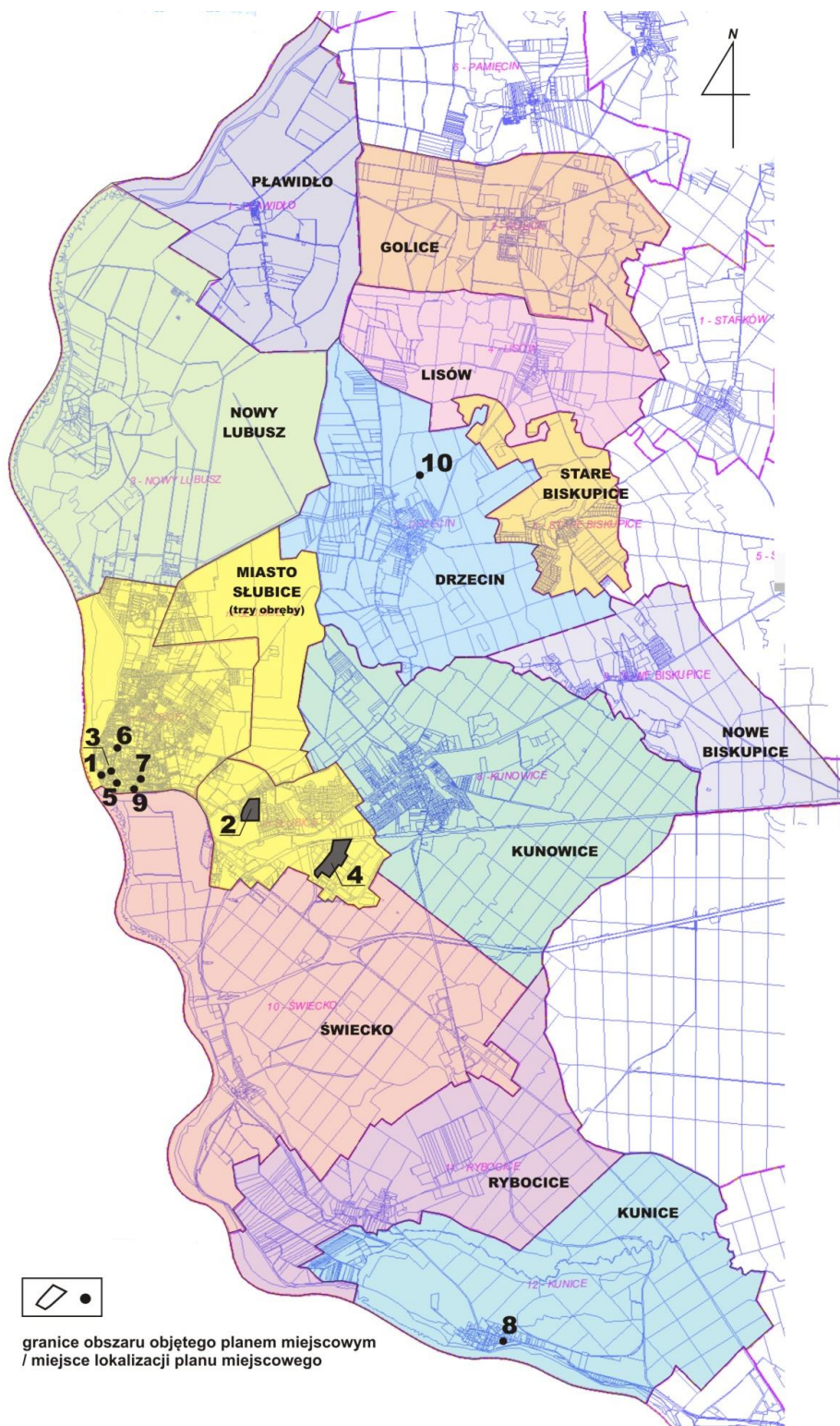
W przypadku 60% planów odnotowano brak ich realizacji (tj. nie rozpoczęto realizacji celu, dla którego były uchwalone), 30% pozostawało w trakcie realizacji (tzn. podjęto działania inwestycyjne w związku z uchwalonym planem miejscowym), w pozostałym jednym przypadku – plan wykonano całkowicie (zrealizowano).

¹³ Wiąże się to po części z brakiem szczegółowych wskazań w tym zakresie wyspecyfikowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które – jak zauważono wcześniej – nie definiuje obszarów zamierzeń planistycznych.



Dokładną analizę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze wskazaniem ich lokalizacji na terenie gminy Słubice oraz specyfiki funkcjonalnej przedstawiono poniżej (tab. 2. oraz ryc. 5., ryc. 6. i ryc. 7.).

Ryc. 5. Lokalizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Słubice uchwalonych od 2014 r. (stan na wrzesień 2018 r. wg kolejności wskazanej w tab. 2.)



Źródło: opracowanie własne.



Tab. 2. Zestawienie uchwalonych i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Słubice od 2014 r. (stan na wrzesień 2018 r.)

Lp.	Tytuł planu i numer uchwały	Lokalizacja	Przeznaczenie terenów ustalone w planie	Kierunki polityki przestrzennej określone w studium gminy / Stwierdzenie zgodności ze studium (tekst i rysunek)	Powierzchnia objęta planem (ha)	Stopień realizacji planu	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.							
1.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Konopnickiej oraz terenu położonego przy ul. Nadodrzańskiej w Słubicach uchwała nr LIV/433/2014 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12.06.2014 r.	m. Słubice	usługi z mieszkalnictwem wielorodzinnym	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej zgodność ze studium	0,05	brak realizacji	plan uchylony częściowo wyrokiem WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 25.06.2015 r. (Dz. U. Woj. Lub. 2015 poz. 1530) w zakresie dotyczącym ul. Konopnickiej
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części miasta Słubice uchwała nr LV/443/2014 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27.06.2014 r.	m. Słubice	usługi turystyki zieleni parkowa obsługa komunikacyjna	tereny zabudowy usługowej z zielenią zgodność ze studium	8,30	w trakcie realizacji	-----
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Jedności Robotniczej uchwała nr XXI/195/2016 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 21.06.2016 r.	m. Słubice	usługi z mieszkalnictwem wielorodzinnym	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej zgodność ze studium	0,24	brak realizacji	-----



4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach uchwała nr XXI/196/2016 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 21.06.2016 r.	m. Słubice	usługi przemysł: produkcja i składowanie obsługa komunikacyjna	tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej zgodność ze studium	18,30	w trakcie realizacji	-----
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Daszyńskiego uchwała nr XXII/207/2016 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25.08.2016 r.	m. Słubice	usługi z mieszkalnictwem wielorodzinnym	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej zgodność ze studium	0,53	brak realizacji	-----
6.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Słubice dla terenu przy ul. Wojska Polskiego/Chopina uchwała nr XXXIII/274/2017 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 23.03.2017 r.	m. Słubice	usługi z mieszkalnictwem wielorodzinnym	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej zgodność ze studium	0,22	w trakcie realizacji	-----
7.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Konopnickiej w Słubicach uchwała nr XXXVI/296/2017 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25.05.2017 r.	m. Słubice	mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne usług z mieszkalnictwem wielorodzinnym zieleni urządzone usługi kultu religijnego obsługa komunikacyjna	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej zgodność ze studium	0,58	zrealizowany	plan zainicjowany wyrokiem WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 25.06.2015 r. (Dz. U. Woj. Lub. 2015 poz. 1530) uchylającym plan z poz. 1. w zakresie w jakim dotyczył on ul. Konopnickiej

