

## **ZAŁĄCZNIK NR 7**

### **DO WNIOSKU O DOKONANIE ZMIANY GRANIC GMINY** **MIEJSKIEJ LUBIN**

**Inne dokumenty mogące mieć wpływ na rozpatrzenie wniosku.**

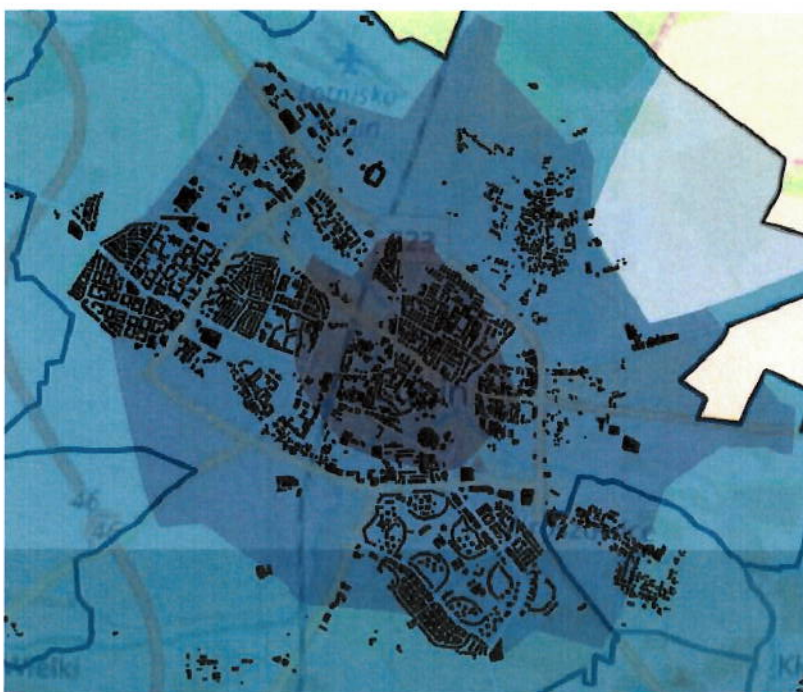


Zestawienie dokumentów Załącznika Nr 7 do wniosku o zmianę granic Gminy Miejskiej Lubin

Załącznik Nr 7.1	Ekspertyza – Funkcjonalno-przestrzenne uwarunkowania rozwoju Lubina, wykonana przez pracowników Instytutu Inżynierii Środowiska, Katedry Gospodarki Przestrzennej, Instytutu Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu (prof. dr hab. Włodzimierz Czamara, dr hab. Marian Kachniarz, dr hab. inż. Szymon Szewrański, mgr inż. Małgorzata Świąder, dr hab. Magdalena Kalisiak- Mędelska).
Załącznik Nr 7.2	Ekspertyza – Analiza dokumentów planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubin, wykonana przez pracowników Katedry Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu (dr hab. Marian Kachniarz, dr hab. inż. Szymon Szewrański, mgr inż. Małgorzata Świąder, dr inż. Jan Kazak, inż. Agata Zembik).
Załącznik Nr 7.3	Ekspertyza – Zasadność włączenia terenów Strefy Aktywności Gospodarczej przy węźle S3 Lubin-Zachód w granice Gminy Miejskiej Lubin, wykonana przez pracowników, Katedry Gospodarki Przestrzennej i Instytutu Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu (dr hab. Marian Kachniarz, dr hab. Magdalena Kalisiak- Mędelska).
Załącznik Nr 7.4	Pismo z up. Prezydenta Miasta do Wójta Gminy Lubin znak OB.-USC.0110.1.2019 z dnia 22 stycznia 2019 roku z wnioskiem o udostępnienie danych z rejestru mieszkańców.
Załącznik Nr 7.5	Pismo Wójta Gminy Lubin znak OR.0644.5.2019 z dnia 18 lutego 2019 roku w sprawie udostępnienia danych z rejestru mieszkańców.
Załącznik Nr 7.6	Pismo z up. Prezydenta Miasta do Wójta Gminy Lubin znak OB.-USC.0110.1.2019 z dnia 11 lutego 2019 roku z wnioskiem o udostępnienie danych z rejestru mieszkańców.
Załącznik Nr 7.7	Pismo Wójta Gminy Lubin znak OR.0644.7.2019 z dnia 18 lutego 2019 roku w sprawie udostępnienia danych z rejestru mieszkańców.
Załącznik Nr 7.8	Pismo z up. Prezydenta Miasta do Wójta Gminy Lubin znak OK.0232.3.2019 z dnia 5 lutego 2019 roku z wnioskiem o przekazanie danych niezbędnych do prawidłowego ustalenia dochodów podatkowych na mieszkańca Gminy Lubin w zmienionych granicach.
Załącznik Nr 7.9	Pismo z up. Prezydenta Miasta do Burmistrza Krynicy Morskiej znak OB.-USC.0110.1.2019 z dnia 26 lutego 2019 roku z wnioskiem o podanie liczby mieszkańców tej gminy na 31.12.2018 r.
Załącznik Nr 7.10	Pismo Burmistrza Miasta Krynica Morska znak AGE.5345.56.2019 z dnia 4 marca 2019 roku w sprawie liczby mieszkańców tej gminy wg stanu na 31.12.2018 roku.

**EKSPERTYZA**

**Funkcjonalno-przestrzenne uwarunkowania  
rozwoju Lubina**



Wrocław, marzec 2019

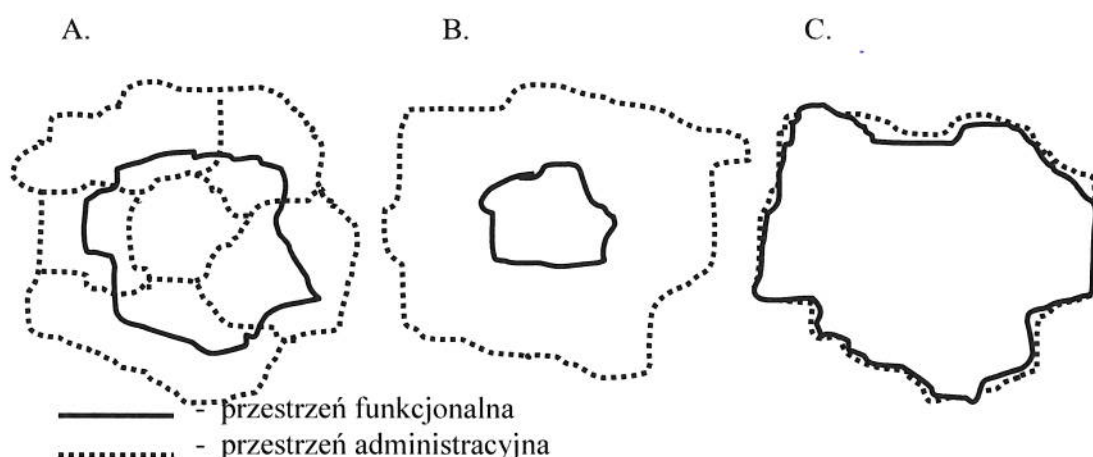
## **Spis treści**

<b>1. Rozwój obszarów miejskich - uwarunkowania zewnętrzne</b>	<b>3</b>
1.1. Obszary miejskie z punktu widzenia zarządzania terytorialnego	3
1.2. Obszary miejskie z punktu widzenia logistyki miejskiej	10
1.2. Obszary miejskie z punktu widzenia dokumentów strategicznych i planistycznych	17
<b>2. Kształtowanie się struktury przestrzennej Lubina</b>	<b>22</b>
2.1. Rozwój miasta przed 1989 r.	22
2.2. Przemiany przestrzeni miasta po 1989 r.	27
<b>3. Współczesny Lubin – dynamika funkcjonalna miasta i jej siły sprawcze</b>	<b>29</b>
3.1. Gospodarka	29
3.2. Suburbanizacja	31
3.3. Infrastruktura miejska	50
3.4. Usługi oświatowe	61
<b>3. Podsumowanie – zasadność poszerzenia granic miasta</b>	<b>64</b>

## 1. Rozwój obszarów miejskich - uwarunkowania zewnętrzne

### 1.1. Obszary miejskie z punktu widzenia zarządzania terytorialnego

Charakter wielu zadań publicznych, wykonywanych przez jednostki samorządu terytorialnego (JST), wykracza często poza granice administracyjne jednostek. Dodatkowo, układ kompetencyjny poszczególnych szczebli samorządu, posiada obszary, gdzie delimitacja odpowiedzialności nie jest ściśle zdefiniowana. Zagadnienie to ujął szczegółowo Benett wyróżniając przestrzeń administracyjną oraz funkcjonalną [Benett 1997]. Określając związki między tymi typami przestrzeni, wyodrębnił trzy modelowe sytuacje, które przedstawione zostały na ryc. 1.



Ryc. 1. Modele relacji pomiędzy przestrzenią administracyjną a funkcjonalną

W modelu pierwszym (A) drobne struktury administracyjne dzielą jednolitą przestrzeń funkcjonalną, w drugim przypadku (B) struktura funkcjonalna zawiera się w całości w jednostce administracyjnej i jest od niej dużo mniejsza, w trzecim zaś (C) mamy do czynienia z dopasowaniem granic administracyjnych do funkcji społecznych, ekonomicznych i środowiskowych. W praktyce bardzo rzadko występuje trzeci typ relacji w którym występuje dobre nawiązanie granic administracyjnych do stref ciążenia. W przypadku układów aglomeracyjnych, zazwyczaj spotykamy się z typem pierwszym, w którym mniejsza przestrzeń administracyjna zawiera się w szerszym obszarze funkcjonalnym.

W takim przypadku, sprawniejsze i efektywniejsze wykonywanie usług publicznych wymaga co najmniej koordynacji działań, a niejednokrotnie także instytucjonalnych form współpracy. Można w ten sposób, nie tylko wewnętrznie porządkować zakres wykonywania zadań, poprzez dopasowywanie go do lokalnych uwarunkowań, ale także dążyć do uzyskania efektu synergii. Pojawia się zatem nacisk na terytorialny a nie sektorowy wymiar polityk publicznych, który można określić mianem zarządzania zintegrowanego terytorialnie, bądź zarządzaniem terytorialnym. Podmiotem zarządzania są tu obszary (terytoria) które charakteryzują się podobnymi cechami społecznymi, gospodarczymi i przestrzennymi (czyli obszary funkcjonalne). Obszary funkcjonalne można określić na podstawie więzi natury gospodarczej, społecznej i środowiskowej powstających i działających na określonym terytorium. Zdefiniowanie takich obszarów ma kluczowe znaczenie w polityce rozwoju, ponieważ tradycyjne pojęcia, na których opiera się polityka rozwoju miast i gmin, zamykają się w obrębie granic administracyjnych i z reguły nie odpowiadają rzeczywistym układom przestrzennym.

Według OECD region funkcjonalny (obszar silnych powiązań funkcjonalnych) to obszar geograficzny wykraczający poza oficjalne granice administracyjne, na którym obserwuje się konkretne (funkcjonalne) współzależności terytorialne, mogące wymagać pewnej formy zarządzania. Definiuje się go jako wyodrębnione przestrzennie terytorium, które charakteryzuje się wspólnymi uwarunkowaniami geograficznymi, przestrzennymi, społeczno-gospodarczymi, systemem powiązań funkcjonalnych oraz określonymi na ich podstawie jednolitymi celami rozwoju, zapewniającymi efektywne wykorzystanie owego przestrzeni. W szerszym ujęciu chodzi o wyodrębnienie obszarów, wobec których niezbędne będzie podjęcie różnego typu interwencji. [Opinia... 2013].

Obszary miejskie i rozwijające się suburbia są typowymi obszarami funkcjonalnymi. Tworzą powiązany wewnętrznie rynek gospodarczy, infrastrukturalny i społeczny. Wzajemne relacji wytwarzane są przez dobowe migracje mieszkańców (dojazdy do pracy, korzystanie z usług publicznych i komercyjnych), transport towarów, transakcji gospodarczo-handlowych czy też korzystania z zasobów naturalnych oraz kultury i rekreacji. Funkcjonalne obszary wiejskie i miejskie można określić na podstawie więzi natury gospodarczej, społecznej i środowiskowej zachodzących na szczeblu terytorialnym. Zdefiniowanie tych obszarów ma kluczowe znaczenie, jako że tradycyjne pojęcia, na których opiera się polityka rozwoju miast i gmin, są zamknięte w obrębie granic administracyjnych i nie odpowiadają rzeczywistej sytuacji społeczno-gospodarczej w terenie.

W celu lepszej koordynacji działań różnych podmiotów publicznych, granice administracyjne powinny zatem uwzględniać zmiany funkcjonalne. Generalnie istnieją trzy rodzaje takiej reakcji:

- współpraca jednostek administracyjnych celem stworzenia efektu synergii;
- wprowadzenie dodatkowego szczebla podziału terytorialnego zarządzającego obszarem funkcjonalnym
- zmiany granic administracyjnych „podążające” za zmianami strefy funkcjonalnej;

Za rozwiązywaniem tego problemu w formie współpracy między jednostkami samorządu terytorialnego opowiadają się m.in. muncypaliści jak V. Otrom C. Tiebout, czy R. Warren [Lackowska 2009].. Bazując na teorii wyboru publicznego, uważają że sytuację można opanować miękkimi formami współpracy, bez stwarzania dodatkowych bytów prawnych, ani tym bardziej zmian granic administracyjnych. W praktyce jednak, wychodząc z założenia, że sąsiadujące ze sobą obszary miejskie i wiejskie nie powinny ze sobą konkurować, lecz się uzupełniać, można stwierdzić, że koordynacja działań publicznych stanowi prawdziwe wyzwanie. Szczególnie w takich krajach jak w Polsce w której, w świetle *Diagnozy społecznej 2013*, o rozwoju decyduje kapitał ludzki a nie kapitał społeczny. Odmienne niż w krajach wysoko rozwiniętych, gdzie wspólnotowe rozwiązywanie problemów jest bardziej prawdopodobne [Czapiński 2009]. Deklaratywnie, współpraca międzykomunalna jest w stanie wyeliminować wiele problemów i dopasować zakres wykonywanych zadań do rozwijających się stref funkcjonalnych. W praktyce jednak, skutecznych i stabilnych przykładów takich działań jest niewiele. Dominują rozwiązania suboptymalne, w dodatki ich trwałość jest w dużej mierze oparta na osobowościach liderów a nie na rozwiązaniach instytucjonalnych (kadencyjnych).

Modelowym wręcz tego przykładem jest współpraca miasta Lubin z gminą w zakresie komunikacji publicznej. Do roku 2014, gmina wiejska współpracowała w tym względzie z miastem, kontraktując te usługi na swoim terenie. We wspomnianym roku, przeświadczenie o zbyt dużych kosztach takiej współpracy, doprowadziło do oddzielenia się gminy i uruchomienia odrębnej formy komunikacji publicznej (opartej na przewozach prywatnych). Rok później (po wyborach samorządowych i zmianie na stanowisku wójta) zawarte zostało ponowne porozumienie międzygminne w sprawie powierzenia przez gminę wiejską miastu

zadania z zakresu lokalnego publicznego transportu zbiorowego na terenie gminy. Umożliwiło to stworzenie spójnego systemu transportu na obszarze funkcjonalnym, finansowanych w całości przez samorzady (Lubin jako jedno z pierwszych miast w Polsce zastosował to rozwiązanie). Przykład ten pokazuje, jak niestabilne są rozwiązania oparte na współpracy komunalnej w Polsce.

Szerokie studium tych zagadnień przedstawiła K. Szmigiel-Rawska [2017], która konkluduje, że w relacjach między gminami dominuje postawa *homo oeconomicus* oraz zasada że *bliższa koszula ciału*. Pośrednio wynika to z obawy przed dominacją silniejszych partnerów i poczucia presji konkurencyjnej. Niechęć do wchodzenia w relacje wynika z postrzegania większej korzyści w samodzielnym radzeniu sobie z różnymi sprawami. Do zmiany sposobu myślenia nie skłaniają nawet obniżenie kosztów, bądź podniesienie standardów usług, które mogłyby wynikać ze współpracy. Tym bardziej nie uwzględnia się konieczności dopasowania zakresu przestrzennego usług publicznych do obszarów funkcjonalnych. Duża nieufność i poczucie braku wpływu pomiędzy partnerami powodują brak współpracy lub rozpad struktur. Polskie przykłady pokazują, że samo współistnienie na jednym terytorium, nawet w obszarze dużych powiązań funkcjonalnych, nie zawsze jest czynnikiem wystarczającym do pobudzenia masy krytycznej dla współpracy.

Z realiami tymi zderzyli się nawet tzw. „ojcowie założyciele” samorządu terytorialnego, którzy początkowo wierzyli w racjonalne sieci współpracy samorządowej. W polskich uwarunkowaniach okazało się to niemożliwe do zrealizowania. M. Kulesza, podsumowując 20-lecie samorządności w Polsce, określił to mianem największej wady obecnego systemu samorządowego: „Popelniliśmy błąd, że w reformie nie zwróciliśmy dostatecznej uwagi na zagadnienie współdziałania międzykomunalnego. Wydawało nam się, że otwarte instytucje współdziałania są całkowicie wystarczające, a współdziałanie, jako racjonalne i potrzebne, samo się uruchomi. Tak się nie stało. W polskim samorządzie istnieje, obiektywnie absurdalny, deficyt zdolności do współdziałania. Ta nieumiejętność jest sprawą kulturową. Lokalnie dominuje bowiem podejście wsobne, wąskie skoncentrowanie na indywidualnych sprawach gminy, bez widzenia szerszego kontekstu. Jest to rodzaj reminiscencji myślenia średniowiecznego, izolacjonizmu komunalnego z czasów, gdy życie toczyło się w zamkniętych murach miast i istniała konieczność samowystarczalności. Ale dzisiaj świat jest inny i wymaga współdziałania na zasadzie, że np. jedna gmina buduje stację kolejową, a druga stadion sportowy, bo tak jest taniej.” [Polski system...].



Wobec negatywnych efektów współpracy komunalna, która nie jest w stanie stworzyć efektu synergii, rodzą się pomysły wdrożenia kolejnego szczebla samorządu. W Polsce, dyskusje takie zaktywizowały się przy okazji debaty nad projektem ustawy metropolitalnej. Ważne głosy w tej sprawie zabrali zarówno przedstawiciele świata nauki m.in. [Markowski 2005], [Kulesza 2010], [Lackowska 2009], [Izdebski 2010], [Niziołek 2010], [Dolnicki 2010] jak i praktycy [Karnowski 2006], [Szczurek 2007], [Uzbek 2007]. Dyskusje nad tym rozwiązaniem toczą się od wielu lat i dotyczą przede wszystkim konieczności koordynacji zarządzania terytorialnego na obszarach metropolitalnych. W międzyczasie, problemy suburbanizacji na tyle się nasiliły, że problem ten dotyczy także powiązań ośrodków subregionalnych. Sposób zarządzania tymi powiązaniemami ma wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy obszarów funkcjonalnych, a w konsekwencji na jakość życia zamieszkujących je osób. Brak koordynacji w powiązaniach między miastem i terenami je otaczającymi często prowadzi do niepożądanych zjawisk zarówno w mieście, jak i w jego okolicach. By opracować najlepsze modele łączonego zarządzania na obszarach miejskich i wiejskich, należy najpierw zrozumieć wzajemne powiązania i zidentyfikować wyzwania, którym muszą stawić czoła zarówno obszary miejskie, jak i wiejskie. Często stosowane podejście uniwersalne (takie same rozwiązania wobec danej kategorii obszarów funkcjonalnych) nie przynosi spodziewanych rezultatów. Pokazał to dobitnie casus ustawy metropolitalnej, której uniwersalnej wersji nie udało się uzgodnić w parlamencie. Została jedynie przyjęta, na zasadzie *lex specialis*, jej dedykowana wersja dla Aglomeracji Śląsko-Zagłębiowskiej.

Dążenie do przyjęcia rozwiązań w postaci kolejnego szczebla samorządu (wobec i tak skomplikowanej jego struktury) wydaje się więc być mało realne. Skoro nie udaje się uzgodnić tego modelu dla ośrodków metropolitalnych, to tym bardziej jest to odległe dla miast o znaczeniu subregionalnym, takim jakim jest Lubin. Należy więc przeanalizować realność trzeciego rozwiązania, polegającego na zmianach granic obecnych jednostek.

Ostatnie lata są szczególną kumulacją takich refleksji wynikających z wieloletniego już doświadczenia praktycznego w funkcjonowaniu samorządów. Pozwalają one na diagnozowanie mechanizmów dysfunkcyjnych, których nie udało się dotychczas rozwiązać drobnymi nowelizacjami prawa. Oprócz szeregu dyskusji i opinii, sformułowano także kilka znaczących raportów eksperckich definiujących dysfunkcje w systemie samorządu lokalnego w Polsce, oraz kreujących rozwiązania, które te niesprawności mogą eliminować. Należały do nich:

- „Narastające dysfunkcje, zasadnicze dylematy, konieczne działania. Raport o stanie samorządności w Polsce” – przygotowany przez zespół autorów pod kierownictwem prof. J. Hausnera [Narastające dysfunkcje.... 2013];
- „Ocena sytuacji samorządów lokalnych” – przygotowany przez Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji [Ocena sytuacji... 2013];
- „Samorząd 3.0” – przygotowany przez Forum Od-nowa [Dąmbska, 2013];
- „Samorząd terytorialny w Polsce. Raport” – przygotowany przez Instytut Diagnoz i Analiz Społecznych IDAS pod kierownictwem prof. E. Wojciechowskiego [2014].

