

Nazwa opracowania:

## **PLAN OGÓLNY GMINY SŁUBICE**

### **UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO**

Zleceniodawca: **Gmina Słubice**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**inż. Kamil Wójcik**

uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**inż. Wiktoria Pisarek**

uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Piotr Walas**

uprawniony do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, czerwiec 2026 r.

## ZAWARTOŚĆ UZASADNIENIA

- **Opis;**
- **Załączniki tekstowe do opisu:**
  - wykaz zabytków ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – **zał. 1,**
  - wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych wg AZP– **zał. 2,**
  - wnioski z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego – **zał. 3;**
- **Załączniki graficzne do opisu:**
  - uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – **rys. 1,**
  - audyt krajobrazowy – wyrys – **rys. 2,**
  - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – przeznaczenie terenów– **rys. 3,**
  - obszar zwartej zabudowy (OUZ):
    - zabudowa wg funkcji zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych uwzględniana do wyznaczenia OUZ (etap Ia) – **rys. 4a,**
    - minimalny OUZ (rdzeń), wynik uzyskiwany automatycznie przy pomocy wtyczki APP2 – **rys. 4b**
    - wynikowy OUZ z wyróżnionym powiększeniem do maks.25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4c,**
    - wynikowy OUZ bez wyróżniania powiększenia do maks.25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4d;**
  - chłonność terenów niezabudowanych – luki w zabudowie w miejscowych planach i OUZ– **rys. 5.**

## SPIS TREŚCI

<b>I. WPROWADZENIE</b> .....	<b>5</b>
1. Przedmiot opracowania .....	5
2. Podstawy formalno-prawne opracowania.....	6
3. Tryb opracowania .....	6
4. Materiały wyjściowe.....	7
5. Spis skrótów.....	8
<b>II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY</b> .....	<b>9</b>
1. Podstawowe informacje o gminie.....	9
1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy.....	9
1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy .....	10
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	11
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania .....	13
3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny.....	13
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe .....	15
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	16
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	16
3.5. Strefy ochronne ujęć wody .....	16
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	17
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	17
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	18
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	19
3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	19
3.11. Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne .....	20
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	21
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	21
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	22
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	23
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją.....	24
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne .....	24
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	25
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	25
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	25
4.1. Infrastruktura społeczna .....	25
4.2. Infrastruktura transportowa .....	26
4.3. Infrastruktura techniczna .....	27
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	28
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art.72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska.....	29
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	30
<b>III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH</b> .....	<b>33</b>
1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające funkcji mieszkaniowej .....	33
2. Obszary uzupełniania zabudowy (OUZ) .....	36

<b>3. Chłonność terenów niezabudowanych.....</b>	<b>40</b>
3.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność .....	40
3.2 OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność .....	42
<b>4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie .....</b>	<b>43</b>
<b>IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY .....</b>	<b>45</b>
<b>1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia .....</b>	<b>45</b>
<b>2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego.....</b>	<b>45</b>
<b>3. Strefy planistyczne .....</b>	<b>50</b>
<b>4. Gminne standardy urbanistyczne .....</b>	<b>53</b>
4.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .....	53
4.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną .....	53
4.3 Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową .....	57
4.4 Strefa usługowa .....	69
4.5 Strefa gospodarcza .....	70
4.6 Strefa produkcji rolniczej .....	71
4.7 Strefa infrastrukturalna.....	76
4.8 Strefa zieleni i rekreacji.....	76
4.9 Strefa cmentarzy.....	78
4.10 Strefa górnicza .....	78
4.11 Strefa otwarta .....	79
4.12 Strefa komunikacyjna.....	79

## **I. WPROWADZENIE**

### **1. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Słubice, sporządzany na podstawie uchwały Nr LXIV.365.2024 Rady Gminy Słubice z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Słubice.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy położonej w województwie mazowieckim, powiecie plockim, posiadającej łączną powierzchnię 9 447 ha.

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa mazowieckiego, obszarów chronionych występujących na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Uwzględniono również typy i podtypy krajobrazów wyodrębnione w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych zgodnych z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w pierwszej kolejności uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767), obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów, na których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Wyodrębnione w obszarze gminy strefy planistyczne ustalono w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów. Gminny katalog stref planistycznych określa profil funkcjonalny tych stref, wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszego niż wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 marca 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767)).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice terenów o różnych standardach/regulacjach,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

Natomiast niniejsze uzasadnienie planu ogólnego w części tekstowej zawiera szczegółowe wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych podjętych przez gminę zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach władztwa planistycznego. Rysunki uzasadnienia pokazują uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz plan ogólny gminy na tle uwarunkowań zewnętrzných oraz lokalnych, z możliwością identyfikacji do poziomu działki ewidencyjnej. Tekst i rysunki uzasadnienia pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami i wnioskami organów do projektu planu. Forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez dostępu do danych przestrzennych –może być wydrukowane lub opublikowane w formacie pdf.

## **2. Podstawy formalno-prawne opracowania**

Plan ogólny gminy Słubice sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)) oraz na podstawie uchwały Nr LXIV.365.2024 Rady Gminy Słubice z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Słubice.

W opracowaniu uwzględniono wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Gminą Słubice i firmą „WMW-projekt” s.c. na sporządzenie planu ogólnego gminy Słubice.

## **3. Tryb opracowania**

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z art.13 i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538.).

Załącznik do uchwały o zatwierdzeniu planu ogólnego, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, stanowią dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego (plik gml).

Równoległe do sporządzania planu ogólnego przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w ramach której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Dokumentacja prac planistycznych, zawierająca m.in. raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, stanowi zbiór dokumentów potwierdzających przebieg czynności formalnych.

#### 4. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

##### Strategie, programy i opracowania planistyczne:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzony uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., integralną częścią Planu jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy,
- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego zatwierdzony uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze przyjęta uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24.05.2022 r.,
- Strategia Rozwoju Powiatu Płockiego na lata 2023-2027 zatwierdzona uchwałą nr 396/XLII/2022 Rady Powiatu w Płocku z dnia 21 grudnia 2022 r.,
- Strategia Rozwoju Gminy Słubice na lata 2021-2030 zatwierdzona uchwałą nr XXXV.30.2022 z dnia 23 marca 2022 Rady Gminy Słubice,
- Program ochrony środowiska dla gminy Słubice na lata 2020-2024 z perspektywą do 2027 r przyjęte uchwałą nr XXXII.217.2021 Rady Gminy Słubice z dnia 17 grudnia 2021 r.,
- Gminny program rewitalizacji gminy Słubice na lata 2016-2023,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Słubice – aktualizacja, 2024 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice zatwierdzone uchwałą Nr V.34.2019 Rady Gminy Słubice z dnia 7 lutego 2019 r.,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Słubice.

##### Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna w skali 1:10 000 (w układzie 1965),
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Słubice dxf,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K – <https://mapy.geoportal.gov.pl>,
- geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000,
- mapa geologiczna Polski, arkusz Płock w skali 1:50 000;

##### Dane dostępne w serwisach internetowych i inne źródła:

- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl), <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>, <https://spis.gov.pl/>, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060.11.1.html>,

- Informacyjny System Osłony Kraju Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – <https://www.geoportal.gov.pl/>,
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>,
- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG – <https://geolog.pgi.gov.pl>,
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego – <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>,
- Rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy na obszarze powiatu płockiego,
- Potencjalna roślinność naturalna Polski IGiPZ PAN, Warszawa, 2008 r.,
- System Danych o Zabytkach Narodowego Instytutu Dziedzictwa – <https://zabytek.pl/pl/mapa>,
- Zdjęcia lotnicze, satelitarne – [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl),
- System Informacji Przestrzennej Gminy Słubice – <https://slubice.e-mapa.net/>
- Raport o stanie gminy za rok 2023 r.,
- Materiały statystyczne oraz analityczno-syntetyczne Urzędu Gminy Słubice,
- Wnioski instytucji i osób fizycznych,
- Wytyczne Zleceniodawcy.

## 5. Spis skrótów

**Tabela 1.** Skróty użyte w opisie

Stosowany skrót	Objaśnienie skrótu
<b>audyt krajobrazowy</b>	Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego zatwierdzony uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.
<b>ustawa o p.z.p.</b>	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538.).
<b>Rozporządzenie z 2023 r.</b>	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz.1775)
<b>Rozporządzenie z 2024 r.</b>	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775 z 2025 r. poz. 1767).
<b>strategia rozwoju gminy Słubice</b>	Strategia Rozwoju Gminy Słubice na lata 2021-2030 zatwierdzona uchwałą nr XXXV.30.2022 z dnia 23 marca 2022 Rady Gminy Słubice
<b>studium uikzp gminy Słubice</b>	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice zatwierdzone uchwałą Nr V.34.2019 Rady Gminy Słubice z dnia 7 lutego 2019 r.
<b>miejscowy plan</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)

## II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

### 1. Podstawowe informacje o gminie

#### 1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Słubice położona jest w południowej części powiatu płockiego, na zachodzie województwa mazowieckiego. Jest gminą wiejską o głównej funkcji rolniczej z rozwijającą się funkcją mieszkaniową i rekreacyjną. Całkowita powierzchnia gminy wynosi ok. 9 447 ha i zajmuje obszar ok. 5,3% powierzchni powiatu płockiego i 0,3% województwa mazowieckiego.

Gmina Słubice sąsiaduje z następującymi gminami powiatu płockiego: gminą Gąbin (od zachodu), gminą Mała Wieś (od północnego wschodu), gminą Bodzanów (od północy), gminą Słupno (od północy), gminą Sanniki w powiecie gostyńskim (od południa) oraz gminą Iłów w powiecie sochaczewskim (od wschodu).

Gmina składa się z 18 sołectw podzielonych na 20 obrębów ewidencyjnych: Alfonsów, Budy, Grabowiec, Grzybów, Jamno, Juliszew, Leonów, Łaziska, Nowosiadło, Nowy Wiączemin, Piotrkówek, Potok Biały i Czarny, Rybaki, Sady, Słubice, Świniary, Wiączemin Polski, Wymyśle Polskie, Zyck Nowy i Zyck Polski.<sup>1</sup>

Wg stanu na 31 grudnia 2023 r. gmina była zamieszkała przez ok. 4 118 osób<sup>2</sup>.

Siedzibą administracyjną gminy jest miejscowość Słubice, położona w odległości ok. 26,6 km od miasta Płocka, ok. 74 km od Warszawy oraz ok. 75 km od Łodzi.

Gmina Słubice posiada rolniczy charakter, rolnictwo pełni więc funkcję podstawową gminy. Dominują tu uprawy rolnicze, w tym sadownicze, a użytki rolne stanowią 75,2%<sup>3</sup> powierzchni gminy, lasy zajmują 15,7%<sup>4</sup> powierzchni (głównie w centralnej części gminy), a tereny zabudowane i inne stanowią 9,1%<sup>5</sup>.

Funkcje uzupełniające w gminie stanowią mieszkalnictwo oraz usługi związane z obsługą ludności i rekreacją (tereny nadwiślańskie). Na terenie gminy nie występują obiekty handlu wielkopowierzchniowego, a najważniejsze obiekty usługowe skupione są w miejscowości Słubice będącej centrum administracyjnym gminy. Funkcje mieszkaniowa i rekreacyjna (głównie letniskowa) skupiają się w miejscowościach nadwiślańskich: Juliszew, Piotrkówek.

Poza użytkami rolniczymi i leśnymi na terenie gminy występują także tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej. Główne skupiska zabudowy występują wzdłuż dróg w miejscowościach: Juliszew, Łaziska, Grabowiec, Piotrkówek, Potok Biały, czasem z pojedynczymi rozproszonymi i nieznacznie oddalonymi obiektami o funkcji zagrodowej.

<sup>1</sup> Państwowy Rejestr Granic

<sup>2</sup> Stan na 12.12.2024 r. wg Bazy Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego dla jednostki terytorialnej gminy wiejskiej Słubice

<sup>3</sup> Raport o stanie gminy Słubice za 2023 rok

<sup>4</sup> Stan na 17.12.2024 r. wg GUS

<sup>5</sup> Strategia Rozwoju Gminy Słubice na lata 2021-2030

Przez teren gminy przebiega droga wojewódzka DW nr 575 (droga główna) relacji Płock (DK nr 62) – Kazuń Nowy na południu Nowego Dworu Mazowieckiego (DK nr 85) o łącznej długości ok. 83,5 km. Pozostałą część układu drogowego stanowią drogi powiatowe oraz drogi gminne.

Wyposażenie gminy w infrastrukturę techniczną stanowią:

- sieć wodociągowa oparta na ujęciach w miejscowościach: Bończa, Grzybów i Alfonsów, obsługująca 87% mieszkańców,
- sieć kanalizacji sanitarnej w miejscowości Słubice z komunalną oczyszczalnią ścieków,
- sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV ze stacjami transformatorowymi,
- sieć elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Mory - Podolszyce oraz wysokich napięć 110 kV relacji Szkarada – Sochaczew i Szkarada – Gąbin,
- rurociąg produktów naftowych DN 400 relacji Warszawa – Płock.

Cała gmina posiada infrastrukturę przesyłu wody, w stosunku nieproporcjonalnym do powierzchni obszarów skanalizowanych. Gmina nie posiada sieci gazowej, a zapotrzebowanie to pokrywa indywidualne zaopatrzenie w butle gazowe i zbiorniki na gaz płynny.

Pod względem budowy geomorfologicznej, północna część gminy Słubice położona jest na terenie mezoregionu Kotliny Warszawskiej – charakteryzujący się występowaniem dwóch tarasów rzecznych: zalewowym (grunt piaszczysty, miejscami występujące mułki) i nad zalewowym (grunt piaszczysty, żwirowy), zaś niewielki południowy fragment gminy leży w mezoregionie Równiny Kutnowskiej, który charakteryzuje się występowaniem tworów zlodowacenia Wisły i Warty. W związku z tym na terenie gminy osadziły się ropy i mułki zastoiskowe, gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz miejscami występujące głazy narzutowe. Równina Kutnowska posiada urodzajne gleby co nadaje mu charakter rolniczy.

Ukształtowanie powierzchni gminy nie jest zróżnicowane. Teren przyjmuje postać doliny ze spadkiem skierowanym w stronę rzeki Wisły. Deniwelacje tego terenu sięgają wartością między 29-31 m.

Na ukształtowanie, rodzaj i charakter terenów zieleni ma wpływ położenie gminy na obszarze Doliny Wisły. Największe obszary zajmują łąki, lasy oraz środowisko przyrodnicze doliny rzecznej Wisły i Kanałów Dobrzykowskiego (Troszyński), Suchodolskiego I i II, Kozikowskiego i rzeki Jeżówki. Uzupełnieniem układu zieleni są parki, zieleń przydomowa oraz cmentarz.

Do głównych elementów tożsamości funkcjonalno-przestrzennej gminy należą:

1. miejscowość gminna – Słubice,
2. dolina rzeki Wisły usytuowana w północno-środkowej części gminy,
3. osadnictwo olęderskie w Dolinie Wisły,
4. skansen w Wiączemnie Polskim.

## **1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy**

Kierunki rozwoju gminy określono w obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy Słubice na lata 2021-2030, zatwierdzona uchwałą nr XXXV.30.2022 z dnia 23 marca 2022 Rady Gminy Słubice.

W dokumencie tym zdefiniowano:

– wizję rozwoju:

„ W roku 2030 gmina Słubice – bezpieczna, dobrze skomunikowana z Płockiem, posiadająca dobrą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz dążąca do zrównoważonego rozwoju. ”

– misję rozwoju:

„Zaspokajanie potrzeb wszystkich mieszkańców, zapewnienie dostępu do bezpiecznej i wysokiej jakości infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz dbanie o istniejące walory przyrodnicze ”.

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy społeczno-gospodarczej, analizy badań ankietowanych, podsumowania spotkań i wywiadów z władzami gminy, pracownikami Urzędu Gminy w Słubicach określono 3 cele strategiczne:

- wymiar społeczny: rozwój aktywności społecznej mieszkańców,
- wymiar gospodarczy: wzmacnianie potencjału gospodarczego,
- wymiar przestrzenny: poprawa stanu środowiska naturalnego oraz rozwój infrastruktury technicznej.

Dla realizacji ww. celów strategicznych wskazano niżej wymienione cele operacyjne.

**Tabela 2. Cele operacyjne**

L.p.	1	2	3
	Społeczny	Gospodarczy	Przestrzenny
<b>Cele strategiczne</b>	1. Rozwój aktywności społecznej mieszkańców	2. Wzmacnianie potencjału gospodarczego	3. Poprawa stanu środowiska naturalnego oraz rozwój infrastruktury technicznej
<b>Cele operacyjne</b>	1.1. Wzrost jakości życia mieszkańców	2.1. Wspieranie przedsiębiorczości i aktywności gospodarczej	3.1. Ochrona środowiska przyrodniczego
	1.2. Przeciwdziałanie zjawisku wykluczenia społecznego	2.2. Rozwój i poprawa infrastruktury komunikacyjnej	3.2. Rozwój i poprawa infrastruktury technicznej

## 2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Dla obszaru województwa mazowieckiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (zwany dalej Planem) zatwierdzony uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

W Planie wyznaczono obszary funkcjonalne zawierające się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze.

Gmina Słubice położona jest w obszarze funkcjonalnym: „wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych”. Obejmuje on tereny położone peryferyjnie, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, w niewielki stopniu uczestniczące w procesach rozwojowych kraju. Istotne bariery rozwoju

tych obszarów to między innymi niska dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej, zagrożenie walorów przyrodniczych i słaba jakość infrastruktury technicznej. Funkcjonowanie tych obszarów opiera się na niewyspecjalizowanym rolnictwie, a także agroturystyce z wykorzystaniem m.in. wartości kulturowych, czy innych obszarach gospodarki. Działania dążące do wewnętrznej integracji województwa, poprawy jego spójności (m.in. doinwestowanie takich obszarów) mają ograniczać dysproporcje w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu.