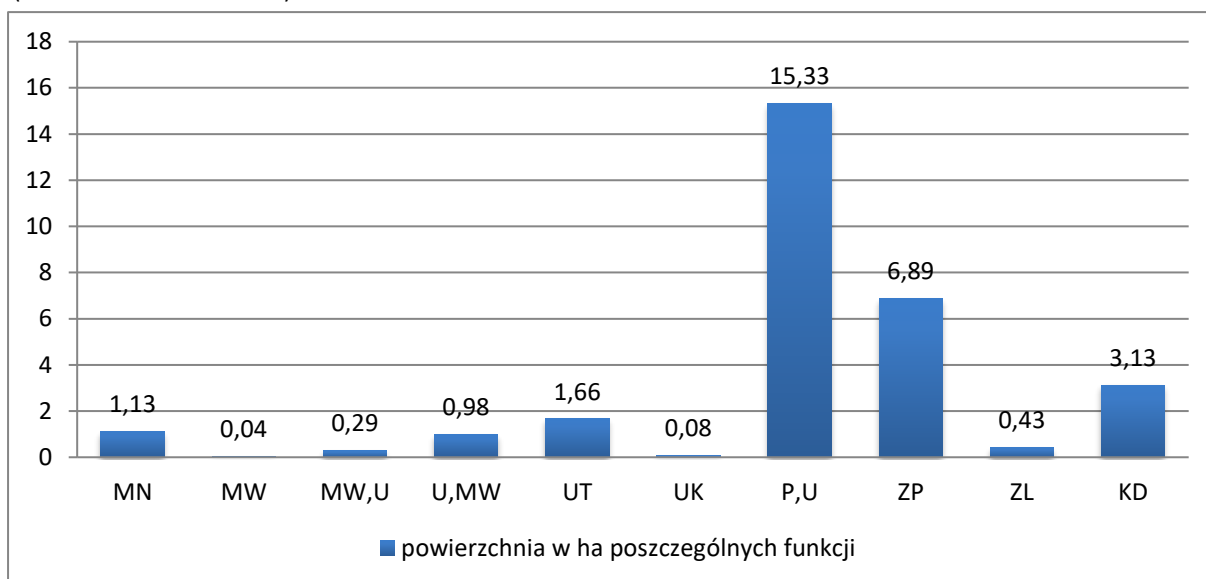


8.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Słubice w miejscowości Kunice uchwała nr XXXVI/297/2017 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 25.05.2017 r.	obręb Kunice	mieszkalnictwo jednorodzinne	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej zgodność ze studium	0,85	brak realizacji	-----
9.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w Słubicach przy ulicy 1 Maja uchwała nr XXXVII/307/2017 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 30.06.2017 r.	m. Słubice	mieszkalnictwo jednorodzinne	tereny zabudowy mieszkaniowej zgodność ze studium	0,24	brak realizacji	-----
10.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część działek o nr ewid. 66/7 oraz 474/3 w Drzecinie uchwała nr XXXIX/329/2017 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28.09.2017 r.	obręb Drzecin	sport i rekreacja lasy	tereny lasów ze sportem i rekreacją częściowa zgodność ze studium	0,65	brak realizacji	plan jest funkcjonalnie zgodny ze studium; funkcja ustanowiona w planie koliduje jednak częściowo z wyznaczonym w studium korytarzem planowanej obwodnicy Drzecina
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA PLANÓW MIEJSCOWYCH					29,96		

Źródło: opracowanie własne.



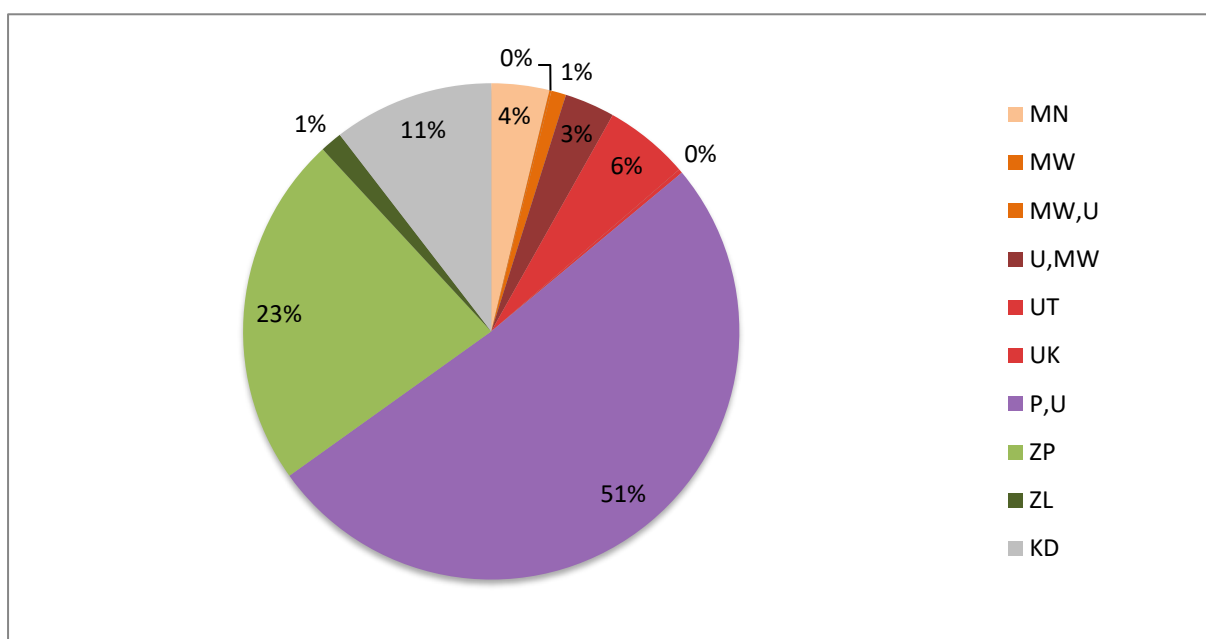
Ryc. 6. Powierzchnia poszczególnych funkcji w obowiązujących planach miejscowych uchwalonych od 2014 r. (stan na wrzesień 2018 r.)



gdzie: MN – mieszkalnictwo jednorodzinne; MW – mieszkalnictwo wielorodzinne; MW,U oraz U,MW – mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami (bądź odwrotnie); UT – usługi turystyki, sportu i rekreacji; UK – usługi kultu religijnego; P,U – przemysł: produkcja i składowanie; ZP – zieleń parkowa i urządzona; ZL – zieleń leśna; KD – obsługa komunikacyjna (w tym drogi wewnętrzne).

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 7. Udział powierzchni poszczególnych funkcji w obowiązujących planach miejscowych uchwalonych od 2014 r. (stan na wrzesień 2018 r.)



gdzie: MN – mieszkalnictwo jednorodzinne; MW – mieszkalnictwo wielorodzinne; MW,U oraz U,MW – mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami (bądź odwrotnie); UT – usługi turystyki, sportu i rekreacji; UK – usługi kultu religijnego; P,U – przemysł: produkcja i składowanie; ZP – zieleń parkowa i urządzona; ZL – zieleń leśna; KD – obsługa komunikacyjna (w tym drogi wewnętrzne).

Źródło: opracowanie własne.



Powyższa analiza nie wykazuje konieczności aktualizacji planów miejscowych ze względów formalno-prawnych. Wszystkie plany uchwalone po 2014 r., choć wykonane w różnym standardzie zapisu planistycznego¹⁴, zachowują zgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. oraz ich bieżącą wykładnią (zwłaszcza z zakresem merytorycznym określonym w art. 15. tej ustawy), a tym samym wypełniają wymóg zgodności funkcjonalnej z polityką przestrzenną zdefiniowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 20 ww. ustawy). Tylko w jednym przypadku stwierdzono niespójność ze wskazaniem studium w zakresie korytarza związanego z przebiegiem planowanej obwodnicy. Wytyczne te, o charakterze *stricto* informacyjnym, uległy obecnie częściowej dezaktualizacji i postulowane są – jak wyartykułowano to już w przypadku oceny aktualności studium – do ponownej analizy kierunkowej studium. Plany zachowują również – w zależności od potrzeb merytorycznych – wymogi formułowane w przepisach odrębnych. Właściwy jest także standard merytoryczny i techniczny załączników graficznych. Jedynie plany miejscowe uchwalone w roku 2014, ze względu na zmiany ustawowe wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1398 z późn. zm.) nie realizują wszystkich wskazań odnoszących się do zakresu merytorycznego uzasadnienia do uchwał uchwalających dany plan miejscowy. Ze względu jednak na fakt, iż uzasadnienie takie nie stanowi ustaleń planistycznych (tzn. nie jest prawem miejscowym) nie stwierdza się – jak już wspomniano wcześniej – potrzeby aktualizacji planów miejscowych.

Wobec powyższego, bezpośrednie stosowanie ustaleń planistycznych, na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z zapisami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę, nie powinno powodować trudności interpretacyjnych w konkretnych przypadkach dyspozycji planistycznych.

Powyższe nie wyklucza zasadności przystąpienia do zmiany uchwalonych planów miejscowych, która powinna podlegać każdorazowemu rozważeniu przez gminę w przypadku wpływu wniosku zainteresowanego podmiotu.

Nadto, w trakcie opracowywania niniejszej analizy toczy się procedura planistyczna w odniesieniu do sześciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 272 ha, z których do dwóch przystąpiono ponownie na skutek uchylenia ich w całości przez właściwy sąd administracyjny (tab. 3.).

¹⁴ Zachowującym jednak wskazania Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz. U. 2016 poz. 283 z późn. zm.).



Tab. 3. Zestawienie obecnie procedowanych planów miejscowych (stan na wrzesień 2018 r.)