Jedną z postulowanych w raportach metod eliminacji części problemów jest konsolidacja jednostek oraz likwidacja gmin obwarunkowych. Można nawet odnieść wrażenie, że konsolidacja jednostek postrzegana jest jako podstawowy instrument zwiększenia sprawności samorządów. Każdy z tych raportów wnosi jednak nieco odmienne postulaty. Dlatego warto poświęcić im po kilka zdań.

Tzw. raport Hausnera, traktuje podział terytorialny kraju jako wartość samą w sobie, która nie powinna podlegać częstym, gruntownym zmianom. Lokalne społeczności zachowują bowiem inercję w przywiązaniu do poprzednich struktur. Dlatego propozycje zmian oparte są o system zachęt i bonusów przy poszanowaniu autonomii jednostek. Enumeratywnie w raporcie wymieniona jest kwestia zasadności dalszego funkcjonowania tzw. gmin wiejskich okołomiejskich, które według autorów powinny zostać połączone z gminami miejskimi, tworząc nowe miejsko-wiejskie struktury. Podobnie z mniejszymi gminami, które ze względu na tzw. ekonomię zakresu i ekonomię skali powinny rozważyć możliwość wspólnego wykonywania zadań z innymi jednostkami a docelowo podejmować decyzje konsolidacyjne. Zdaniem autorów część gmin jest zbyt mała, by należycie wykonywać wszystkie nałożone na nie kompetencje.

Raport MAiC-u, idzie w swych propozycjach nieco dalej, postulując przymusowe mechanizmy konsolidacji gmin wiejskich okołomiejskich i miejskich oraz gmin małych, o liczbie mieszkańców nie przekraczających 4 tys. mieszkańców. Zakłada także weryfikację sieci powiatów poprzez automatyczne połączenie powiatów grodzkich z sąsiadującymi z nimi powiatami ziemskimi. Postuluje się także wdrożenie nowego szczebla – tzw. powiatu metropolitalnego, który miałby zarządzać wybranymi zadaniami (komunikacja, planowanie) ale tylko w strefach funkcjonalnych największych aglomeracji.

Raport Forum Od-nowa postuluje najdalej idące zmiany w sieci administracji samorządowej. Uważa, że tak małe jednostki w okresie zmieniających się form komunikacji straciły rację bytu. Dlatego zakłada konsolidację gmin do struktur mających co najmniej 20 tys. mieszkańców. Powstanie tak dużych gmin automatycznie eliminuje zasadność funkcjonowania powiatów - autorzy raportu postulują likwidację tego szczebla. Duże gminy przejęłyby po prostu zadania powiatów na swoim terenie. Potwierdza to poniekąd tezę, że podstawową komórką przestrzenną usług publicznych jest obszar zbliżony do obecnych powiatów. W takim układzie (a nie układzie gminnym) funkcjonuje większość stref ciężenia w zakresie usług (publicznych i komercyjnych) czy aspektów gospodarczych (handel, rynek pracy).

Raport IDAS jest za konsolidacją małych gmin oraz połączenie niektórych gmin miejskich i okalających je (tzw. obwarzankowych) gmin wiejskich. Korekcie powinna ulec także mapa powiatów celem tworzenia silniejszych pod względem instytucjonalnym i gospodarczym jednostek.

**We wszystkich analizowanych raportach eksperckich poważnie rozważa się korektę układu terytorialnego kraju w kierunku tworzenia większych jednostek. Taki kierunek reform jest zgodny z trendami w większości krajów rozwiniętych.** Od końca lat 90. zasadniczych redukcji liczby gmin dokonano m.in. w Grecji, Danii, Wielkiej Brytanii, i Irlandii. W nieco mniejszym zakresie zmiany takie wprowadzono w Niemczech, Estonii, Finlandii i Holandii. Uzasadnienie tych reform wszędzie jest podobne - efekt skali, podążanie za zmianami funkcjonalnymi, procesy suburbanizacji, demografia, zmiany form komunikacji, czy też uproszczenie skomplikowanego układu administracyjnego.

Trend konsolidacji jest zatem wyraźnie dominującym kierunkiem zmian podziałów terytorialnych. **Wobec trzech możliwych kierunków rozwiązań, które przedstawiono w pierwszej części tego podrozdziału, zmiany granic administracyjnych są najbardziej realnym instrumentem dostosowywania się do zmieniającej się rzeczywistości.**

W Polsce mamy do czynienia z narastającymi dysfunkcjami, zderzającymi się z regulacyjną inercją i brakiem rozwiązań systemowych. **Dlatego na uwagę zasługują próby jednostkowych rozwiązań wykorzystujących bieżące uwarunkowania formalne.** Mogą one bowiem wspomóc wiedzę teoretyczną doświadczeniami praktycznymi.

## **1.2. Obszary miejskie z punktu widzenia logistyki miejskiej**

Zmniejszanie się liczby ludności miast na rzecz przedmieść, szczególnie gmin obwarzankowych (jednostek wiejskich przylegających do większych miast) stało się niezaprzeczalnym faktem. To „wychodzenie” miasta poza jego granice administracyjne (miasta rozwijają się i tereny zurbanizowane wychodzą poza granice administracyjne), powoduje iż coraz częściej mamy do czynienia z funkcjonalnymi obszarami miejskimi tworzonymi przez duże miasta i zurbanizowane tereny bezpośrednio je okalające [Szukalski, 2014]. Ten nowy twór zamieszkały jest przez ludność charakteryzującą się ewidentnie miejskim stylem życia, mentalnością, zachowanymi, przyzwyczajeniami, ale także potrzebami i oczekiwaniami. Ponadto, jest ona silnie powiązana funkcjonalnie z miastem. Zapewnia ono bowiem korzystniejsze warunki urzeczywistnienia wielu potrzeb, w tym tych związanych z pracą, edukacją szkolną i przedszkolną, opieką zdrowotną, kulturą, sportem i rekreacją, wypoczynkiem czy zakupami (wahadłowa ruchliwość ludności w cyklu dziennym).

Powstanie tego rodzaju gęsto zaludnionego obszaru wymusza konieczność szerszego myślenia o zakresie i dostarczaniu usług publicznych – urealnienia granic administracyjnych w stosunku do zasięgu, niektórych z nich. Nierzadko bowiem pojawia się problem niezadowalającej dostępności usług publicznych, wynikający z braku zdolności gmin obwarzankowych do ich świadczenia na dużo większą skalę niż dotychczas, nieumiejętności koordynacji procesu ich świadczenia. Ponadto niski stopień zwartości wspólnoty – brak identyfikacji nowych mieszkańców z gminą obwarzankową jako „swoją gminą” i ciężenie w kierunku miasta, może doprowadzić do silnego lobbingu określonych partykularnych interesów (np. dążenie do wyposażenia w infrastrukturę techniczną wybranych obszarów miasta) i dysharmonii procesów rozwojowych. Co więcej odpływ mieszkańców z miasta nie zwalnia władz z konieczności zabezpieczenia i rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, również z myślą o tych, którzy formalnie nie partycypują w jej utrzymaniu poprzez system podatków lokalnych a korzystają na równi z jego mieszkańcami (nasilenie efektu pasażera na gapę).

Pojawienie się skomplikowanej siatki formalnych i nieformalnych zależności pomiędzy miastem a gminą obwarzankową rodzi, całkiem słuszne, pytanie „co dalej?”. Czy zaakceptować układ miasto – gmina wiejska (obwarzankowa), czy też lepiej skupić zarządzanie w jednym miejscu (w mieście)? Patrząc realnie, pierwsze rozwiązanie może przynieść niekontrolowany rozrost miasta, a w przypadku gminy obwarzankowej narastanie trudności, konfliktów zakłócających jej prawidłowe funkcjonowanie, co za tym idzie

naruszenie stabilności społeczno-gospodarczej. Za drugim przemawiają głównie względy ekonomiczne, gdyż w dużym podmiocie, biorąc pod uwagę efekt skali, łatwiej nie tylko zagwarantować właściwy poziom i jakość usług, ale przede wszystkim profesjonalne zarządzanie prowadzące do zwiększenia efektywności funkcjonowania jednostki, co za tym idzie niższą cenę świadczonych usług.

Zmiana granic administracyjnych gmin nie jest zjawiskiem nowym. Co więcej jest ono, z różną intensywnością szeroko dyskutowane w środowisku samorządowym, ale nie tylko. Nierzadko pojawia się pogląd, że gminny obwarunkowe powinny wręcz ulec likwidacji choćby ze względu na ich silne powiązanie z miastem (są one obsługiwane przez miasta do których przylegają), oraz generowanie zwiększonych kosztów administracyjnych związanych z funkcjonowaniem urzędów [Żółciak, 2018]. Niewątpliwie wzbogacenie miasta o tereny gminy obwarunkowej jest zarówno uzupełnieniem jego potencjału rozwojowego, ale także ogromnym wyzwaniem co do jego przyszłych kierunków. Po pierwsze, wiejskie gminy obwarunkowe rozwijają się w cieniu swoich odpowiedników, co skutkuje słabszym tempem ich rozwoju oraz większymi wahaniami w tym względzie [Gibas, 2016]. Po drugie, ten rozrost rodzi odpowiedzialność po stronie władz nie tylko za osoby mieszkające w mieście, ale także poza nim a funkcjonalnie połączone z miastem (konieczność koordynacji zadań).

Uzasadniając słuszność poszerzenie granic administracyjnych miasta o gminę obwarunkową lub jej część, warto wyjść jednak poza standardowe ramy poszukiwań „za” finansowego, społecznego czy też przestrzennego. Spojrzenie na poruszaną kwestię przez pryzmat koncepcji *Thinking Outside the Box*<sup>1</sup> pozwala ukierunkować argumentację na zagadnienia logistyczne (jakże często pomijane w rozważaniach dotyczących rozwoju jednostek terytorialnych). I nie chodzi tutaj jedynie o odwołanie się do „suchej” optymalizacji przepływów osób i/lub towarów pomiędzy gminą a miastem, gdzie u podstaw decyzji logistycznych leży zysk (czynnik ekonomiczny), ale zwrócenie uwagi na inny wymiar logistyki urzeczywistniany w sferze społecznej, a za taką należy uznać funkcjonowanie jednostek samorządu terytorialnego i ich przeobrażenia.

Sięganie do doświadczeń logistycznych nabiera coraz większego znaczenia w obszarze szeroko rozumianej gospodarki miejskiej – ośrodki zurbanizowane tworzą mniej lub bardziej złożone systemy logistyczne. Doświadczenia te wspomagają harmonijny rozwój, pozwalają

---

<sup>1</sup> Thinking outside the box obrazuje idee "Myślenie rodzi idee, które sprowadzają ulepszenia. Podejście do problemu często wymaga Myślenie nieszablonowe często wymaga zmiany myślenia lub zupełnie innego podejścia [Robinson, 2018].

na obniżenie kosztów, zwiększenie wydajności i racjonalizację cen świadczonych usług, w konsekwencji stają się elementem zwiększania przewagi konkurencyjnej. Skutecznemu i efektywnemu konfrontowaniu potrzeb społeczeństwa z możliwymi sposobami ich zaspokajania służy logistyka społeczna. Jest ona zorientowana na kształtowanie wszelkich przepływów (transport, dostęp do usług publicznych, rynku pracy itp.) wraz z towarzyszącymi im informacjami, o szczególnej roli społecznej, wynikających z potrzeb i oczekiwań danej wspólnoty i zapewniających jej prawidłowe funkcjonowanie [Kołodziejczyk, Szołtysek, 2009]. Celem logistyki społecznej jest więc zapewnienie, zwiększenie dostępności dóbr materialnych i dostępności do miejsc poprzez logistyczne zarządzanie przepływami ocenianymi przez pryzmat percepcji jakości życia. Dostępności, która określa potencjał dla możliwości zajścia interakcji, rozumianych w szerokim sensie zarówno ekonomicznym jak i społecznym [Hansen, 1959]. Stąd też jako naczelne zasady przyjmuje się skuteczność i korzystność, przy czym, co jest ważne, cele ekonomiczne nie wyrastają ponad cele społeczne. Oznacza to, że wymiar ekonomiczny nie może być jedynym wyznacznikiem podejmowania decyzji przemawiających za rozrostem granic miasta, choć jest kluczowym. Ukierunkowane są one społecznie i nierzadko politycznie – zachowania zarządcze władz lokalnych muszą jednak sprostać zwiększającej się świadomości mieszkańców oraz wyzwaniom zrównoważonego rozwoju. A zatem, spójność i integralność obszaru, dostępność do miejsc i usług powinna być tutaj nadrzędna, ale zarazem kompatybilna z celami ekonomicznymi [Szołtysek, A. Sadowski, M. Kalisiak-Mędelska, 2016].

W tym świetle „wchodzenie” miasta w obszar gminy obwarunkowej samoistnie nakazuje myśleć o poszerzeniu jego granic administracyjnych tak by stworzyć jeden, koherentny społecznie, ekonomicznie i przestrzennie obszar. Z punktu widzenia logistyki miejskiej, która bardzo silnie wpisuje się w zakres logistyki społecznej, chodzi o obszar pozwalający na długofalowe kształtowanie i koordynowanie właściwych pod względem organizacyjnym (dostępność do szkół, przedszkoli, placówek służby zdrowia, sportowo-rekreacyjnych itp.), ekonomicznym jak i czasowym przepływów materialnych w jego obrębie oraz towarzyszących im informacji w celu poprawy jakości życia mieszkańców. I nie chodzi tu jedynie o zabezpieczenie potrzeb publicznych, ale także tych w postaci dostępu i możliwości skorzystania z dóbr i usług komercyjnych poprzez stworzenie odpowiednich warunków ich realizacji (np. rozwój infrastruktury drogowej). Te obie płaszczyzny –

publiczna i komercyjna tworzą więc siatkę złożonych, powiązanych przepływów w coraz bardziej zróżnicowanych obszarach [Yangiang, 2014, Kauf, 2016, Ratajczak, 1999]:

- Dóbr konsumpcyjnych (rynki hurtowe, detaliczne, e-commerce) silnie związanych z nowymi wzorcami zachowań konsumenckich – oczekiwanie niezakłóconego przepływu towarów od pierwszej do ostatniej mili. Wysoki poziom zindywidualizowania oferty.
- Infrastruktury zaspokajającej potrzeby produkcyjne i nieprodukcyjne, ale także zbiorowe i indywidualne mieszkańców w zakresie pracy i życia (różnorodność stylów życia, duże wahania aktywności dziennej mieszkańców). Jej skala i stan determinuje możliwości działania i ekspansji rynkowej podmiotów gospodarczych, stanowiących o przydatności i atrakcyjności miasta.
- Dóbr i dostarczanie usług publicznych o charakterze komunalnym, społecznym, jak również administracyjnym (pogłębiający się indywidualizm – „odmasowienie”, asertywność mieszkańców).

Przepływom tym powinien towarzyszyć niezakłócony i sprawny przepływ informacji w oparciu o stosowną infrastrukturę komunikacji (mowa tutaj o dostarczeniu właściwej informacji, we właściwej ilości, właściwie przygotowanej, we właściwym czasie, we właściwym miejscu, właściwemu odbiorcy, po właściwej cenie tzw. 7W<sup>2</sup> [Coyle, Bardi, Langrey, 2002]. Wymaga to stałej analizy zapotrzebowania na informacje przydatne z punktu widzenia finalnego decydenta oraz optymalizacji ich przepływu pomiędzy nadawcą a odbiorcą.

Wspomniane przepływy wyznaczają zatem granice spójności danego obszaru, spajają go domykają, co pozwala na ich kreowanie w taki sposób by beneficjenci (mieszkańcy) odczuwali satysfakcję z oferowanej jakości życia, z drugiej zaś strony by obszar ten stał się inteligentną strukturą o dużej sile przyciągania<sup>3</sup> [Szołtysek, 2016]. To zaś z logistycznego punktu widzenia pozwoli to na [Detyna, Twaróg, 2013]:

- wprowadzenie zasad „odchudzonego” zarządzania (lean managementu),
- stałą dbałość o jakość obsługi mieszkańców,
- właściwe określenie popytu na usługi i kalkulację jednostkowego ich kosztu,

---

<sup>2</sup> Zasada 7W jest tłumaczeniem z języka angielskiego zasady 7R: right product (właściwy produkt), right quantity (właściwa ilość), right condition (właściwy stan), right place (właściwe miejsce), right time (właściwy czas), right customer (właściwy klient), right price (właściwa cena).

<sup>3</sup> Koncepcja logistyki miasta odnosi się do wnętrza systemu, nie zaś do jego otoczenia. Ma ona zastosowanie do form zagospodarowania przestrzeni przez ludzi, spełniających kryteria miasta.

- odpowiadające potrzebom planowanie źródeł zaopatrzenia,
- skoordynowane sterowanie poziomem zapasów (np. w szpitalach),
- identyfikację kierunków i minimalizację czasu przepływu ludzi i/lub towarów.

Potwierdzeniem powyższego jest chociażby trudna współpraca między gminą wiejską Lubin a miastem Lubin przy reorganizacji sieci szkół w kierunku budowania wspólnego systemu oświaty<sup>4</sup>. Warto zwrócić uwagę, duża część dzieci i młodzieży z terenu gminy wiejskiej Lubin uczęszcza do placówek oświatowych (przedszkoli publicznych i niepublicznych, szkół podstawowych, gimnazjów) znajdujących się w mieście Lubin.

W ostatnich latach zainteresowaniem cieszą się placówki niepubliczne, które obok lekcji, edukacji przedszkolnej proponują również szereg zajęć dodatkowych, umożliwiających dłuższy pobyt dziecka w jednym miejscu, co niewątpliwie rozwiązuje problemy logistyczne mieszkańców gminy wiejskiej pracujących w mieście. W Lubinie z oferty przedszkoli niepublicznych korzysta 17 proc. dzieci zamieszkałych w gminie okalającej. Połowicznym rozwiązaniem tego problemu są inwestycje w obiekty (m.in. przedszkola) towarzyszące rozwojowi mieszkalnictwa w gminie wiejskiej. Niewątpliwie podnoszą one wartość jej potencjału rozwojowego, nie mniej jednak wymagają niemałych nakładów finansowych, także ze strony komercyjnych podmiotów gospodarczych potencjalnie zainteresowanych tego rodzaju działalnością. Po drugie, często nie są one przedmiotem rozważań mieszkańców funkcjonalnie związanych z miastem, których przemieszczenia dobowe, przede wszystkim z punktu widzenia czynnika czasu, decydują o wyborze wielu placówek i usług (oświatowych, służby zdrowia) zlokalizowanych w mieście.

Dla samego miasta (w omawianym przypadku Lubina) codzienny napływ mieszkańców z gminy wiejskiej ze względu na pracę, edukację dzieci, leczenie itp. generuje określone koszty chociażby z tytułu świadczenia usług komunalnych (np. dostarczanie wody, energii elektrycznej, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, odbiór i przetwarzanie odpadów komunalnych) i utrzymania infrastruktury. Warto tutaj podkreślić, iż miasto Lubin charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą komunalną (sieć drogowa, wodociągowa, kanalizacyjna, oczyszczalnia ścieków), która pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkańców na bardzo wysokim poziomie. Należy jednak pamiętać, iż w myśl logistyki społecznej nadrzędnym celem władz miasta powinno być zapewnienie właściwego jej stanu (modernizacja i rozwój) w celu zapewnienia wysokiej jakości usług. W obliczu

---

<sup>4</sup> Gmina nie chce oświatowej integracji, <http://www.lubin.pl/gmina-nie-chce-oswiatowej-integracji/> (10.03.2019).



sukcesywnego wyludniania się miasta i obserwowanych przepływów dziennych ludności z obrębów przedmieść, utrzymanie takiego stanu rzeczy może wiązać się z określonymi trudnościami, głównie natury finansowej. Urzeczywistnia się więc, zasygnalizowane już wcześniej, klasyczne zjawisko „gapowicza” lub inaczej „pasażera na gapę” (*free rider problem*), w którym to osoby spoza miasta korzystają z jego infrastruktury, lecz nie biorą udziału w jej finansowaniu. Podatki bowiem płacą w miejscu swojego zamieszkania (udział gminy w podatku PIT oraz podatek od nieruchomości to dwa główne źródła utrzymania infrastruktury komunalnej).

Podejście to odnosi się do specyficznego modelu korzystania z dóbr publicznych, nie tylko ze względu na publiczne koszty ale także jednostkowe korzyści. Inaczej mówiąc „gapowicz” korzysta z dóbr i usług w stopniu przewyższającym jego udział w kosztach ich wytworzenia, późniejszego utrzymania i rozwoju (np. infrastruktury komunikacyjnej, wodociągowej, kanalizacyjnej). Niestety właściwością tych dóbr jest brak możliwości wykluczenia kogokolwiek z ich konsumpcji, niezależnie od tego czy konsument płaci za nie czy nie (głównie przez system podatków lokalnych). Niepłacenie podatków przez mieszkańców gminy wiejskiej Lubin, a uzyskujących określone korzyści z faktu bycia pełnoprawnym usługobiorcą można potraktować, zatem w kategorii swoistego rodzaju „oszustwa” wobec wspólnoty samorządowej miasta Lubin<sup>5</sup>.