Dla tych obszarów wskazano następujące zasady zagospodarowania:

- poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów,
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych),
- poprawę dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych,
- budowę i rozbudowę systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,
- poprawę bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć,
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą informatyczno-komunikacyjną a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług,
- tworzenie przestrzeni publicznych będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych,
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Ponadto dla obszaru Doliny Środkowej Wisły ww. Plan ustala m. in.:

- zasadę równowagi pomiędzy: potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego – działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu – wykorzystaniem gospodarczym Wisły zgodnie z ustawą Prawo Wodne,
- przeprowadzenie waloryzacji przyrodniczej i krajobrazowej Mazowsza, umożliwiającej wskazanie obszarów niezbędnych dla zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej, przyrodniczych obszarów prawnie chronionych szczególnie rezerwatów i obszarów Natura 2000 w dolinie Wisły,
- wprowadzanie do dokumentów planowania miejscowego, decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zasad i ograniczeń dotyczących zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z ustawą Prawo wodne,

- zasadę stosowania naturalnych środków przeciwpowodziowych poprzez tworzenie polderów zalewowych.
- W zakresie infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego dla gminy Słubice wskazano:
- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 575 relacji Płock-Kazuń w miejscowości Wymyśle Polskie,
  - rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 575 relacji Płock-Kazuń w miejscowości Słubice w km 24+800 do 26+300,
  - utworzenie rowerowej trasy międzynarodowej i ponadregionalnej przebiegającej przez teren gminy,
  - rozbudowę drogi wodnej E40 prowadzonej korytem rzeki Wisły, na terenie gminy.

### 3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

#### 3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Słubice występują następujące formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13, 426):

##### Rezerwaty przyrody:

- Rezerwat „Wyspy Zakrzewskie” – rezerwat o powierzchni 314 ha z otuliną o powierzchni 74,35 ha, utworzony został w 1994 r. Dla rezerwatu obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie rezerwatu przyrody Wyspy Zakrzewskie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 6751). Zgodnie z ww. zarządzeniem rezerwat stanowi obszar wysp, piaszczystych łąch oraz wód rzeki Wisły. W zakresie ochrony, dla rezerwatu „Wyspy Zakrzewskie” obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Wyspy Zakrzewskie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 11280) wraz z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 lipca 2020 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Wyspy Zakrzewskie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 8212).
- Rezerwat „Wyspy Białobrzeskie” – rezerwat o powierzchni 273 ha z otuliną o powierzchni 292,4 ha, utworzony został w 1994 r. Dla rezerwatu obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie rezerwatu przyrody Wyspy Białobrzeskie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 6750). Zgodnie z ww. zarządzeniem rezerwat stanowi obszar wysp, piaszczystych łąch oraz wód rzeki Wisły. W zakresie ochrony, dla rezerwatu „Wyspy Białobrzeskie” obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Wyspy Białobrzeskie (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 11279) oraz zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 lipca 2020 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Wyspy Białobrzeskie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 8211).

- Rezerwat „Kępa Wykowska” – rezerwat o powierzchni 353,63 ha z otuliną o powierzchni 231,18 ha, utworzony został w 1994 r. Dla rezerwatu obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie rezerwatu przyrody Kępa Wykowska (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 6672). Zgodnie z ww. zarządzeniem rezerwat stanowi obszar wysp, piaszczystych łąch oraz wód rzeki Wisły. W zakresie ochrony, dla rezerwatu „Kępa Wykowska” obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Kępa Wykowska (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 11275) oraz zarządzenie regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 lipca 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony przyrody dla rezerwatu przyrody Kępa Wykowska (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 8206).

Celem ochrony ww. rezerwatów przyrody jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących w Polsce gatunków ptaków siewkowatych: mew, rybitw i sieweczek. Dla ww. rezerwatów ustalono: ze względu na dominujący przedmiot ochrony: podtyp – faunistyczny, podtyp – ptaków; ze względu na główny typ ekosystemu: typ – wodny; podtyp – rzek i ich dolin, potoków i źródeł.

#### Obszar chronionego krajobrazu:

- „Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu”, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest uchwała Nr 148/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów płońskiego, płockiego i sochaczewskiego i miasta Płock (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 11679, ze zm.). Został utworzony w celu ochrony wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnione funkcje korytarzy ekologicznych. Położony jest w obszarze korytarza ekologicznego, który zapewnia powiązania przyrodnicze (ponadregionalne, regionalne i lokalne) z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz z Gostyńsko – Włocławskim Parkiem Krajobrazowym.

#### Obszary Natura 2000:

- obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Wisły” PLB140004, stanowi ostoję ptasią o randze europejskiej. Występuje tu co najmniej 22 gatunków ptaków z Zał. 1 Dyrektywy Ptasiej i 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Obszar stanowi bardzo ważną ostoję ptaków wodno-błotnych, gniazduje tutaj od 40 do 50 gatunków. Obszar posiada plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz RDOŚ w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 4572, ze zm.).
- specjalny obszar ochrony siedlisk „Kampinowska Dolina Wisły” PLB140029 obejmuje fragment naturalnej doliny rzeki Wisły wraz z charakterystycznym strefowym układem zbiorowisk roślinnych reprezentujących pełne spektrum wilgotnościowe i siedliskowe w obrębie obu tarasów. Obszar jest fragmentem jednego

z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych. Charakterystycznym elementem tutejszego krajobrazu są lasy łąkowe. Obszar pełni kluczową rolę dla ptaków zarówno w okresie lęgowym, jak i podczas sezonowych migracji. Znaczna część gatunków wymienionych jest w I Załączniku Dyrektywy Ptasiej. Obszar posiada plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie z dnia 27 grudnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz.35).

#### Pomniki przyrody

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu płockiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 89, poz. 2102) na terenie gminy Słubice występuje 1 pomnik przyrody – pojedyncze drzewo: dąb szypułkowy na działce nr ew. 84/2 w obrębie Łaziska w miejscowości Studzieniec.

#### Inne cenne obszary pod względem przyrodniczym

Teren gminy położony jest w zasięgu korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym ważnych dla migracji dużych zwierząt i wymiany genetycznej roślin i zwierząt. Są to:

- korytarz ekologiczny „Lasy Włocławsko-Gostynińskie – Puszcza Kampinoska” GKPnC-11A,
- korytarz ekologiczny „Dolina Dolnej Wisły” GKPnC-10B.

### **3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe**

#### Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, sporządzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, udostępnionych do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. stwierdzono, że na terenie gminy Słubice występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q = 10\%$ ),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q = 1\%$ ),
- obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

W gminie Słubice obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Wisły oraz wyspy i przymuliska w korycie rzeki.

Natomiast obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego obejmuje północną część gminy położoną w dolinie Wisły, w tym wsie Rybaki, Piotrkówek, Świniary, Zyck Polski, Nowosiadło, Wiączemin Polski. Jest to fragment gminy chroniony obwałowaniami, narażony na zalew w przypadku nieskuteczności istniejących zabezpieczeń np. przerwanie wału czy przelanie się wody przez koronę wału.

Teren zagrożenia powodziowego spowodowanego całkowitym przerwaniem wału zajmuje pas o szerokości ok. 3,9 km od przebiegu wału powodziowego w głąb gminy. Ustala się, że w przypadku wystąpienia najgorszego scenariusza, zalaniu, uszkodzeniu lub nawet całkowitemu zniszczeniu mogą ulec następujące miejscowości w gminie Słubice: Piotrkówek, Zyck Nowy, Zyck Polski, Rybaki, Alfonsów, Juliszew, Leonów Sady, Nowosiadło, Świniary, Nowy Wiączemin i Wiączemin Polski.

#### Wały przeciwpowodziowe

Na terenie gminy Słubice wały przeciwpowodziowe występują wzdłuż rzeki Wisły mają długość ok. 35,7 km, wysokość względną około 4 – 5 m; stan techniczny jest dobry i spełnia wymogi dla budowli hydrotechnicznej klasy II.

### **3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych**

W myśl przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960) urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie: drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych: fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwoerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Zgodnie z ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie gminy Słubice występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, głównie w części północno-zachodniej gminy w obrębach: Sady, Nowy Wiączemin, Wiączemin Polski, Nowosiadło oraz w południowej części gminy, w obrębie Potok Biały i Czarny.

Na terenie gminy funkcjonują zbiorniki sztuczne i naturalne na Kanale Dobrzykowskim i Suchodolskim.

### **3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Zgodnie z „Rejestrem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy na obszarze powiatu płockiego” teren gminy Słubice położony jest poza zarejestrowanymi obszarami występowania osuwisk oraz poza terenami zagrożonymi ruchami masowymi ziemi.

### **3.5. Strefy ochronne ujęć wody**

Na terenie gminy Słubice znajdują się 3 ujęcia wód czwartorzędowych, będące podstawą zasilania wodociągów gminnych i służące do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę. Są to ujęcia w miejscowościach:

- Bończa, dwa otwory studzienne o zasobach eksploatacyjnych 89m<sup>3</sup>/d i 100m<sup>3</sup>/d,

- Grzybów, jeden otwór studzienny o zasobach eksploatacyjnych 60m<sup>3</sup>/d, studnia awaryjna 60m<sup>3</sup>/d,
- Alfonsów, dwa otwory studzienne o zasobach eksploatacyjnych 54 m<sup>3</sup>/d i 54 m<sup>3</sup>/d.

Oprócz ww. ujęć komunalnych w gminie istnieją też lokalne ujęcia wód podziemnych o wydajnościach do 20 m<sup>3</sup>/d wykonane dla potrzeb zakładów produkcyjnych, ale część z nich aktualnie nie funkcjonuje.

Dla ujęć wody w miejscowościach Alfonsów, Bończa i Grzybów wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej.

### 3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej „obszarami ochronnymi”, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Słubice nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

### 3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy w gminie Słubice występuje: 12 obszarów górniczych i 12 terenów górniczych.

**Tabela 3.** Obszary górnicze

Lp.	Nr w rejestrze	Nazwa obszaru	Nazwa złoża	Powierzchnia terenu [ha]
1.	10-7/10/926d	Barcik VC	Barcik V	2,9 (12,67)
2.	10-7/10/1010	Grabowiec III	Grabowiec III	13,73
3.	10-7/12/1293	Grabowiec IV	Grabowiec IV	19,00
4.	10-7/9/918	Juliszew II	Juliszew II	19,32
5.	10-7/12/1195	Juliszew IV	Juliszew III	16,63
6.	10-7/12/1230/a	Juliszew V - pole A	Juliszew V – p. A i B	14,52
7.	10-7/12/1230/b	Juliszew V - pole B	Juliszew V – p. A i B	5,01
8.	10-7/14/1491	Juliszew VI	Juliszew VI	9,07
9.	10-7/14/1486	Leonów III	Leonów III	14,94
10.	10-7/15/1628	Łaziska I	Łaziska I	19,89
11.	10-7/9/889a	Wymyśle Polskie IIA	Wymyśle Polskie II	17,32
12.	10-7/14/1471	Wymyśle Polskie III	Wymyśle Polskie III	19,76

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

**Tabela 4.** Tereny górnicze

Lp.	Nr w rejestrze	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Powierzchnia [ha]
1.	10-7/10/926d	Barcik VC	Barcik V	2,9 (12,67)
2.	10-7/10/1010	Grabowiec III	Grabowiec III	13,73
3.	10-7/12/1293	Grabowiec IV	Grabowiec IV	19,003
4.	10-7/9/918	Juliszew II	Juliszew II	19,32
5.	10-7/12/1195	Juliszew IV	Juliszew III	16,63
6.	10-7/12/1230/a	Juliszew V - pole A	Juliszew V – p. A i B	14,52
7.	10-7/12/1230/b	Juliszew V - pole B	Juliszew V – p. A i B	5,01
8.	10-7/14/1491	Juliszew VI	Juliszew VI	9,07
9.	10-7/14/1486	Leonów III	Leonów III	14,94
10.	10-7/15/1628	Łaziska I	Łaziska I	19,89
11.	10-7/9/889a	Wymyśle Polskie IIA	Wymyśle Polskie II	17,32
12.	10-7/14/1471	Wymyśle Polskie III	Wymyśle Polskie III	19,76

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

### 3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

#### Udokumentowane złoża kopalin

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy w gminie Słubice występuje 16 udokumentowanych złóż kopalin w tym: 13 złóż piasków budowlanych, 1 złożo pisków poza piaskami szklarskimi oraz 2 złoża surowców dla potrzeb ceramiki budowlanej.

**Tabela 5.** Udokumentowane złoża kopalin

L.p.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Nazwa Pola	Kopalina wg Nkz	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania
1.	KN 21337	Alfonsów II	-	piaski budowlane	1,85	złożo rozpoznane szczegółowo
2.	KN 21488	Alfonsów	-	piaski budowlane	7,18	złożo rozpoznane szczegółowo
3.	KN 11376	Barcik V	-	piaski budowlane	12,48	złożo eksploatowane okresowo
4.	KN 16117	Grabowiec III	-	piaski poza piaskami szklarskimi	1,67	złożo zagospodarowane
5.	KN 18274	Grabowiec IV	-	piaski budowlane	1,92	złożo eksploatowane okresowo
6.	KN 14709	Juliszew II	-	piaski budowlane	1,93	złożo zagospodarowane

7.	KN 17228	Juliszew III	-	piaski budowlane	1,82	złoże rozpoznane szczegółowo
8.	KN 17576	Juliszew IV	-	piaski budowlane	1,96	złoże zagospodarowane
9.	KN 17775	Juliszew V	A i B	piaski budowlane	1,97	złoże eksploatowane okresowo
10.	KN 19213	Juliszew VI	-	piaski budowlane	0,91	złoże eksploatowane okresowo
11.	KN 19392	Leonów III	-	piaski budowlane	1,81	złoże zagospodarowane
12.	KN 20269	Łaziska I	-	piaski budowlane	1,99	złoże rozpoznane szczegółowo
13.	IB 6115	Studzieniec	-	surowce ilaste ceramiczne i pokrewne	0,66	eksploatacja złoża zaniechana
14.	IB 7440	Wymyśle Polskie	-	gliny ceramiczne i pokrewne	3,61	eksploatacja złoża zaniechana
15.	KN 14177	Wymyśle Polskie II	-	piaski budowlane	1,96	złoże zagospodarowane
16.	KN 19379	Wymyśle Polskie III	-	piaski budowlane	1,98	złoże zagospodarowane

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

### Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Słubice nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

### **3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na terenie gminy Słubice nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

### **3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

#### Zabytki nieruchome

Gmina Słubice nie posiada aktualnej Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na terenie gminy Słubice występują:

- 4 zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- 58 obiektów ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, w tym:
  - 50 pojedynczych obiektów,
  - 8 cmentarzy.

Wykaz obiektów w WEZ stanowi **zał. nr 1** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

## Obiekty wpisane do rejestru zabytków

**Tabela 6.** Obiekty w rejestrze zabytków

L.p.	Adres	Obiekt	Nr rejestru	Data wpisu do rejestru
1	Słubice	Zespół kościoła parafialnego p.w. NMP z najbliższym otoczeniem	345/65	02.02.1962
2	Słubice	Zespół pałacowy wraz z oficynami, parkiem, świątynią wraz z najbliższym otoczeniem	41/2/54	11.02.1954
3	Studzieniec	Założenie pałacowo - parkowe wraz z oficynami, bramą wjazdową i parkiem przypałacowym	346/62	02.02.1962
4	Zyck Polski	Kościół parafialny p.w. Św. Michała Archanioła wraz z dzwonnicy	272/60	25.09.1960

(Zródło: wniosek z dnia 27 czerwca 2024 r. Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Płocku)

## Strefy ochrony konserwatorskiej

Na terenie gminy Słubice w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słubice zatwierdzonym Uchwałą Nr **XXIX/180/05** Rady Gminy Słubice z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 25 listopada 2005r., Nr 259 poz. 8482) ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowego. Ochroną objęto obszar otaczający pałac – przestrzenne założenie, którego granice wyznaczają zasięgi : od południa: do gruntów wsi Grabowiec, od zachodu: do rozwidlenia dróg przed obecną remizą strażacką, od północy: co najmniej na wysokość kościoła z plebanią, od wschodu: wzdłuż drogi za dawnym folwarkiem, w stronę wsi Grabowiec.

## Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Słubice znajduje się 213 stanowisk archeologicznych wg AZP.

Wykaz stanowisk archeologicznych stanowi **zał. nr 2** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

## Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak: pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Na terenie gminy Słubice nie występują obiekty określone jako dobra kultury współczesnej.

## 3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Słubice nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

### 3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Słubice nie występują tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi.

Na terenie gminy Słubice nie występują tereny zamknięte wymienione w Decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z 2024 r. poz. 115).

### 3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Słubice do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które opisano w pkt 3.2,
- obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego, który opisano w pkt 3.2,
- pas ochronny o szerokości 50 metrów od stopy wału wyznaczony wzdłuż wałów przeciwpowodziowych, w którym zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów celem zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych,
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - 50,0 m (po 25,0 m na każdą stronę od osi linii) dla linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN 220 kV relacji Mory – Podolszyce,
  - 30,0 m (po 15,0 m na każdą stronę od osi linii) dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV relacji Szkarada – Sochaczew oraz relacji Szkarada – Gąbin,
  - 15,0 m (po 7,0 m na każdą stronę od osi linii) linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV.
- strefy bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów naftowych: DN 400 relacji Warszawa – Płock, DN 250 relacji Płock-Mościska-Emilianów wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- strefy ochrony bezpośredniej dla ujęć wód w miejscowościach: Bończa, Alfonsów i Grzybów,
- strefy ochrony sanitarnej 50,0 m i 150,0 m od cmentarzy, zlokalizowanych w miejscowościach: Sady, Świńniary, Wiączemin Polski, Zyck Polski, Słubice, Piotrkówek, Jamno, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji m. in. zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji związanych z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych oraz zakładów żywienia zbiorowego,
- na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: strefa 100 m od rzeki Wisły i w obszarze Natura 2000, na pozostałym terenie strefa 50m od linii brzegowej rzek, cieków, zbiorników wodnych, dla której obowiązują zakazy i ograniczenia zagospodarowania ustalone w akcie powołującym NOCH<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Uchwała Nr 148/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 20 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 11679, z późn.zm)

### 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

#### Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji

Pojęcie rehabilitacji dotyczy głównie obszarów wymagających przekształceń, odnowy oraz modernizacji obszarów zabudowanych, na których występują niekorzystne zjawiska w tkance architektonicznej. Dotyczy to zarówno poszczególnych budynków, zespołu budynków jak i obudowy poszczególnych ulic.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Słubice jako teren wymagający rehabilitacji wskazano teren zespołu pałacowo-parkowego w Słubicach.