Lp.	Uchwała(y) inicjująca(e)	Lokalizacja	Kierunkowe przeznaczenie terenu	Zgodność kierunkowego przeznaczenia terenu ze studium gminy	Powierzchnia objęta planem	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	uchwała nr XLVII/367/2018 z dnia 25.01.2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla części działek zlokalizowanych w obszarze K-SSSE w Słubicach, zmieniona uchwałą nr LI/399/2018 z dnia 26.04.2018 r.	m. Słubice obszar K-SSSE	funkcje produkcyjno-usługowe z obsługą komunikacyjną	zgodność ze studium	ok. 24 ha	aktualizacja zapisów planistycznych obowiązującego obecnie planu miejscowego
2.	uchwała nr XVIII/150/08 z dnia 27.02.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla terenów położonych w Kunowicach, Gmina Słubice	obręb Kunowice miejscowość Kunowice	funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego; usługowe (również o charakterze publicznym); zieleni urządzonej i leśnej; przestrzeni publicznych; infrastruktury technicznej; produkcyjne oraz obsługi komunikacyjnej	zgodność ze studium	ok. 244 ha	-----
3.	uchwała nr LI/397/2018 z dnia 26.04.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla powiększenia terenu inwestycyjnego o obszar leżący w granicach obrębu Rybocice, gmina Słubice	obręb Rybocice obszar terminala	funkcje obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej	zgodność ze studium	ok. 0,05 ha	-----



4.	uchwała nr XXI/166/2012 z dnia 12.01.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp centrum Miasta Słubice dla terenu przy ul. Kościuszki	m. Słubice centrum miasta w rejonie ul. Kościuszki	funkcje usługowe (handel wielko powierzchniowy)	zgodność ze studium (po uchwaleniu obecnie procedowanej zmiany)	ok. 2,5 ha	procedura wstrzymana do czasu uchwalenia zmiany studium
5.	uchwała nr VIII/57/2011 z dnia 28.04.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp centrum Miasta Słubice dla terenu przy ul. Kościuszki oraz ul. Słowackiego	m. Słubice centrum miasta w rejonie ul. Kościuszki oraz ul. Słowackiego (dwa odrębne obszary)	funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego funkcje usługowe	zgodność ze studium	ok. 1,5 ha	plan został uchwalony, jednak wyrokiem WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 4.02.2016 r. (Dz. U. Woj. Lub. 2016 poz. 844) został w całości uchylony uchwała o przystąpieniu jest nadal w obrocie prawnym
6.	uchwała nr LI/398/2018 z dnia 26.04.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla terenów położonych przy ul. Wawrzyniaka w Słubicach	m. Słubice rejon ul. Wawrzyniaka	funkcje usługowe funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego	zgodność ze studium	ok. 0,05 ha	plan został uchwalony, jednak wyrokiem WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 20.01.2016 r. (Dz. U. Woj. Lub. 2016 poz. 643) został w całości uchylony obecnie rozpoczęto nową procedurę planistyczną
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W TRAKCIE OPRACOWYWANIA					ok. 272,1 ha	

Źródło: opracowanie własne.



Poza powyższymi przypadkami aktualnie gmina nie podjęła żadnych, innych uchwał inicjujących opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące plany miejscowe zachowują wymogi zawarte w art. 16 ust. 1 obecnie funkcjonującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. dotyczące skali opracowań planistycznych. Co do zasady wykonane zostały bowiem w skali 1:1000, a tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach (wynikających z wielkości obszaru objętego planem) – 1:500.

IV. ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE ZMIANY STUDIUM ORAZ O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego albo też sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ogłasza się (obowiązkowo) termin składania wniosków do ww. opracowań (odpowiednio: art. 11 pkt 1 oraz art. 17 pkt 1 cyt. ustawy). Wnioski te, jako niezbędny element procedury planistycznej, rozpatruje w toku procedury planistycznej – w tym przypadku – Burmistrz Słubice. Ponadto na bieżąco, do Burmistrza wpływać mogą również wnioski pozaproceduralne o charakterze inicjującym, kierowane najczęściej przez zainteresowane podmioty podnoszące prośbę o sporządzenie zmiany studium, zmianę przeznaczenia terenu w obowiązującym już planie miejscowym, jak także o opracowanie nowego planu miejscowego. Wnioski te z mocy art. 32 ust. 1 ww. ustawy podlegają szczególnej analizie w celu ujawnienia preferowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W okresie objętym niniejszą analizą do Burmistrza Słubice wpłynęło 28 takich wniosków. Dotyczyły one zwłaszcza podjęcia zmian w już obowiązujących planach miejscowych i miały zazwyczaj charakter punktowy, a w następnej kolejności – sporządzenia nowego planu miejscowego (najwięcej odpowiednio w roku 2015 i 2018). Zdecydowanie najwięcej wniosków odnosiło się do obrębów miasta Słubice (ponad 64%), z czego aż niemal 89% dotyczyło właśnie zmian w obowiązujących już planach, co wynikało zapewne z bieżących potrzeb inwestycyjnych oraz niezgodności i/lub dezaktualizacji części zapisów prawa miejscowego w kontekście tych potrzeb. Pozostałe obręby gminy nie odgrywały większej roli w procesie planistycznym, co jest bezpośrednią implikacją relatywnie niedużego pokrycia planami tych obrębów (i jak się wydaje, w kontekście obecnie procedowanych planów – trend ten zostanie podtrzymany, za wyjątkiem dużego i kompleksowego opracowania planistycznego w miejscowości Kunowice) (tab. 5.).



Tab. 4. Zestawienie wniosków o sporządzenie zmiany studium, zmianę planu miejscowego lub sporządzenie nowego planu miejscowego w okresie od 2014 r. do 31.05.2018 r.

Lp.	Podmiot składający wniosek	Lokalizacja	Treść wniosku	Procedura planistyczna
2014				
1.	os. fizyczna	Słubice ul. Mickiewicza dz. nr 669/2	Wniosek o możliwość zabudowy działki między budynkiem ośrodka zdrowia a ulicą przenośnym pawilonem o powierzchni 30 m ²	nie
2.	os. fizyczna	Słubice centrum	Obowiązuje plan centrum – zmiana funkcji terenu z usług na zabudowę usługowo-mieszkalną lub mieszkalno-usługową	nie
3.	os. fizyczna	Słubice ul. Mickiewicza dz. nr 669/2	Zmiana planu centrum – zmiana przeznaczenia terenu dla funkcji opieki zdrowotnej (budynek usług medycznych) na budynek handlowo-usługowy.	nie
4.	os. prawna	Słubice zmiany w zakresie obowiązującego mpzp od 1998 r. na terenie K-SSSE	Uaktualnienie planu miejscowego z 1998 r. w zakresie: ▪ ciągów komunikacyjnych i węzłów drogowych; ▪ zlikwidowanie części bocznic kolejowej; ▪ uwzględnienie wybudowanych zakładów produkcyjnych; ▪ nieistniejących studni ujęć wody; ▪ istniejącej infrastruktury technicznej; ▪ zmiany istniejącej linii zabudowy; ▪ zmiany odległości pomiędzy wjazdami do zakładów od obecnie obowiązującej dla 1PSB oraz 2PSB od strony drogi KN1 z 200 mb na 100 mb oraz od strony KN2 i KN3 ze 150 mb na 100 mb;	nie
2015				
1.	os. prawna	Słubice obszar K-SSSE	Wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmiany linii zabudowy, usystematyzowania zapisów uchwały.	zakończona uchwała nr XXI/196/2016 z dnia 21.06.2016 r.
2.	os. prawna	Świecko dz. nr 354/2	Brak planu miejscowego. Usankcjonowanie zaistniałej sytuacji – wolnostojący tymczasowy obiekt usługowy – biuro ubezpieczeń i kantor na działce leśnej. Procedura przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne oraz zmiana studium.	tak
3.	os. fizyczna	Drzecin dz. nr 66/7	Przeznaczenie terenów leśnych na cele nieleśne z możliwością lokalizacji podziemnego zbiornika na nieczystości ciekłe.	zakończona uchwała nr XXXIX/329/2017 z dnia 28.09.2017 r.
4.	os. fizyczna	Kunice dz. nr 457	Zmiana przeznaczenia funkcji w obowiązującym planie na funkcję zabudowy rezydencjalnej.	zakończona uchwała nr XXXVI/297/2017 z dnia 25.05.2017 r.



5.	os. fizyczna	Słubice dz. nr 717	Zmiana przeznaczenia funkcji terenu (usługi administracji – bankowość) obowiązującego planu centrum na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	zakończona uchwała nr XXXVII/307/2017 z dnia 30.06.2017 r.
6.	os. fizyczna	Słubice ul. J. Robotniczej dz. nr 664/1	Plan centrum – zmiana funkcji „oświaty i szkolnictwa wyższego Collegium Polonicum” na funkcję usługową (budynek handlowo-usługowy).	nie
7.	os. fizyczna	Świecko dz. nr 322/11	Plan miejscowy „Osiedle Transportowa” – zmiana funkcji terenu z „terenów zieleni leśnej” na funkcję usługową. Procedura przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne oraz zmiana studium.	tak
8.	os. prawna	Słubice Plac Bohaterów dz. nr 359/32	Plan centrum – zmiana funkcji terenu z mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową lub usługowo-mieszkalną.	nie
2016				
1.	os. fizyczna	Słubice Osiedle Krasieńskiego dz. nr 42/1, 18/26, 18/27, 28/28	Brak planu miejscowego – przeznaczenie terenu pod drogę. Procedura przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne.	nie
2.	os. prawna	Słubice Plac Bohaterów dz. nr 472	Plan centrum – zmiana funkcji administracji i usług publicznych na funkcję mieszkaniowo-wielorodzinną z dopuszczeniem usług.	nie
2017				
1.	os. prawna	Kunowice część dz. nr 249, część dz. nr 251 oraz dz. nr 271/3, 271/1 i 271/2	Wniosek o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenów rolnych pod budownictwo jednorodzinne lub z usługami oraz pod tereny przemysłowe.	nie
2.	os. prawna	Słubice Osiedle Krasieńskiego dz. nr 18/11, 18/12 i 18/51	Wniosek o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana przeznaczenia funkcji terenu z terenów rolniczych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi.	nie
3.	os. prawna	Słubice Osiedle Przemysłowe dz. nr 74/182	Wniosek o zmianę planu – dopuszczenie zasilania działki w gaz z własnej instalacji (własna instalacja gazu LNG).	tak
4.	os. prawna	Słubice Osiedle Przemysłowe dz. nr 537	Wniosek o zmianę planu – z funkcji zieleni innej na funkcję usługową.	tak
5.	os. fizyczna	Stare Biskupice dz. nr: od 104/2 do 104/ 31 oraz od 106/2 do 106/10	Wniosek o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenów rolnych pod budownictwo mieszkaniowe z usługami.	nie
2018				