Biorąc pod uwagę, że obserwowany jest począwszy od początku lat 90., systematyczny wzrost liczby ludności w obrębach podmiejskich Lubina (od największego przyrostu: Osiek, Obora, Szklary, Chróstnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice, Kłopotów), można przypuszczać, iż zasygnalizowane powyżej zjawisko, przy zachowaniu dotychczasowego układu administracyjnego, będzie się nasilało. Dodatkowo mogą je pogłębiać dysproporcje rozwojowe (stopień wyposażenia głównie w infrastrukturę społeczną, rynek pracy i możliwości rozwoju przedsiębiorczości, dostępność do różnego rodzaju komercyjnych usług itp.) pojawiające się pomiędzy gminą wiejską Lubin a miastem Lubin.

Innym problemem, silnie związanym z przepływami ludności, ale także intensywnym rozwojem sfery gospodarczej jest kongestia transportowa. Obrazuje ona zwiększony popyt na infrastrukturę transportową, który przekracza możliwości jego sprawnego obsłużenia, powodując jej zatłoczenie, przeciążenie. Kongestia jest zjawiskiem charakterystycznym dla

---

<sup>5</sup> Ujęcie z punktu widzenia ekonomiczno-socjologicznej teorii własności, według której „oszukany” jest dana wspólnota (narodowa, samorządowa), która traktowana jest jako właściciel (dóbr i usług publicznych) [Galor, 2010]

układów miejskich, w których dominacja transportu samochodowego zintensyfikowała rozrastanie się miast przyczyniając się do zmiany ich układu przestrzenno-funkcjonalnego. Dotyka ona również Lubina, który charakteryzuje się zmienną liczbą swoich użytkowników w układzie dobowym (przejazdy do pracy i z pracy) jak również skupia znaczną liczbę podmiotów gospodarczych (produkcyjnych, handlowych, usługowych)<sup>6</sup>. Rodzi to konkretne problemy z zachowaniem płynności przepływów osób i/lub towarów, ze względu na zwiększenie zapotrzebowania na różnego rodzaju przewozy (są to nie tylko przewozy wynikające z przemieszczania się osób czy ładunków, ale także związane z techniczną obsługą miasta: wywóz śmieci, oczyszczanie miasta, działalność służ porządkowych). Należy zwrócić także uwagę na zmianę oczekiwań klientów, i co za tym idzie wydłużającą się aktywność dobową wielu podmiotów gospodarczych (system pracy 24/7, wydłużone godziny otwarcia), która wraz z nasileniem się popytu kreuje dodatkowe przepływy w ciągu doby. Istotnym następstwem kongestii jest więc wydłużenie czasu przejazdu, co z kolei przyczynia się do zwiększenia kosztów transportu jak również eksploatacji infrastruktury. Poza tym na obszarach najbardziej narażonych na występowanie kongestii obserwowany jest spadek dochodów oraz rentowności prowadzonej działalności (dotyczy to przede wszystkim tych dziedzin, które uzależnione są od transportu)<sup>7</sup>. W konsekwencji następuje transfer inwestycji na tereny mniej kapitałochłonne.

W tym kontekście, można się zastanowić, biorąc pod uwagę zamierzenia władz Lubina o poszerzeniu swoich granic administracyjnych, czy swoistego rodzaju scentralizowanie decyzji transportowych (czyli obejmujących nowy, powiększony obszar) odnośnie: organizacji transportu, siatki połączeń, inwestycji w tabor ale również infrastrukturę, nie przyczyni się zmniejszenia kongestii, co za tym idzie kosztów ekonomicznych i społecznych jakie ona generuje. Należy mieć bowiem świadomość, iż zmniejszenie kongestii wymaga z reguły kompleksowych, systemowych decyzji, ale również dużych nakładów finansowych.

Reasumując, utrzymujące się i pogłębiające z upływem czasu ograniczenia terytorialne miasta Lubina skutkować mogą poważnymi problemami w zakresie jego funkcjonowania.

---

<sup>6</sup> W 2017 r. wpisanych do rejestru regon ogółem było 7258 podmiotów gospodarki narodowej, w tym 7072 działających w sektorze prywatnym, natomiast liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej ogółem wyniosła 498. Dla porównania w gminie wiejskiej Lubin sytuacja wyglądała następująco: podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru regon ogółem – 1601, w tym sektor prywatny – 1569; podmioty gospodarki narodowej nowo zarejestrowane w rejestrze regon ogółem – 138. [Bank Danych Lokalnych].

<sup>7</sup> Wśród innych kosztów kongestii wymienia się: koszty eksploatacji pojazdów, straty czasu użytkowników transportu, straty związane z uciążliwością podróży, straty związane z czasem trwania przewozów towarowych, koszty wypadków oraz zanieczyszczenia środowiska [Ciesielski 1986].

### **1.3. Obszary miejskie z punktu widzenia dokumentów strategicznych i planistycznych**

*Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju (SOR)*, przyjęta przez Radę Ministrów 14 lutego 2017 roku, jest kluczowym dokumentem państwa polskiego w obszarze średnio- i długofalowej polityki gospodarczej. SOR jest aktualizacją średniookresowej strategii rozwoju kraju, tj. *Strategii Rozwoju Kraju 2020*. Została sformułowana tu nowa wizja i model rozwoju kraju będące odpowiedzią na wyzwania stojące przed polską gospodarką.

Jednym z elementów strategii jest prowadzenie skutecznej polityki regionalnej dostosowanej do specyfiki danego terytorium, obejmującej działania służące aktywizacji gospodarczej, rozwojowi lokalnych rynków pracy i mobilizacji zawodowej mieszkańców, czy poprawie dostępu do usług publicznych z wykorzystaniem potencjałów lokalnych i subregionalnych gospodarek. SOR dostrzega regres w rozwoju społeczno-gospodarczym części miast średnich (często tak jak Lubin, mono-funkcyjnych). Obserwuje się osłabienie ich znaczenia społeczno-gospodarczego, a problemy rozwojowe związane są ze spadkiem liczby ludności (zwłaszcza wykształconej, w wieku produkcyjnym), starzeniem się populacji, niedopasowaniem podaży do popytu na rynku pracy, osłabieniem bazy ekonomiczno-budżetowej samorządów oraz z niewystarczającą dostępnością transportową (w tym powiązaniem transportem zbiorowym z innymi miastami i regionami). Są one rozmieszczone w całym kraju, a mnogość problemów społecznych i gospodarczych w miastach średnich osłabia ich funkcje i stabilizującą rolę w policentrycznym systemie osadniczym.

Dlatego planuje się wsparcie zmian w sferze instytucjonalnej, których efektem będzie wyższa jakość działania instytucji, w tym administracji rządowej i samorządowej. W wielu przypadkach efektywny układ samorządowy decyduje o długofalowych perspektywach rozwojowych poszczególnych obszarów. Samorządy terytorialne średnich miastach tracących funkcje społeczno-gospodarcze uzyskają niezbędne wsparcie służące wzmocnieniu ich potencjału administracyjnego i zarządczego. Tym działaniom poświęcony jest **cel 3.1. dotyczący poprawy warunków rozwojowych polskich miast**. Koncentrować się one mają na podnoszeniu efektywności i jakości zarządzania obszarami miejskimi oraz poprawie dostępu do różnego typu usług publicznych o charakterze rozwojowym (w tym społecznych związanych m.in. z edukacją, zdrowiem, kulturą oraz gospodarczych - związanych m.in. ze wsparciem przedsiębiorczości, przeciaganiem inwestycji prywatnych).

Miasta te – węzły sieci, są centrami życia gospodarczego i dostarczania podstawowych dóbr i usług, decydujących o zrównoważonych terytorialnie perspektywach rozwojowych wszystkich mieszkańców Polski, w tym mieszkańców obszarów wiejskich. Działania miasta Lubin wpisują się w kluczowe cele rozwojowe SOR .

Z kolei w obowiązującej *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030* [KPZK, 2011] jest przykładem funkcjonalnego podejścia do zarządzania terytorium. Koncentruje bowiem uwagę przede wszystkim na spójnych pod względem przestrzennym strefach oddziaływania miast, charakteryzujących się istnieniem powiązań funkcjonalnych oraz zaawansowaniem procesów suburbanizacyjnych. Wyróżniającą się z otoczenia i upodabniającą się pod pewnymi względami do głównego miasta. Koncepcja poświęca uwagę nie tylko aglomeracjom ale także obszarom funkcjonalnym ośrodków subregionalnych obejmujących gminy położone w bezpośrednim sąsiedztwie miast o populacji między 50 a 100 tys. mieszkańców. Według dokumentu, miasta te pełnią znaczącą rolę jako ośrodki koncentrujące funkcje gospodarcze i społeczne oraz będące miejscem dostarczania usług publicznych istotnych z perspektywy ich mieszkańców oraz mieszkańców otaczających je obszarów wiejskich, które są uzupełnieniem oferty miast wojewódzkich i regionalnych. KPZK zaleca reakcje kumulujące się problemy rozwojowe zaznaczają się na terenie wielu polskich miast i są m.in. skutkiem przemian technologicznych i organizacyjnych w przemyśle, wieloletnich zaniedbań w zakresie utrzymania infrastruktury technicznej i mieszkaniowej, a także problemów społecznych jak też suburbanizacja i związane z nią niekontrolowane rozprzestrzenianie zabudowy.

*Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030* [KSRR 2030] zwraca uwagę na niski poziom współpracy pomiędzy podmiotami odpowiedzialnymi za wdrażanie lokalnych polityk publicznych, jak i niedostateczna koordynacja, przyczyniają się z jednej strony do powielania podobnych działań lub też z drugiej - ich wzajemnego wykluczania. Prowadzi to do osłabienia efektów inwestycji publicznych, które lepiej skoordynowane mogłyby działać wzmacniająco i stymulująco dla rozwoju poszczególnych terytoriów. Słabość sieci współpracy w szczególności między różnymi jednostkami władz samorządowych stanowi istotne wyzwanie rozwojowe. W myśl terytorializacji procesów rozwoju, postuluje ukierunkowanie wsparcie, w tym obszarom funkcjonalnym miast średnich z otaczającymi je obszarami wiejskimi. W regularnej strukturze polskiej sieci miast średnich, dostrzega potencjał sprzyjający procesom konwergencji społeczno-gospodarczej całego terytorium kraju.

Nowy paradygmat polityki rozwoju regionalnego, w większym niż dotychczas stopniu, uwzględnia lokalny kontekst dla prowadzenia działań rozwojowych. Odpowiedni wybór atutów regionalnych i lokalnych, które dadzą najlepsze możliwości rozwojowe obszarów, wpływa na kształtowanie przewagi konkurencyjnej danego terytorium. Dla polityki rozwoju oznacza to **odejście od wspierania całego kraju czy regionów w jednolity sposób na rzecz większego różnicowania interwencji w zależności od problemów i potencjałów poszczególnych obszarów**. Wymaga to dobrej diagnozy terytoriów oraz występujących powiązań funkcjonalnych, w celu identyfikacji potencjałów, które później przełożą się na ich rozwój. Miasta średnie zagrożone utratą funkcji społeczno-gospodarczych są jednym z dwóch obszarów strategicznej interwencji (OSI). Działania podejmowane zatem w Lubinie wychodzą naprzeciw celom określonym w KSRR.

Nowością w podejściu do programowania terytorialnego rozwoju było przyjęcie przez rząd *Krajowej Polityki Miejskiej 2023* [KPM, 2015]. Jest to efektem zwrócenia szczególnej uwagi na problemy rozwojowe tych ośrodków. Jak zauważa KPM, zarówno największe aglomeracje jak i mniejsze miasta, dzięki koncentracji funkcji gospodarczych, administracyjnych i usługowych, odgrywają podstawową rolę w rozwoju gospodarczym Europy, krajów, regionów, a nawet mniejszych jednostek administracyjnych i obszarów funkcjonalnych, w tym np. obszarów wiejskich. Efekt aglomeracji i skali powoduje, że to w nich skupiają się miejsca pracy, usługi publiczne, zarówno te podstawowe jak i wyższego rzędu, działalność naukowa i innowacje. Są też ważnym miejscem do życia w Polsce – 61% ludności zamieszkuje obszary o statusie administracyjnym miast, ale aż 75% funkcjonalne obszary zurbanizowane. Tym samym miasta gromadzą samoistny potencjał, który aktywizuje i inspiruje podejmowanie różnorodnych działań rozwojowych oraz kreuje rozwój gospodarczy całego kraju.

Celem Polityki Miejskiej, zintegrowanej ze Strategią Odpowiedzialnego Rozwoju jest tworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ośrodków miejskich, wypracowanie mechanizmów współpracy w ich obszarach funkcjonalnych, wzmocnienie ich zdolności do tworzenia miejsc pracy oraz poprawa jakości życia mieszkańców. Aby osiągnąć ten cel niezbędna jest poprawa zdolności ośrodków miejskich do kreowania rozwoju, wzrostu i zatrudnienia, wspieranie zrównoważonego rozwoju. Wśród zadań KPM jest przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom niekontrolowanej urbanizacji - żywiołowemu i chaotycznemu rozwojowi rozproszonej zabudowy. Kolejnym zadaniem jest wspomaganie rozwoju subregionalnych i lokalnych ośrodków miejskich. Za konieczne uznaje się

wspieranie siły rozwojowej miast subregionalnych i lokalnych. W efekcie wdrożenia KPM osiągnięte ma zostać wzmocnienie zdolności miast i ich obszarów funkcjonalnych do kreowania zrównoważonego rozwoju i tworzenia miejsc pracy oraz poprawa jakości życia mieszkańców. **We wspomaganiu rozwoju subregionalnych polityka miejska szczególnie uwzględnia dążenie do integracji przestrzennej tych miast z otaczającymi gminami.** Działania w zakresie wspólnego określania i realizacji wizji rozwoju przestrzeni miasta i jego otoczenia mają kreować warunki, aby subregionalne ośrodki miejskie stanowiły stimulator rozwoju otaczających je obszarów wiejskich. Dotyczy to również rozwijania relacji miastowieś, zwłaszcza w zakresie lokalnych rynków pracy, poszukiwania lokalnych specjalizacji, kształtowania przestrzeni, lokalnego transportu czy ochrony środowiska.

Rozwój subregionalnych ośrodków miejskich jest jednym z sześciu horyzontalnych kierunków strategicznej interwencji w *Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030* [SRWD, 2018]. W odniesieniu do regionu LGOM wskazuje istotny potencjał rozwojowy KGHM stanowiący dobre podłoże do wprowadzania innowacyjności technologicznych i materiałowych oraz rozwoju eksportu. Uzależnienie gospodarcze od jednego podmiotu wytwarza jednak monokulturę gospodarczą, która prowadzi do poważnych problemów strukturalnych (znanych chociażby z restrukturyzowanych okręgów schyłkowych branż). Dlatego w stosunku do Lubina zaleca się dywersyfikację gospodarczą miasta. Wśród barier rozwojowych wskazuje się m.in. na procesy niekontrolowanej suburbanizacji. Jest to jedyny ośrodek subregionalny w województwie, w którym są one równie intensywne jak wokół aglomeracji wrocławskiej. Działania zmierzające więc do koordynowania tego procesu są zgodne z zapisami tego dokumentu.

W *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego* [Projekt PZPWD, 2018], wyznaczono obszar funkcjonalny LGOF, w którym Lubin, obok Legnicy i Głogowa, jest jednym z rdzeni subregionalnych. Wszystkie one tworzą swoje wewnętrzne strefy funkcjonalne. Plan krytykuje politykę przestrzenną wyrażoną w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin wiejskich LGOF, kilkakrotnie zwiększających udział terenów zabudowanych (z 2,6% do ok. 8%). Zaleca się większą koordynację polityki przestrzennej miast i ich obszarów funkcjonalnych. Podobnie jak w strategii województwa, także i w PZPWD zauważono, że obszar funkcjonalny Lubina należy do dwóch obszarów na terenie województwa (obok aglomeracji wrocławskiej), gdzie procesy rozwoju stref podmiejskich są najintensywniejsze. Lubin klasyfikuje się do ośrodków subregionalnych o znaczny potencjale metropolitalnym i aglomeracyjnym, zaś otaczająca go

gmina wiejska jest obszarem poddającym się wpływowi metropolizacji i aglomeracji. Szczególnie silnie te procesy występują w sołectwach bezpośrednio sąsiadujących z miastem. Towarzyszy temu spadek liczby ludności obszaru rdzenia takiej strefy.

Analiza proponowanych działań ze strony władz miasta Lubina wpisuje się zatem w próby strategicznych rozwiązań, które określone są w krajowych i regionalnych dokumentach planistycznych.

## **2. Kształtowanie się struktury przestrzennej Lubina**

### **2.1. Rozwój miasta przed 1989 r.**

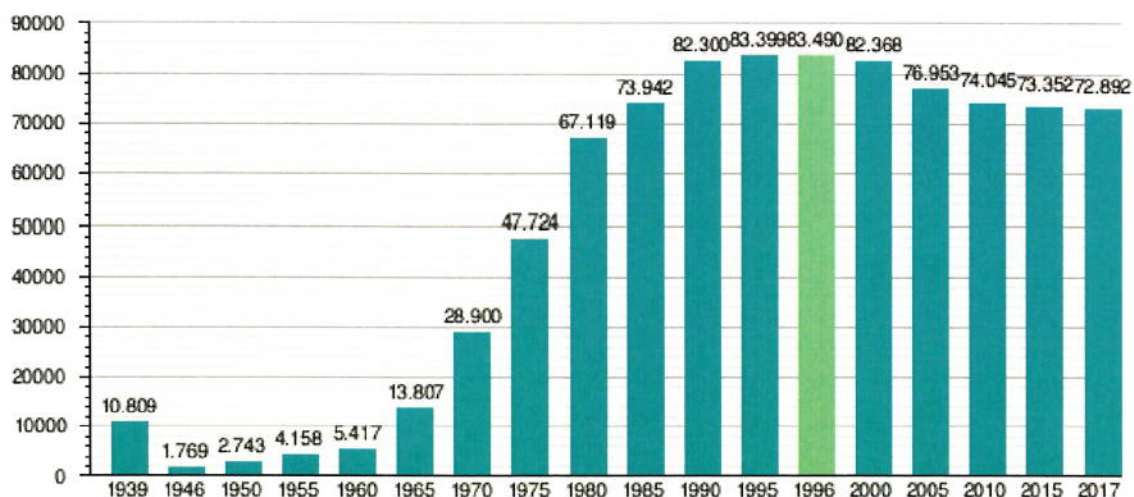
Po II wojnie światowej w Lubinie ocalało jedynie 260 domów (około 2600 izb) nadających się do remontów i zamieszkania, miasto zatem było budowane praktycznie od podstaw. Do 1957 roku, kiedy to inż. Jan Wyżykowski udokumentował w okolicy pokłady rud miedzi, Lubin był miasteczkiem ledwie przekraczającym 4 tys. mieszkańców. Zabudowa miasta była zdeintegrowana na wskutek zniszczeń wojennych i składała się jedynie z 260 domów (2 600 izb). Kluczowym momentem w dziejach miasta była decyzja ministerstwa przemysłu ciężkiego z dnia 28 grudnia 1959 roku, na mocy której powołano przedsiębiorstwo państwowe Kombinat Górniczo-Hutniczy Miedzi. Powierzono mu wydobycie i przetwórstwo rud miedzi z nowoodkrytych złóż oraz zbudowanie niezbędnej ku temu infrastruktury. Na potrzeby kombinatu rozpoczęto budowę osiedli, które miały być bazą mieszkaniową dla ściągających z całego kraju robotników. Do końca lat 60 KGHM sfinansował połowę infrastruktury Lubina (osiedla, hotele robotnicze, szkoły, ulice, przedszkola, pawilony usługowe). **Lubin zatem w swej genezie był typowym miastem socjalistycznym, z dużym zaangażowaniem zakładów pracy w tworzenie nie tylko tkanki infrastrukturalnej ale także i społecznej.**

Pierwszych 17 bloków mieszkalnych z 522 mieszkaniami dla 1200 osób, powstało już w 1960 roku. Podstawowymi jednostkami urbanistycznymi były osiedla budowane w formie wielorodzinnych bloków. Konieczność szybkiego zapewnienia dużej ilości mieszkań warunkowała prefabrykowaną technologię budowy „z wielkiej płyty”. Największa dynamika ilości mieszkań miała miejsce w latach 1965 – 1986. Wtedy to Lubin ustabilizował swą liczbę ludności, która do dnia dzisiejszego mieści się w granicach 70-80 tys. Najwięcej mieszkańców było w 1996 roku (83,4 tys.) i od tej pory stopniowo się ona zmniejszała (ok. 73 tys. w 2017 r.). Tę specyficzną dla szybko industrializujących się miast socjalistycznych dynamikę liczby ludności przedstawia rys. . Jest ona bardzo podobna dla całej grupy jednostek, które powstały wskutek budowy dużych kombinatów (z reguły o charakterze surowcowym). Do miast tego typu, prócz Lubina, należą np. Konin, Jastrzębie Zdrój czy Bełchatów.

Wraz z rozwojem zabudowy, miasto poszerzało swe granice administracyjne. Największe zmiany nastąpiły 1973 roku, kiedy to przyłączono rejon Małomic (601,84 ha)



oraz w 1987 roku, gdy ukształtowały się obecne granice miasta. Przyłączono wtedy niemalże 1 980,87 ha. Od tamtego okresu, pomimo rozrostu zabudowy, granice nie były już zmieniane.



Rys.2. Zmiany liczby ludności w Lubinie 1939 – 2017.