Wskazuje się również konieczność przekształceń centrum Słubic, tak aby powstrzymać procesy degradacji struktury zabytkowej, w tym drewnianych domów i obiektów o wartości kulturowej. Działania na tym terenie miałyby również objąć renowację obiektu dawnej spółdzielni, obecnie popadającej w ruinę oraz przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej, w celu rozwoju użyteczności centrum miejscowości jako ośrodka gminnego.

#### Obszary wymagające rekultywacji, remediacji

Na obszarze gminy Słubice obszary wskazane do rekultywacji stanowią tereny związane z eksploatacją powierzchniową złóż, dla których po wyczerpaniu zasobów oraz po zakończeniu ich eksploatacji należy podjąć działania rekultywacyjne w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu.

**Tabela 7. Kierunki rekultywacji ustalone dla złóż**

L.p.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Kierunek rekultywacji
1.	KN 21488	Alfonsów	-
2.	KN 21337	Alfonsów II	rolniczo-wodny
3.	KN 11376	Barcik V	rolniczo-leśny
4.	KN 16117	Grabowiec III	wodny
5.	KN 18274	Grabowiec IV	rolniczy
6.	KN 14709	Juliszew II	wodny
7.	KN 17228	Juliszew III	inny
8.	KN 17576	Juliszew IV	wodny
9.	KN 17775	Juliszew V	wodny
10.	KN 19213	Juliszew VI	rolniczo-wodny
11.	KN 19392	Leonów III	wodno-leśno-rolniczy
12.	KN 20269	Łaziska I	rolniczo-wodny
13.	KN 6115	Studzieniec	-
14.	KN 7440	Wymyśle Polskie	rolniczo-leśny
15.	KN 14177	Wymyśle Polskie II	rolniczo-wodny
16.	KN 19379	Wymyśle Polskie III	rolniczo-wodny

Rekultywacji wymagają też zanieczyszczone wody powierzchniowe oraz zdegradowane gleby w wyniku zalawu wodami powodziowymi (Wiączemin Polski, Świniary).

Na terenie gminy Słubice nie występują obszary wymagające remediacji.

### **3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Obszary zdegradowane i obszary wskazane do rewitalizacji zostały określone w uchylecia ww. Gminnego Programu Rewitalizacji na lata 2016 – 2023 przyjętym uchwałą Nr XXI.136.2016 Rady Gminy Słubice z dnia 29 listopada 2016 r., który jednak uchwałą Nr XXXV.208.2018 r Rady Gminy Słubice z dnia 16 marca 2018 roku został uchylony ze względów formalnych. Wobec tych uwarunkowań określone w ww. Programie obszary zdegradowane i do rewitalizacji można traktować jako wytyczne, które zasadniczo nie straciły swojej aktualności.

#### Obszary zdegradowane

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Obszar cechujący się szczególną koncentracją tych zjawisk, na którym gmina zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego wyznacza się jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

Delimitację obszarów zdegradowanych określono analizując natężenie pięciu przyjętych wskaźników kryzysowych w poszczególnych miejscowościach gminy, w stosunku do średniej w gminie. Przekroczenie średniej w ramach sołectwa wskazało na gromadzenie się cech kryzysowych wziętych pod uwagę i kwalifikowało obszar do zdegradowanych pod danym względem. Obszary zdegradowane wyznaczono dla miejscowości, w których wystąpiła kumulacja co najmniej 4 zjawisk kryzysowych. Zgodnie z powyższym w gminie Słubice zidentyfikowano 3 obszary zdegradowane: Słubice, Wiączemin Polski i Bończę.

Najistotniejsze według mieszkańców na obszarach degradacji zjawiska kryzysowe dotyczące przestrzeni stanowią:

- istniejące w licznych miejscach nieużytkowane tereny i obiekty, na których realizowano działalność rolniczą i rezydencjonalną, szpecące przestrzeń i niszczące,
- przestrzenie zdegradowane, zazwyczaj w postaci budynków dawnych gospodarstw rolnych, obiektów magazynowo - składowych przy terenach rolnych,

- centrum miejscowości Słubice, z brakiem przestrzeni publicznej, zdegradowanymi obiektami spółdzielni rolniczej i Pałacu.

### Obszary rewitalizacji

Jako główny obszar rewitalizacji ustalono miejscowość Słubice. Dodatkowo, kierując się największymi szansami rozwojowymi danej miejscowości, a także liczbą wskazań mieszkańców gminy jako podobszar rewitalizacji ustalono Wiączemin Polski. Powierzchnia obszaru rewitalizacji wynosi ok. 11,62 km<sup>2</sup>.

### **3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją**

Gmina Słubice nie znajduje się w zasięgu obszarów cichych w aglomeracji, ani obszarów cichych poza aglomeracją.

### **3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne**

#### Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III

Obszar gminy Słubice posiada średnie warunki glebowe – wskaźnik bonitacji wynosi 0,88, grunty o wysokich walorach dla rolnictwa klas II – IVb stanowią 55,09% powierzchni gruntów ornych.

**Tabela 8.** Powierzchnia użytków rolnych wg klas bonitacyjnych

Lp.	Klasy bonitacyjne	Grunty orne		Użytki zielone	
		Powierzchnia [ha]	%	Powierzchnia [ha]	%
1	II	124,91	2,19	36,75	2,63
2	III a	458,73	8,04	286,22	20,46
3	III b	707,81	12,40		
4	IVa	1015,57	17,80	443,69	31,71
5	IVb	836,48	14,66		
6	V	1416,92	24,83	443,71	31,71
7	VI	1025,86	17,98	181,85	13,0
8	Ps VI	119,69	2,10	6,86	0,49
<b>RAZEM</b>		<b>5705,97</b>	<b>100</b>	<b>1399,8</b>	<b>100</b>

(Źródło: Dane z Urzędu Gminy Słubice)

Gleby dobre i bardzo dobre o korzystnych walorach dla rolnictwa dominują:

- w części północnej gminy na tarasie zalewowym Wisły, są to gleby w klasach bonitacji od II do III,
- na obszarze wysoczyzny i w strefie krawędziowej doliny Wisły, są to zasobne gleby pszenne wytworzone z glin.

#### Grunty leśne

Powierzchnia terenów leśnych w gminie Słubice wynosi 1 491,57 ha (stan na 2024 r.)<sup>7</sup>, co stanowi 15,74% powierzchni gminy. Obszar gruntów leśnych stanowiących własność prywatną wynosi 720,32 ha – co stanowi

<sup>7</sup> Stan na 16.07.2025 r. wg Banku Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Słubice

48,5% powierzchni wszystkich lasów. Powierzchnia gruntów leśnych publicznych znajdujących się we własności Skarbu Państwa wynosi 771,25 ha – stanowi to 51,5% powierzchni wszystkich lasów.

Lesistość obszaru gminy wyniosła w 2024 r. 15,3%, natomiast wskaźnik ten dla powiatu płockiego wynosi 17,2%, a dla województwa mazowieckiego 23,4%. Lasy Skarbu Państwa zarządzane są przez Nadleśnictwo Łąck.

**Tabela 9.** Leśna przestrzeń produkcyjna

L.p.	Rodzaj przestrzeni produkcyjnej	2024 [ha]
1	Grunty leśne ogółem	1 491,57
2	Grunty leśne publiczne	771,25
3	Grunty leśne prywatne	720,32

(Źródło: Dane z Głównego Urzędu Statystycznego)

Drzewostan reprezentowany jest przez sosnę z udziałem dębu i brzozy. Największe kompleksy leśne zgrupowane są na tarasie nadzalewowym doliny Wisły, w środkowej części gminy, na północ od Studzieńca i w sołectwie Grzybów oraz na obszarze wysoczyzny – rejon Przyborów, Grabowiec. Są to głównie bory świeże, bory mieszane świeże oraz lasy mieszane świeże.

### **3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na obszarze gminy Słubice nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na obszarze gminy Słubice nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409).

## **4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

### **4.1 Infrastruktura społeczna**

#### Oświata i edukacja

Na terenie gminy Słubice funkcjonują następujące obiekty oświatowe:

- Szkoła Podstawowa im. Władysława Jagiełły w Piotrkówku,
- Szkoła Podstawowa im. Ojca Świętego Jana Pawła II w Słubicach,
- Szkoła Podstawowa w Świniarach,
- Przedszkole samorządowe w Słubicach.

#### Kultura

Na terenie gminy Słubice potrzeby w zakresie kultury realizują:

- Gminna Biblioteka Publiczna w miejscowości Słubice,
- Skansen Osadnictwa Nadwiślańskiego w Wiączemnie Polskim (Oddział Muzeum Mazowieckiego w Płocku),
- Stowarzyszenie Ekologiczno-kulturalne w Grzybowie,
- Europejskie Centrum Artystyczne im. Fryderyka Chopina w Sannikach.

#### Sport i rekreacja

Na terenie gminy Słubice działają następujące obiekty rekreacyjno-sportowe:

- boisko sportowe ORLIK w miejscowości Słubice,
- stadnina koni w obrębie Łaziska.

#### Ochrona zdrowia

Ochrona zdrowia na terenie gminy Słubice realizowana jest przez:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „SANUS” w miejscowości Słubice oferujący poradnictwo zdrowia ogólnego dla rodzin,
- apteka w miejscowości Słubice.

#### Mieszkalnictwo komunalne

Na zasób mieszkań komunalnych gminy Słubice w 2024 r. składa się łącznie 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 475,14 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

## **4.2. Infrastruktura transportowa**

### Transport samochodowy

Komunikacja drogowa stanowi w gminie podstawę powiązań między miejscowościami, składają się na nią drogi publiczne: gminne, powiatowe oraz droga wojewódzka. Na terenie gminy występują również drogi wewnętrzne, gospodarcze obsługujące tereny zabudowy wiejskiej. Najważniejszym ciągiem komunikacyjnym jest droga wojewódzka DW nr 575 relacji Płock (DK nr 62) – Kazuń Nowy (DK nr 85 na południu Nowego Dworu Mazowieckiego) o łącznej długości ok. 83,5 km, w granicach gminy ok. 12,8 km. Pozostałą część układu drogowego stanowią drogi powiatowe o łącznej długości w granicach gminy ok. 34,6 km, które zapewniają powiązania komunikacyjne z sąsiednimi gminami oraz drogi gminne.

**Tabela 10.** Wykaz dróg wojewódzkich i powiatowych (stan na 2024 r.)

<b>l.p.</b>	<b>Kategoria drogi</b>	<b>Numer drogi</b>	<b>Relacja</b>	<b>Długość [km]</b>
<b>1</b>	wojewódzka	575	Płock – Słubice – Kazuń Nowy	12,790
<b>2</b>	powiatowa	1454W	droga nr 577 – Sanniki – Grabowiec – Słubice	2,764
<b>3</b>	powiatowa	1455W	od drogi nr 577 Czyżew– Nowe Budy	1,905

<sup>8</sup> Stan na 16.07.2025 r. wg Banku Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Słubice

4	powiatowa	1458W	Sanniki – Jamno - Iłów	3,134
5	powiatowa	1459W	Wólka – Studzieniec	1,832
6	powiatowa	2980W	Nowosiadło – Troszyn Polski	4,792
7	powiatowa	2981W	Nowosiadło – Wiączemin Polski	2,423
8	powiatowa	2982W	Słubice – Piotrówek	4,136
9	powiatowa	2983W	Gabin – Wymyśle Polskie	0,734
10	powiatowa	6915W	Wymyśle Polskie – Nowosiadło – Piotrkówek - Iłów	12,877

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Słubice)

#### Transport kolejowy

Na terenie gminy Słubice nie występuje infrastruktura związana z transportem kolejowym.

#### Transport lotniczy

Na gminy Słubice nie występuje infrastruktura związana z transportem lotniczym.

#### Transport wodny

Na terenie gminy Słubice nie występuje infrastruktura związana z transportem wodnym. Nie mniej jednak na północy gminy (korytem Wisły) wytyczona jest projektowana międzynarodowa droga wodna E40 łącząca Morze Bałtyckie w Gdańsku z Dnieprem w rejonie Czarnobyli i biegnąca dalej przez Kijów, Nową Kachowkę i Chersoń z Morzem Czarnym, obejmując na terenie Polski rzekę Wisłę od Gdańska do Warszawy, rzekę Narew oraz rzekę Bug do Brześcia.

### **4.3. Infrastruktura techniczna**

Na terenie gminy Słubice główne obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zakresie poszczególnych mediów stanowią:

#### Zaopatrzenie w wodę:

- 3 komunalne ujęcia wody (opisane w pkt. 3.5),
- sieć wodociągowa o długości 147,8 km<sup>9</sup>.

#### Odprowadzanie ścieków komunalnych:

- gminna biologiczno-mechaniczna oczyszczalnia ścieków komunalnych w Słubicach. o przepustowości 190 m<sup>3</sup>/d,
- sieć kanalizacji sanitarnej o długości 16,2 km<sup>10</sup> obsługująca znaczną część miejscowości Słubice.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- linia elektroenergetyczna najwyższych napięć WN 220 kV relacji Mory - Podolszyce, wytrasowana przez południową część gminy Słubice w obrębie Potok Biały i Czarny wraz z pasem technologicznym 25m od osi linii w obu kierunkach,

<sup>9</sup> Stan na 24.09.2025 r. wg Banku Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Słubice

<sup>10</sup> Stan na 24.09.2025 r. wg Banku Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Słubice

- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV relacji Szkarada - Sochaczew, wytrasowana przez południową część gminy Słubice wraz z pasem technologicznym 16m od osi linii w obu kierunkach,
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV relacji Szkarada – Gąbin, wytrasowana przez południową część gminy Słubice wraz z pasem technologicznym 16m od osi linii w obu kierunkach,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV.

#### Zaopatrzenie w ciepło:

- kotłownie olejowe w miejscowości Słubice zaopatrujące w ciepło budynki szkolne oraz Urzędu Gminy.

#### Telekomunikacja:

- nadajniki telekomunikacyjne:
  - Orange, T-Mobile w miejscowości Grabowiec,
  - Orange, T-Mobile, Plus, Play w miejscowości Słubice,
  - Orange, T-Mobile w miejscowości Leonów,

o różnicowanych standardach tj.: GSM 900, LTE 800, LTE 900, LTE 1800, LTE 2100, UMTS 900.

#### Gospodarki odpadami:

- Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w miejscowości Słubice, zlokalizowany przy Urzędzie Gminy w Słubicach.

#### Sieci przesyłowe:

- rurociąg produktów naftowych DN 400 relacji Warszawa – Płock wraz z kablem światłowodowym.
- rurociąg produktów naftowych DN 250 relacji Płock-Mościska-Emilianów wraz z kablem światłowodowym.

## **5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Dla województwa mazowieckiego obowiązuje „Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego” zatwierdzony uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r., w którym określono występujące krajobrazy i ustalono lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy Słubice zidentyfikowano:

- 3 typy krajobrazu (spośród 13 zidentyfikowanych w województwie):
  - wód powierzchniowych (w audycie oznaczone symbolem 1),
  - leśne (oznaczone symbolem 3),
  - wiejskie (oznaczone symbolem 6);
- 7 podtypów krajobrazu (spośród 40 zidentyfikowanych w ramach ww. typów krajobrazu):
  - krajobraz wód powierzchniowych – systemy wód płynących (oznaczony symbolem 1b),
  - krajobrazu leśnego – z przewagą siedlisk borowych (oznaczony symbolem 3a),
  - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk lasowych (oznaczony symbolem 3b),
  - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych (oznaczony symbolem 3c),

- krajobraz wiejski – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (oznaczony symbolem 6b),
- krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (oznaczony symbolem 6d),
- krajobraz wiejski – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejski (oznaczony symbolem 6g),

dla których sformułowano wnioski i rekomendacje w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazu, które zawiera **zał. 3** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

W ww. audycie na terenie gminy Słubice nie zidentyfikowano żadnego krajobrazu priorytetowego.