1.	os. fizyczna	Słubice ul. Wawrzyniaka dz. nr 489/9	Wniosek o zmianę planu w zakresie działki nr ewid. 489/9 w Słubicach, przy ul. Wawrzyniaka – pawilon nr 38. Zmiana w zakresie wskaźników zabudowy.	nie
2.	os. fizyczna	Słubice ul. Witosa dz. nr 1378	Wniosek o zmianę planu miejscowego w zakresie działki nr 1378 przy ul. Witosa w Słubicach w zakresie przeznaczenia terenu z „usług nieuciążliwych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową” na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	nie
3.	os. prawna	Słubice Osiedle Przemysłowe dz. nr 74/162, 74/163, 74/145 i 74/101	Zmiana planu miejscowego obowiązującego w zakresie działek o nr 74/162 i 74/163 z przeznaczeniem terenów dróg wewnętrznych na funkcję przemysłową oraz dz. o nr 74/145 i 74/101 – tereny komunikacji kolejowej na tereny o funkcji przemysłowej.	tak
4.	os. prawna	Rybocice dz. nr 309/11	Wniosek o plan miejscowy – przeznaczenie terenów leśnych pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji niezwiązanej z gospodarką leśną.	tak
5.	os. fizyczna	Słubice ul. Wawrzyniaka (w zakresie uchylonego wyrokiem WSA w Gorzowie Wielkopolskim planu miejscowego)	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu na wiodąca funkcję mieszkaniową.	tak
6.	os. prawna	wieś Golice i Lisów (zabudowa mieszkaniowa w obrębie istniejących wiatraków)	Wniosek o podjęcie działań planistycznych w zakresie możliwości budownictwa mieszkaniowego w miejscowości Golice i Lisów w związku z „ustawą antywiatrakową”.	nie*
7.	os. prawna	obręb Drzecina, Nowego Lubusza, Lisowa i Golic oraz Osiedle Kraśnińskich w Słubicach	Wniosek o plan miejscowy – budowa elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.	nie*
8.	os. prawna	obręb Drzecina, Nowego Lubusza, Lisowa i Golic oraz Osiedle Kraśnińskich w Słubicach	Wniosek o zmianę studium w zakresie elektrowni wiatrowych umożliwiającym sporządzenie planu miejscowego.	nie*
9.	os. prawna	Słubice ul. Transportowa dz. nr 511/2	Wniosek o zmianę planu obowiązującego w zakresie dz. 511/2 w Słubicach przy ul. Transportowej z przeznaczeniem pod parkingi, myjnię bezdotykową, bazę noclegową oraz handel i usługi.	nie

* zdaniem autorów niniejszej analizy przedmiotowe wnioski należałoby poddać dodatkowej, szczegółowej analizie zasadności w kontekście przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2016 poz. 961 z późn. zm.), a tym samym preferencji w zakresie kształtowania polityki przestrzennej w gminie.

Źródło: opracowanie własne.



Tab. 5. Zagregowane zestawienie wniosków o sporządzenie zmiany studium, zmianę planu miejscowego lub sporządzenie nowego planu miejscowego w okresie od 2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału terytorialnego

Obręb geodezyjny	2014	2015	2016	2017	do V 2018	łącznie w danej kategorii	Razem wszystkie wnioski	Udział danego obszaru w ogólnej liczbie złożonych wniosków
Słubice	4	4	1/1	1/2	5	1+16+1	18	64,2%
Pławidło						0+0+0	0	0,0%
Golice					1**	1	1	3,6%
Nowy Lubusz					1*/1*	1+1	2	7,1%
Lisów						0+0+0	0	0,0%
Drzecin		1				1	1	3,6%
Stare Biskupice				1		1	1	3,6%
Nowe Biskupice						0+0+0	0	0,0%
Kunowice				1		1	1	3,6%
Świecko		1/1				1+1	2	7,1%
Rybocice					1	1	1	3,6%
Kunice		1				1	1	3,6%
łącznie w danej kategorii	4	5+3	1+1	3+2	1+5+3	28		100%
Razem wszystkie wnioski	4	8	2	5	9			

gdzie oznaczenie: **kolorem czerwonym** – wnioski o zmianę studium; **kolorem zielonym** – wnioski o zmianę planu miejscowego; **kolorem niebieskim** – wnioski o sporządzenie nowego planu miejscowego.

/ wniosek o zmianę studium/nowy plan miejscowy w zakresie siłowni wiatrowych dotyczył czterech obszarów (Nowy Lubusz, Drzecin, Lisów i Golice); uwzględniony w tabeli jako „Nowy Lubusz” ze względu na miejsce wskazania lokalizacji siłowni wiatrowych i największy udział terytorialny obszaru,

****** wniosek o sporządzenie nowego planu miejscowego dotyczył dwóch obszarów (Golice i Lisów); uwzględniony w tabeli jako „Golice” ze względu na największy udział terytorialny obszaru oraz w celu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w kontekście istniejących siłowni wiatrowych.

Źródło: opracowanie własne.

Ponadto, spośród 28 wniosków¹⁵, 46% zostało złożonych przez osoby fizyczne i wnioski te dotyczyły zazwyczaj zmiany funkcji w obowiązujących planach miejscowych w kierunku funkcji mieszkaniowej i/lub usługowej. Wnioski złożone przez osoby prawne (przedsiębiorstwa) odnosiły się zwykle do działalności inwestycyjnej w kontekście Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Świecka, centrum miasta Słubice, usług, zorganizowanej działalności inwestycyjnej w zakresie mieszkalnictwa, infrastruktury technicznej oraz w ostatnim czasie także – odnawialnych źródeł energii w postaci możliwości lokalizacji siłowni wiatrowych (co wymaga jednak szczególnej analizy funkcjonalno-przestrzennej w kontekście obecnie obowiązujących przepisów ustawowych w tym zakresie).

Zauważyć należy również, iż w przypadku 17 złożonych wniosków (blisko 61% wniosków) nie podjęto dalszych czynności zmierzających do rozpoczęcia procedury planistycznej, w 7 przypadkach rozpoczęto procedurę planistyczną (25% wniosków),

¹⁵ Liczba złożonych wniosków jest o ok. 27% wyższa aniżeli w poprzednim okresie bilansowym, tj. za lata 2010-2014.



a w pozostałych 4 – procedowanie zostało zwieńczone zakończeniem procesu planistycznego i uchwaleniem planu miejscowego (ok. 14%) (tab. 4.).

V. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA ORAZ OGÓLNA OCENA WYDANYCH DECYZJI

W nawiązaniu do ryc. 1. na str. 5. zaznaczyć należy, iż wydawane w trybie administracyjnym, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. odpowiednio: w przypadku inwestycji celu publicznego – decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w przypadku pozostałych inwestycji – decyzje o warunkach zabudowy (tzw. decyzje lokalizacyjne¹⁶) nie stanowią elementu systemu planowania przestrzennego *sensu stricto*. Niemniej, ze względu na powszechną praktykę stosowania przez samorządy tego typu instrumentu jako – niezgodnie z zamierzeniami ustawodawcy – swego rodzaju „opcji zastępczej” wobec kompleksowo ujmujących zagadnienia przestrzenno-funkcjonalne, zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej wyrażonymi w studium gminy, planów miejscowych (decyzje lokalizacyjne nie muszą spełniać warunku zgodności ze studium gminy oraz niezbędnych wymogów kształtowania polityki przestrzennej – odpowiednio: art. 56 oraz 64 cyt. wyżej ustawy), a tym samym ze względu na swoją – nienaturalną – wagę w zakresie kształtowania przestrzeni oraz wpływu na profilowanie funkcjonalne danego obszaru, również i one wymagają analizy w celu dopełnienia oceny stanu zagospodarowania.

W kontekście powyższego zastrzec jednak należy, iż decyzja lokalizacyjna może być wydana niezależnie od posiadania przez wnioskującego prawa do nieruchomości (art. 63 ust. 1 cyt. ustawy). Oznacza to, iż wyraża ona bardziej zainteresowanie inwestorów określonymi lokalizacjami, aniżeli jest wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Wskazać należy także, iż ostatecznie nie wszystkie uzyskane – w szczególności – decyzje o warunkach zabudowy skutkują wystąpieniem przez inwestora o uzyskanie pozwolenia na budowę¹⁷.