W roku 1986 roku Lubin składał się z 7 wydzielonych administracyjnie jednostek osiedlowych o następującej powierzchni i liczbie mieszkańców (w nawiasach - lata ich budowy):

- Osiedle Centrum (1961-65) - 214 ha, 5 414 mieszkańców,
- Osiedle Staszica (1967-68) - 67 ha, 18 372 mieszkańców,
- Osiedle Zwycięstwa (1975) - 51 ha, 5 294 mieszkańców,
- Osiedle Świerczewskiego (1976) - 50 ha, 5 030 mieszkańców,
- Osiedle Ustronie (1975-79, 1981-87) - 84 ha obecnie, 7 359 mieszkańców,
- Osiedle Przylesie (1982) - 123 ha, 27 699 mieszkańców,
- Osiedle im. Wyżykowskiego (1983-86) - 53 ha, 4 666 mieszkańców

Ponieważ mieszkania były podstawową potrzebą ludności (i pośrednio kombinatu), osiedla były najważniejszą jednostką mieszkaniową. Zaniedbywano przy tym prawidłowe funkcje urbanistyczno-przestrzenne oraz powiązania funkcjonalne. W efekcie miasto składało się z sytemu blokowisk (tzw. strukturalnych jednostek mieszkaniowych), z obszarem centralnym, które zamiast integrować więzy funkcjonalne, stanowił barierę ich rozwoju. Lokalizacja funkcji usługowych nie stanowiła wtedy priorytetu – ich umiejscowienie w strukturze miasta było więc przypadkowe. Dominujące znaczenie odgrywał przemysł, dlatego w centrum zapewniono lokalizację dla produkcji, baz i składów. Co ciekawe w dokumentach

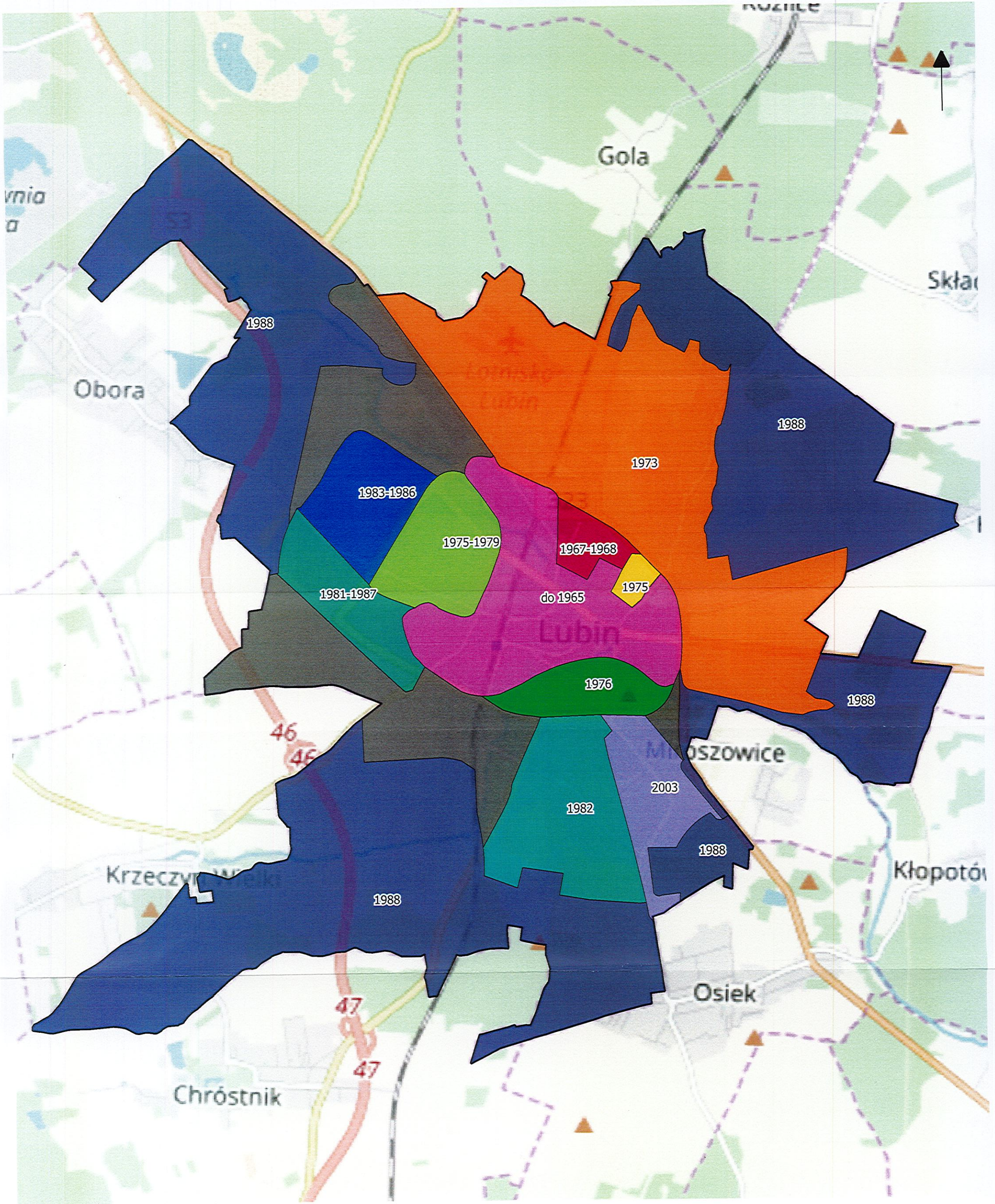
planistycznych z 2006 roku, określających rozwój miasta w perspektywie 2020 roku, dostrzegano brak integracji „strukturalnych jednostek podstawowych”, pisano bowiem: „Rozwój miasta powinien być zgodny z planem przestrzennego zagospodarowania. Pozwoli to na harmonijny i bardziej ukierunkowany niż dotychczas jego kształt. Chodzi bowiem o to, by znajdujące się dziś na krańcach, rozproszone osiedla silniej związać z centrum, nadać całości zwarty, bardziej funkcjonalny charakter. Temu niejako nadrzędnemu celowi, zakładającemu poprawę funkcjonowania miasta jako jednolitego organizmu, a tym samym polepszeniu warunków życia wszystkich mieszkańców, podporządkowana zostaną prowadzone działania inwestycyjne”. Jednakże na rysunku planu, który miał te docelowe kierunki rozwoju urzeczywistnić, tereny koncentracji przemysłu, baz i składów... pozostały w centrum miasta (rys.3).



Rys. 3 . Perspektywiczna struktura przestrzenna Lubina projektowana w roku 1986

Znamienna była struktura własności mieszkań w Lubinie – do końca lat 80-tych niemalże po połowie podzielona na zasoby spółdzielni mieszkaniowych oraz zasobu podmiotów państwowych (z reguły zakładów pracy). **Zasoby prywatne stanowiły w tamtym okresie jedynie kilka procent mieszkań.**

Pozostałością tamtej epoki, która do dzisiaj ma istotne znaczenie w strukturze miasta są ogródki działkowe. W połowie lat 80-tych w mieście i na jego obrzeżach pracownicze ogrody działkowe zajmowały powierzchnię niemalże 800 ha i obejmowały ogółem 9 027 działek. Pod względem wskaźnika „udziałkowania” Lubin plasował się na jednym z czołowych miejsc w kraju (52 m<sup>2</sup>/mieszk.). Do dzisiaj tradycje te są kultywowane a próby przeznaczanie terenów działkowych pod inwestycje publiczne spotykają się z twardym sprzeciwem ich użytkowników.



Kształtowanie granicy administracyjnej miasta Lubin na przestrzeni lat:

- |           |           |           |  |
|-----------|-----------|-----------|--|
| do 1965   | 1975      | 1982      | grunty niezbudowane w granicach miasta |
| 1967-1968 | 1975-1979 | 1983-1986 | współczesna granica miasta             |
| 1973      | 1976      | 1988      | podkład mapowy - OSM                   |
|           | 1981-1987 | 2003      |  |

## **2.2. Przemiany przestrzeni miasta po 1989 r.**

Transformacja systemowa zastała miasto, które niemalże w pełnym stopniu było efektem procesów socjalistycznej urbanizacji i uprzemysłowienia. Struktura urbanistyczna miasta została ukształtowana w poprzedniej epoce przez ówczesną gospodarkę planową w której nadrzędną jednostką miejską były zunifikowane osiedla mieszkaniowe. To dlatego do okresu transformacji systemowej w Lubinie nie wykształciło się klasyczne centrum miasta – zamiast tego w geometrycznym centrum miasta istniały puste i ekstensywnie zagospodarowane tereny. Szybką realizację programów mieszkaniowych przedkładano nad wartość lokalizacyjną ziemi oraz rozwój infrastruktury społecznej i handlowej, dlatego deficyt tych funkcji był w nowej rzeczywistości coraz mocniej odczuwalny.

Dopiero po wprowadzeniu mechanizmów rynkowych oraz swobody w inwestowaniu miasto zaczęło ulegać szybkim przemianom. Centralne władztwo planistyczne zostało przekazane w ręce lokalnego samorządu, przywrócono znaczenie renty gruntowej, dokonano zmian w strukturze własnościowej ziemi, przez co wzrosła liczba aktorów rywalizujących o przestrzeń miasta i konkretne lokalizacje. Zmieniono kryteria alokacji przestrzennej z politycznych na ekonomiczne. Postępowała także transformacja własnościowa wcześniej wybudowanych mieszkań. Nowe domy i mieszkania zaczęły powstawać niemalże wyłącznie w formie prywatnej. Wszystko to uruchomiło proces formowania się nowej struktury urbanistycznej, funkcjonalnej i społecznej Lubina.

Zjawiska te mają także konsekwencje przestrzenne, w tym w postaci przemian krajobrazu miejskiego i architektury, przemian symboliki wielu miejsc i nadanie im nowych wartości, wzrostu intensywności użytkowania ziemi, zmian funkcjonalnych (zwłaszcza w centralnych częściach miasta) oraz zmian zachowań przestrzennych mieszkańców miast.

Lata 90. i pierwsza dekada obecnego wieku cechowała się przede wszystkim działaniami związanymi z wewnętrznymi strukturami miasta. Podjęto pierwsze działania zmierzające do wytworzenia się funkcji centralnych miasta. Cechą charakterystyczną miasta jest rozwój dużych centrów handlowych. Wobec braku typowej strefy handlowo-usługowo-administracyjnej, to właśnie galerie i hipermarkety przejęły z początku funkcję organizowania przestrzeni publicznych i form spędzania wolnego czasu. Wykorzystały też puste, bądź rewitalizowane po funkcjach produkcyjno-składowych przestrzenie, zlokalizowane w jednostce centralnej – czyli dokładnie tam, gdzie koncentrują się więzy funkcjonalne miasta.

Restytucja przestrzeni publicznych, przywrócenie zabudowy zbliżonej do tradycyjnego centrum miasta oraz rewitalizacja ulic handlowych stanowiła drugi element działań z tamtego okresu. Kontynuacją tych prac jest rewitalizacja rynku, budynku ratusza będąca próbą stworzenia alternatywnego wobec centrów handlowych bieguna usług i form spędzania wolnego czasu. Ogromną zasługą tego okresu jest też nadanie terenom zielonym rangi istotnego elementu struktury funkcjonalnej miasta. Dotychczas były to puste i dość przypadkowo zagospodarowane obszary międzyosiedlowe.

Kolejnym elementem, który został zapoczątkowany po transformacji ustrojowej to gruntowna modernizacja infrastruktury komunalnej – przede wszystkim sieciowej (wodociągi, kanalizacja, gaz, telekomunikacja) ale także obiekty oczyszczalni, ujęcia wody, źródła grzewcze, drogi. Znaczącej modernizacji podległy także, zaniedbane dotychczas usługi społeczne (edukacja, ochrona zdrowia itp.). Rozpoczęła się także duża akcja termomodernizacji oraz remontów wielorodzinnych budynków mieszkalnych na osiedlach, zmieniająca w sposób istotny estetykę miasta.

Do czasów współczesnych Lubin zdołał się więc przekształcić z typowego miasta socjalistycznego w jego hybrydę z udziałem istotnych elementów kapitalistycznych. Przejawem tego są specyficzne cechy zasobów mieszkaniowych. Ponieważ większość mieszkańców nadal mieszka w tzw. „blokach”, relatywnie mała jest tu powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 mieszkańca ( $58 \text{ m}^2$ , wobec średnio  $72,4 \text{ m}^2$  w dolnośląskim i aż  $102 \text{ m}^2$  w gminie wiejskiej Lubin). To specyficzne „zagęszczenie” ludności będzie przyczyną procesów dezurbanizacyjnych, kształtujących współczesną i przyszłą strukturę funkcjonalną miasta.

### **3. Współczesny Lubin – dynamika funkcjonalna miasta i jej siły sprawcze**

#### **3.1. Gospodarka**

Najważniejszym elementem wpływającym na dynamikę funkcjonalną miasta jest gospodarka, stąd jej charakterystyka jest konieczna dla zrozumienia natury zmian funkcjonalnych.

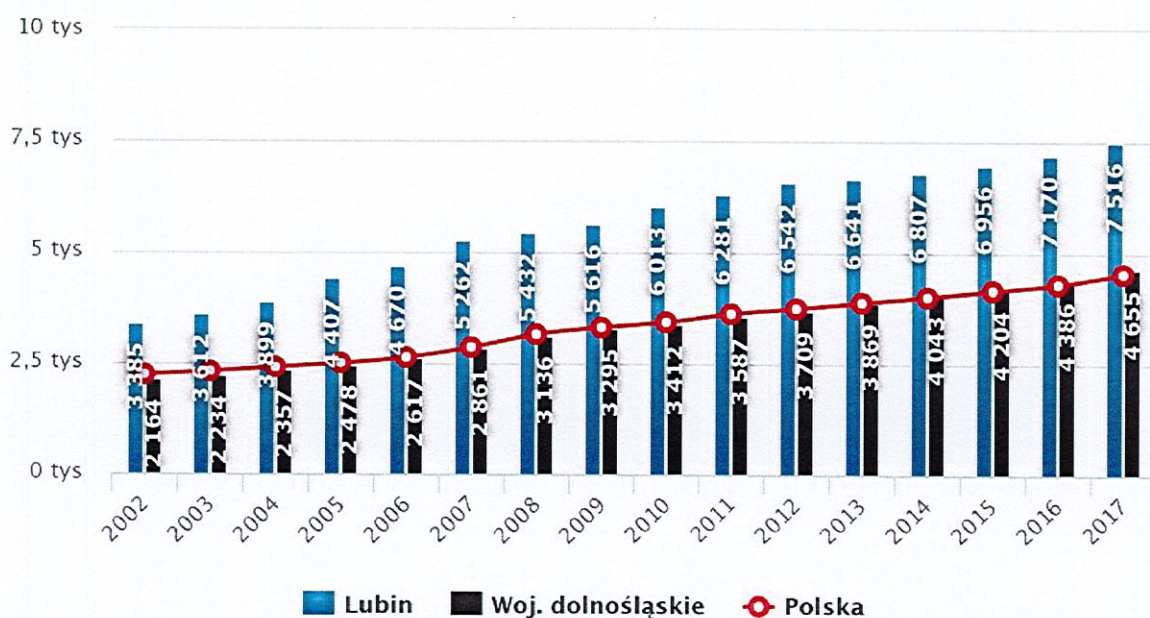
Tak jak przyczyną dynamicznego rozwoju, tak i dzisiaj kluczowym elementem krajobrazu gospodarczego miasta, jest KGHM Polska Miedź S.A. - jedna z największych polskich spółek skarbu państwa, jeden z czołowych producentów miedzi i srebra rafinowanego na świecie. W mniejszych ilościach KGHM produkuje także złoto, koncentrat palladu i platyny, ołów i inne metale. KGHM wydobywa także sól kamienną. W Lubinie znajduje się siedziba holdingu.

KGHM jest jedną z największych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, wchodzi w skład indeksów WIG20 i WIG30. Pod względem zatrudnienia jest to największy pracodawca na Dolnym Śląsku - ponad 18 tys. pracowników z czego ok. 10 tys. miejsc pracy znajduje się w samym Lubinie i jego strefie funkcjonalnej. Ponad 12 tys. zatrudniają kopalnie a 3,5 tys. pracowników to hutnicy. W Grupie Kapitałowej KGHM Polska Miedź S.A. pracuje kolejnych 13 tysięcy. W rachunku ciągnionym, licząc zatrudnienie w przedsiębiorstwach kooperujących z KGHM można przyjąć, że Polska Miedź zapewnia utrzymanie dla ponad 100 tysięcy osób. Rozlokowanie przedsiębiorstw generuje dość duże potoki dojazdów do pracy. Wyróżniają się one nawet na tle całego kraju. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Lubina 5 974 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 6 377 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy jest dodatnie i wynosi 403 osoby (2017 r.).

Wydobycie rudy miedzi jest skoncentrowane w trzech kopalniach głębinowych: Lubin, Rudna i Polkowice-Sieroszowice, przetwarzanie rudy w Zakładach Wzbogacania Rud, a produkcja miedzi, srebra i innych produktów w hutach w Głogowie i Legnicy oraz walcowni Cedynia. Dla utrzymania obecnego poziomu wydobywania w długim horyzoncie czasowym, podjęto działania zmierzające do zagospodarowania następnych obszarów, stanowiących uzupełnienie wyeksploatowanych już partii. Służyć temu ma między innymi projekt „Głogów Głęboki Przemysłowy”, pozwalający zagospodarować złoża na obszarze 56 km<sup>2</sup>, z zasobami rudy miedzi na poziomie ponad 291,9 mln. ton, o zawartości 2,40% miedzi, oraz możliwością

prowadzenia robót na głębokości do 1300 m. Ponadto, w sąsiedztwie aktualnie eksploatowanych złóż miedzi występują perspektywiczne obszary możliwej eksploatacji (do 1500 m), szacowane na ponad 950 mln. ton rudy miedzi.

Dobra koniunktura na rynkach światowych powoduje, że kondycja ekonomiczna holdingu jest bardzo dobra. Skutkuje to wysokimi zarobkami zatrudnionych w nim pracowników oraz stosunkowo wysokimi dochodami lokalnych samorządów. W 2017 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w powiecie lubińskim wynosiło 7 515,99 PLN, co odpowiada 166.00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Miasto i powiat należy pod tym względem do ścisłej czołówki w Polsce (rys. 5). Przeciętne wynagrodzenie w samym KGHM jest jeszcze wyższe a okres jego szczególnego wzrostu rozpoczął się w roku 2002.



Rys. 5. Wysokość średniego wynagrodzenia brutto w powiecie lubińskim na tle dla województwa i kraju.

Dobra kondycja ekonomiczna odciska piętno na strukturze gospodarczej regionu – bardzo trudno jest innym podmiotom gospodarczym konkurować o pracowników, pozycja branży wydobywczo-przeróbczej miedzi tworzy swoisty monopol gospodarczy regionu. W przemyśle i budownictwie pracuje 34,8% aktywnych zawodowo mieszkańców Lubina, 21,9% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) a 9,2% w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo). Tylko 2,3% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).



Przy dobrej kondycji holdingu, oprócz wspomnianych wysokich dochodów, efektem jest także niewielkie bezrobocie (4,4% w 2017 roku) - znacznie niższe od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa dolnośląskiego oraz dla całej Polski (odpowiednio 5,7% i 6,6%).

Należy jednak pamiętać, że KGHM jako firma górnicza narażona jest na wysoki stopień ryzyka zewnętrznego, wynikającego m.in. z cykliczności i dużej zmienności cen metali na świecie, a także z wahań kursów walut. Aktualnie koszty produkcji miedzi KGHM (na tle konkurencji) należą do najwyższych i wciąż rosną, co wynika z charakteru prowadzonej eksploatacji (sięganie do coraz głębiej położonych pokładów). Przy wysokim poziomie globalnych cen miedzi nie jest to problematyczne, jednak w przypadku ich zejścia poniżej kosztów produkcji w KGHM, koncern może przynosić straty.

Nie tylko zatem ryzyko wyczerpania zasobów jest groźne dla tego obszaru (obecne zasoby pozwalają na dalszą pracę przez około 40-50 lat), ale także zmiany na globalnych rynkach mogą zmniejszyć konkurencyjność a więc i dochodowość przedsiębiorstwa. Zmiany sytuacji gospodarczej całego obszaru Lubina mają więc charakter prawdopodobny i należy podejmować działania, które minimalizowałyby ich skutki.

### **3.2. Suburbanizacja**

Współczesny Lubin jest hybrydą miasta socjalistycznego i kapitalistycznego. Przejawem tego jest specyfika zasobów mieszkaniowych z wyraźnie zauważalnymi procesami suburbanizacyjnymi. Ich intensywność podsycana jest dwoma, wspomnianymi już wcześniej elementami. Jednym z nich jest stosunkowo wysokie zagęszczenie licznej populacji zamieszkującej mieszkania w blokach (wynikające ze stosunkowo niewielkiej powierzchni tych mieszkań). Z drugiej strony, wysoka dochodowość mieszkańców przekłada się na ich duży potencjał inwestycyjny. Oba te procesy sprzyjają decyzjom dotyczącym podwyższenia swego statusu mieszkaniowego, z reguły poprzez samodzielną budowę, bądź zakupu nieruchomości od dewelopera.