## 6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art.72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska

Przy formułowaniu ustaleń niniejszego planu ogólnego – rodzaju i delimitacji poszczególnych stref planistycznych uwzględnia się uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska pod kątem utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zgodnie z powyższym uwzględnia się uwarunkowania wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Słubice, wynikające przede wszystkim z art. 72 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080, 1812, 1863). Uwzględnia się wnioski wynikające z kompleksowej oceny warunków fizjograficznych terenu gminy pod kątem jego przydatności dla różnych funkcji, dotyczące m.in.:

- w zakresie przydatności terenów dla rozwoju funkcji użytkowych:
  - ochrony gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej II-IVb, występujących w północno-zachodniej, środkowej i południowej części gminy, przed zainwestowaniem oraz zabudową i wykorzystywaniem ich do zrównoważonej gospodarki rolnej,
  - wykorzystywanie dla lokalizowania zabudowy kubaturowej o różnej funkcjach terenów o korzystnych warunkach ukształtowania (spadki poniżej 5%), geologicznych (występujące gliny zwałowe i piaski wodnolodowcowe na terenie gminy – grunty nośne), wodnych (poziom wód gruntowych poniżej 2,0 m p.p.t.) i topograficznych występujących w środkowej części gminy na tarasie nad zalewowym i wysoczyźnie. Potencjalne zainwestowanie powinno w maksymalnym stopniu tworzyć zwartą strukturę jednostek osadniczych,
  - ochrona przed zainwestowaniem ciągów dolinnych i obniżen terenowych z użytkami zielonymi - terenów o niekorzystnych warunkach dla posadowienia zabudowy, zwłaszcza w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią położonych w dolinie Wisły. Grunty te najbardziej przydatne są do pełnienia funkcji przyrodniczych i wykorzystania rolniczego w formie ekstensywnej;
- w zakresie zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska w gminie:

- zagospodarowanie korytarza ekologicznego rzeki Wisły, który stanowi zewnętrzne powiązanie ekologiczny z terenami otwartymi i wpisany jest w wielkoprzestrzenne formy ochrony przyrody, winno uwzględniać ochronę najcenniejszych walorów przyrodniczych i kulturowych, umożliwiać pełnienie funkcji ekologicznych i rekreacyjno – wypoczynkowych,
- utrzymanie układu przestrzeni otwartych pełniących funkcje ekologiczne z wykorzystaniem istniejących dolin cieków, obniżen terenowych (użytki zielone) tworzących ciągi umożliwiające przewietrzanie oraz odgrywają znaczącą rolę w budowie powiązań zapobiegających rozdrobnieniu przestrzennej struktury przyrodniczej,
- ochrona krawędzi doliny Wisły przed nadmiernym zainwestowaniem i wydobywaniem surowców naturalnych w celu zachowania walorów krajobrazowych,
- ochrona przed zainwestowaniem i pozostawienie w stanie naturalnym terenów lasów, szuwarów, zarośli w tym siedliska podlegające ochronie, pełniących rolę ostoi faunistycznych i regulatorów stosunków wodnych,
- wprowadzanie szczególnie na glebach niskich klas bonitacyjnych (rolniczo nieprzydatnych), terenach położonych na obszarach wydmowych powiązań między kompleksami leśnymi w celu zwiększania powierzchni leśnych mających łagodzący wpływ na klimat;
- w zakresie ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska i zdrowia ludzi:
  - ograniczenie zabudowy terenów otwartych w celu ochrony przed „rozlewaniem się” struktur jednostek osadniczych, skutkującym negatywnymi konsekwencjami dla środowiska i parcelacją terenów otwartych,
  - dostosowanie obiektów istniejących do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniom, stosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych oraz ekologicznych nośników energii w indywidualnych źródłach ciepła.

## 7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Słubice oszacowane na podstawie wymagań zawartych w § 2 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% –  $M_{20}$

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności gmin na lata 2023 – 2060) prognozowana liczba mieszkańców w gminie Słubice w 2044 r. tj. za 20 lat wyniesie 3 001 mieszkańców, a powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 3\,001 \times 1,05 = \mathbf{3\,151,05\,osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie –  $PUM_0$

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Słubice w 2024 r. wyniosła 127 322 m<sup>2</sup>.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca –  $P_{20}$

Wskaźnik  $P_{20}$  określający prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według poniższego wzoru:

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{(-10)}$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi.

$P_{(-10)}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Słubice na jednego mieszkańca wynosi 31,2 m<sup>2</sup>/osobę,

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi **25,5 m<sup>2</sup>/osobę** (2014 r.)<sup>11</sup>

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Słubice na jednego mieszkańca wynosi :

$$P_{20} = 3 \times 31,2 - 2 \times 25,5 = 93,6 - 51,0 = \mathbf{42,6\,m^2/osobę}$$

---

<sup>11</sup> Przyjęto na podstawie danych udostępnionych w Bazie Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Słubice - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 osobę w 2014 r.

Zgodnie z powyższym zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 3\,151,05 \text{ os.} - \frac{127\,322 \text{ m}^2}{42,6 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}} = 3\,151,05 \text{ os.} - 2\,988,78 \text{ os.} = \mathbf{162,27 \text{ osób}}$$

Ponieważ w gminie Słubice, zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez GUS za 2024 r. liczba mieszkańców wynosi 4 082 osób tj. mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 osób, a zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z §3 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. wynosi mniej niż 500 mieszkańców, to zachodzi przypadek opisany w §3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia z 2023 r. zgodnie z którym dopuszcza się przyjęcie wartości 500.

Tym samym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi **500 osób**.

### III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

#### 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające funkcji mieszkaniowej

Na terenie gminy Słubice obowiązuje 21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wskazano poniżej:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr VII/54/99** Rady Gminy Słubice z dnia 29 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 13 sierpnia 1999 r., Nr 74, poz. 2278), obejmujący część terenu działki nr ew. 195/2 we wsi Alfonsów,
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XXXIII/242/2002** Rady Gminy Słubice z dnia 30 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 20 września 2002 r., Nr 247 poz. 6332), obejmujący działkę nr ew. 139 położoną we wsi Potok,
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XXXII/236/2002** Rady Gminy Słubice z dnia 31 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 20 września 2002 r., Nr 247 poz.6331), obejmujący działki nr ew. 412//8 i 412/9 oraz część działki nr ew. 411/9 położonych we wsi Grzybów,
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice dla terenu działek nr 16, 17 we wsi Nowy Wiączemin zatwierdzony Uchwałą **Nr XI/86/2003** Rady Gminy Słubice z dnia 11 grudnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 17 grudnia 2003 r., Nr 313, poz. 9570),
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice dla terenów przeznaczonych pod zalesienie zatwierdzony Uchwałą **Nr XXV/167/05** Rady Gminy Słubice z dnia 8 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2 sierpnia 2005 r., Nr 178 poz.5688), obejmujący tereny leśne i grunty przeznaczone pod zalesienie w granicach administracyjnych gminy Słubice,
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XXIX/180/05** Rady Gminy Słubice z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 25 listopada 2005r., Nr 259 poz. 8482),
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek nr ew. 164 i 133 we wsi Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XVII/90/2012** Rady Gminy Słubice z dnia 15 maja 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 13 lipca 2012 r., poz. 5314),
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki nr ew. 959/2 w miejscowości Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XXII/114/2012** Rady Gminy Słubice z dnia 5 października 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 29 listopada 2012 r., poz. 8266),
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki o numerze ewidencyjnym 138/2 w obrębie geodezyjnym Łaziska w gminie Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XXVII/144/2013** Rady Gminy Słubice z dnia 30 stycznia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 20 marca 2013 r., poz. 3282),

10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 15 we wsi Juliszew zatwierdzony Uchwałą **Nr XLII/230/2014** Rady Gminy Słubice z dnia 8 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 14 grudnia 2014 r., poz. 11519),
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Leonów zatwierdzony Uchwałą **Nr VII/48/2015** Rady Gminy Słubice z dnia 29 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 21 sierpnia 2015 r., poz. 7222), obejmujący działki nr ew. 128 i 129 w obrębie Leonów,
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr X/63/2015** Rady Gminy Słubice z dnia 6 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 4 listopada 2015 r., poz. 8762), obejmujący obszar działki nr ew. 300 położonej w obrębie geodezyjnym Grzybów,
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Grzybów zatwierdzony Uchwałą **Nr X/65/2015** Rady Gminy Słubice z dnia 6 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 23 października 2015 r., poz. 8491), obejmujący obszar działki nr ew. 300 położonej w obrębie geodezyjnym Grzybów,
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Grabowiec zatwierdzony Uchwałą **Nr XIV/94/2016** Rady Gminy Słubice 16 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 16 kwietnia 2016 r., poz. 3250), obejmujący obszar działki nr ew. 320 położonej w obrębie geodezyjnym Grabowiec,
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów zatwierdzony Uchwałą **Nr XIX/121/2016** Rady Gminy Słubice z dnia 27 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 8 listopada 2016 r., poz. 9478), obejmujący obszar działek nr ew. 57, 58, 65, 66 w część działki nr ew. 62 położonych w obrębie geodezyjnym Wiączemin Polski oraz działkę nr ew. 34/2 położoną w obrębie geodezyjnym Alfonsów,
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XXI/138/2016** Rady Gminy Słubice z dnia 29 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 4 stycznia 2017 r., poz. 96), obejmujący części działek nr ew. 119/2, 119/1, 118/2, 118/1, 117/3, 117/4, 117/5, 117/7, 117/8 w obrębie geodezyjnym Słubice,
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 604 w miejscowości Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XV/116/2020** Rady Gminy Słubice z dnia 23 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 4 sierpnia 2020 r., poz. 8289),
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 912 w miejscowości Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XV/117/2020** Rady Gminy Słubice z dnia 23 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 4 sierpnia 2020 r., poz. 8290),
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 230/4 i działki nr ew. 232/2 w miejscowości Grzybów zatwierdzony Uchwałą **Nr LV/318/2023** Rady Gminy Słubice z dnia 29 sierpnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 24 października 2023 r., poz. 11578),

20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 333/3 w miejscowości Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr VI/33/2024** Rady Gminy Słubice z dnia 30 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 27 listopada 2024 r., poz. 11477),

21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 569/3 w miejscowości Słubice zatwierdzony Uchwałą **Nr XI/56/2024** Rady Gminy Słubice z dnia 20 grudnia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 lutego 2025 r., poz. 1428).

Dla ww. planów poniżej wskazano przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenów, na których ustalono takie przeznaczenie.

Ze względu na duże zróżnicowanie symboli użytych w miejscowych planach dla przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności (po analizie ustaleń zawartych w planach dla poszczególnych przeznaczeń) dla potrzeb dalszych czynności przyjęto następujące ujednolicone oznaczenia:

- MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, do których zaliczono tereny o symbolu MWU,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do których zaliczono tereny o symbolu MN,
- MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, do których zaliczono tereny o symbolu MN/U, U/MN, MNU, MN-U,
- U-RZM – tereny zabudowy usług lub zabudowy zagrodowej, do których zaliczono tereny o symbolu MR/U,
- RZM – tereny zabudowy zagrodowej, do których zaliczono tereny o symbolu MR, RZM.

**Tabela 11.** Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach

L.p.	Uchwała Rady Gminy Słubice w sprawie zatwierdzenia planu / obręb	Pow. obszaru objętego planem [ha]	Przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej				
			MW-U pow. [ha]	MN pow. [ha]	MN-U pow. [ha]	U-RZM pow. [ha]	RZM pow. [ha]
1.	VII/54/99 / Alfonsów	0,33	brak				
2.	XXXIII/242/2002 / Potok Biały i Czarny	0,19	-	0,19	-	-	-
	XXXII/236/2002 / Grzybów	1,36	-	-	-	0,78	-
4.	XI/86/2003 / Nowy Wiączemin	2,05	-	-	-	-	1,18
5.	XXV/167/05 / Słubice	-	brak				
6.	XXIX/180/05 / Słubice	232,11	0,86	26,6	70,17	-	7,57
7.	XVII/90/2012 /	1,03	-	1,03	-	-	-

	Słubice						
8.	XXII/114/2012 / Słubice	1,37	brak				
9.	XXVII/144/2013 / Łaziska	6,95	-	6,5	-	-	-
10.	XLII/230/2014 / Juliszew	8,18	brak				
11.	VII/48/2015 / Leonów	4,24	brak				
12.	X/63/2015 / Grzybów	0,49	-	0,49	-	-	-
13.	X/65/2015 / Grzybów	0,51	-	-	0,51	-	-
14.	XIV/94/2016 / Grabowiec	2,91	brak				
15.	XIX/121/2016 / Wiączemin Polski i Alfonsów	2,79	-	0,2	-	-	-
16.	XXI/138/2016 / Słubice	2,69	-	-	2,18	-	-
17.	XV/116/2020 / Słubice	0,2	brak				
18.	XV/117/2020 / Słubice	1,37	brak				
19.	LV/318/2023 / Grzybów	1,04	-	-	-	-	1,04
20.	VI/33/2024 / Słubice	0,96	-	-	0,96	-	-
21.	XI/56/2024 / Słubice	0,53	brak				
<b>SUMA</b>		267,94	0,86	8,41	73,82	0,78	9,79

*Źródło: opracowanie własne*

Zasięgi ww. obowiązujących planów i ustalone w nich przeznaczenie terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej przedstawia rys. 3 stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

## 2. Obszary uzupełniania zabudowy (OUZ)

### Przyczyny wyznaczenia OUZ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o p.z.p. w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Tym samym ww. obszar jest nieobligatoryjnym elementem planu ogólnego. Jednak zgodnie z art. 61 ust 1 pkt 1a ustawy o p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, z których jeden stanowi, że teren, którego dana decyzja dotyczy, jest położony w obszarze uzupełnienia zabudowy - OUZ.

Ze względu na niepełne pokrycie terenu gminy Słubice obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenach nieobjętych ww. planami w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

### Sposób wyznaczenia OUZ

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie z 2024 r., w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS (wersja 3.34.15), która została udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

W celu wyznaczenia granic OUZ wykonano następujące czynności

**Etap I** (§1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia z 2024 r.):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych:
  - budynki przemysłowe o symbolu 101,
  - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
  - budynki biurowe o symbolu 105,
  - budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
  - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
  - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
  - budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. rodzajach budynkach pozyskano z następujących baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskanej z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Sochaczewie, licencja nr GN.6642.234.2025\_1428\_P z dnia 21.01.2025 r.,
- obiektów topograficznych w skali 1:10 000 (BDOT10k), pobranej w dniu 23.04.2025 r.

Lokalizację ww. budynków przedstawia **rys. 4a** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Kolejne opisane poniżej etapy od **I** do **V** zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

**Etap II** (§1 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia z 2024 r.):

- sprawdzono, które z budynków, określonych w etapie I, tworzą zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (spośród oznaczonych na rys. 4a), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdują się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w tych zgrupowaniach.

**Etap III** (§1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia z 2024 r.):

- do obszarów wyznaczonych w etapie II włączono obszary (enklawy) o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m<sup>2</sup>, ograniczone z każdej strony krzywą wyznaczoną w etapie II;

**Etap IV** (§1 ust.1 pkt 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- wewnątrz obszarów, powstałych w wyniku czynności wykonanych w etapach II i III wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40 m od ich granic, co przedstawia wraz z uwzględnieniem obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami;

**Etap V** (§1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- od obszarów, stanowiących wynik etapu III, odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie IV.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ, przedstawia **rys. 4b** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Następnie wykonano **etap VI** obejmujący:

**Etap VIa** (§1 ust. 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie V ograniczono, uwzględniając lokalne uwarunkowania (nawiązanie do granic działek i istniejącego zagospodarowania) oraz politykę przestrzenną gminy (wyłączono obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego).

**Etap VIb** (§1 ust. 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie VIa rozszerzono, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy, co przedstawiają **rys. 4c** i **rys. 4d** stanowiące załączniki do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, na których oznaczono tereny, o które rozszerzono minimalny OUZ (rdzeń) (dodatkowo wyróżnione kolorem na rys. 4c), zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap VI) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V), w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu III),

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust.1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V)

oraz zgodnie z zasadą, że na użytkach rolnych I-III klasy poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie jest możliwe wyłącznie na obszarach, powstałych w wyniku wykonania etapu III położonych

w odległości nie większej 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

Powierzchnie OUZ wyznaczonego wg ww. zasad w odniesieniu do poszczególnych obrębów wskazano poniżej.

**Tabela 12.** Powierzchnia OUZ w planie ogólnym

obręb	Powierzchnie obszarów [ha]					
	$P_b$	$P_u$	$P_p$	A	B	Porównanie poz. A i B (Etap VI <sub>a</sub> i VI <sub>b</sub> )
	Etap III: obszary z buforem 50m i włączonymi enklawami poniżej 5000 m <sup>2</sup>	Etap V: obszary po odjęciu buforu 40m)	Powierzchnia maks. dopuszczalnego rozszerzenia OUZ $25\% \times (P_b - P_u)$	Maksymalna dopuszczalna wartość OUZ $P_p + P_u$	Faktyczna wartość OUZ wg planu ogólnego (Etap VI <sub>a</sub> + VI <sub>b</sub> )	
Alfonsów	29,18	6,01	5,79	11,80	11,92	
Budy	11,70	2,37	2,33	4,70	4,76	-0,06
Grabowiec	17,30	5,08	3,06	8,14	9,78	-1,64
Grzybów	42,86	8,74	8,53	17,27	17,01	0,26
Jamno	19,64	4,69	3,74	8,43	7,82	0,61
Juliszew	20,78	6,56	3,56	10,12	11,02	-0,90
Leonów	1,70	0,56	0,29	0,85	0,69	0,16
Łaziska	78,33	16,85	15,37	32,22	35,38	-3,16
Nowosiadło	1,49	0,33	0,29	0,62	0,42	0,20
Nowy Wiąchemin	brak OUZ					
Piotrówek	50,46	11,36	9,78	21,14	21,94	-0,80
Potok Biały i Czarny	17,22	2,99	3,56	6,55	6,01	0,54
Rybaki	5,33	1,01	1,08	2,09	1,42	0,66
Sady	brak OUZ					
Słubice	25,69	6,56	4,78	11,34	8,56	2,78
Świniary	12,69	1,68	2,75	4,43	2,22	2,21
Wiąchemin Polski	10,78	3,03	1,94	4,97	5,05	-0,08
Wymyśle Polskie	13,41	3,43	2,50	5,93	5,80	0,12
Zyck Polski	18,85	5,59	3,32	8,91	8,51	0,39
Zyck Nowy	4,44	0,9	0,89	1,79	1,39	0,40
<b>Suma</b>	<b>381,85</b>	<b>87,74</b>	<b>73,53</b>	<b>161,27</b>	<b>159,70</b>	<b>1,57</b>

*Źródło: opracowanie własne*

Zgodnie z powyższym dla OUZ wyznaczonych w planie ogólnym:

- łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 (wskazana w etapie III):  $P_b = 381,85$  ha,
- łączna powierzchnia obszarów w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez ograniczeń terenowych i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 (wskazana w etapie V):  $P_u = 87,74$  ha,

- dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ wyznaczonych na podstawie §1ust.1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$P_p = 25\% \times (381,85 \text{ ha} - 87,74 \text{ ha}) = 73,53 \text{ ha}$$

Zgodnie z **rys. 4d** stanowiącym załącznik do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego łączna powierzchnia OUZ wyznaczona w planie ogólnym wynosi **161,68 ha**, co nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia:

$$\text{OUZ} = 159,70 \text{ ha} < P_u + P_p = 87,74 \text{ ha} + 73,53 \text{ ha} = 161,27 \text{ ha}$$

### 3. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 1, 2 Rozporządzenia z 2023 r. przy obliczeniu chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*, w pierwszej kolejności wyodrębniono tereny niezabudowane, tj. luki w terenach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w OUZ, a następnie oszacowano ich chłonność.