Jak wskazano już na początku niniejszego opracowania, badaniem objęto decyzje lokalizacyjne poczynawszy od 1 września 2014 r. do 31 maja 2018 r. W okresie tym na terenie

¹⁶ Do decyzji lokalizacyjnych zalicza się także szereg innych decyzji wydawanych na podstawie przepisów szczególnych. Decyzje te jednak, w kontekście przedmiotowej analizy odnoszącej się do gminy Słubice, nie miały znaczenia funkcjonalno-przestrzennego.

¹⁷ Zagadnienie uzyskanych pozwoleń na budowę nie zostało rozwinięte w niniejszej analizie ze względu na brak stosownych rejestrów wydanych pozwoleń skorelowanych z właściwymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub też z omówionymi wcześniej – planami miejscowymi. Decyzje o pozwoleniu na budowę, wobec spostrzeżeń niniejszej analizy, należy traktować uzupełniająco, jako swoiste potwierdzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.



gminy Słubice wszczęto łącznie 617 postępowań o wydanie decyzji lokalizacyjnych¹⁸, które w 37 przypadkach zakończyły się umorzeniem (35 dotyczyło wydania warunków zabudowy, w pozostałych przypadkach – ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego). W związku z powyższym, w badanym okresie czasu wydano 580 decyzji, tj. odpowiednio: 499 decyzji o warunkach zabudowy (ponad 86% wszystkich wydanych decyzji) oraz 81 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym na przestrzeni badanego okresu czasu uchylono 1 decyzję (w roku 2018), jak również wydano 8 decyzji odmownych (odpowiednio: jedną w roku 2014, cztery w 2015 r., dwie w 2017 r. oraz jedną w 2018 r.) Przeciwnie, pomimo znacznego zróżnicowania, ze względu na przyjęte progi czasowe, w latach niepełnych poddanych analizie (które należy traktować szczególnie ostrożnie) decyzje odnoszące się do celów publicznych stanowiły ok. 14% ogółu wydawanych decyzji lokalizacyjnych. Ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni trzech pełnych lat (2015-2017) pozostawała na zbliżonym poziomie (tab. 6.).

Tab. 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.

Rok	Decyzje o warunkach zabudowy (wz)	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (icp)	Suma wydanych decyzji	Relacja decyzji icp do decyzji wz	Udział decyzji icp w ogólnej liczbie wydanych decyzji
od IX 2014	34	20	54	58,8%	37,0%
2015	137	18	155	13,1%	11,6%
2016	138	12	150	8,7%	8,0%
2017	177	23	200	13,0%	11,5%
do V 2018	13	8	21	61,5%	38,1%
Razem	499	81	580	16,2%	14,0%

Źródło: opracowanie własne.

2. SZCZEGÓŁOWA ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Jak już zauważono, fluktuacja wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w porównywalnych pełnych latach poddanych analizie nie podlegała zasadniczym wahaniom. Wydawane decyzje dotyczyły w szczególności mieszkalnictwa jednorodzinnego (przeszło 63% wydanych decyzji), w tym zwłaszcza w odniesieniu do inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych (ponad 91% decyzji w tej kategorii funkcjonalnej)¹⁹.

¹⁸ Liczba postępowań administracyjnych w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest o ok. 7,5% niższa aniżeli w poprzednim okresie bilansowym, tj. za lata 2010-2014.

¹⁹ W przeciwieństwie do przeanalizowanych wcześniej planów miejscowych, wśród których mieszkalnictwo nie zajmuje pozycji dominującej, chociaż relatywnie takich planów wykonano najwięcej (w mieście Słubice). Oznacza to, iż bieżące potrzeby inwestycyjne w tym zakresie realizowane są w gminie (właśnie) poprzez instrument decyzji administracyjnej, a nie zintegrowane planowanie przestrzenne, co w konsekwencji nie sprzyja (wręcz



Ze względu na miejsko-wiejski charakter gminy istotną rolę odgrywały również decyzje związane z usługami komercyjnymi (ok. 17% decyzji), a w następnej kolejności – z mieszkalnictwem wielorodzinnym (praktycznie tylko miasto Słubice) – blisko 8%. Pozostałe funkcje w kontekście wydawanych decyzji nie miały istotnego znaczenia.

W świetle powyższego, warty odnotowania jest również niezwykle mały odsetek decyzji odnoszących się do rozwoju oraz kształtowania funkcji rolniczej, zarówno w jej wymiarze indywidualnym jak i przemysłowym. W wymiarze indywidualnym wydawane decyzje dotyczyły w zasadzie tylko uzupełniania prowadzonej już działalności rolniczej o zabudowę gospodarczą, garażową i/lub inwentarską (przeszło 83% decyzji w tej kategorii funkcjonalnej). Nie stwierdzono natomiast żadnego ruchu inwestycyjnego w zakresie budowy nowych siedlisk. Ruchu inwestycyjnego nie stwierdzono także w przypadku działalności rolniczej o charakterze przemysłowo-produkcyjnym.

Ponadto, w każdej kategorii funkcjonalnej, analiza wydanych decyzji wskazuje na niedostateczną ich zgodność z polityką przestrzenną określoną w studium gminy. Relatywnie najniższy wskaźnik odnotowano w przypadku elektroenergetyki (50%) oraz rozwoju funkcji mieszkaniowej (przeciętnie – zaledwie – ok. 58% wydanych decyzji było zgodnych ze studium), jak także usług o charakterze turystycznym i sportowo-rekreacyjnym (60%). Nieco lepiej sytuacja wyglądała w przypadku funkcji rolniczej oraz pozostałych usług o charakterze komercyjnym, które stanowiły zazwyczaj uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w mieście Słubice (ponad 75% zgodność). Rozbieżności nie stwierdzono tylko w przypadku funkcji przemysłowej. Tym samym, spośród wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy w badanym okresie (tylko) nieco ponad 66% zachowywało wymóg zgodności z kierunkową polityką przestrzenną określoną w studium gminy. Jest to – jak już wspomniano wcześniej – bezpośrednią implikacją wadliwej polityki przestrzennej w skali całego państwa, ustawowo dopuszczającej występowanie takich sytuacji (tab. 7. oraz ryc. 8.).

W kontekście powyższego, zaznaczyć należy, iż wydane decyzje o warunkach zabudowy, w zakresie podstawowej, stosunkowo mało konfliktogennej funkcji mieszkaniowej (blisko 71% przypadków), wymagają jednak przemyślanej polityki przestrzennej gminy w celu wykluczenia potencjalnych kolizji interesów, w większości polegających na rozwoju zabudowy (zwłaszcza jednorodzinnej) w ramach nowych układów osadniczych (np. miejscowość Kunowice), co powinno oznaczać zachowanie ich kierunkowej zgodności z zapisami studium gminy formułowanymi w odniesieniu do lokalnej polityki przestrzennej. Pojedyncze rozpatrywanie poszczególnych przypadków, niedające możliwości globalnego ujęcia problemów przestrzennych, zawsze będzie stwarzało niebezpieczeństwo nieracjonalnych działań, rozpatrywanych również z punktu widzenia zadań własnych gminy. Biorąc powyższe pod uwagę, w kontekście omówionego dalej rozmieszczenia decyzji o warunkach zabudowy w rejonach o nasilonej presji inwestycyjnej, wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

uniemożliwia) spójne ujęcie zagadnień przestrzennych występujących w gminie, zwłaszcza w kontekście presji urbanizacyjnej w obrębie Kunowice (por. ryc. 6. i ryc. 7. na str. 32.).



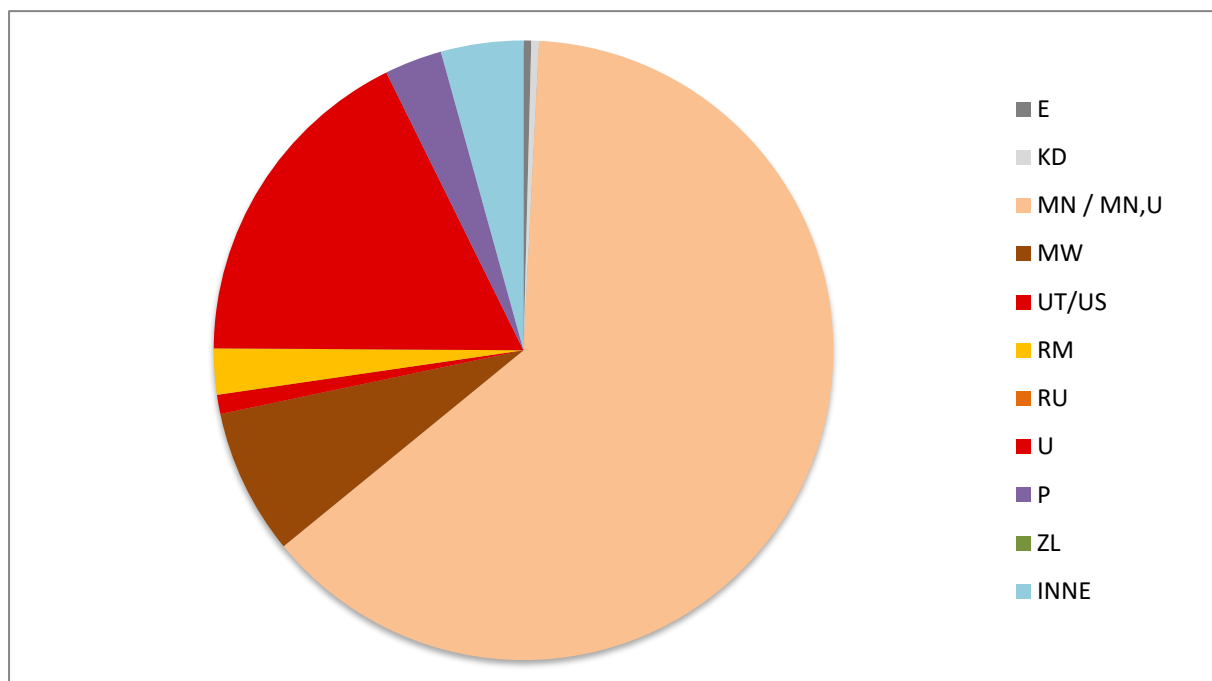
Tab. 7. Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału funkcjonalnego