Do tych elementów dochodzą kolejne, które wspomagają ten proces. Jeden o charakterze ustrojowym, polega na uzyskaniu – wraz z przemianami politycznymi i gospodarczymi – możliwości swobodnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w szczególności przez rozwijającą się klasę średnią. Drugi, dotyczy dążenia deweloperów i

inwestorów do zagospodarowania terenów „łatwiejszych” – a więc łatwiej dostępnych (czytaj – znajdujących się w rękach prywatnych, które możliwe są do łatwego przejęcia w drodze prostych transakcji, co stanowi dużą różnicę w stosunku do terenów komunalnych, których sprzedaż uwarunkowana jest postępowaniem przetargowym).

Ponadto rozwój Lubina spowodował, że w jego strukturze przestrzennej jest stosunkowo niewiele terenów dogodnych do zabudowy jednorodzinnej czy szeregowej. Z reguły takie wolne obszary zostały już zagospodarowane pod osiedla wielorodzinna, lub jak w przypadku południowej części osiedla Przylesie na stosunkowo zwarte kompleksy zabudowy. Równolegle zaś gminy ościenne – wiedzione tą samą chęcią przyciągnięcia zamożnego podatnika – starają się zapewnić jak najlepsze warunki do rozwoju nowych struktur mieszkaniowych przeznaczonych dla migrujących mieszkańców miast.

Na podstawie ww. czynników można wyróżnić więc zasadnicze dwie kategorie procesów suburbanizacyjnych: wewnętrzne i zewnętrzne. Pojęciem suburbanizacji wewnętrznej możemy określać proces polegający na przemieszczaniu się ludności – w poszukiwaniu lepszych warunków mieszkaniowych – wewnątrz granic administracyjnych miast. W przypadku Lubina, proces ten ma ograniczone znaczenie ze względu na niewielką podaż wolnych terenów w jego granicach administracyjnych. Dużo bardziej intensywny jest proces suburbanizacji zewnętrznej, w której miasto traci swoich mieszkańców na rzecz gmin ościennych. W tym drugim przypadku procesy suburbanizacyjne wiążą się nie tylko ze skutkami przestrzennymi, ale także i ekonomicznymi dla miast – wiąże się to bowiem z uszczupleniem bazy podatkowej oraz pozbawieniem budżetów miast należnych dochodów.

Jednocześnie – w zależności od określenia granic obszaru metropolitalnego – możemy mówić już nie tyle o suburbanizacji, ile o dezurbanizacji. Tendencje te można opisać jako rozwój obszarów aglomeracyjnych przy spadku liczby mieszkańców w granicach administracyjnych miast, dynamiczny wzrost stref podmiejskich i rozwój ich sieciowego charakteru oraz wzrost dynamiki funkcjonowania aglomeracji w cyklu dobowym.

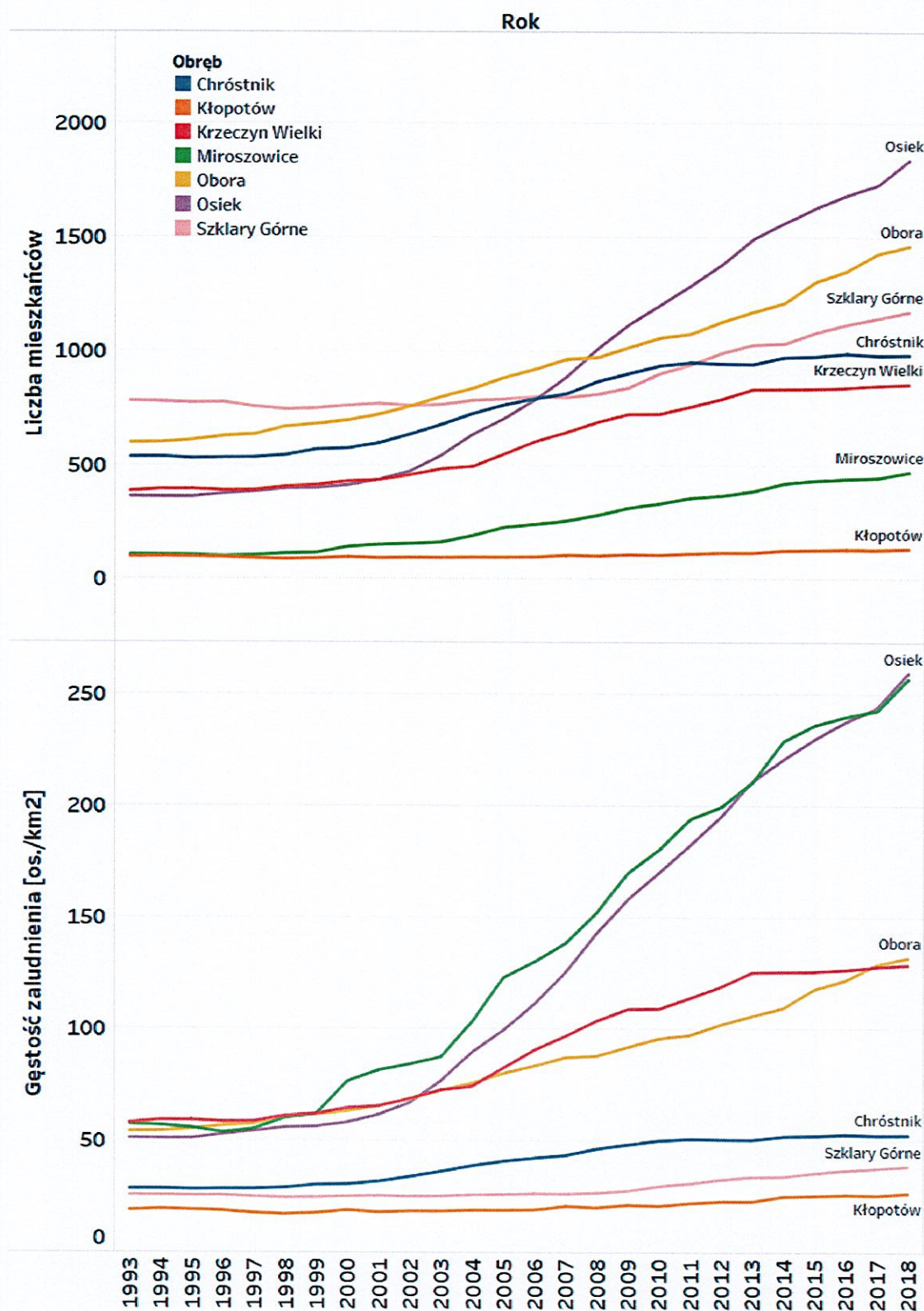
Procesy suburbanizacji mają zatem zasadnicze znaczenie dla kształtowania się obszarów funkcjonalnych. Z tego zatem powodu podejmujemy próbę określenia skali tego zjawiska dla obszaru funkcjonalnego Lubina, a konkretniej w skali obrębów, które wskazane są do włączenia w granice administracyjne miasta. Obejmuje ona okres niemalże trzech dekad od transformacji ustrojowej (1990) do czasów współczesnych (2018).

Ocena zmian zabudowy w obrębach podmiejskich Lubina w latach 1990-2018 została dokonana na podstawie geoprzetwarzania danych otwartych udostępnionych poprzez [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl) oraz [geoportal powiatu lubińskiego](http://geoportal.powiatu.lubińskiego.pl). Stopień dokładności analitycznej odpowiada jakości i rozdzielczości danych opublikowanych przez jednostki administracji publicznej. Wykorzystano archiwalne i aktualne dane topograficzne, aktualne ortofotomapy oraz dane katastralne. Porównano 2 stany zabudowy: z początku lat 90. XX wieku oraz obecny. Przeanalizowano zmiany liczby mieszkańców w czasie.

Największy relatywny przyrost zabudowy wystąpił w granicach obrębu Osiek. W latach 90. zabudowa stanowiła około zaledwie 20% obecnego stanu. W ciągu ćwierćwiecza ilość zabudowy zwiększyła się 400% względem poziomu wyjściowego. Zabudowa rozlewa się symetrycznie wzdłuż pierwotnej osi wsi. Nowe tereny zabudowane pojawiły się na wschód od drogi dojazdowej N-S, obecnie ograniczone ulicami św. Katarzyny i Pieszkowskiej. Wyraźnie widoczna jest ekspansja zabudowy w kierunku Lubina, w północnej części miejscowości (powyżej ulicy Słonecznej).

W 1993 roku Osiek zamieszkiwało 359 mieszkańców, przy średniej gęstości zaludnienia 50,7 osób na km<sup>2</sup>. W 2018 roku wieś zasiedlało już 1 837 osób (gęstość zaludnienia 259,6 os./km<sup>2</sup>). Oznacza to relatywny przyrost rzędu 412% względem roku 1993. Dynamika wzrostu liczby mieszkańców zmieniła się wyraźnie około roku 2002. W latach 1993-2001 rocznie przybywało w miejscowości nie więcej niż 15 osób. W 2002 było to już 38 osób, rok później 70, a w 2004 - 92. Największy przyrost roczny miał miejsce w 2008 roku – 123 osoby. Równie rekordowe były lata 2013 – 112, oraz 2018 – 110. Prezentowane dane przestrzenno-demograficzne wskazują na silną presję suburbanizacyjną, jakiej podlega Osiek od początku XXI wieku.

W Miroszowicach zabudowa w roku 1990 stanowiła niecałe 30% stanu obecnego. Na przestrzeni 25 lat wieś została rozbudowana ponad trzykrotnie. Pod zabudowę przeznaczano głównie grunty położone w kierunku południowym względem tradycyjnej osi zabudowy. Położenie miejscowości i silna ekspansja budowlana ze strony Lubina (wzdłuż ulicy Zielonogórskiej) sprawiają, iż dalsze procesy suburbanizacyjne w Miroszowicach wydają się być nieuniknione.



Rys.6. Zmiany liczby i gęstości zaludnienia w obrębach objętych wnioskiem (1993-2018)

Pomimo relatywnie małej liczby mieszkańców Miroszowic równej 468 osób, gęstość zaludnienia jest zbliżona do tej w Osieku. Wynosi 257,0 os./km<sup>2</sup>. W porównaniu do roku 1993 ilość mieszkańców wsi zwiększyła się o 350%. Zmiany demograficzne były bardzo dynamiczne. Jeszcze do 1996 roku wieś wyludniała się. Począwszy od 2000 roku liczba nowych mieszkańców rośnie każdego roku. Rekordowe przyrosty roczne wahały się od 25 do 36 osób.

W sąsiednim Kłopotowie zmiany w zabudowie nie były tak znaczące. Nie mniej na przestrzeni 25 lat zasoby te i tak relatywnie podwoiły się. Nowa zabudowa pojawiła się przede wszystkim na zachodnim krańcu wsi, wzdłuż drogi dojazdowej do wsi Osiek. Wzrost liczby mieszkańców szacuje się na około +40% względem 1993 roku, pomimo iż do 2006 roku wieś nie ulegała presji osadniczej. Obecnie wieś zamieszkuje 131 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 26,2 os./km<sup>2</sup>.

W obrębie Chróstnik zabudowa w latach 90. stanowiła niecałe 37% obecnego stanu. W ciągu kolejnych lat nowa zabudowa pojawiała się głównie na północ od tradycyjnej osi wsi, wzdłuż trasy wlotowej do Lubina nr 323 (poprzednio nr 3). Współcześnie są to okolice węzła drogowego drogi S3. Zabudowa pojawiała się również na południe od centrum wsi oraz wzdłuż drogi łączącej Chróstnik poprzez Lubin (ul. Grottgera) z Krzeczynem Wielkim. Obecnie Chróstnik zamieszkuje 984 osób. W 1993 roku było to 533 osoby, co oznacza względny przyrost mieszkańców o niemal 85%. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 52,2 os./km<sup>2</sup>.

W Krzeczynie Wielkim zabudowa w 1993 roku stanowiła około 42% stanu obecnego. Nowe budynki wypełniały sukcesywnie wolne przestrzenie pomiędzy tradycyjną zabudową. Współcześnie wyraźniej zabudowie podlegają tereny na południe od głównej osi wsi, w kierunku granic Lubina (ul. Malczewskiego i Wyczółkowskiego). Na przestrzeni 25 lat liczba ludności wsi wzrosła o 123%. W 1993 roku miejscowość zamieszkiwały 383 osoby, obecnie jest ich 856. Podobnie jak w poprzednich przypadkach zmiany demograficzne nabrały dynamiki po 2002 roku. W rekordowych latach 2005-2006 roczne wzrosty liczby mieszkańców osiągały poziom 55 osób. W ostatnich 3 latach trend przyrostowy jest o wiele niższy. Rocznie wieś zasiedla do 10 nowych osób. Obecnie średnia gęstość zaludnienia wynosi około 128,9 os./km<sup>2</sup>.

Podobny poziom zagęszczenia ludności ( $132,0 \text{ os./km}^2$ ) występuje w obrębie Obora. Liczba ludności w latach 1993-2018 wzrosła z poziomu 595 do 1461 osób. Oznacza to 1,5 – krotny przyrost populacji. W tym samym czasie zabudowa podwoiła się. Najwięcej nowych budynków ulokowano na zachodzie miejscowości, na południe od ulicy Lubińskiej. Współcześnie są to rejony ulic Wrzosowej, Konwaliowej, Różanej. Zabudowie uległy także tereny w okolicach ulicy Szafirowej (północna część wsi) oraz Koralewej (część południowa, w bezpośrednim sąsiedztwie Lubina). W przypadku wsi Obora rekordowe roczne przyrosty liczby ludności miały miejsce relatywnie niedawno. W 2015 wieś zasiedliły 94 osoby, w 2017 – 77. Przeciętnie (od 2003 roku) liczba ta oscyluje na poziomie ok. 40 osób/rok. Stabilny trend przyrostowy może sygnalizować dalszą rozbudowę miejscowości.

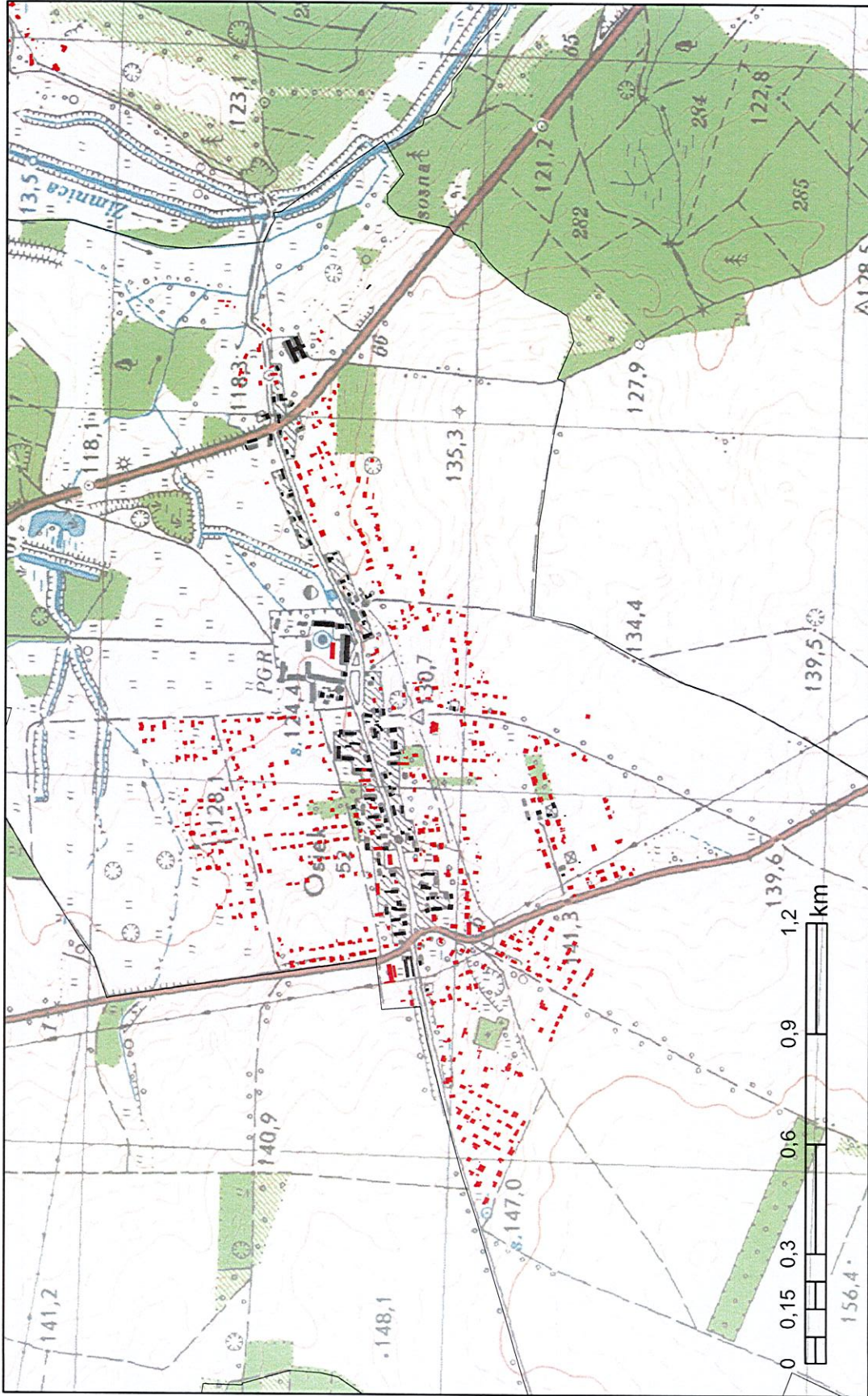


Rys. 7. Relacja przyrostu ludności do przyrostu zabudowy.

W Szklarach Górnych dynamiczny przyrost ludności rozpoczyna się dopiero około 2009 roku. Wcześniej liczba ludności oscylowała na poziomie ok. 780 osób. Po 2009 roku rocznie w miejscowości przybywało od 30 do 63 nowych mieszkańców. Obecnie populacja wsi wynosi 1173 osoby. Średnia gęstość zaludnienia to 38,2 os./km<sup>2</sup>. Intensywnie przekształcana jest przestrzeń otwarta wsi. Zabudowa w roku 1990 stanowiła ok. 32% stanu obecnego. Intensywnym przekształceniom uległy tereny położone na północ (współcześnie rejon ulic Akacyjowa, Brzozowa, Magnoliowa i Sosnowa) jak również na południe od tradycyjnego centrum wsi (Lipowa, Lubińska).

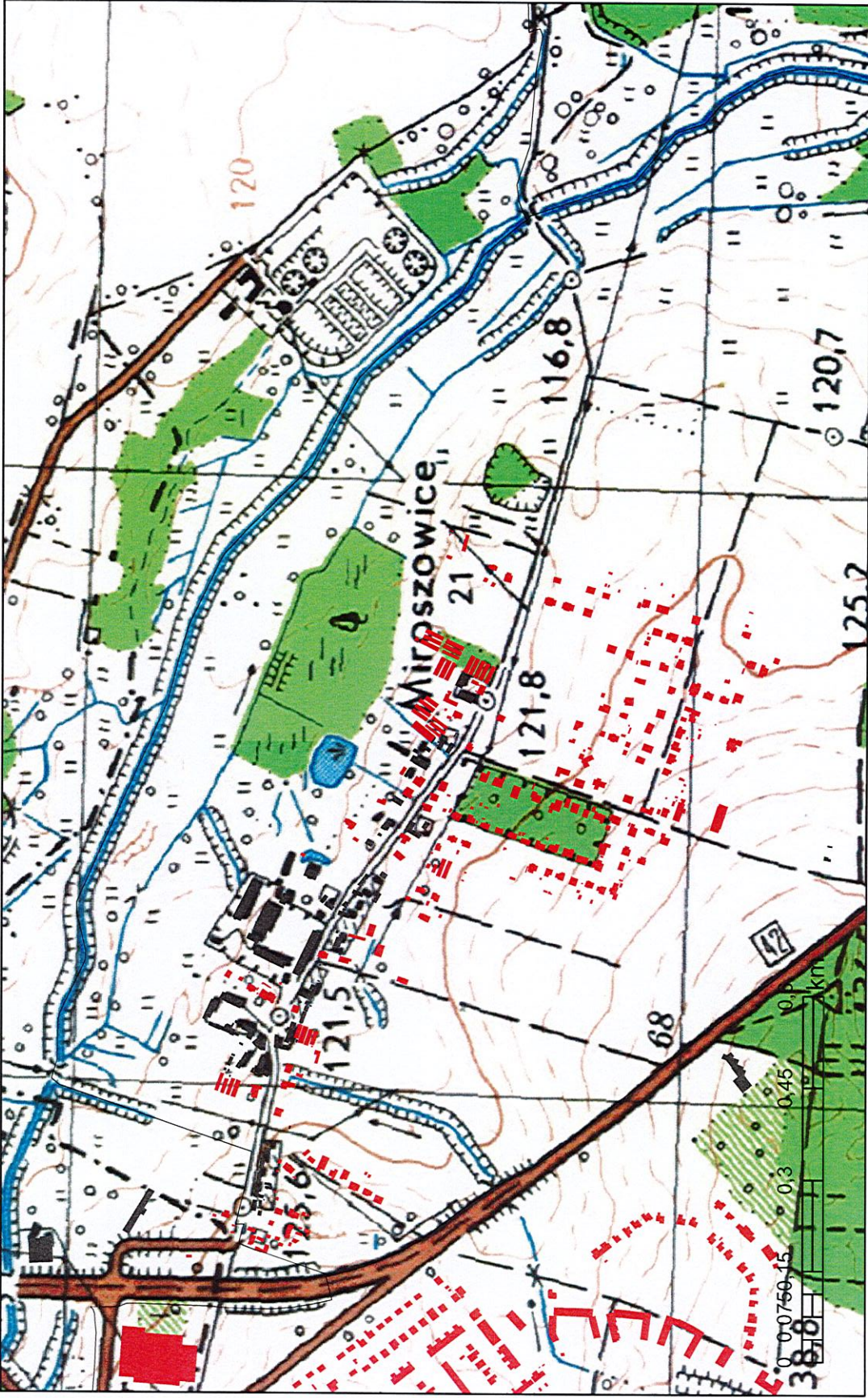
Analizy układu miasto-obręby podmiejskie pozwalają stwierdzić, iż wszystkie wsie sąsiadujące z Lubinem uległy przekształceniom przestrzennym i demograficznym. Osiek i Miroszowice to miejscowości, gdzie zakres tych przeobrażeń był największy.