#### 3.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego analizą objęto tereny przeznaczone w tych planach dla funkcji mieszkaniowej tj.:

- tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami – MW-U,
- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami – MN-U,
- tereny zabudowy usług lub zabudowy zagrodowej – U-RZM,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM,

które przedstawia m.in. **rys. nr 3** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy, ustalonej na podstawie zabudowy zawartej na mapie ewidencji gruntów i budynków pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Płocku w dniu 17 czerwca 2024 r. oraz bazy danych obiektów topograficznych BDOT10K określono luki, które przedstawia **rys. nr 5** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego. Określając luki nie uwzględniano terenów niezabudowanych, na których ze względu na zbyt małą powierzchnię, nie ma możliwości realizacji zabudowy. Nie uwzględniono również działek bez dostępu do drogi.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami – MW-U:

Powierzchnia całkowita luk dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [m <sup>2</sup> ]
↓ x wskaźnik powierzchni zabudowy (40%) wg ustalonej w planie
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ x liczba kondygnacji (2) wg ustalonej w planie
Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ x wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy (70%)
Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ : prognozowana pow. mieszkania w gminie na jednego mieszkańca wg GUS (31,2 m <sup>2</sup> ) – 2024 r.
↓ = liczba osób (chłonność luk)

- dla terenów MN, MN-U i RZM:

liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS = liczba osób (chłonność luk)

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfiki przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN: liczbę działek oszacowano wg istniejącej parcelacji na działki budowlane lub przyjmując powierzchnię działki budowlanej na podstawie analizy minimalnych powierzchni działek ustalonych w poszczególnych miejscowych planach,
- dla terenów MN-U: liczbę działek oszacowano wg istniejącej parcelacji na działki budowlane lub przyjmując powierzchnię działki budowlanej na podstawie analizy minimalnych powierzchni działek ustalonych w poszczególnych miejscowych planach,
- dla terenów RZM: mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach przynajmniej 25 m, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej ustalone w obowiązujących planach.

**Tabela 13.** Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w miejscowych planach

L.p.	Uchwała Rady Gminy Słubice zatwierdzająca plan / obręb	MW-U	MN		MN-U		RZM	
		pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek
1.	XXIX/180/05 / Słubice	4 816	16,25	182	29,61	193	3,28	14
2.	XVII/90/2012 / Słubice	-	0,72	2	-	-	-	-
3.	XXVII/144/2013 / Łaziska	-	6,14	139	-	-	-	-

4.	X/63/2015 / Grzybów	-	0,49	1	-	-
5.	XXI/138/2016 / Słubice	-	-	0,3	2	-
6.	LV/318/2023 / Grzybów	-	-	-	0,88	1
7.	VI/33/2024 / Słubice	-	-	0,98	10	-
<b>Suma działek</b>		-	<b>324</b>	<b>205</b>	<b>15</b>	
<b>Liczba osób<sup>12</sup></b>		<b>154</b>	<b>930</b> <b>(929,88)</b>	<b>589</b> <b>(588,35)</b>	<b>44</b> <b>(43,05)</b>	
<b>Chłonność</b>		<b>1717</b>				

*Źródło: opracowanie własne*

### 3.2 OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w OUZ (pomniejszych o obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wymienionymi w Rozdziale III pkt 3.1) analizą objęto tereny przeznaczone zgodnie z polityką przestrzenną gminy (studium uikzp) dla funkcji mieszkaniowej. tj.:

- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy, ustalonej na podstawie zabudowy zawartej na mapie ewidencji gruntów i budynków pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Płocku w dniu 17 czerwca 2024 r. oraz bazy danych obiektów topograficznych BDOT10K określono luki, które przedstawia **rys. 5** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN i RZM przyjęto poniższe założenie:

liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS = liczba osób (chłonność luk).

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfikacji przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN wg istniejącej parcelacji na działki budowlane lub w nawiązaniu do sposobu zagospodarowania (istniejącej parcelacji) w sąsiedztwie, a w przypadku terenów mających formę pasów przyulicznych w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej – 25,0 m, dla pozostałych terenów – powierzchnia działki budowlanej w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania w sąsiedztwie,

<sup>12</sup> Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg Banku Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Słubice (2024 r.) wynoszący 2,87

- dla terenów RZM mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi, szerokość frontu działki budowlanej – 25,0 m.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach.

**Tabela 14.** Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w OUZ

L.p.	obręb	MN		RZM	
		pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek
1.	Alfonsów	0,43	16	1,61	12
2.	Budy	-	-	0,17	1
3.	Grabowiec	0,2	2	4,25	35
4.	Grzybów	2,59	14	4,67	29
5.	Jamno	-	-	3,08	32
6.	Juliszew	2,12	18	1,25	10
7.	Leonów	-	-	-	-
8.	Łaziska	5,27	35	6,59	51
9.	Nowosiadło	-	-	-	-
10.	Nowy Wiączemin	-	-	-	-
11.	Piotrówek	1,32	7	5,89	55
12.	Potok Biały i Czarny	-	-	2,23	19
13.	Rybaki	-	-	0,47	5
14.	Sady	-	-	-	-
15.	Słubice	1,07	11	0,89	5
16.	Świniary	-	-	-	-
17.	Wiączemin Polski	0,34	2	0,35	6
18.	Wymyśle Polskie	-	-	0,42	3
19.	Zyck Nowy	-	-	0,15	1
20.	Zyck Polski	0,65	6	3,35	29
<b>Suma działek</b>		<b>111</b>		<b>293</b>	
<b>Liczba osób<sup>13</sup></b>		<b>319</b>		<b>841</b>	
<b>Chłonność</b>		<b>1180</b>			

*Źródło: opracowanie własne*

#### 4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w Rozdziale II pkt 7 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Słubice w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = **500 osób**.

<sup>13</sup> Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg Banku Danych Lokalnych GUS dla gminy wiejskiej Słubice (2024 r.) wynoszący 2,87

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

Zgodnie z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 350 \text{ osób} \text{ a } ZAP_{\max} = 650 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w *przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

Zgodnie z obliczeniami w Rozdziale III pkt 3 niniejszego uzasadnienia planu ogólnego chłonność terenów niezabudowanych – luk w gminie Słubice wyrażona w liczbie osób wynosi:

**Tabela 15.** Chłonności terenów niezabudowanych

<b>Tereny niezabudowane</b>	<b>Chłonność [osoby]</b>
w miejscowych planach	1 717
w OUZ	1 160
<b>Suma</b>	<b>2877</b>

*Źródło: opracowanie własne*

Ponieważ ww. wartość chłonności terenów niezabudowanych – luk w gminie wielokrotnie przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową tj. przewyższa ustalony limit 130% w wysokości 580 osób to zgodnie z przepisami **brak możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj. zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej poza terenami, objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza terenami położonymi w OUZ.**

## **IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY**

### **1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia**

#### Charakter planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym dla całej gminy, który będzie zastępować dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W przeciwieństwie do zastępowanego dokumentu plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Postanowienia planu ogólnego będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na wskazanych w planie ogólnym OUZ. Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się urbanizacji.

Zgodnie z obecnymi przepisami nieprzekraczalny termin uchwalenia planów ogólnych ustalono na 30 czerwca 2026 r. W trakcie procedowania jest zmiana tego terminu na 31 sierpnia 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tracą moc, a brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie prac planistycznych na obszarze danej jednostki tj. sporządzania nowych miejscowych planów, a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy bez wcześniejszego określenia OUZ.

#### Cel sporządzenia planu ogólnego

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Słubice jest ustalenie funkcji, jakie mogą być dla poszczególnych terenów dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenie podstawowych wskaźników dotyczących kształtowania zagospodarowania tych terenów i które będą musiały być uwzględnione w miejscowych planach.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o p.z.p w planie ogólnym gminy Słubice określa się:

- strefy planistyczne wg zamkniętego katalogu tych stref zawartego w art. 13c ustawy o p.z.p,
- profil funkcjonalny stref planistycznych i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o p.z.p), ustalone zgodnie z § 2 Rozporządzenia z 2023 r.,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla stref, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o p.z.p.);

### **2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego**

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy,
- ustalenia planu zagospodarowania planu województwa mazowieckiego.

Podstawy do podziału gminy na strefy planistyczne stanowiły:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, w tym w zakresie typów i podtypów krajobrazów wyodrębnionych w audycie krajobrazowym, przedstawione **na rys. nr 1 i rys. nr 2** stanowiących załączniki graficzne do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego,
- polityka przestrzenna gminy i kierunki rozwoju przestrzennego ustalona w Studium uikzp gminy Słubice ,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo dla ustalenia poszczególnych stref planistycznych, w tym z zabudową mieszkaniową, brano pod uwagę wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt planu ogólnego.

#### Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego

Opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia uwarunkowania uwzględniono w planie ogólnym następująco:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

W odniesieniu do rezerwatów przyrody „Wyspy Zakrzewskie”, „Wyspy Białobrzeskie” oraz „Kępa Wykowska”, zlokalizowanych w dolinie rzeki Wisły wprowadza się strefę otwartą SO.

Dla obszaru gminy położonego w zasięgu Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszarów Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” oraz „Kampinoska Dolina Wisły”, a także korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym „Lasy Wrocławsko-Gostynińskie – Puszcza Kampinoska” oraz „Dolina Dolnej Wisły” na północ od wału przeciwpowodziowego wprowadza się strefę otwartą SO, dla której ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 100%, w pozostałej części wprowadza się głównie strefę otwartą SO, ogranicza się strefy z zabudową do istniejącego zagospodarowania, nie wprowadza się stref dla lokalizacji nowych inwestycji kolizyjnych względem celów ochrony ww. formy ochrony.

Na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszarów Natura 2000 w strefach: 100 m od rzeki Wisły, 50m od starorzecza Wisły, kanału Troszyńskiego, naturalnych zbiorników wodnych uwzględnia się ograniczenia ustalone w akcie powołującym NOCH poprzez niewyznaczanie stref z możliwością zabudowy i obszaru uzupełnienia zabudowy. Ustalone strefy górnictwa SG ogranicza się wyłącznie do dopuszczonych w akcie powołującym NOCH.

Pomnik przyrody zlokalizowany na działce nr ew. 84/2 w obrębie Łaziska, w miejscowości Studzieniec wraz z parkiem przypałacowym został objęty strefą zieleni i rekreacji SN;

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe:

Ww. obszary obejmujące tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Wisły oraz wyspy i przymuliska w korycie rzeki chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych. W strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego wyklucza się nową zabudowę poprzez ustalenie strefy otwartej SO, ale utrzymując istniejącą zabudowę poprzez ustalenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową bez wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy;

- obszary gruntów zmeliorowanych:

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, zlokalizowane głównie w części północno-zachodniej gminy w obrębach: Sady, Nowy Wiączemin, Wiączemin Polski, Nowosiadło oraz w południowej części gminy, w obrębie Potok Biały i Czarny, generalnie chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO;

– strefy ochronne ujęć wody

Ww. strefy ustanowione dla komunalnych ujęć w obrębach: Alfonsów, Bończa i Grzybów uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy infrastrukturalnej SI oraz odpowiedni dobór wskaźników zagospodarowania, a także ustalenie niekolizyjnego zagospodarowania - stref planistycznych w sąsiedztwie ww. ujęć;

– tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin:

Ww. tereny i obszary zlokalizowane w częściach gminy środkowo - zachodniej oraz południowej w obrębach: Grabowiec, Juliszew, Leonów, Wymyśle Polskie, Łaziska chroni się przed innym użytkowaniem niż wydobycie kopaliny poprzez wprowadzenie strefy górnictwa SG, ograniczenie zasięgu stref z zabudową oraz ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy lub w odniesieniu do części udokumentowanych złóż, bez ustalonych terenów i obszarów górniczych ze względu na ochronę walorów przyrodniczych, w tym wymogi obowiązujące w Nadwiślańskim OChK, poprzez ustalenie strefy otwartej SO;

– zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Zabytkowe zespoły pałacowo-parkowe w obrębach: Słubice i Łaziska, w miejscowości Studzieniec chroni się poprzez ustalenie strefy zieleni i rekreacji SN. Dla ww. parków oraz zabytkowych cmentarzy w obrębach: Jamno, Zyck Nowy, Wiączemin Polski, Świniary, Słubice, Sady, Piotrkówek ustalono zwiększony udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla stref obejmujących tereny zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi nie wyznaczano obszaru uzupełnienia zabudowy, a wskaźniki dostosowano do istniejącego zagospodarowania OUZ.

Ochronę stanowisk archeologicznych respektuje się poprzez uwzględnienie przy ustalaniu stref planistycznych aktualnego stanu zachowania i zagospodarowania tych stanowisk, a w przypadku przeznaczania obszarów stanowisk archeologicznych do zabudowy poprzez ustalenie w miarę możliwości odpowiednich wskaźników zagospodarowania uwzględniających powyższe lokalizacje.

– obszary ograniczonego użytkowania

Ww. obszary obejmujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego, pas ochronny o szerokości 50 metrów od stopy wału wyznaczony wzdłuż wałów przeciwpowodziowych, pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych, strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów naftowych, strefy ochronne od cmentarzy czynnych, strefę 100 m od linii brzegowych rzek, cieków, zbiorników wodnych w obszarze Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych wraz z profilami dodatkowymi zgodnymi z występującymi ograniczeniami;

- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Dla obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji, do których zaliczono zespół pałacowo-parkowy w Słubicach ustalono strefę zieleni i rekreacji SN wraz z profilami dodatkowymi uwzględniającymi możliwości wykorzystania tego terenu. Dla obszarów wymagających rekultywacji, do których zaliczono tereny eksploatacji powierzchniowej złóż ustalono profile dodatkowe umożliwiające przeprowadzenie rekultywacji w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu;

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W celu ochrony ww. gruntów rolnych obejmujących głównie grunty orne klasy IIIa i IIIb występujące w części północnej gminy na tarasie zalewowym Wisły i w południowej części gminy, przede wszystkim w obrębach: Wymyśle Polskie, Budy, Łaziska, Grabowiec, Jamno, Potok Biały i Czarny na zasadniczej części terenów ich występowania wprowadzono strefę otwartą SO lub strefy: wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ, wyznaczoną zgodnie z ustawą o p.z.p oraz produkcji rolniczej SR, stanowiącej uzupełnienie ww. stref. Dla kompleksów leśnych ustalono strefę otwartą SO, z wyłączeniem pojedynczych, niewielkich powierzchniowo gruntów leśnych, które włączono do strefy zieleni i rekreacji SN, dla której ustalono profil dodatkowy lasu;

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wprowadzono strefy planistyczne zgodnie ze specyfiką zagospodarowania poszczególnych terenów. Ww. obiekty uwzględnia się także poprzez kształtowanie stref z zabudową w dostosowaniu do komunikacji i infrastruktury technicznej;

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W celu ochrony krajobrazu w kształtowaniu stref planistycznych, w ich dodatkowych profilach uwzględniono wskazane w audycie krajobrazowym trzy typy krajobrazów: wody powierzchniowe (1 podtyp krajobrazu), leśne (3 podtypy krajobrazu) i wiejskie (3 podtypy krajobrazu).

Wnioski i rekomendacje dla poszczególnych krajobrazów uwzględniono poprzez wprowadzenie dla krajobrazu wód powierzchniowych strefy otwartej SO z zachowaniem naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód, dla krajobrazów leśnych poprzez ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i wprowadzenie strefy otwartej SO, a w pojedynczych przypadkach strefy SN oraz stref zabudowy wynikających z faktycznego zagospodarowania lub ustaleń miejscowych planów, co umożliwia kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego i ochronę krajobrazu.

W odniesieniu do krajobrazów wiejskich ustalenia planu zakładają ich harmonijny rozwój przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i integralności krajobrazowej. Przyjęto kształtowanie struktur osadniczych w sposób zrównoważony, tj. równomierne rozprzestrzenianie zabudowy z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych, bez naruszania ciągłości środowiska przyrodniczego oraz bez zakłócania otwartych panoram krajobrazowych charakterystycznych dla obszarów wiejskich. Uwzględniając powyższe w strefach

z zabudową przyjęto odpowiednie wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy, intensywności i wysokości zabudowy. Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego umożliwia wprowadzenie strefy otwartej SO towarzyszącej układom ruralistycznym.

- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Zasięgi i rodzaj stref planistycznych, ich dodatkowe profile, kształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy ustalono z uwzględnieniem wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dotyczących utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarkę zasobami środowiska w gminie Słubice;

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Powierzchnie stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową: wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową (SW, SJ, SZ) ustalono zgodnie z wymogami formalnymi, w tym oszacowanym zapotrzebowaniem.

Pozostałych uwarunkowań wymienionych w art. 13b pkt 3 ustawy o p.z.p nie uwzględniono w niniejszym planie ogólnym ze względu na brak ich występowania w gminie Słubice.

#### Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uikzp gminy Słubice układ funkcjonalno-przestrzenny gminy oparty jest na kontynuacji i rozwoju istniejącej struktury z uwzględnieniem przyjętego systemu ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz powiązań zewnętrznych, w tym sąsiednimi gminami.