Symbol funkcji	Funkcja (przeznaczenie terenu/rodzaj inwestycji)	od IX 2014	2015	2016	2017	do V 2018	łączna liczba wydanych decyzji	Udział danej funkcji w ogólnej liczbie wydanych decyzji	Stopień zgodności ze studium gminy (tak)	
									w odniesieniu do danej funkcji	ogółem w odniesieniu do ogólnej liczby wydanych decyzji
E	elektroenergetyka (w tym OZE, z wyłączeniem siłowni wiatrowych)	1	0	1	0	0	2	0,4%	50,0%	66,1%
KD	obsługa komunikacyjna (w tym drogi wewnętrzne)	0	2	0	0	0	2	0,4%	100,0%	
MN / MN,U	mieszkalnictwo jednorodzinne, w tym:	18	74	85	131	8	316	63,3%	61,7%	
	▪ tylko zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	14	60	81	125	8	288			
	▪ szczególne zagospodarowanie nieruchomości (oczka wodne, stawy rekreacyjne)	0	1	0	2	0	3			
	▪ infrastruktura gazowa (przyłącze)	0	0	0	0	0	0			
	▪ z zabudową gospodarczo-garażową	3	10	4	3	0	20			
	▪ z towarzyszącą funkcją usługową	1	3	0	1	0	5			
MW	mieszkalnictwo wielorodzinne	2	16	9	11	0	38	7,6%	55,3%	
UT/US	turystyka i rekreacja oraz sport (w tym rekreacja indywidualna)	0	1	1	3	0	5	1,0%	60,0%	
RM	zabudowa siedliskowa/zagrodowa, w tym:	2	5	2	3	0	12	2,4%	75,0%	
	zagrodowa zabudowa mieszkaniowa	0	0	0	0	0	0			
	zabudowa inwentarska, magazynowa, gospodarcza i/lub garażowa	2	3	2	3	0	10			
	wiaty, drewnutnie	0	0	0	0	0	0			
	silosy	0	2	0	0	0	2			
	stajnie	0	0	0	0	0	0			
	szklarnie	0	0	0	0	0	0			
	stawy hodowlane	0	0	0	0	0	0			
RU	obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	
U	usługi, w tym:	11	33	22	18	4	88	17,6%	79,5%	
	o charakterze komercyjnym	9	33	22	18	4	86			
	o charakterze niekomercyjnym (publicznym)	2	0	0	0	0	2			
P	przemysł: obiekty produkcyjne, składy i magazyny	0	1	5	8	1	15	3,0%	100,0%	
ZL	gospodarka leśna	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	
INNE	pozostałe funkcje	0	5	13	3	0	21	4,3%	66,7%	
Razem		34	137	138	177	13	499	100,0%	-----	

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 8. Struktura funkcjonalna decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.



Źródło: opracowanie własne.

Rozmieszczenie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy można podzielić na trzy grupy. Pierwszą i najważniejszą stanowią zamierzenia inwestycyjne lokalizowane w obrębach Słubice (ponad 51% wszystkich decyzji) obejmujących miasto Słubice, które stanowi najważniejszy, lokalny ośrodek ogniskujący rozwój gminy. Kolejną grupę stanowią decyzje wydawane w obrębie Kunowice (ok. 19% przypadków), które stały się swoistym zapleczem inwestycyjnym miasta. Świadczy o tym, wspomniana już, silnie postępująca urbanizacja tych terenów charakteryzująca się potencjalnie ekstensywnym rozwojem zabudowy (lokalna suburbanizacja). Ostatnią grupę tworzą wszystkie pozostałe obręby cechujące się stosunkowo zastaną strukturą wiejską, przy czym szczególnie niski odsetek wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do miejscowości (obróbu) Nowe Biskupice jest determinowany pokryciem całej tej miejscowości planem miejscowym (tab. 8. i ryc. 9.).

Tab. 8. Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału terytorialnego

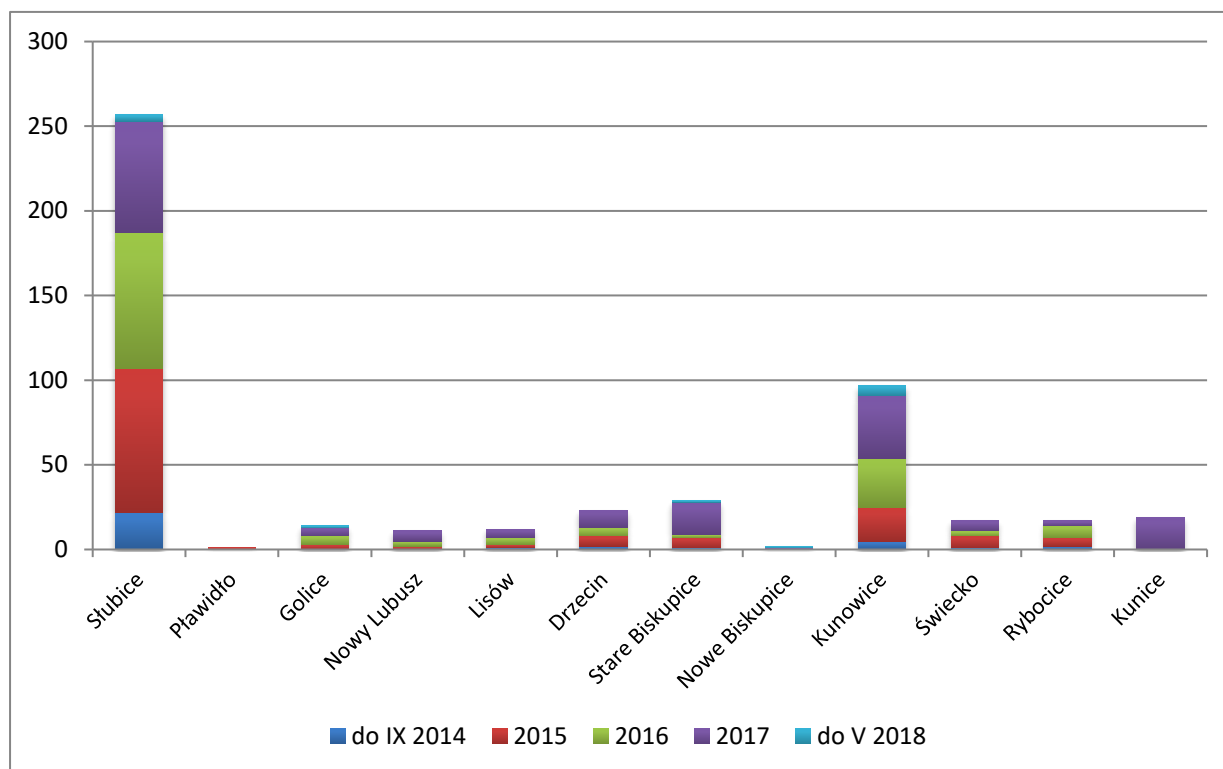
Obręb geodezyjny	od IX 2014	2015	2016	2017	do V 2018	Łączna liczba wydanych decyzji	Udział danego obrębu w ogólnej liczbie wydanych decyzji
Słubice	22	85	80	66	4	257	51,5%
Pławidło	0	1	0	0	0	1	0,2%
Golice	0	3	5	5	1	14	2,8%
Nowy Lubusz	0	2	3	6	0	11	2,2%
Lisów	1	2	4	5	0	12	2,4%
Drzecin	2	6	5	10	0	23	4,7%
Stare Biskupice	1	6	2	19	1	29	5,8%



Nowe Biskupice	0	0	0	1	1	2	0,4%
Kunowice	5	20	29	37	6	97	19,4%
Świecko	1	7	3	6	0	17	3,4%
Ryboćice	2	5	7	3	0	17	3,4%
Kunice	0	0	0	19	0	19	3,8%
Razem	34	137	138	177	13	499	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 9. Struktura przestrzenna decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.



Źródło: opracowanie własne.