W czasie, gdy obręby podmiejskie były podane presji suburbanizacyjnej, miasto centralne wyludniało się. Procesy te nabrały tempa szczególnie po 2002 roku. Współcześnie każdego roku około 200 osób osiedla się na terenach sąsiadujących bezpośrednio z miastem Lubin.

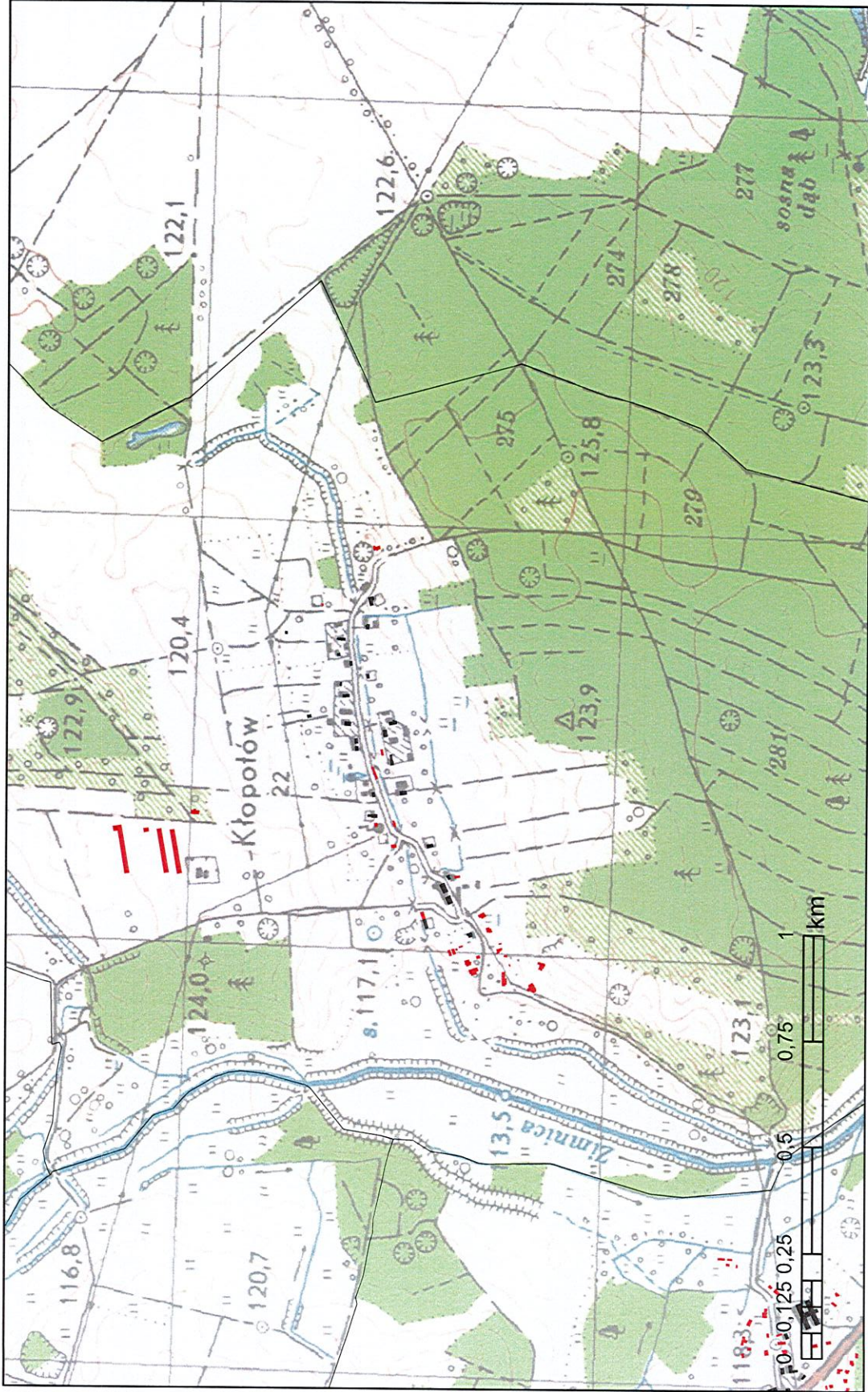


Osiek

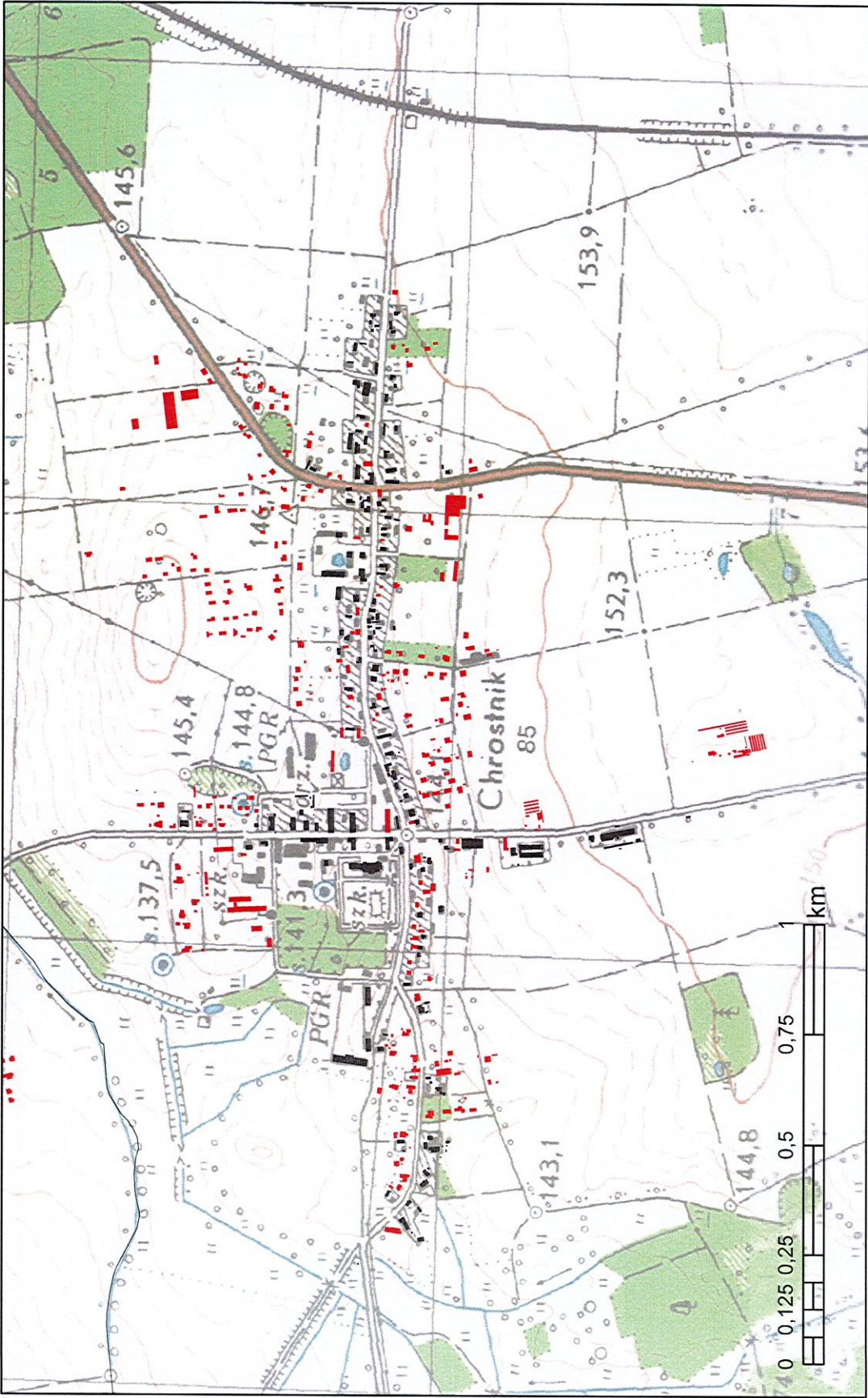




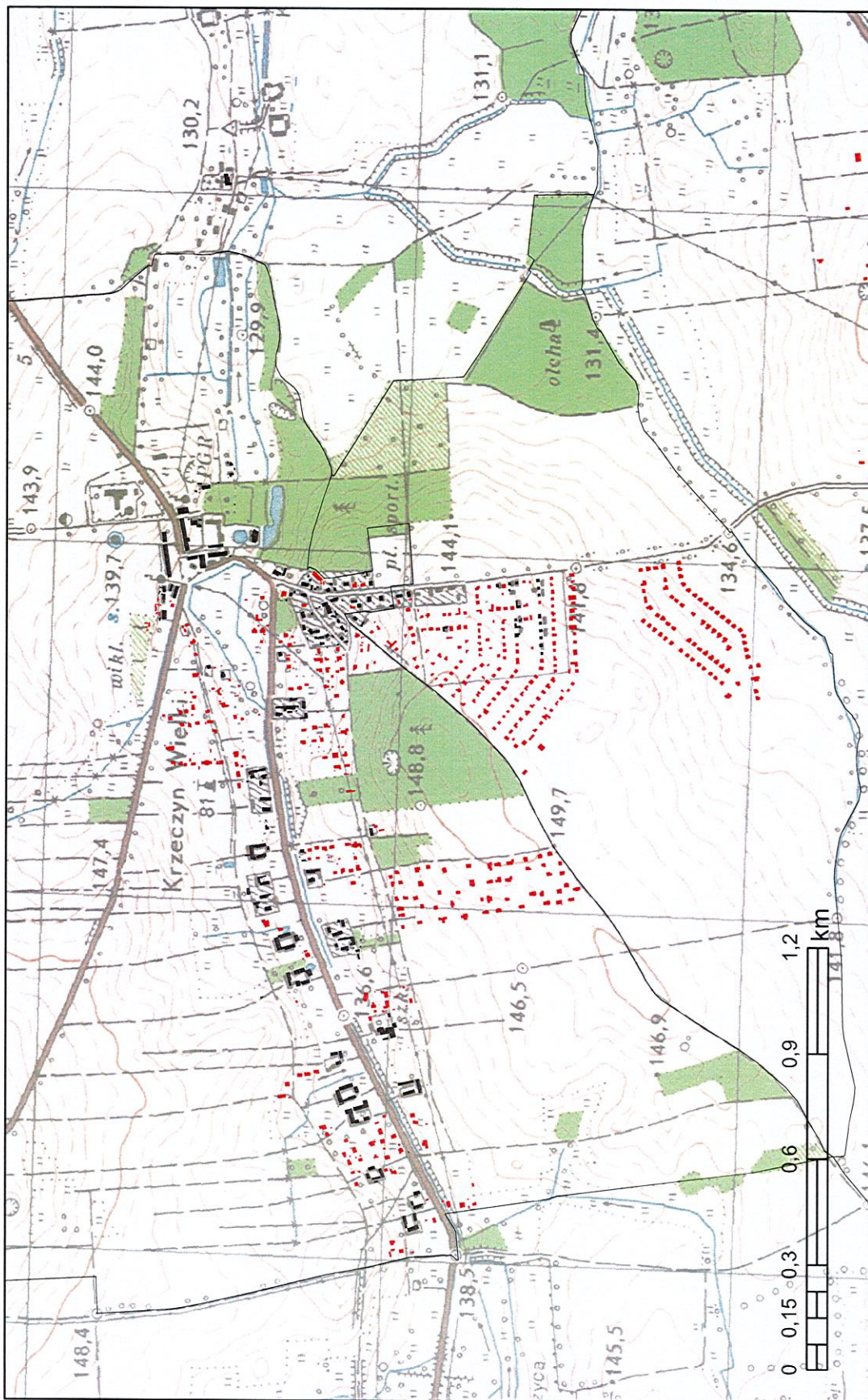
Miroszowice



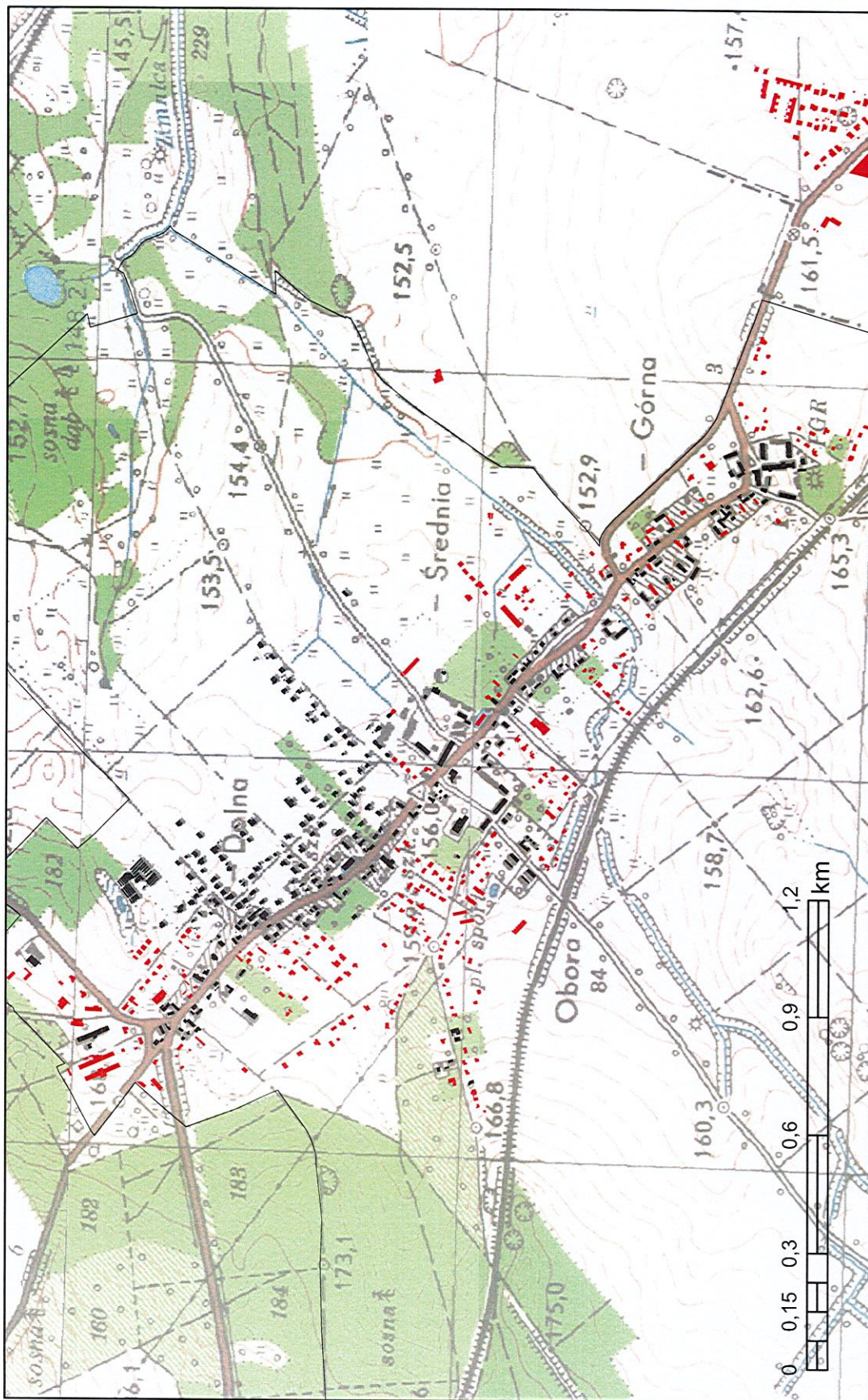
Kłopotów



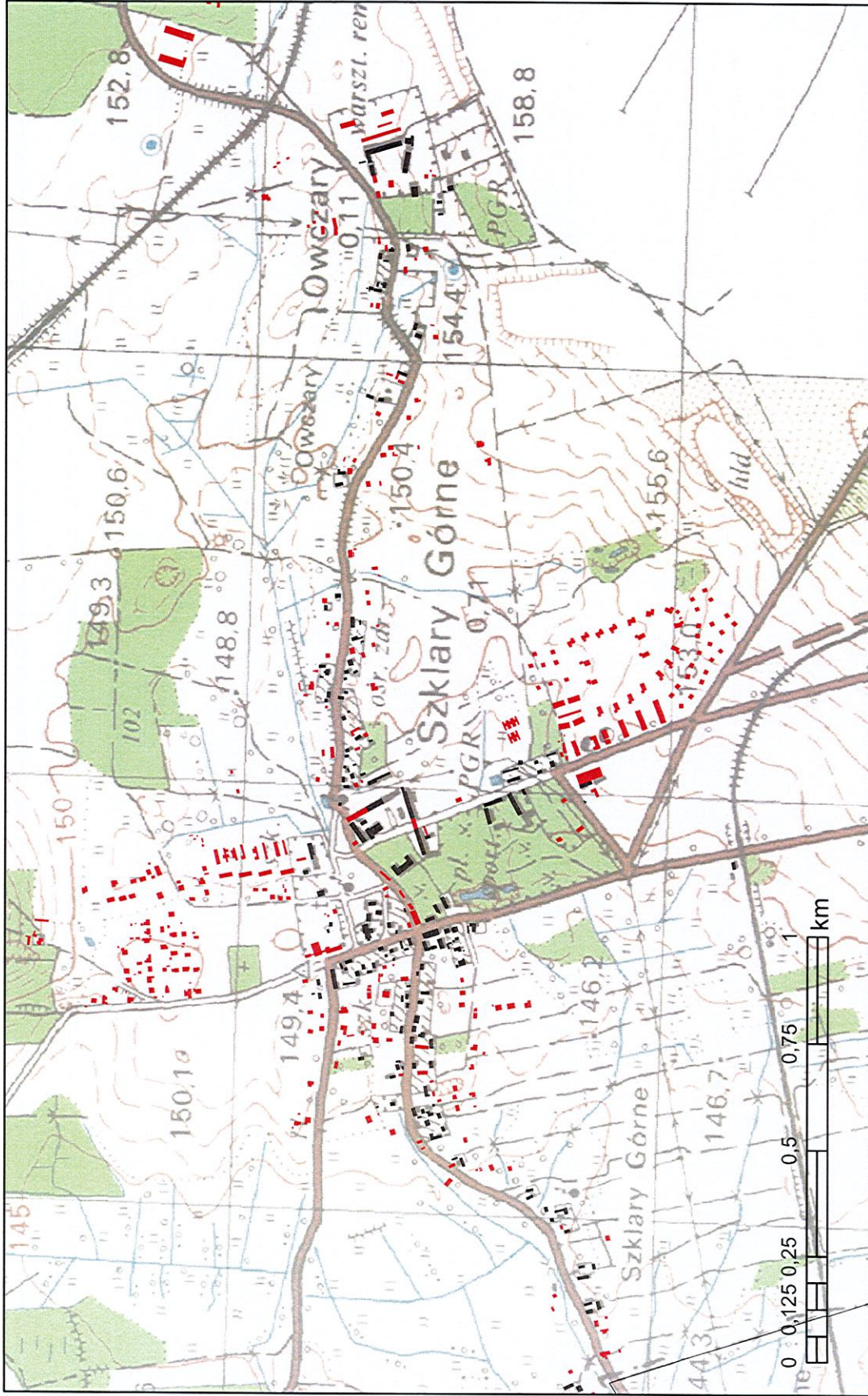
Chróstnik



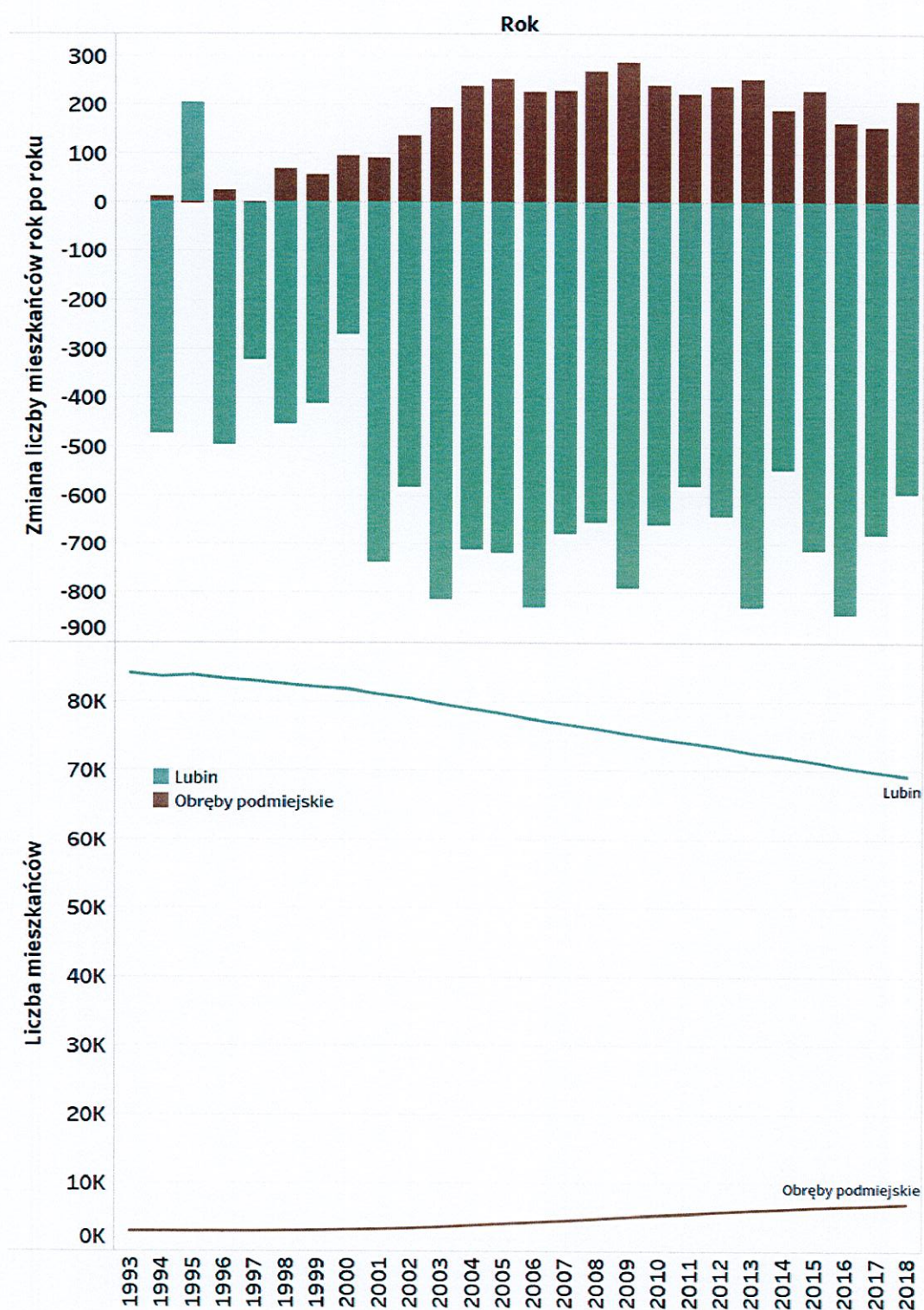
Krzczyn Wielki



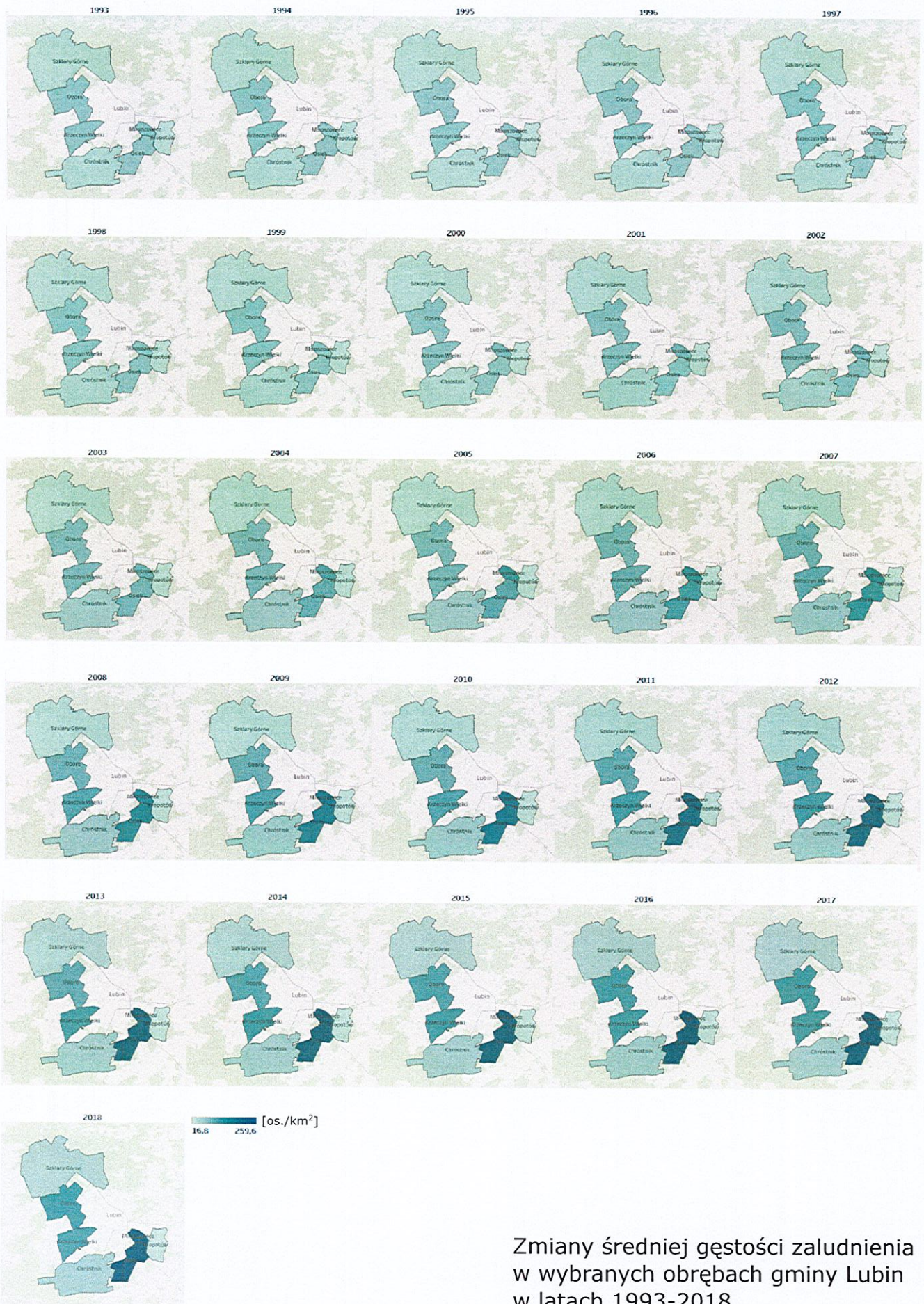
Obora



Szklary Górne

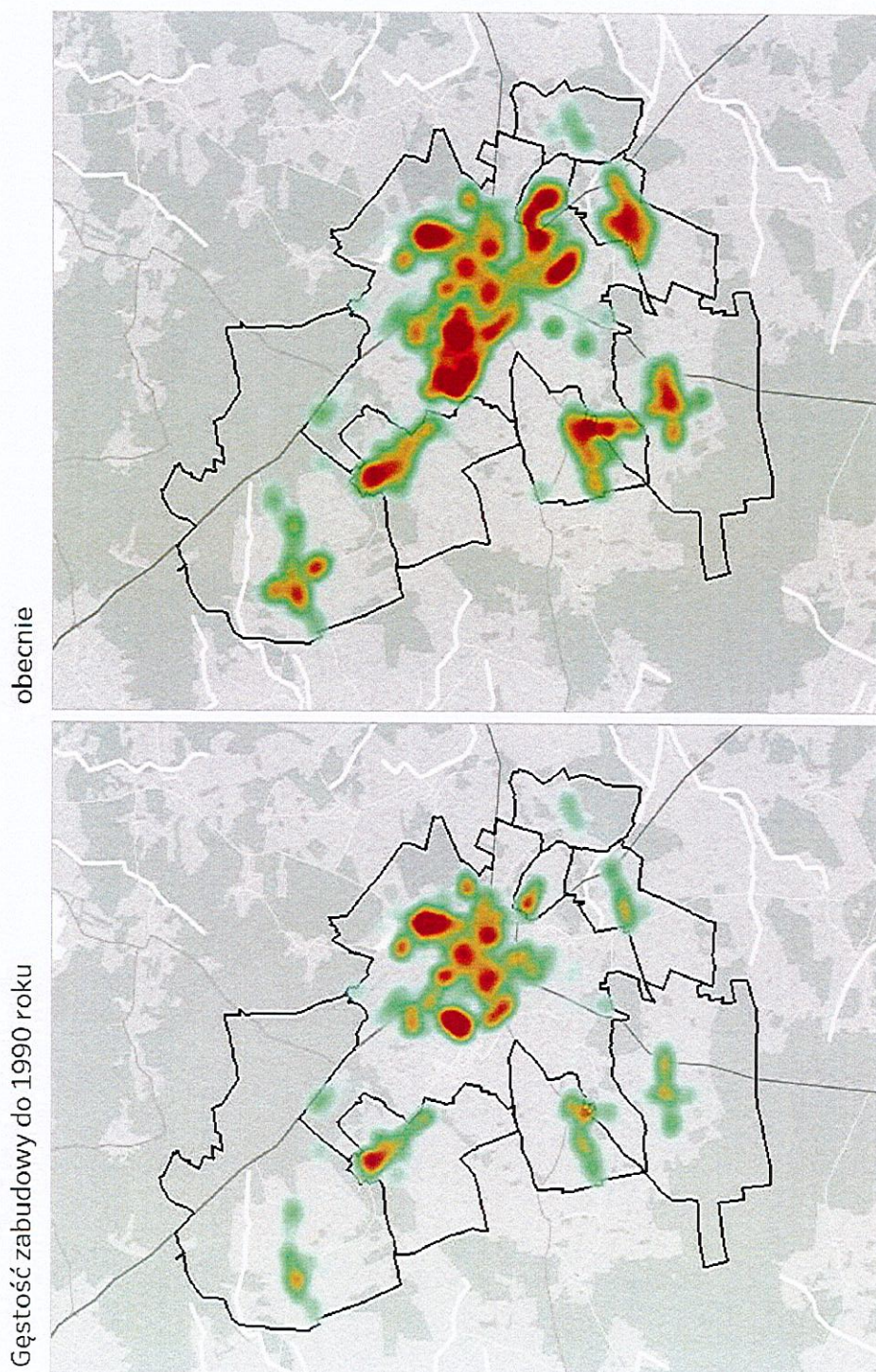


Rys. 15. Zmiany liczby mieszkańców w Lubinie i obrębach podmiejskich (1993-2018)

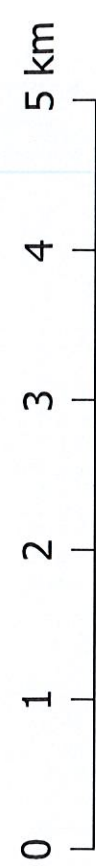
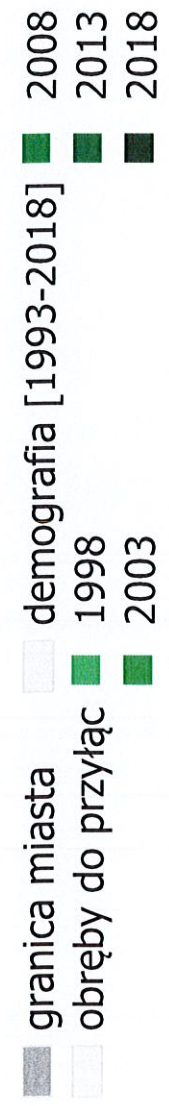
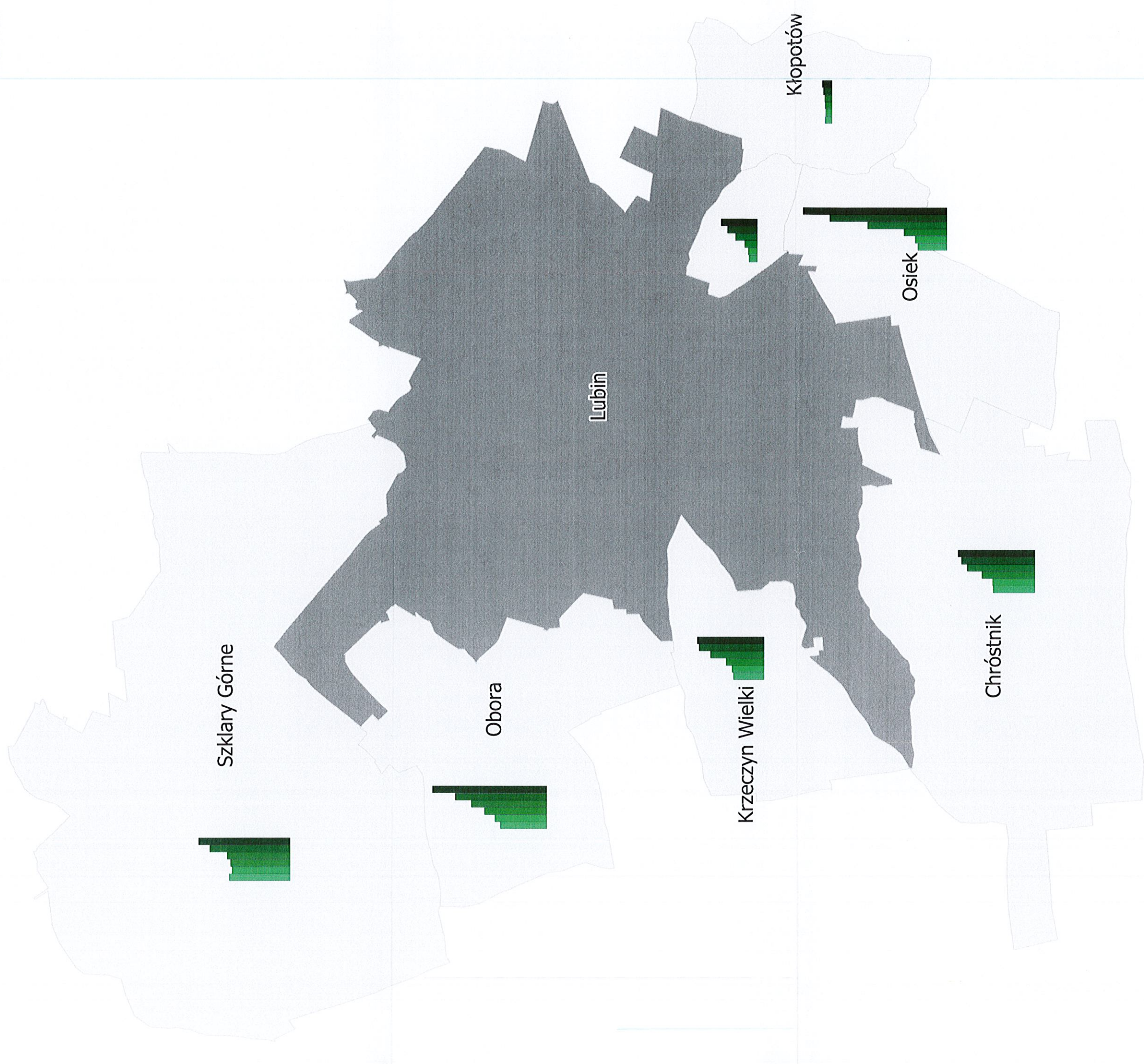


Zmiany średniej gęstości zaludnienia w wybranych obrębach gminy Lubin w latach 1993-2018





Rys. 17. Gęstość zabudowy w 1990 r. i obecnie.



Kluczowe dla funkcjonowania układu miasto-obręby podmiejskie jest przestrzenne rozmieszczenie i zagęszczenie zabudowy. Do lat 90. wyraźnie widoczne były lokalne skupiska zabudowy. W poszczególnych obrębach wyodrębniały się centra funkcjonalne.

Obecnie te pierwotne układy straciły na znaczeniu. Krzeczyn Wielki, Lubin S-W oraz Chróstnik stopniowo zlewają się w jeden obszar zabudowany. Zabudowa wsi Osiek wyraźnie ciąży w kierunku miasta centralnego. Z drugiej strony miasto wychodzi naprzeciw tym tendencjom i rozbudowuje się w tych samych kierunkach tworząc wyraźną strefę funkcjonalną. Przykładowo, obręb Miroszowice wydaje się być już całkowicie zintegrowany z miastem. Strefa zabudowy stopniowo przemieszcza się w kierunku południowym. Podobne zjawisko wzajemnego przyciągania się zabudowy jest wyraźnie widoczne na granicy wsi Obora – miasto Lubin.

Szczegółowe zmiany zostały przedstawione na mapach topograficznych, osobno dla każdego obrębu. Na czerwono naniesiono na nich nową zabudowę, która pojawiła się w poszczególnych okręgach po 1990 roku.

Reasumując zaawansowane procesy suburbanizacyjne w Lubinie ewidentnie poszerzają strefę funkcjonalną miasta wykraczając znacznie poza jego granice administracyjne. Zarządzanie tym procesem powinno być skoncentrowane w jednym ośrodku nie tylko ze względu na możliwość kształtowania spójnej struktury funkcjonalnej struktur miejskich. Tzw. rozlewanie się miast ma wiele konsekwencji, z których w tym miejscu należy wymienić dwie najważniejsze. Pierwszą grupą są konsekwencje społeczne - można mówić o swoistym wymywananiu rozmaitych grup społecznych z istniejących struktur miejskich, co przyczyniać się może do ich postępującej degradacji. Druga grupa wiąże się