Podobnie jak w studium uikzp gminy Słubice w planie ogólnym dla projektowanej zabudowy wyznaczono tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych albo o rozpoczętym procesie urbanizacji niekolidujące z ochroną środowiska przyrodniczego i stwarzające relatywnie korzystne warunki dla obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w ww. studium uizp gminy Słubice w strukturze przestrzennej gminy można wyróżnić trzy główne strefy zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- strefa systemu ekologicznego związana z zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych, obejmuje przestrzennie Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu – północną część gminy, w tym jego najcenniejszą część – dolinę Wisły klasyfikowaną jako korytarz ekologiczny najwyższej rangi wraz z kompleksami lasów. W skład tej strefy wchodzi części: Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Wisły” oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Kampinoska Dolina Wisły”, cenne siedliska stanowią starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, zbiorowiska łąkowe, zadrzewienia, obszary objęte ochroną prawną (rezerваты), kompleksy lasów, tereny rolne, oraz tereny przewidziane dla rozwoju funkcji rekreacyjno – turystycznej związanej z wypoczynkiem zlokalizowane w obrębach: Wiączemin Pol-

ski, Świniary, Zyck Polski, Piotrówek, Leonów, Zyck Nowy. Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych, a kierunki działań podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym (Rozporządzenie w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka);

- strefa systemów osadniczych obejmująca tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania. Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą miejscowości Słubice jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym (gminnym) oraz z miejscowościami wielofunkcyjnymi: Juliszew, Wymyśle Polskie, Łaziska, Piotrkówek koncentrującymi działalność inwestycyjną, mieszkaniową i usługową. Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowej skupiono głównie w miejscowościach: Słubice, Juliszew i Łaziska. Natomiast dla planowanej działalności gospodarczej wskazano tereny zlokalizowane w formie skupisk w obrębach: Słubice, Wymyśle Polskie, Grabowiec sytuowane w rejonie dróg DW 575, DP 1454W, DP 6915W,
- strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmuje tereny rolne gminy Słubice i związaną z nimi zabudowę zagrodową w formie ciągów zabudowy sytuowanych wzdłuż dróg oraz zabudowę rozproszoną w formie pojedynczych siedlisk. Funkcja rolnicza związana z gruntami dużych walorach przyrodniczych występującymi w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach wskazana dla intensywnej produkcji rolnej, skupiona jest w południowej części gminy w obrębach Łaziska, Słubice, Grzybów, Jamno i północnej części w obrębach: Wiączemin Polski, Nowosiadło, Sady, Piotrkówek. Grunty te są korzystne dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo. wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja gruntów.

Ww. podstawowe strefy tworzące strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy Słubice stanowiły główną podstawę dla ustalenia stref planistycznych w planie ogólnym. Wzięto również pod uwagę sposób rozstrzygnięcia zgłoszonych wniosków i uwag złożonych w czasie konsultacji społecznych.

### 3. Strefy planistyczne

#### Strefy planistyczne - charakterystyka

W planie ogólnym w obszarze gminy Słubice ustalono następujące strefy planistyczne:

- **SW** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, obejmującą w miejscowości Bończa w obrębie Łaziska pojedynczy budynek oraz planowaną zabudowę w miejscowości Słubice,
- **SJ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmującą istniejące i wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, o największych powierzchniach w obrębach: Słubice, Alfonsów, Juliszew, Łaziska, o mniejszych powierzchniach: w formie ciągów zabudowy w obrębach: Grzybów, Łaziska, Zysk Polski oraz pojedyncze tereny w pozostałych obrębach stanowiące uzupełnienie zabudowy zagrodowej,

- **SZ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową zlokalizowaną we wszystkich obrębach ewidencyjnych w formie przydrożnych ciągów zabudowy lub pojedynczych rozproszonych siedlisk,
- **SU** – strefę usługową w formie pojedynczych terenów, zlokalizowanych głównie w miejscowościach: Słubice, Budy, Łaziska, Wiączemin Polski, Piotrkówek, Wymyśle Polskie, a także w formie pojedynczych terenów o mniejszych powierzchniach występujących w innych obrębach,
- **SP** – strefę gospodarczą obejmującą istniejące i potencjalne miejsca dla rozwoju działalności gospodarczej zlokalizowane w sąsiedztwie DW 575 w obrębach: Wymyśle Polskie, Łaziska, Słubice oraz w sąsiedztwie DP 1454W w obrębie Grabowiec, , w ramach ww. strefy nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- **SR** – strefę produkcji rolniczej obejmującą tereny produkcji w gospodarstwach rolnych towarzyszące zabudowie zagrodowej zlokalizowane prawie we wszystkich obrębach oraz pojedyncze tereny o znacząco większych powierzchniach zlokalizowane w obrębach: Wymyśle Polskie, Wiączemin Polski, Łaziska,
- **SI** – strefę infrastrukturalną obejmującą tereny związane z obsługą techniczną gminy tj. oczyszczalnie ścieków, ujęcia wody, PSZOK w obrębach: Łaziska, Słubice, Grzybów, Alfonsów, Rybaki, Piotrkówek,
- **SN** – strefę zieleni i rekreacji obejmującą tereny zabytkowych zespołów pałacowo--parkowych w obrębach: Słubice i Łaziska – w miejscowości Studzieniec, sportu i wypoczynku towarzyszący szkole w miejscowości Słubice, teren stadniny koni w Łaziskach oraz tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji rekreacyjno – turystycznej związanej z walorami przyrodniczymi w obrębach: Wiączemin Polski, Świniary, Zyck Polski, Piotrkówek, Leonów, Zyck Nowy, Juliszew, Grzybów,
- **SC** – strefę cmentarzy obejmującą istniejące cmentarze w obrębach: Wiączemin Polski, Świniary, Zyck Polski, Zyck Nowy, Piotrkówek, Jamno, Słubice,
- **SG** – strefę górnictwa obejmującą tereny i obszary górnicze zlokalizowane w środkowo - zachodniej oraz południowej częściach gminy, w obrębach: Grabowiec, Juliszew, Wymyśle Polskie, Leonów, Łaziska,
- **SO** – strefę otwartą, obejmującą przede wszystkim tereny związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi i zachowaniem walorów przyrodniczych w dolinie Wisły wraz z kompleksami lasów, zadrzewienia, łąki i pastwiska, grunty rolne z zakazem zabudowy oraz tereny z istniejącymi i planowanymi elektrowniami słonecznymi w obrębach: Łaziska i Grabowiec.
- **SK** – strefę komunikacyjną, obejmującą drogę klasy głównej – drogę wojewódzką nr 575, drogi klasy zbiorczej – powiatowe oraz tereny obsługi komunikacji.

Strefy wielofunkcyjne, obejmujące zabudowę mieszkaniową (SJ, SZ), zgodnie z art. 13d ust 1 ustawy o p.z.p., w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w oparciu o wyznaczony w projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), którego zasięg ustalono w ramach kilkietapowego procesu, zgodnie z wymogami Rozporządzenia z 2024 r. oraz poza ww.

obszarami na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (zabudową zagrodową w formie pojedynczych rozproszonych siedlisk).

Zgodnie z porównaniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Rozdział III pkt 4), i stwierdzonego braku możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ), poza opisanymi powyżej sytuacjami w planie ogólnym nie wyznaczono dodatkowych terenów w strefach wielofunkcyjnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ).

Pozostałe strefy planistyczne zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących: studium uikzp gminy Słubice bądź zgłoszonych wniosków z ograniczeniami wynikającymi z występujących uwarunkowań m.in. przyrodniczych, kulturowych.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zróżnicowane w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, określono wartości: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z par.2 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r., ale zgodnie z ust.3 z dopuszczeniem wartości mniejszych od ustalonych jeśli wynikają z obowiązujących miejscowych planów.

Dla każdej z ww. wyodrębnionych w obszarze gminy Słubice stref planistycznych obowiązuje profil podstawowy obejmujący dopuszczalne przeznaczenie zgodne z określonym w załączniku nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

#### Strefy planistyczne – profile dodatkowe

Oprócz profilu podstawowego w ramach profilu funkcjonalnego części stref, ze względu na ich specyfikę określono również profil lub profile dodatkowe.

Dla ww. profili podstawowych i dodatkowych przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia z 2023 r.

Dla poszczególnych stref planistycznych ustalono następujące profile dodatkowe:

- **SW** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – nie ustalono profili dodatkowych,
- **SJ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łaziska ustalono profil dodatkowy: lasu (pojedyncze tereny o bardzo małej powierzchni), w terenach sytuowanych w obrębie Grzybów ustalono profil dodatkowy: teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- **SZ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową w formie przyulicznych ciągów zabudowy ustalono profil dodatkowy: teren zabudowy usług,

- **SU** – strefa usługowa – dla części terenów o znaczącej powierzchni ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, dla części terenów ze względu na specyfikę ustalono profil dodatkowy: teren składów i magazynów,
- **SP** – strefa gospodarcza – ustalono profil dodatkowy: teren usług,
- **SR** – strefa produkcji rolniczej – dla kilku terenów ze względu na specyfikę ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej,
- **SI** – strefa infrastrukturalna – nie ustalono profili dodatkowych,
- **SN** – strefę zieleni i rekreacji, ze względu na specyfikę dla wybranych terenów ustalono profile dodatkowe: teren usług turystyki, teren usług sportu i rekreacji, teren kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren edukacji, teren lasu,
- **SC** – strefa cmentarzy – nie ustalono profili dodatkowych,
- **SG** – strefa górnictwa – ze względu na potencjalny kierunek rekultywacji ustalono profile dodatkowe: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- **SO** – strefa otwarta – dla części terenów ustalono profile dodatkowe: teren elektrowni słonecznej,
- **SK** – strefa komunikacyjna – dla terenów dróg powiatowych ustalono profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, dla pojedynczego terenu ustalono profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej.

#### 4. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ustawy o p.z.p. gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Poniżej zamieszczono gminny katalog stref planistycznych. Dla profili funkcjonalnych stref planistycznych obejmujących: profile podstawowe i dodatkowe przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dla gminy Słubice nie określa się.

##### 4.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	-	0,6	60	10	40
2SW	-	0,5	50	10	30
3SW	-	0,8	40	11	40

##### 4.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	-	0,5	35	9	60
2SJ	-	0,5	35	9	60
3SJ	-	0,6	60	10	40
4SJ	-	0,6	60	10	40
5SJ	-	0,5	35	9	60
6SJ	-	0,5	35	9	60
7SJ	-	0,5	35	9	60
8SJ	-	0,5	35	9	60
9SJ	-	0,5	35	9	60
10SJ	-	0,6	60	10	40
11SJ	-	0,5	35	9	60
12SJ	-	0,5	35	9	60
13SJ	-	0,5	35	9	60
14SJ	-	0,5	35	9	60
15SJ	-	0,5	35	9	60
16SJ	-	0,6	60	10	40
17SJ	-	0,5	35	9	60
18SJ	-	0,5	35	9	60
19SJ	-	0,5	35	9	60
20SJ	-	0,6	60	10	40
21SJ	-	0,5	35	9	60
22SJ	-	0,5	35	9	50
23SJ	-	0,5	35	9	60
24SJ	-	0,5	35	9	60
25SJ	-	0,5	35	9	60
26SJ	-	0,5	35	9	60
27SJ	-	0,6	60	10	40
28SJ	-	0,6	60	10	40
29SJ	-	0,6	60	10	40
30SJ	-	0,4	40	9	50
31SJ	-	0,6	60	10	40
32SJ	-	0,6	60	10	40
33SJ	-	0,6	60	10	40
34SJ	-	0,6	50	9	50
35SJ	-	0,5	35	9	60
36SJ	-	0,5	35	9	60
37SJ	-	0,5	35	9	60
38SJ	-	0,6	60	10	40
39SJ	-	0,5	35	9	60
40SJ	-	0,5	35	9	60
41SJ	-	0,5	35	9	60
42SJ	-	0,6	60	10	40

43SJ	-	0,6	60	10	40
44SJ	-	0,6	60	10	40
45SJ	-	0,5	35	9	60
46SJ	-	0,6	60	10	40
47SJ	-	0,6	60	10	40
48SJ	-	0,6	60	10	40
49SJ	-	0,6	60	10	40
50SJ	-	0,6	60	10	40
51SJ	-	0,5	35	9	60
52SJ	-	0,5	35	9	60
53SJ	-	0,5	35	9	60
54SJ	-	0,5	35	9	60
55SJ	-	0,6	45	10	30
56SJ	-	0,4	9	40	50
57SJ	-	0,5	40	12	20
58SJ	-	0,4	40	9	50
59SJ	-	0,5	35	9	60
60SJ	-	0,6	60	10	40
61SJ	-	0,5	35	9	60
62SJ	-	0,3	30	9	50
63SJ	-	0,6	60	10	40
64SJ	-	0,7	45	10	30
65SJ	-	0,5	35	9	60
66SJ	-	0,5	35	9	60
67SJ	-	0,5	35	9	60
68SJ	-	0,7	45	10	30
69SJ	-	0,6	60	10	40
70SJ	-	0,6	60	10	40
71SJ	-	0,6	60	10	40
72SJ	-	0,6	60	10	40
73SJ	-	0,6	60	10	40
74SJ	-	0,5	35	9	60
75SJ	-	0,6	60	10	40
76SJ	teren lasu	1	50	9,5	50
77SJ	teren lasu	1	50	9,5	50
78SJ	-	0,5	35	9	60
79SJ	-	0,6	60	10	40
80SJ	-	0,6	60	10	40
81SJ	-	0,6	60	10	40
82SJ	-	0,6	60	10	40
83SJ	-	0,5	35	9	60
84SJ	-	0,6	60	10	40
85SJ	-	0,5	35	9	60
86SJ	-	0,6	60	10	40
87SJ	-	0,5	35	9	60
88SJ	-	0,4	40	12	40
89SJ	-	0,6	60	10	40
90SJ	-	0,6	60	10	40
91SJ	-	0,6	60	10	40
92SJ	-	0,6	60	10	40

93SJ	-	0,6	60	10	40
94SJ	-	0,4	9	40	50
95SJ	-	0,6	60	10	40
96SJ	-	0,6	60	10	40
97SJ	-	0,6	60	10	40
98SJ	-	0,8	40	11	40
99SJ	-	0,8	35	13	50
100SJ	-	0,8	30	13	70
101SJ	-	0,8	35	13	50
102SJ	-	0,8	40	11	40
103SJ	-	0,8	30	13	70
104SJ	-	0,8	40	11	40
105SJ	-	0,8	40	11	40
106SJ	-	0,8	40	11	40
107SJ	-	0,8	35	13	50
108SJ	-	0,8	35	13	50
109SJ	-	0,8	30	13	70
110SJ	-	0,8	30	13	70
111SJ	-	0,8	40	11	40
112SJ	-	0,8	40	11	40
113SJ	-	0,5	35	9	60
114SJ	-	0,8	30	13	70
115SJ	-	0,8	35	13	50
116SJ	-	0,8	30	13	70
117SJ	-	0,7	45	10	30
118SJ	-	0,8	40	11	40
119SJ	-	0,5	50	9	40
120SJ	-	0,8	35	13	50
121SJ	-	1	50	9,5	50
122SJ	-	0,8	40	11	40
123SJ	-	0,8	30	13	70
124SJ	-	0,7	40	11	40
125SJ	-	0,8	35	13	50
126SJ	-	0,8	40	11	40
127SJ	-	1	50	9,5	50
128SJ	-	0,8	40	11	40
129SJ	-	0,6	45	10	40
130SJ	-	0,8	40	11	40
131SJ	-	0,8	40	11	40
132SJ	-	0,8	30	13	70
133SJ	-	0,8	30	11	40
134SJ	-	0,8	30	13	70
135SJ	-	0,6	60	10	40
136SJ	-	0,6	60	10	40
137SJ	-	0,8	30	13	70
138SJ	-	0,8	35	13	50
139SJ	-	0,8	30	13	70
140SJ	-	0,5	35	9	60
141SJ	-	0,8	40	11	40
142SJ	-	0,8	40	11	40

143SJ	-	0,8	40	11	40
144SJ	-	0,8	30	13	70
145SJ	-	0,5	40	10	60
146SJ	-	0,6	60	10	40
147SJ	-	0,8	40	11	40
148SJ	-	0,6	60	10	40
149SJ	-	0,8	40	11	40
150SJ	-	0,6	60	10	40
151SJ	-	0,7	45	10	35
152SJ	-	0,8	30	13	70
153SJ	-	0,5	35	9	60
154SJ	-	0,5	35	9	60
155SJ	-	0,6	60	10	40
156SJ	-	0,5	35	9	60
157SJ	-	0,2	20	9	60
158SJ	-	0,6	60	10	40
159SJ	-	0,6	60	10	40
160SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	60	10	40
161SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	9	40
162SJ	-	0,5	35	9	60
163SJ	-	0,6	60	10	40
164SJ	-	0,5	35	9	60
165SJ	-	0,4	40	9	60
166SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	60	10	40

### 4.3 Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

**Profil podstawowy:** teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	-	0,3	30	9	50
2SZ	-	0,4	40	9	50
3SZ	-	0,3	30	9	50
4SZ	-	0,3	30	9	50
5SZ	-	0,3	30	9	50
6SZ	-	0,3	30	9	50
7SZ	-	0,3	30	9	50
8SZ	-	0,3	30	9	50
9SZ	-	0,3	30	9	50
10SZ	-	0,4	40	9	50
11SZ	-	0,3	30	9	50

12SZ	-	0,3	30	9	50
13SZ	-	0,3	30	9	50
14SZ	-	0,3	30	9	50
15SZ	-	0,3	30	9	50
16SZ	-	0,3	30	9	50
17SZ	teren lasu, teren wód	0,3	20	11	80
18SZ	-	0,3	30	9	50
19SZ	-	0,3	30	9	50
20SZ	-	0,3	30	9	50
21SZ	-	0,3	30	9	50
22SZ	-	0,3	30	9	50
23SZ	-	0,3	30	9	50
24SZ	-	0,3	30	9	50
25SZ	-	0,3	30	9	50
26SZ	teren wód	0,3	30	9	50
27SZ	-	0,3	30	9	50
28SZ	-	0,3	30	9	50
29SZ	-	0,3	30	9	50
30SZ	-	0,3	30	9	50
31SZ	-	0,3	30	9	50
32SZ	-	0,3	30	9	50
33SZ	-	0,3	30	9	50
34SZ	-	0,3	30	9	50
35SZ	teren usług	0,4	40	9	50
36SZ	-	0,3	30	9	50
37SZ	-	0,3	30	9	50
38SZ	-	0,3	30	9	50
39SZ	-	0,3	30	9	50
40SZ	-	0,3	30	9	50
41SZ	-	0,4	40	9	50
42SZ	-	0,3	30	9	50
43SZ	teren usług	0,4	40	9	50
44SZ	teren usług	0,4	40	9	50
45SZ	-	0,3	30	9	50
46SZ	-	0,3	30	9	50
47SZ	-	0,5	40	12	40
48SZ	-	0,3	30	9	50
49SZ	-	0,3	30	9	50
50SZ	-	0,3	30	9	50
51SZ	-	0,3	30	9	50
52SZ	-	0,3	30	9	50
53SZ	-	0,4	40	9	50
54SZ	-	0,3	30	9	50
55SZ	-	0,3	30	9	50
56SZ	-	0,3	30	9	50
57SZ	-	0,4	40	9	50
58SZ	-	0,3	30	9	50
59SZ	teren usług	0,3	30	9	50
60SZ	-	0,3	30	9	50
61SZ	-	0,3	30	9	50