Wydawane decyzje o warunkach zabudowy znajdują po części swoje odzwierciedlenie w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Co do zasady bowiem ich rozmieszczenie, a także pośrednio i realizowane nimi zadania inwestycyjne (zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej – tu łącznie ponad 80% wydanych decyzji), powinny być pochodną lokalizowania nowej zabudowy. Chociaż trudno wskazać jednoznaczną prawidłowość odnośnie do czasowego rozłożenia takich decyzji (finansowanie inwestycji publicznych uzależnione jest często od możliwości finansowych samorządu oraz dostępności środków zewnętrznych, a tym samym nie jest wprost determinowane koniunkturą gospodarczą), to potwierdzić można, iż ponownie najwięcej tego typu decyzji wydano w obrębach miasta Słubice oraz jego wschodniego zaplecza inwestycyjnego – w obrębie Kunowice (łącznie ponad 80%) (tab. 9. i ryc. 10. oraz tab. 10. i ryc. 11.).



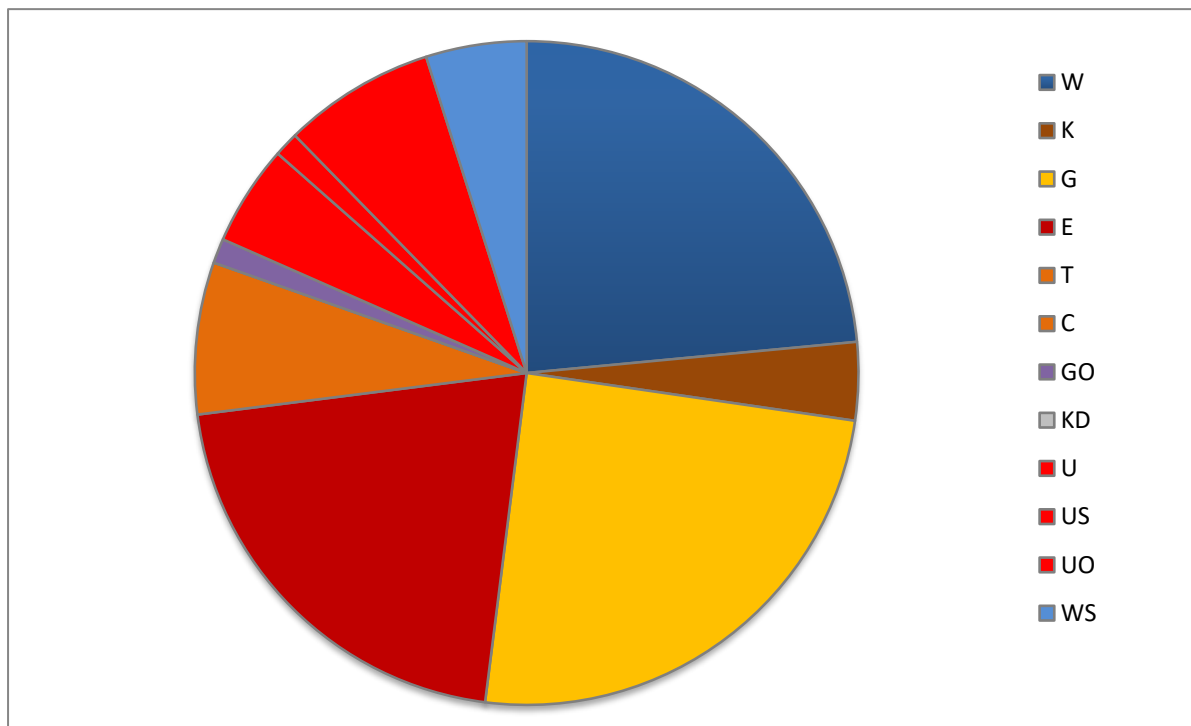
Tab. 9. Struktura decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału funkcjonalnego

Symbol funkcji	Rodzaj inwestycji		od IX 2014	2015	2016	2017	do V 2018	łączna liczba wydanych decyzji	Udział danej funkcji w ogólnej liczbie wydanych decyzji	Stopień zgodności ze studium gminy (tak)	
										w odniesieniu do danej funkcji	ogółem w odniesieniu do ogólnej liczby wydanych decyzji
W	infrastruktura	wodociągowa	5	4	3	5	2	19	23,5%	100,0%	100,0%
K		kanalizacyjna	0	2	0	1	0	3	3,8%	100,0%	
G		gazowa	3	3	2	9	3	20	24,7%	100,0%	
E		elektroenergetyczna	4	3	3	6	1	17	21,0%	100,0%	
T		telekomunikacyjna	4	0	0	0	2	6	7,4%	100,0%	
C		ciepłownicza	0	0	0	0	0	0	0,0%	100,0%	
GO	gospodarka odpadami		0	1	0	0	0	1	1,2%	100,0%	
KD	drogi publiczne		0	0	0	0	0	0	0,0%	100,0%	
U	usługi publiczne		2	1	0	1	0	4	4,9%	100,0%	
US	usługi sportu i rekreacji		0	0	0	1	0	1	1,2%	100,0%	
UO	usługi oświaty		2	1	3	0	0	6	7,4%	100,0%	
WS	rowy i kanały melioracyjne		0	3	1	0	0	4	4,9%	100,0%	
Razem			20	18	12	23	8	81	100,0%	-----	

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 10. Struktura funkcjonalna decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Słubice w okresie 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.



Źródło: opracowanie własne.

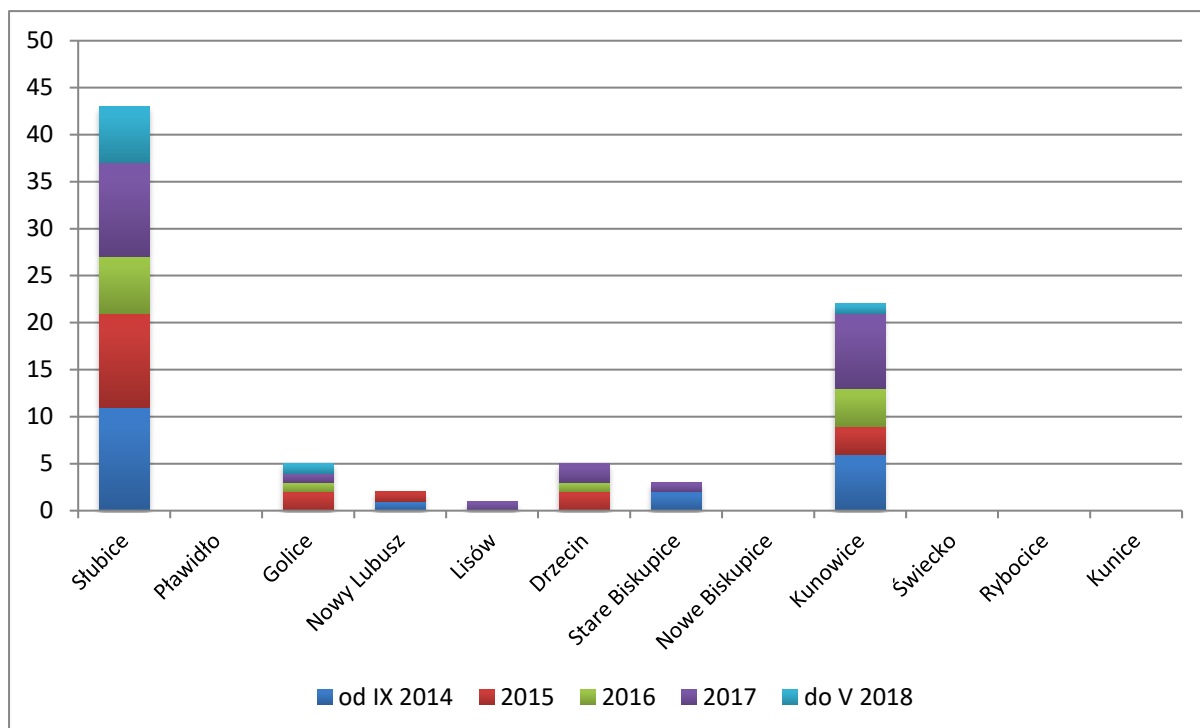
Tab. 10. Struktura decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału terytorialnego

Obręb geodezyjny	od IX 2014	2015	2016	2017	do V 2018	łączna liczba wydanych decyzji	Udział danego obszaru w ogólnej liczbie wydanych decyzji
Słubice	11	10	6	10	6	43	53,1%
Pławidło	0	0	0	0	0	0	0,0%
Golice	0	2	1	1	1	5	6,2%
Nowy Lubusz	1	1	0	0	0	2	2,4%
Lisów	0	0	0	1	0	1	1,2%
Drzecin	0	2	1	2	0	5	6,2%
Stare Biskupice	2	0	0	1	0	3	3,7%
Nowe Biskupice	0	0	0	0	0	0	0,0%
Kunowice	6	3	4	8	1	22	27,2%
Świecko	0	0	0	0	0	0	0,0%
Ryboćice	0	0	0	0	0	0	0,0%
Kunice	0	0	0	0	0	0	0,0%
Razem	20	18	12	23	8	81	100,0%

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 11. Struktura przestrzenna decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.