z kwestiami ekonomicznymi – mowa tu o realokacji podatników (szczególnie tych najbardziej wartościowych z punktu widzenia budżetu miasta, a więc płacących relatywnie największe podatki). Poszerzenie granic w ślad za migracją grupy dotychczasowych mieszkańców pozwala zachować dotychczasowe status quo jeśli chodzi zarówno o strukturę społeczną jak i bazę podatkową. Dodatkowo pozwoli lepiej zarządzać rozwijającą się strukturą funkcjonalną miasta.

### 3.3. Infrastruktura miejska

#### Sieć drogowa i komunikacja publiczna

Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa (IPPiM) w swoich raportach dotyczących funkcjonowania miejskich obszarów funkcjonalnych porusza zagadnienia związane z systemem komunikacji publicznej oraz infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej. W ślad za tym, w niniejszym opracowaniu, postanowiono przeanalizować powiązania funkcjonalne miasta Lubina ze swoim otoczeniem, wyznaczone zakresem tej właśnie infrastruktury.

Analiza systemu komunikacji oraz dostępności komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie miasta Lubin została wykonana w oparciu o otwarte dane przestrzenne<sup>8</sup> oraz informacje udostępnione w Systemie Informacji Pasażerskiej Lubińskich Przewozów Pasażerskich<sup>9</sup>. Analizy wsparte zostały narzędziami GIS dostępnymi w ramach otwartego oprogramowania QGIS Desktop (wersja 3.2.3. Bonn) oraz rozszerzeń 'QuickMapServices' i Openroute Service

Rozszerzenie Openroute Service pozwoliło na wyznaczenie obszarów o jednakowej osiągalności czasowej (tzw. izochron) dla indywidualnego transportu samochodowego. Dostępność czasową do centrum miasta Lubin przeanalizowano maksymalnie do 20 minut jazdy samochodem (izochrona 20 minut) w przedziałach czasowych: 2, 5, 10, 15 minut.

Przeanalizowano udziały procentowe zabudowy miasta Lubin oraz obrębów ościennych Lubina (Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Wielki, Chróstnik, Osiek, Miroszowice, Kłopotów) znajdujących się w każdej ze stref czasowych dojazdu do centrum miasta Lubin (Tabela 1.).

W strefie czasowej *dwuminutowego* dojazdu do centrum miasta Lubina znajduje się jedynie zabudowa ulokowana w mieście Lubin (18.00% zabudowy).

W strefie *pięciominutowego* dojazdu znajduje się 67.88% zabudowy miasta Lubin oraz 64.39% zabudowy w obrębie Miroszowice.

Największy odsetek zabudowy dostępnej w strefie *dziesięciominutowego* dojazdu odnotowano dla obrębów Kłopotów (98.63%), Osiek (95.84%), Obora (94.98%) oraz Krzeczyn Wielki (84.59%).

<sup>8</sup> Dane wektorowe reprezentujące zabudowę pozyskano z otwartego zasobu danych przestrzennych rozpowszechniany na licencji Open Data Commons Open Database License (ODbL), a w przypadku kafelków - CC BY-SA, przez OpenStreetMap Foundation (OSMF).