62SZ	-	0,3	30	9	50
63SZ	-	0,3	30	9	50
64SZ	-	0,3	30	9	50
65SZ	-	0,3	30	9	50
66SZ	-	0,3	30	9	50
67SZ	-	0,4	40	9	50
68SZ	-	0,3	30	9	50
69SZ	-	0,3	30	9	50
70SZ	-	0,3	30	9	50
71SZ	-	0,3	30	9	50
72SZ	-	0,3	30	9	50
73SZ	-	0,3	30	9	50
74SZ	-	0,3	30	9	50
75SZ	-	0,3	30	9	50
76SZ	-	0,3	30	9	50
77SZ	-	0,3	30	9	50
78SZ	-	0,3	30	9	50
79SZ	-	0,3	30	9	50
80SZ	-	0,3	30	9	50
81SZ	-	0,3	30	9	50
82SZ	-	0,3	30	9	50
83SZ	-	0,3	30	9	50
84SZ	teren usług	0,4	40	9	50
85SZ	teren usług	0,4	40	9	50
86SZ	-	0,3	30	9	50
87SZ	-	0,3	30	9	50
88SZ	-	0,3	30	9	50
89SZ	teren usług	0,3	30	9	50
90SZ	-	0,3	30	9	50
91SZ	-	0,3	30	9	50
92SZ	-	0,3	30	9	50
93SZ	-	0,3	30	9	50
94SZ	-	0,3	30	9	50
95SZ	teren usług	0,4	40	9	50
96SZ	teren usług	0,4	40	9	50
97SZ	-	0,3	30	9	50
98SZ	-	0,3	30	9	50
99SZ	-	0,3	30	9	50
100SZ	teren usług	0,4	40	9	50
101SZ	-	0,3	30	9	50
102SZ	-	0,3	30	9	50
103SZ	-	0,3	30	9	50
104SZ	-	0,3	30	9	50
105SZ	-	0,3	30	9	50
106SZ	-	0,3	30	9	50
107SZ	-	0,3	30	9	50
108SZ	-	0,3	30	9	50
109SZ	-	0,3	30	9	50
110SZ	-	0,3	30	9	50
111SZ	-	0,3	30	9	50

112SZ	-	0,3	30	9	50
113SZ	-	0,3	30	9	50
114SZ	-	0,3	30	9	50
115SZ	-	0,3	30	9	50
116SZ	-	0,3	30	9	50
117SZ	-	0,3	30	9	50
118SZ	-	0,3	30	9	50
119SZ	-	0,3	30	9	50
120SZ	teren usług	0,3	30	9	50
121SZ	-	0,3	30	9	50
122SZ	-	0,3	30	9	50
123SZ	-	0,3	30	9	50
124SZ	-	0,3	30	9	50
125SZ	-	0,3	30	9	50
126SZ	-	0,3	30	9	50
127SZ	-	0,3	30	9	50
128SZ	-	0,3	30	9	50
129SZ	-	0,3	30	9	50
130SZ	-	0,3	30	9	50
131SZ	-	0,3	30	9	50
132SZ	-	0,3	30	9	50
133SZ	-	0,3	30	9	50
134SZ	-	0,3	30	9	50
135SZ	-	0,3	30	9	50
136SZ	-	0,3	30	9	50
137SZ	-	0,3	30	9	50
138SZ	-	0,3	30	9	50
139SZ	-	0,3	30	9	50
140SZ	-	0,3	30	9	50
141SZ	-	0,4	40	9	50
142SZ	-	0,3	30	9	50
143SZ	-	0,3	30	9	50
144SZ	-	0,3	30	9	50
145SZ	-	0,3	30	9	50
146SZ	-	0,3	30	9	50
147SZ	-	0,3	30	9	50
148SZ	teren usług	0,4	40	9	50
149SZ	teren usług	0,4	40	9	50
150SZ	-	0,3	30	9	50
151SZ	-	0,3	30	9	50
152SZ	-	0,3	30	9	50
153SZ	-	0,3	30	9	50
154SZ	-	0,3	30	9	50
155SZ	-	0,3	30	9	50
156SZ	-	0,3	30	9	50
157SZ	-	0,3	30	9	50
158SZ	-	0,3	30	9	50
159SZ	-	0,3	30	9	50
160SZ	-	0,3	30	9	50
161SZ	-	0,3	30	9	50

162SZ	-	0,3	30	9	50
163SZ	teren wód	0,3	30	9	50
164SZ	-	0,3	30	9	50
165SZ	-	0,4	40	9	50
166SZ	-	0,3	30	9	50
167SZ	-	0,3	30	9	50
168SZ	-	0,4	40	9	50
169SZ	-	0,4	40	9	50
170SZ	-	0,3	30	9	50
171SZ	-	0,4	40	9	50
172SZ	-	0,3	30	9	50
173SZ	-	0,3	30	9	50
174SZ	-	0,3	30	9	50
175SZ	teren usług	0,4	40	9	50
176SZ	-	0,4	40	9	50
177SZ	teren usług	0,4	40	9	50
178SZ	-	0,4	40	9	50
179SZ	-	0,4	40	9	50
180SZ	-	0,4	40	9	50
181SZ	-	0,4	40	9	50
182SZ	teren usług	0,4	40	9	50
183SZ	-	0,3	30	9	50
184SZ	-	0,3	30	9	50
185SZ	-	0,4	40	9	50
186SZ	-	0,3	30	9	50
187SZ	-	0,3	30	9	50
188SZ	-	0,3	30	9	50
189SZ	-	0,3	30	9	50
190SZ	-	0,3	30	9	50
191SZ	-	0,3	30	9	50
192SZ	-	0,3	30	9	50
193SZ	-	0,3	30	9	50
194SZ	-	0,3	30	9	50
195SZ	-	0,3	30	9	50
196SZ	-	0,3	30	9	50
197SZ	-	0,4	40	9	50
198SZ	-	0,4	40	9	50
199SZ	-	0,4	40	9	50
200SZ	-	0,3	30	9	50
201SZ	teren usług	0,4	40	9	50
202SZ	-	0,3	30	9	50
203SZ	-	0,4	40	9	50
204SZ	teren usług	0,4	40	9	50
205SZ	teren usług	0,4	40	9	50
206SZ	teren usług	0,4	40	9	50
207SZ	teren usług	0,4	40	9	50
208SZ	teren usług	0,4	40	9	50
209SZ	teren usług	0,4	40	9	50
210SZ	-	0,3	30	9	50
211SZ	-	0,3	30	9	50

212SZ	teren usług	0,4	40	9	50
213SZ	teren usług	0,4	40	9	50
214SZ	teren usług	0,4	40	9	50
215SZ	-	0,3	30	9	50
216SZ	-	0,6	60	10	40
217SZ	teren usług	0,3	30	9	50
218SZ	-	0,3	30	9	50
219SZ	-	0,3	30	9	50
220SZ	-	0,3	30	9	50
221SZ	-	0,3	30	9	50
222SZ	teren usług	0,4	40	9	50
223SZ	-	0,3	30	9	50
224SZ	-	0,3	30	9	50
225SZ	-	0,3	30	9	50
226SZ	teren usług	0,4	40	9	50
227SZ	-	0,3	30	9	50
228SZ	-	0,3	30	9	50
229SZ	-	0,3	30	9	50
230SZ	-	0,3	30	9	50
231SZ	-	0,3	30	9	50
232SZ	-	0,3	30	9	50
233SZ	teren wód	0,3	30	9	50
234SZ	-	0,4	40	9	50
235SZ	-	0,3	30	9	50
236SZ	teren wód	0,3	30	9	50
237SZ	teren wód	0,3	30	9	50
238SZ	-	0,4	40	9	50
239SZ	teren usług	0,4	40	9	50
240SZ	-	0,3	30	9	50
241SZ	-	0,3	30	9	50
242SZ	-	0,3	30	9	50
243SZ	teren usług	0,4	40	9	50
244SZ	teren usług	0,4	40	9	50
245SZ	-	0,3	30	9	50
246SZ	teren usług	0,4	40	9	50
247SZ	-	0,3	30	9	50
248SZ	-	0,3	30	9	50
249SZ	-	0,3	30	9	50
250SZ	-	0,3	30	9	50
251SZ	teren lasu	0,3	30	9	50
252SZ	-	0,3	30	9	50
253SZ	-	0,3	30	9	50
254SZ	-	0,3	30	9	50
255SZ	-	0,3	30	9	50
256SZ	-	0,3	30	9	50
257SZ	-	0,3	30	9	50
258SZ	-	0,3	30	9	50
259SZ	-	0,3	30	9	50
260SZ	-	0,3	30	9	50
261SZ	-	0,3	30	9	50

262SZ	-	0,3	30	9	50
263SZ	-	0,3	30	9	50
264SZ	teren usług	0,4	40	9	50
265SZ	teren usług	0,4	40	9	50
266SZ	-	0,3	30	9	50
267SZ	-	0,3	30	9	50
268SZ	-	0,3	30	9	50
269SZ	-	0,3	30	9	50
270SZ	-	0,3	30	9	50
271SZ	-	0,3	30	9	50
272SZ	-	0,4	40	9	50
273SZ	-	0,4	40	9	50
274SZ	teren usług	0,3	30	9	50
275SZ	-	0,3	30	9	50
276SZ	-	0,3	30	9	50
277SZ	-	0,3	30	9	50
278SZ	-	0,3	30	9	50
279SZ	-	0,4	40	10	50
280SZ	teren usług	0,4	40	9	50
281SZ	teren usług	0,4	40	9	50
282SZ	teren usług	0,4	40	9	50
283SZ	teren usług	0,4	40	9	50
284SZ	-	0,3	30	9	50
285SZ	teren usług	0,4	40	9	50
286SZ	teren usług	0,4	40	9	50
287SZ	-	0,3	30	9	50
288SZ	-	0,3	30	9	50
289SZ	-	0,3	30	9	50
290SZ	-	0,3	30	9	50
291SZ	-	0,3	30	9	50
292SZ	-	0,3	30	9	50
293SZ	teren usług	0,3	30	9	50
294SZ	-	0,3	30	9	50
295SZ	-	0,3	30	9	50
296SZ	-	0,3	30	9	50
297SZ	-	0,3	30	9	50
298SZ	-	0,3	30	9	50
299SZ	-	0,3	30	9	50
300SZ	-	0,3	30	9	50
301SZ	-	0,3	30	9	50
302SZ	-	0,3	30	9	50
303SZ	teren usług	0,4	40	9	50
304SZ	teren usług	0,4	40	9	50
305SZ	-	0,4	40	9	50
306SZ	teren usług	0,4	40	9	50
307SZ	teren usług	0,4	40	9	50
308SZ	teren usług	0,4	40	9	50
309SZ	-	0,4	40	9	50
310SZ	teren usług	0,4	40	9	50
311SZ	-	0,3	30	9	50

312SZ	-	0,4	40	9	50
313SZ	-	0,4	40	9	50
314SZ	teren usług	0,4	40	9	50
315SZ	teren usług	0,4	40	9	50
316SZ	-	0,3	30	9	50
317SZ	-	0,3	30	9	50
318SZ	-	0,3	30	9	50
319SZ	-	0,3	30	9	50
320SZ	-	0,3	30	9	50
321SZ	-	0,4	40	9	50
322SZ	-	0,3	30	9	50
323SZ	-	0,3	30	9	50
324SZ	teren usług	0,4	40	9	50
325SZ	-	0,3	30	9	50
326SZ	-	0,3	30	9	50
327SZ	-	0,3	30	9	50
328SZ	teren usług	0,4	40	9	50
329SZ	-	0,3	30	9	50
330SZ	teren lasu, teren wód	0,3	30	9	50
331SZ	-	0,3	30	9	50
332SZ	-	0,3	30	9	50
333SZ	-	0,3	30	9	50
334SZ	-	0,3	30	9	50
335SZ	-	0,4	40	9	50
336SZ	-	0,3	30	9	50
337SZ	-	0,3	30	9	50
338SZ	-	0,3	30	9	50
339SZ	teren usług	0,4	40	9	50
340SZ	teren usług	0,4	40	9	50
341SZ	-	0,3	30	9	50
342SZ	teren usług	0,4	40	9	50
343SZ	-	0,3	30	9	50
344SZ	-	0,3	30	9	50
345SZ	teren usług	0,4	40	9	50
346SZ	-	0,3	30	9	50
347SZ	-	0,3	30	9	50
348SZ	-	0,3	30	9	50
349SZ	-	0,3	30	9	50
350SZ	-	0,3	30	9	50
351SZ	-	0,4	40	9	50
352SZ	-	0,3	30	9	50
353SZ	-	0,3	30	9	50
354SZ	-	0,3	30	9	50
355SZ	-	0,3	30	9	50
356SZ	-	0,3	30	9	50
357SZ	-	0,3	30	9	50
358SZ	-	0,3	30	9	50
359SZ	-	0,3	30	9	50
360SZ	-	0,3	30	9	50
361SZ	-	0,3	30	9	50

362SZ	-	0,3	30	9	50
363SZ	-	0,3	30	9	50
364SZ	-	0,3	30	9	50
365SZ	-	0,3	30	9	50
366SZ	-	0,3	30	9	50
367SZ	-	0,3	30	9	50
368SZ	-	0,3	30	9	50
369SZ	-	0,3	30	9	50
370SZ	-	0,3	30	9	50
371SZ	-	0,3	30	9	50
372SZ	-	0,3	30	9	50
373SZ	teren usług	0,4	40	9	50
374SZ	-	0,3	30	9	50
375SZ	-	0,3	30	9	50
376SZ	-	0,3	30	9	50
377SZ	teren wód	0,3	30	9	50
378SZ	-	0,3	30	9	50
379SZ	-	0,3	30	9	50
380SZ	-	0,3	30	9	50
381SZ	-	0,3	30	9	50
382SZ	-	0,3	30	9	50
383SZ	-	0,3	30	9	50
384SZ	teren usług	0,4	40	9	50
385SZ	-	0,3	30	9	50
386SZ	teren usług	0,4	40	9	50
387SZ	teren usług	0,4	40	9	50
388SZ	-	0,3	30	9	50
389SZ	teren usług	0,4	40	9	50
390SZ	teren usług	0,4	40	9	50
391SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	30	9	50
392SZ	-	0,4	40	9	50
393SZ	teren usług	0,4	40	9	50
394SZ		0,4	40	9	50
395SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	30	9	50
396SZ	teren usług	0,4	40	9	50
397SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	50
398SZ	teren usług	0,4	40	9	50
399SZ	teren usług	0,4	40	9	50
400SZ	-	0,3	30	9	50
401SZ	-	0,3	30	9	50
402SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	50
403SZ	teren usług	0,4	40	9	50
404SZ	teren usług	0,4	40	9	50
405SZ	teren usług	0,3	30	9	50
406SZ	teren usług	0,3	30	9	50
407SZ	-	0,3	30	9	50
408SZ	-	0,3	30	9	50

409SZ	-	0,3	30	9	50
410SZ	-	0,3	30	9	50
411SZ	-	0,3	30	9	50
412SZ	teren usług	0,4	40	9	50
413SZ	-	0,3	30	9	50
414SZ	teren usług	0,4	40	9	50
415SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	30	9	50
416SZ	teren usług	0,4	40	9	50
417SZ	teren usług	0,4	40	9	50
418SZ	teren usług	0,4	40	9	50
419SZ	-	0,3	30	9	50
420SZ	teren usług	0,4	40	9	50
421SZ	-	0,3	30	9	50
422SZ	-	0,3	30	9	50
423SZ	teren usług	0,4	40	9	50
424SZ	-	0,3	30	9	50
425SZ	-	0,3	30	9	50
426SZ	teren usług	0,3	30	9	50
427SZ	-	0,3	30	9	50
428SZ	teren usług	0,4	40	9	50
429SZ	-	0,3	30	9	50
430SZ	teren usług	0,4	40	9	50
431SZ	-	0,4	40	9	50
432SZ	-	0,3	30	9	50
433SZ	teren usług	0,4	40	9	50
434SZ	teren usług	0,4	40	9	50
435SZ	-	0,3	30	9	50
436SZ	-	0,3	30	9	50
437SZ	teren usług	0,4	40	9	50
438SZ	teren usług	0,5	45	10	45
439SZ	-	0,3	30	9	50
440SZ	teren usług	0,5	45	10	45
441SZ	-	0,3	30	9	50
442SZ	-	0,3	30	9	50
443SZ	-	0,3	30	9	50
444SZ	teren usług	0,5	45	10	45
445SZ	teren usług	0,5	45	10	45
446SZ	-	0,3	30	9	50
447SZ	teren usług	0,5	45	10	45
448SZ	-	0,3	30	9	50
449SZ	-	0,3	30	9	50
450SZ	-	0,3	30	9	50
451SZ	teren usług	0,5	45	10	45
452SZ	teren usług	0,5	45	10	45
453SZ	-	0,3	30	9	50
454SZ	-	0,3	30	9	50
455SZ	teren usług	0,4	40	9	50
456SZ	-	0,3	30	9	50
457SZ	teren usług	0,4	40	9	50
458SZ	-	0,3	30	9	50