Źródło: opracowanie własne.

Poza ww. analizą, wskazać należy również na siedem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które gmina Słubice wydała na rzecz innych gmin – były to odpowiednio: dwie decyzje w roku 2014 (na rzecz gminy Kostrzyn nad Odrą oraz Rzepin); dwie decyzje w roku 2015 (ponownie na rzecz gminy Kostrzyn nad Odrą oraz Rzepin), jedna decyzja w 2016 r. (dla gminy Górzycza) oraz dwie w roku 2018 (ponownie dla gminy Górzycza).

VI. WNIOSKI KOŃCOWE ORAZ WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do realizacji polityki przestrzennej nakreślonej w studium. Stąd też, w tym zakresie, nadrzędnym celem gminy Słubice powinno być sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które skutkować będzie docelowo zwiększeniem wskaźnika ogólnego pokrycia planami. Zmiany wymaga zatem aktualne spojrzenie na politykę przestrzenną realizowaną w gminie, które obecnie zakłada sporządzanie planów miejscowych dopiero w momencie stwierdzenia realnego zapotrzebowania na nie, zazwyczaj wynikającego z obowiązków określonych w przepisach odrębnych. Zgodnie z nowym podejściem gmina powinna przede wszystkim przewidywać nowe potrzeby, również inwestycyjne, a tym samym kreować nowe tereny zgodnie z własnym, lokalnym doświadczeniem, łącząc przy tym swoją wiedzę z zakresu funkcjonowania samorządu i uprzednio wyartykułowanych potrzeb (ściśle powiązanie celów polityki przestrzennej z realnym programowaniem rozwoju społeczno-



gospodarczego wyrażonym w dokumentach zewnętrznych (strategia rozwoju, wieloletnie prognozy finansowe etc.)) z rzetelną wiedzą fachową odnośnie do zagadnień funkcjonalno-przestrzennych. Tylko takie podejście może w dłuższej perspektywie warunkować zrównoważony rozwój gminy w oparciu o ww. ład przestrzenny.

W związku z powyższym, opracowywane nowe plany miejscowe powinny dotyczyć przede wszystkim lokalizacji, w których gmina obserwuje wzmożony ruch inwestycyjny w celu ograniczenia rozwoju ekstensywnej zabudowy oraz stworzenia logicznych powiązań funkcjonalnych (tj. terenów szczególnie związanych z bieżącymi potrzebami rozwoju gminy, w tym rozwoju gospodarczego w związku z potrzebą uporządkowania zabudowy i zagospodarowania tych terenów)²⁰. Dotyczy to zwłaszcza:

- zachodniego obrębu miejscowości Słubice – w zakresie porządkowania zarówno istniejących struktur zainwestowania miasta jak i potencjalnych struktur rozwoju w kierunku wschodnim,
- południowego obrębu miejscowości Słubice – w zakresie nadal rozwijającej się aktywności Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- obrębu Kunowice (część zachodnia) – jako zaplecza inwestycyjnego miasta na kierunku wschodnim,
- obrębu Świecko – w zakresie rozwoju funkcji transportowych oraz produkcyjno-magazynowych oraz
- obrębów Golice i Lisów – w zakresie w jakim odnosi się to zabezpieczenia potrzeb inwestycyjnych występujących w gminie w kontekście ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2016 poz. 961 z późn. zm.).

Ponadto, racjonalizacja polityki przestrzennej uwzględniać powinna także – w dostosowaniu do aktualnych potrzeb – stopniowy przegląd obowiązujących już obecnie planów miejscowych pod kątem zasadności przyjętych w nich rozwiązań planistycznych.

Tym samym, niniejsza ocena przede wszystkim zwraca uwagę na najważniejsze kierunki nieodzownych prac planistycznych, natomiast kolejność opracowywania nowych planów (w tym weryfikacji planów już istniejących) oraz termin ich wykonania determinowany będzie możliwościami finansowymi gminy, które jednak przy każdorazowym konstruowaniu perspektywy finansowej powinny w sposób szczególny uwzględniać potrzeby racjonalnej polityki przestrzennej.

Reasumując wskazania niniejszej oceny zasadne jest określenie najważniejszych konkluzji końcowych o charakterze globalnym. Oznacza to, iż poniższe refleksje należy czytać zawsze w kontekście – wcześniej omówionych – szczegółowych analiz odnoszących się do poszczególnych dokumentów planistycznych. Przeprowadzona analiza pozwoliła zatem sformułować następujące konkluzje końcowe:

- w kontekście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice – w celu zachowania jego użyteczności merytorycznej – należałoby

²⁰ Pomimo braku takiego wskazania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.



dokonywać okresowego przeglądu ustaleń i w miarę potrzeb na bieżąco aktualizować jego treść, tak aby uniknąć znacznej dezaktualizacji i konieczności ponownej, skomplikowanej merytorycznie oraz długotrwałej, gruntownej nowelizacji, również wyjściowych dokumentów „około-planistycznych” o charakterze społeczno-ekonomicznym, kulturowym czy z zakresu środowiska przyrodniczego, istotnych z punktu widzenia właściwego definiowania polityki przestrzennej,

- w kontekście istniejących planów miejscowych – analiza nie wykazuje konieczności aktualizacji planów miejscowych ze względów formalno-prawnych, co nie wyklucza jednakże – w miarę występowania potrzeb inwestycyjnych – dokonywania ich weryfikacji merytorycznej w zakresie zasadności przyjętych w nich dyspozycji funkcjonalnych,
- w kontekście postulowanych planów miejscowych – wskazuje się na potrzebę dalszego porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Słubice wraz zabezpieczeniem terenów rozwojowych; wznowienia oraz zamknięcia procedury planistycznej w odniesieniu do planu miejscowego w miejscowości Kunowice ze względu na konieczność gruntownego, kompleksowego uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości, szczególnie w kontekście silnie postępującej presji urbanizacyjnej, jak także w odniesieniu do obrębów Golice oraz Lisów – zabezpieczenia potrzeb inwestycyjnych w kontekście istniejących siłowni wiatrowych,
- zalecenie utworzenia ewidencji uchwał inicjujących przystąpienie do zmiany studium oraz do opracowania planów miejscowych, w tym uchwał niezakończonych procesem planistycznym,
- dążenie do zapewnienia zgodności wydawanych decyzji lokalizacyjnych, zwłaszcza decyzji o warunkach zabudowy, z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomimo braku wymogu ustawowego,
- zalecenie utworzenia elektronicznego, dynamicznego i automatycznego rejestru decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu prowadzenia bieżących i okresowych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz
- zalecenie utworzenia ewidencji wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w ścisłym powiązaniu z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub też planami miejscowymi w celu umożliwienia zbadania faktycznie zachodzących (dokonywanych) zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.



SPIS RYCIN I TABEL

Spis rycin:

- Ryc. 1. System planowania przestrzennego w Polsce szerszym ujęciu polityki rozwoju (stan na rok 2018)
- Ryc. 2. Gmina Słubice – lokalizacja na tle województwa lubuskiego oraz podział na obręby
- Ryc. 3. Udział planów miejscowych uchwalonych i obowiązujących w gminie Słubice w latach 2014-2018 względem lat poprzednich
- Ryc. 4. Dynamika sporządzania planów miejscowych w gminie Słubice w latach 2014-2018
- Ryc. 5. Lokalizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Słubice uchwalonych od 2014 r. (stan na wrzesień 2018 r. wg kolejności wskazanej w tab. 2.)
- Ryc. 6. Powierzchnia poszczególnych funkcji w obowiązujących planach miejscowych uchwalonych od 2014 r. (stan na wrzesień 2018 r.)
- Ryc. 7. Udział powierzchni poszczególnych funkcji w obowiązujących planach miejscowych uchwalonych od 2014 r. (stan na wrzesień 2018 r.)
- Ryc. 8. Struktura funkcjonalna decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.
- Ryc. 9. Struktura przestrzenna decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.
- Ryc. 10. Struktura funkcjonalna decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Słubice w okresie 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.
- Ryc. 11. Struktura przestrzenna decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.

Spis tabel:

- Tab. 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Tab. 2. Zestawienie uchwalonych i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Słubice od 2014 r. (stan na wrzesień 2018 r.)
- Tab. 3. Zestawienie obecnie procedowanych planów miejscowych (stan na wrzesień 2018 r.)
- Tab. 4. Zestawienie wniosków o sporządzenie zmiany studium, zmianę planu miejscowego lub sporządzenie nowego planu miejscowego w okresie od 2014 r. do 31.05.2018 r.
- Tab. 5. Zagregowane zestawienie wniosków o sporządzenie zmiany studium, zmianę planu miejscowego lub sporządzenie nowego planu miejscowego w okresie od 2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału terytorialnego
- Tab. 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r.
- Tab. 7. Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału funkcjonalnego
- Tab. 8. Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału terytorialnego
- Tab. 9. Struktura decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału funkcjonalnego
- Tab. 10. Struktura decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Słubice w okresie od 1.09.2014 r. do 31.05.2018 r. wg podziału terytorialnego