459SZ	-	0,3	30	9	50
460SZ	-	0,3	30	9	50
461SZ	-	0,3	30	9	50
462SZ	-	0,3	30	9	50
463SZ	teren usług	0,5	45	10	45
464SZ	-	0,4	40	9	50
465SZ	-	0,3	30	9	50
466SZ	teren usług	0,5	45	10	45
467SZ	-	0,4	40	9	50
468SZ	teren usług	0,4	40	9	50
469SZ	teren usług	0,5	45	10	45
470SZ	-	0,3	30	9	50
471SZ	teren usług	0,5	45	10	45
472SZ	teren usług	0,5	45	10	45
473SZ	-	0,3	30	9	50
474SZ	-	0,3	30	9	50
475SZ	-	0,3	30	9	50
476SZ	teren usług	0,4	40	9	50
477SZ	-	0,3	30	9	50
478SZ	-	0,3	30	9	50
479SZ	-	0,3	30	9	50
480SZ	teren usług	0,3	30	9	50
481SZ	teren usług	0,4	40	9	50
482SZ	-	0,3	30	9	50
483SZ	-	0,3	30	9	50
484SZ	-	0,3	30	9	50
485SZ	-	0,3	30	9	50
486SZ	-	0,3	30	9	50
487SZ	-	0,4	40	9	50
488SZ	-	0,3	30	9	50
489SZ	-	0,3	30	9	50
490SZ	-	0,3	30	9	50
491SZ	-	0,3	30	9	50
492SZ	-	0,3	30	9	50
493SZ	-	0,3	30	9	50
494SZ	-	0,3	30	9	50
495SZ	-	0,3	30	9	50
496SZ	-	0,3	30	9	50
497SZ	-	0,3	30	9	50
498SZ	-	0,3	30	9	50
499SZ	-	0,3	30	9	50
500SZ	-	0,4	40	9	50
501SZ	teren usług	0,3	30	9	50
502SZ	-	0,3	30	9	50
503SZ	-	0,3	30	9	50
504SZ	-	0,4	40	9	50
505SZ	-	0,3	30	9	50
506SZ	teren usług	0,4	40	9	50
507SZ	teren usług	0,4	40	9	50
508SZ	teren usług	0,4	40	9	50

509SZ	teren usług	0,4	40	9	50
510SZ	-	0,3	30	9	50
511SZ	-	0,3	30	9	50
512SZ	-	0,3	30	9	50
513SZ	teren usług	0,4	40	9	50
514SZ	teren usług	0,4	40	9	50
515SZ	teren usług	0,4	40	9	50
516SZ	teren usług	0,4	40	9	50
517SZ	teren usług	0,4	40	9	50
518SZ	teren usług	0,4	40	9	50
519SZ	teren usług	0,4	40	9	50
520SZ	teren usług	0,4	40	9	50
521SZ	teren usług	0,4	40	9	50
522SZ	teren usług	0,4	40	9	50
523SZ	-	0,3	30	9	50
524SZ	-	0,3	30	9	50
525SZ	teren usług	0,6	45	11	45
526SZ	-	0,3	30	9	50
527SZ	teren usług	0,3	30	9	50
528SZ	teren usług	0,3	30	9	50
529SZ	-	0,3	30	9	50
530SZ	-	0,4	40	9	50
531SZ	teren usług	0,4	40	9	50
532SZ	-	0,4	40	9	50
533SZ	teren usług	0,4	40	9	50
534SZ	-	0,3	30	9	50
535SZ	-	0,3	30	9	50
536SZ	-	0,3	30	9	50
537SZ	-	0,3	30	9	50
538SZ	-	0,3	30	9	50
539SZ	-	0,3	30	9	50
540SZ	-	0,3	30	9	50
541SZ	teren usług	0,4	40	9	50
542SZ	-	0,3	30	9	50
543SZ	-	0,3	30	9	50
544SZ	-	0,3	30	9	50
545SZ	teren usług	0,4	40	9	50
546SZ	-	0,3	30	9	50
547SZ	-	0,3	30	9	50
548SZ	teren usług	0,4	40	9	50
549SZ	-	0,4	40	9	50
550SZ	-	0,4	40	9	50
551SZ	-	0,5	48	10	32
552SZ	-	0,4	40	9	50
553SZ	-	0,3	30	9	50
554SZ	-	0,3	30	9	50
555SZ	-	0,3	30	9	50
556SZ	-	0,3	30	9	50
557SZ	-	0,3	30	9	50
558SZ	-	0,3	30	9	50

559SZ	-	0,3	30	9	50
560SZ	-	0,5	48	10	40
561SZ	teren usług	0,4	40	9	50
562SZ	-	0,3	30	9	50
563SZ	teren usług	0,4	40	9	50
564SZ	teren usług	0,4	40	9	50
565SZ	-	0,3	30	9	50
566SZ	teren usług	0,4	40	9	50
567SZ	teren usług	0,4	40	9	50
568SZ	teren usług	0,4	40	9	50
569SZ	teren usług	0,4	40	9	50
570SZ	teren usług	0,4	40	9	50
571SZ	-	0,4	40	9	50
572SZ	-	0,3	30	9	50
573SZ	-	0,3	30	9	50
574SZ	-	0,3	30	9	50
575SZ	-	0,3	30	9	50
576SZ	-	0,3	30	9	50

#### 4.4 Strefa usługowa

**Profil podstawowy:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU		0,5	50	10	30
2SU		0,5	50	10	30
3SU		0,2	12	15	50
4SU		0,5	50	10	30
5SU		0,8	55	12	35
6SU		0,7	45	12	35
7SU		0,5	50	10	30
8SU		0,5	50	10	30
9SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	10	30
10SU	teren składów i magazynów	0,5	50	10	30
11SU		0,5	50	10	30
12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,5	50	10	30
13SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,5	50	10	30
14SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,5	50	10	30
15SU		0,5	50	10	30

16SU		0,5	50	10	30
17SU	teren składów i magazynów	0,2	5	3	40
18SU	teren składów i magazynów	0,5	50	10	30
19SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,5	50	10	30
20SU		0,5	50	10	30
21SU		0,5	50	10	30
22SU		0,4	40	10	45
23SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,5	50	10	30
24SU		0,7	50	10	30
25SU	teren składów i magazynów	0,7	45	10	30
26SU		0,7	50	10	30
27SU		0,8	50	10	30
28SU		0,7	70	10	30
29SU		0,8	50	10	30
30SU		0,8	50	10	30
31SU		0,8	35	13	50
32SU		0,4	30	10	30
33SU		0,2	20	20	60
34SU		0,8	50	10	30
35SU		0,8	50	10	30
36SU		0,8	50	13	35
37SU	teren składów i magazynów	1	50	14	30
38SU		0,5	50	10	30
39SU		0,7	40	14	50

#### 4.5 Strefa gospodarcza

**Profil podstawowy:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług	0,6	50	14	30
2SP	teren usług	0,6	50	14	30
3SP	teren usług	0,7	60	12	20
4SP	teren usług	0,4	35	6	50
5SP	teren usług	0,6	50	12	35
6SP	teren usług	0,5	45	16	45
7SP	teren usług	1	50	14	30
8SP	teren usług	0,8	50	14	30
9SP	teren usług	0,8	50	10	30
10SP	teren usług	1	50	14	30

11SP	teren usług	0,6	55	14	30
12SP	teren usług	0,8	50	15	40
13SP	teren usług	0,3	30	16	40
14SP	teren usług	0,3	30	9	35
15SP	teren usług	0,8	55	14	20

#### 4.6 Strefa produkcji rolniczej

**Profil podstawowy:** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	-	0,5	50	12	40
2SR	-	0,5	50	12	40
3SR	-	0,5	50	12	40
4SR	-	0,5	50	12	40
5SR	-	0,5	50	12	40
6SR	-	0,5	50	12	40
7SR	-	0,5	50	12	40
8SR	-	0,5	50	12	40
9SR	-	0,5	50	12	40
10SR	-	0,5	50	12	40
11SR	-	0,5	50	12	40
12SR	teren wód	0,5	50	12	40
13SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	50	12	40
14SR	teren elektrowni słonecznej	0,5	50	12	40
15SR	-	0,5	50	12	40
16SR	-	0,5	50	12	40
17SR	-	0,5	50	12	40
18SR	-	0,5	50	12	40
19SR	-	0,5	50	12	40
20SR	-	0,5	50	12	40
21SR	-	0,5	50	12	40
22SR	-	0,5	50	12	40
23SR	-	0,5	50	12	40
24SR	-	0,5	50	12	40
25SR	-	0,5	50	12	40
26SR	-	0,5	50	12	40
27SR	-	0,5	50	12	50
28SR	-	0,5	50	12	50
29SR	-	0,5	50	12	40
30SR	-	0,5	50	12	40

31SR	teren elektrowni słonecznej	0,5	50	12	40
32SR	-	0,5	50	12	40
33SR	-	0,5	50	12	40
34SR	-	0,5	50	12	40
35SR	-	0,5	50	12	40
36SR	-	0,5	50	12	40
37SR	-	0,5	50	12	40
38SR	-	0,5	50	12	40
39SR	-	0,5	50	12	40
40SR	-	0,5	50	12	40
41SR	-	0,5	50	12	40
42SR	-	0,5	50	12	40
43SR	-	0,5	50	12	40
44SR	-	0,5	50	12	40
45SR	-	0,5	50	12	40
46SR	-	0,5	50	12	40
47SR	-	0,5	50	12	40
48SR	-	0,5	50	12	40
49SR	-	0,5	50	12	40
50SR	-	0,5	50	12	40
51SR	-	0,5	50	12	40
52SR	-	0,5	50	12	40
53SR	-	0,5	50	12	40
54SR	-	0,5	50	12	40
55SR	-	0,5	50	12	40
56SR	-	0,5	50	12	40
57SR	-	0,5	50	12	40
58SR	-	0,5	50	12	40
59SR	-	0,5	50	12	40
60SR	-	0,5	50	12	40
61SR	-	0,5	50	12	40
62SR	-	0,5	50	12	40
63SR	-	0,5	50	12	40
64SR	-	0,5	50	12	40
65SR	-	0,5	50	12	40
66SR	-	0,5	50	12	40
67SR	-	0,5	50	12	40
68SR	teren wód	0,5	50	12	40
69SR	-	0,5	50	12	40
70SR	-	0,5	50	12	40
71SR	-	0,5	50	12	40
72SR	-	0,5	50	12	40
73SR	-	0,5	50	12	40
74SR	-	0,5	50	12	40
75SR	-	0,5	50	12	40
76SR	-	0,5	50	12	40
77SR	teren lasu	0,5	50	12	40
78SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12	40
79SR	-	0,5	50	12	40

80SR	-	0,5	50	12	40
81SR	-	0,5	50	12	40
82SR	-	0,5	50	12	40
83SR	-	0,5	50	12	40
84SR	-	0,5	50	12	40
85SR	teren wód	0,5	50	12	40
86SR	-	0,5	50	12	40
87SR	-	0,5	50	12	40
88SR	-	0,5	50	12	40
89SR	-	0,5	50	12	40
90SR	-	0,5	50	12	40
91SR	-	0,5	50	12	40
92SR	-	0,5	50	12	40
93SR	-	0,5	50	12	40
94SR	-	0,5	0,5	12	40
95SR	-	0,5	50	12	40
96SR	-	0,5	50	12	40
97SR	-	0,5	50	12	40
98SR	-	0,5	50	12	40
99SR	-	0,5	50	12	40
100SR	-	0,5	50	12	40
101SR	-	0,5	50	12	40
102SR	-	0,5	50	12	40
103SR	-	0,5	50	12	40
104SR	-	0,5	50	12	40
105SR	-	0,5	50	12	40
106SR	-	0,5	50	12	40
107SR	-	0,5	50	12	40
108SR	-	0,5	50	12	40
109SR	-	0,5	50	12	40
110SR	-	0,5	50	12	40
111SR	-	0,5	50	14	40
112SR	-	0,5	50	14	40
113SR	-	0,5	50	14	40
114SR	-	0,5	50	14	40
115SR	-	0,5	50	14	40
116SR	-	0,5	50	12	40
117SR	-	0,5	50	14	40
118SR	-	0,5	50	14	40
119SR	-	0,5	50	12	40
120SR	-	0,5	50	14	40
121SR	-	0,5	50	12	40
122SR	-	0,5	50	12	40
123SR	-	0,5	50	12	40
124SR	-	0,5	50	12	40
125SR	-	0,5	50	12	40
126SR	-	0,5	50	12	40
127SR	-	0,5	50	12	40
128SR	-	0,5	50	12	40
129SR	-	0,5	50	12	40

130SR	-	0,5	50	14	40
131SR	-	0,5	50	14	40
132SR	-	0,5	50	14	40
133SR	-	0,5	50	12	40
134SR	-	0,5	50	14	40
135SR	-	0,5	50	14	40
136SR	-	0,5	50	14	40
137SR	-	0,5	50	14	40
138SR	-	0,5	50	14	40
139SR	-	0,5	50	14	40
140SR	-	0,5	50	14	40
141SR	-	0,5	50	14	40
142SR	-	0,5	50	14	40
143SR	-	0,5	50	14	40
144SR	-	0,5	50	12	40
145SR	teren elektrowni słonecznej	0,5	50	14	40
146SR	teren wód	0,5	50	14	40
147SR	-	0,5	50	14	40
148SR	-	0,5	50	12	40
149SR	-	0,5	50	14	40
150SR	-	0,5	50	14	40
151SR	-	0,5	50	12	40
152SR	-	0,5	50	14	40
153SR	-	0,5	50	12	40
154SR	-	0,5	50	14	40
155SR	-	0,5	50	12	40
156SR	-	0,5	50	12	40
157SR	-	0,5	50	12	40
158SR	-	0,5	50	14	40
159SR	-	0,5	50	14	40
160SR	-	0,5	50	14	40
161SR	-	0,5	50	12	40
162SR	-	0,5	50	12	40
163SR	-	0,5	50	14	40
164SR	-	0,5	50	14	40
165SR	teren lasu	0,5	50	14	40
166SR	-	0,5	50	12	40
167SR	-	0,5	50	12	40
168SR	teren wód	0,5	50	12	40
169SR	-	0,5	50	14	40
170SR	-	0,5	50	14	40
171SR	-	0,5	50	12	40
172SR	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	14	40
173SR	-	0,5	50	14	40
174SR	-	0,5	50	14	40
175SR	-	0,5	50	12	40
176SR	-	0,5	50	14	40
177SR	-	0,5	50	14	40
178SR	-	0,5	50	14	40

179SR	-	0,5	50	14	40
180SR	-	0,5	50	14	40
181SR	-	0,5	50	12	40
182SR	-	0,5	50	12	40
183SR	-	0,5	50	12	40
184SR	-	0,5	50	12	40
185SR	-	0,5	50	14	40
186SR	-	0,5	50	12	40
187SR	-	0,5	50	12	40
188SR	-	0,5	50	12	40
189SR	-	0,5	50	14	40
190SR	-	0,5	50	14	40
191SR	-	0,5	50	14	40
192SR	-	0,5	50	14	40
193SR	-	0,5	50	14	40
194SR	-	0,5	50	14	40
195SR	-	0,5	50	14	40
196SR	-	0,5	50	14	40
197SR	-	0,5	50	14	40
198SR	-	0,5	50	14	40
199SR	-	0,5	50	14	40
200SR	-	0,5	50	14	40
201SR	-	0,5	50	14	40
202SR	-	0,5	50	12	40
203SR	-	0,5	50	14	40
204SR	-	0,5	50	14	40
205SR	-	0,5	50	14	40
206SR	-	0,5	50	14	40
207SR	-	0,5	50	12	40
208SR	-	0,5	50	14	40
209SR	-	0,5	50	14	40
210SR	-	0,5	50	14	40
211SR	-	0,5	50	14	40
212SR	-	0,5	50	14	40
213SR	-	0,5	50	14	40
214SR	-	0,5	50	14	40
215SR	-	0,5	50	14	40
216SR	-	0,5	50	14	40
217SR	-	0,5	50	14	40
218SR	-	0,5	50	12	40
219SR	-	0,5	50	14	40
220SR	-	0,5	50	12	40
221SR	-	0,5	50	12	40
222SR	-	0,5	50	12	40
223SR	-	0,5	50	12	40
224SR	-	0,5	50	14	40
225SR	-	0,5	50	12	40
226SR	-	0,5	50	14	40
227SR	-	0,5	50	12	40
228SR	-	0,5	50	12	40

229SR	-	0,5	50	12	40
-------	---	-----	----	----	----

#### 4.7 Strefa infrastrukturalna

**Profil podstawowy:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	-	0,4	40	14	60
2SI	-	0,4	45	6	35
3SI	-	0,3	30	13	45
4SI	-	0,8	60	8	20
5SI	-	0,8	50	13	35
6SI	-	0,8	30	10	55

#### 4.8 Strefa zieleni i rekreacji

**Profil podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,5	50	9	40
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji	0,4	40	9	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	40	9	50

9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	30	9	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	50	12	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
18SN	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,2	20	9	50
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	3	13	75
21SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	90
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	10	12	85
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji	0,4	25	8	50
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji	0,4	40	12	50

25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	40	9	50
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,4	30	9	50

#### 4.9 Strefa cmentarzy

**Profil podstawowy:** teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	-	-	-	-	30
2SC	-	-	-	-	30
3SC	-	-	-	-	30
4SC	-	-	-	-	30
5SC	-	-	-	-	30
6SC	-	-	-	-	30
7SC	-	-	-	-	30
8SC	-	-	-	-	30
9SC	-	-	-	-	30

#### 4.10 Strefa górnicza

**Profil podstawowy:** teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
2SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
3SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
4SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

5SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
6SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
7SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
8SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
9SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
10SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

#### 4.11 Strefa otwarta

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	-	-
2SO	-	0	0	0	100
3SO	-	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	-	-	-	-	-
7SO	-	-	-	-	-
8SO	-	-	-	-	-
9SO	-	-	-	-	-
10SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	80	6	15
11SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	80	6	15
12SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	80	6	15
13SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	75	6	15
14SO	-	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-
17SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	80	6	15
18SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	80	6	15
19SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	80	6	15
20SO	-	-	-	-	-
21SO	-	-	-	-	-
22SO	-	-	-	-	-

#### 4.12 Strefa komunikacyjna

**Profil podstawowy:** teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

symbol strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
2SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
8SK	-	-	-	-	-
9SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
10SK	-	-	-	-	-
11SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
12SK	teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
13SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-