<sup>9</sup> System Informacji Pasażerskiej, Lubińskie Przewozy Pasażerskie [on-line:] <http://komunikacja.lubin.pl/mapa>

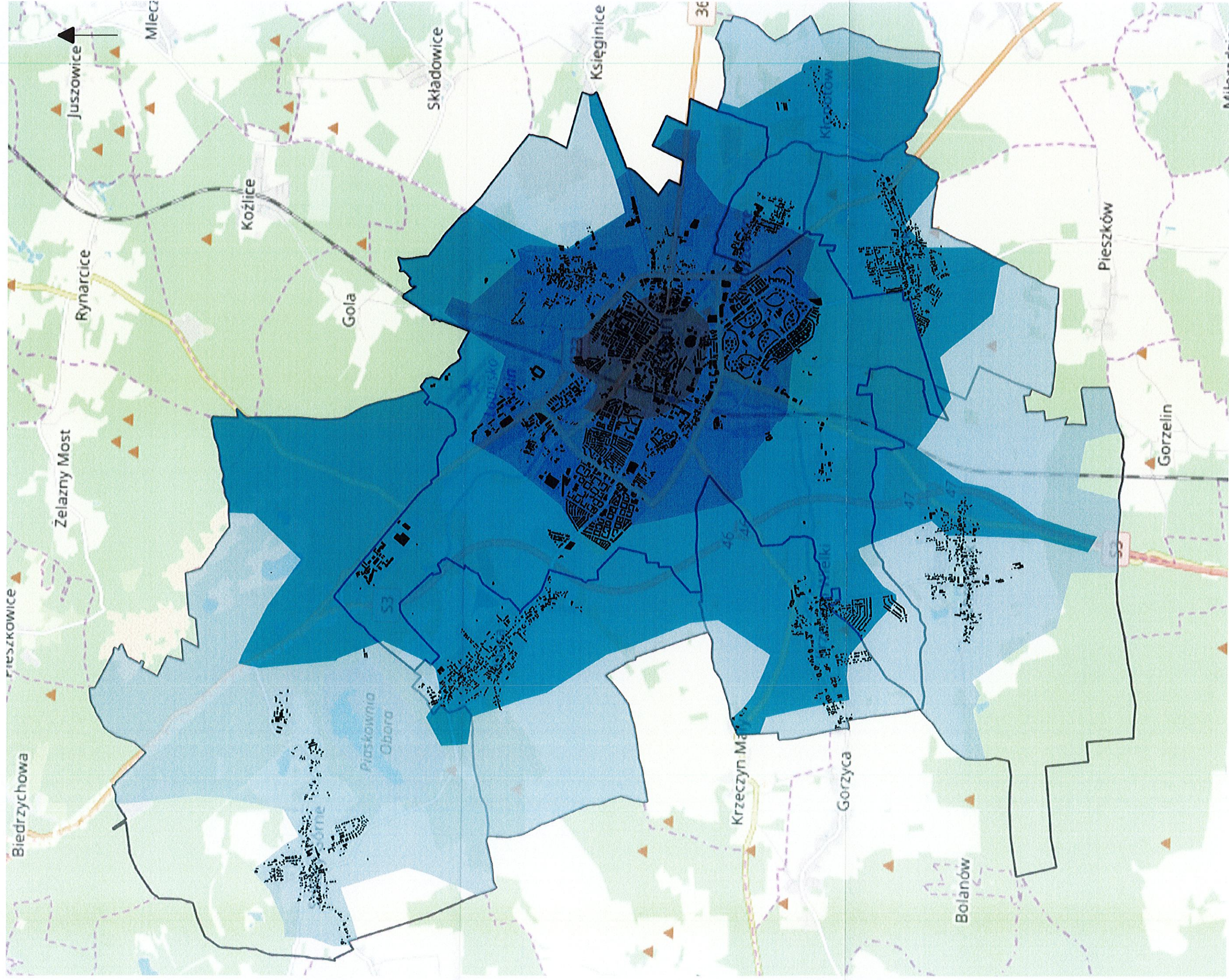
W strefie piętnastominutowego dojazdu do centrum miasta znajduje się przede wszystkim zabudowa obrębów Szklary Górne (100%) oraz Chróstnik (81.82%).

Tabela 1.

Nazwa obrębu	Udział zabudowy dostępnej w strefach czasowych dojazdu do centrum miasta Lubin [%]				
	2min	5min	10min	15min	Grand Total
Chróstnik			18.18%	<b>81.82%</b>	100.00%
Kłopotów			<b>98.63%</b>	1.37%	100.00%
Krzeczyn Wielki			<b>84.59%</b>	15.41%	100.00%
Lubin	18.00%	<b>67.88%</b>	12.80%	1.32%	100.00%
Miroszowice		<b>64.39%</b>	35.61%		100.00%
Obora			<b>94.98%</b>	5.02%	100.00%
Osiek			<b>95.84%</b>	4.16%	100.00%
Szklary Górne				<b>100.00%</b>	100.00%

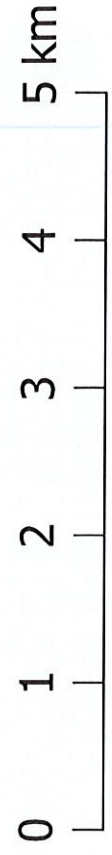
Czas dojazdu do rdzenia ośrodka funkcjonalnego nie przekracza w badanym przypadku 15 min. Wszyscy mieszkańcy badanych obrębów w tym przedziale czasowym są w stanie dojechać do większości punktów miasta. Nie jest to wartość często spotykana w tej wielkości miastach. Świadczy to o stosunkowo dużej integralności tego obszaru, warunkowanej dobrym rozwojem sieci drogowej.

Organizacja transportu publicznego jest najczęstszym motywem porozumień zawieranych pomiędzy rdzeniem miejskich obszarów funkcjonalnych a gminami ościennymi. W badaniach IPPiM i podobnych analizach funkcjonalnych, przyjmuje się, że akceptowalną odległością od najbliższego przystanku komunikacji miejskiej powinno być 650 m. W badaniach ogólnopolskich ustalono, że w takim promieniu mieszka tylko około 50% mieszkańców miejskich obszarów funkcjonalnych. Przy czym na Górnym Śląsku, Poznaniu i Warszawie było to ponad 60%, a na przykład w stolicy Dolnego Śląska już tylko 36%. Co ciekawe, zdarzają się takie gminy w ośrodkach funkcjonalnych największych polskich miast, które nie mają ani jednego połączenia komunikacją publiczną z rdzeniem aglomeracji [Raport o stanie... 2017].



- izochrony [min.]
- 2
- 5
- 10
- 15

- zabudowa
- granica miasta
- obręb do przyłączenia
- podkład mapowy - OSM



Organizacja transportu publicznego w Lubinie oraz w gminach ościennych opiera się na porozumieniach gminnych dotyczących zakupu usług przewozowych. Organizatorem przewozów jest miasto, zaś wykonawcą powiatowa spółka PKS Lubin S.A. w ramach Lubińskich Przewozów Autobusowych. Specyfiką tych przewozów jest fakt, iż są one dla pasażerów bezpłatne. Koszty funkcjonowania ponoszą w całości gminy (w 2019 roku gmina wiejska przeznaczy 3 250 tys. zł). Obszar miasta Lubin oraz obręby ościenne obsługiwane są przez osiemnaście linii autobusowych (0, 1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6, 7, 100, 101, 102, 103, 105, 111, 112, 113). Obręb Szklary Górne obsługiwany jest przez linię nr 1. Na terenie obrębu Obora dostępne są linie autobusowe nr 1 oraz nr 7. Krzczyn Wielki obsługiwany jest przez linie 0, 2, 5 oraz 101. Z kolei do obrębu Chróstnik dojeżdżają linie autobusowe nr 5 oraz 105. Dla obrębu Osiek dostępne są linie komunikacyjne nr 4, 100 oraz 104. Obręb Miroszowice obsługiwany jest przez linie nr 6 oraz 100, a obręb Kłopotów tylko przez linię nr 4.

Lubińska komunikacja autobusowa korzysta obecnie z ponad 370 przystanków autobusowych, z czego ok. 39% ulokowanych jest na terenie miasta Lubin, a ok. 17% w obrębach Szklary Górne, Obora, Krzczyn Wielki, Chróstnik, Osiek, Miroszowice, Kłopotów. Dostępność przystanków autobusowych w zasięgu dojścia pieszego wpływa na jakość życia mieszkańców oraz indywidualne wybory środków lokomocji. W stosunku do badań ogólnokrajowych przyjęto tu krótszy standard pieszej odległości od przystanku. Zakładając, że ludność mieszkająca w odległości mniejszej niż 500m od podstawowych usług rzadziej korzysta z prywatnych samochodów, zweryfikowano dostępność komunikacyjną dla zabudowy w obrębach podmiejskich (Szklary Górne, Obora, Krzczyn Wielki, Chróstnik, Osiek, Miroszowice, Kłopotów) na podstawie wyznaczonych strefy dostępności od przystanków autobusowych o promieniu 500m.

Okazało się, że we wszystkich z analizowanych obrębów podmiejskich (Tabela 2) powyżej 75% zabudowy znajdowało się w 500 metrowej strefie dostępności do przystanków komunikacji zbiorowej. Najmniejszą dostępność, wśród wszystkich analizowanych obrębów podmiejskich, odnotowano dla obrębu Osiek - na poziomie 78% oraz obrębu Kłopotów - 88%. W pozostałych 5-ciu obrębach wartość ta przekraczała zawsze 90%. Największa dostępność do komunikacji zbiorowej widoczna jest dla obrębu Miroszowice - 99,62%. Jest ona tam wyższa niż w samym mieście Lubin, w którym wartość 96,35%. Warto zaznaczyć, że jak na tej wielkości miasto, bufor dostępu do przystanków komunikacji publicznej jest niewielki. Można zatem skonkludować, że pomimo dużej zwartości miasta i jego suburbiów pod względem komunikacji samochodowej, komunikacja publiczna wydaje się być bardzo

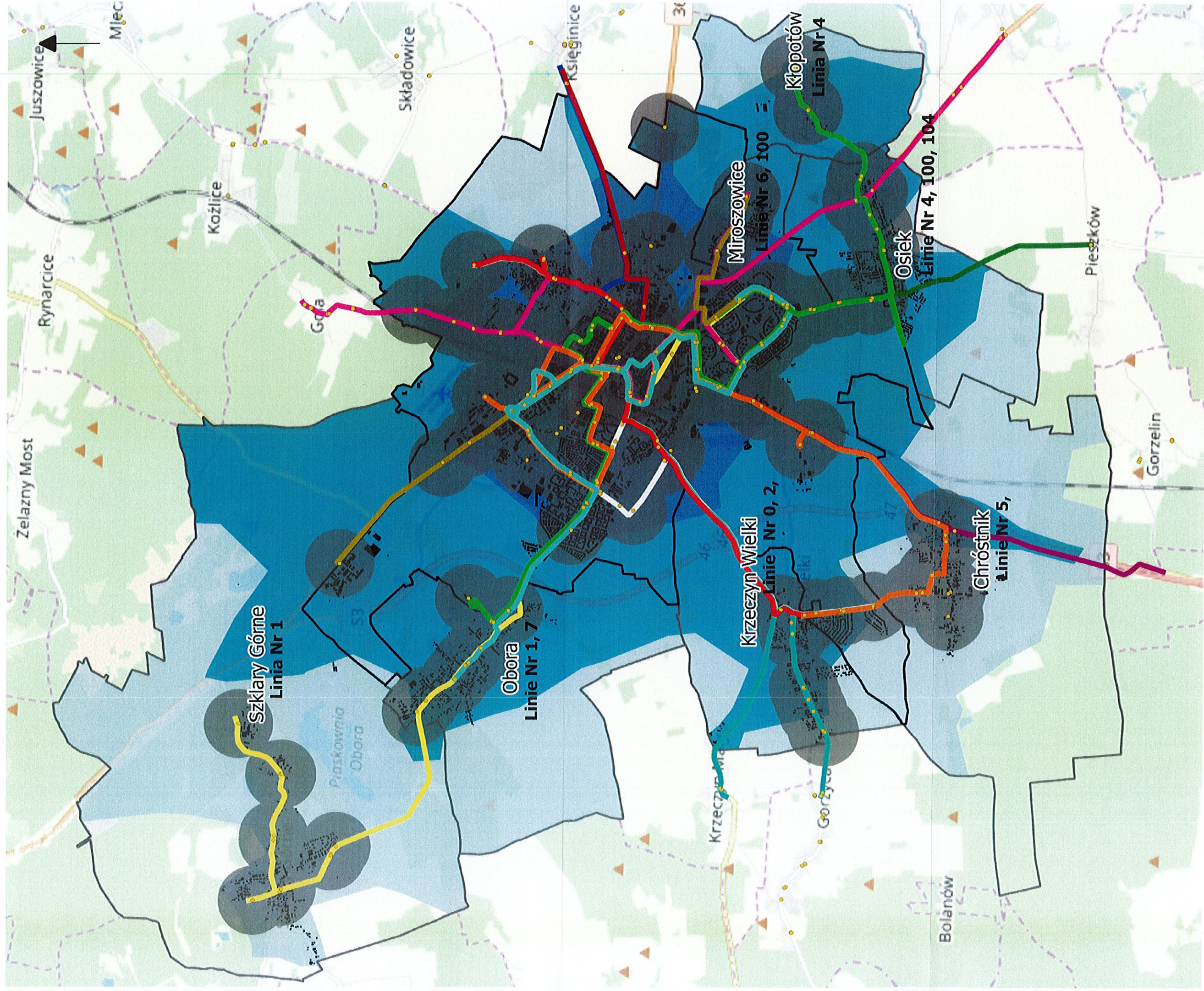
dobrze zorganizowaną alternatywą dla codziennych dojazdów. Bezpłatna dostępność powiązana z wysoką jakością usług (czysty i nowoczesny tabor), ma wszelkie znamiona dobrej praktyki dla innych zespołów funkcjonalnych w kraju. **Jednocześnie tak zorganizowany system komunikacji publicznej potwierdza ścisłe związki funkcjonalne miasta Lubin ze swoimi suburbiami.**

Tabela nr 2.

Nazwa obrębu	Udział zabudowy w strefach dostępności komunikacji zbiorowej [%]		
	≤ 500m	> 500	Grand Total
Chróstnik	92.73%	7.27%	100.00%
Kłopotów	87.67%	12.33%	100.00%
Krzeczyn Wielki	94.19%	5.81%	100.00%
Lubin	96.35%	3.65%	100.00%
Miroszowice	99.62%	0.38%	100.00%
Obora	96.08%	3.92%	100.00%
Osiek	78.24%	21.76%	100.00%
Szklary Górne	93.34%	6.66%	100.00%

Jak już jednak wspomniano, współpraca w organizacji tej komunikacja nie układa się łatwo. Gmina wiejska współpracowała w tym względzie z miastem, potem doszła do wniosku, że samodzielnie będzie organizować te, by po roku czasu znów powrócić do poru zmienia i zapewnienia jednolitej sieci transportu w całym obszarze funkcjonalnym. Niestabilność ta jest typowa dla współpracy międzygminnej w miejskich obszarach funkcjonalnych a częste zmiany podejścia do wspólnych projektów są systemową słabością takich rozwiązań. Z tego można wywieść kolejny wniosek na temat wyższość bardziej zintegrowanej polityki na takich obszarach, która pokonywałaby te właśnie bariery.



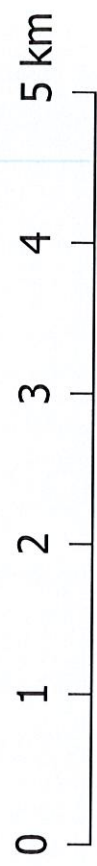


izochrony [min.]

- 2
- 5
- 10
- 15

- linie autobusowe
- zabudowa
- dostępność komunikacji (strefa dojazdu 500m)
- granica miasta
- obręby do przyłączenia

• przystanki autobusowe mapa podkładowa - OSM



0 1 2 3 4 5 km

### Infrastruktura wodno-kanalizacyjna

Jak już wspomniano, jedną z form integracji miejskich obszarów funkcjonalnych jest współpraca w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Gminy tworzą w ten sposób aglomeracje wodno-ściekowe w granicach których wspólnie rozwiązują te zadania. Zadaniem tej części opracowania była **analiza infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i zagadnień przeciwpowodziowych w sołectwach objętych wnioskiem o dokonanie zmian granic miasta Lubin i gminy Lubin**

Analizą objęto siedem sołectw znajdujących się w pobliżu miasta Lubina, które mogą być włączone do obszaru miejskiego. Są to następujące sołectwa: Obory, Osiek, Kłopotów, Chróstnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice i Szklary Górne. Pod uwagę wzięto infrastrukturę dotyczącą zaopatrzenia w wodę i infrastrukturę związaną z odprowadzeniem i oczyszczaniem ścieków oraz dotyczącą ochrony przed powodzią.

#### Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie sołectwa na terenie gminy Lubin posiadają własną sieć wodociągową. W sołectwach objętych wnioskiem o dokonanie zmian granic miasta Lubin sposób zasilania w wodę przedstawiono w Tabeli 3.

Tabela 3. Sposób zasilania w wodę sołectw objętych wnioskiem o dokonanie zmian granic miasta Lubin

Sołectwo (miejscowość)	Źródło wody
Obory	1. Własne ujęcie wody podziemnej PGKGL (Pobór wody z dwóch studni głębinowych, nr 1 i 2); 2. Do 7 budynków i do oczyszczalni ścieków w miejscowości Obory dostarczana jest woda z MPWiK Lubin. Poza tym istnieją tam możliwości techniczne pełnego zasilania w wodę z sieci MPWiK Lubin.
Osiek, Kłopotów, Chrustnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice	Zasilanie wodą z MPWiK Sp. z o. o. w Lubinie
Szklary Górne	Pobór wody od Sp. Energetyka Sp z o.o. z Lubina

### Odprowadzenie ścieków

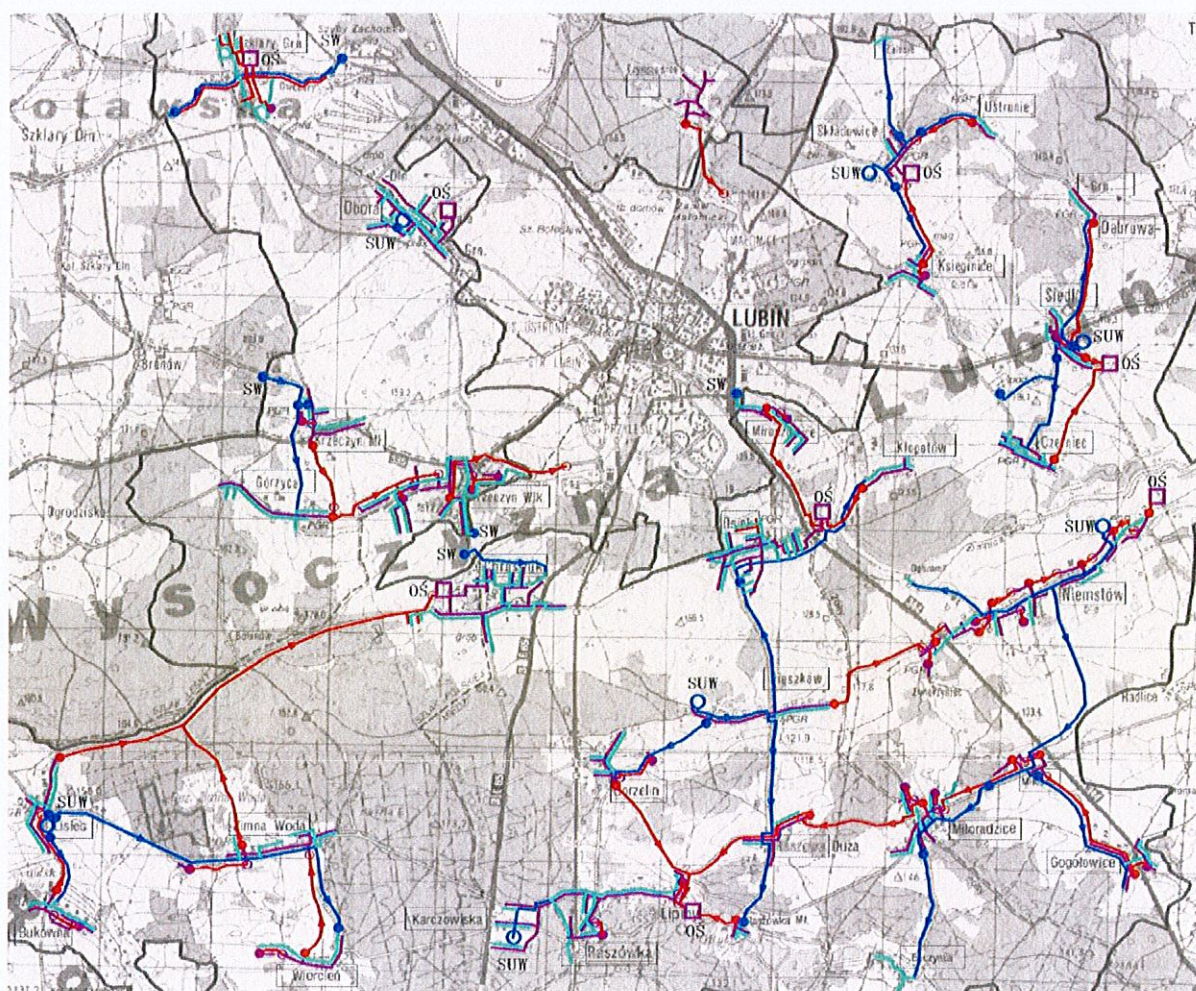
Sześć, z siedmiu rozpatrywanych sołectw, podłączono do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków. Oczyszczone ścieki za pomocą rowów melioracyjnych i małych cieków odprowadzane są do Zimnicy.

Sołectwo Krzeczyn Wielki odprowadza surowe ścieki do kolektora kanalizacji miasta Lubin, które są oczyszczane w oczyszczalni ścieków miasta Lubin. Szczegółowy sposób zagospodarowania ścieków na terenie sołectw przedstawiono w Tabeli 4.

Tabela 4. Sposób oczyszczania ścieków w sołectwach objętych wnioskiem o dokonanie zmian granic miasta Lubin

Sołectwo (miejscowość)	Odprowadzenie ścieków
Obory	Lokalna oczyszczalnia ścieków w Oborach. Oczyszczone ścieki odprowadzone są do rz. Zimnicy.
Osiek	Miejscowa oczyszczalnia ścieków trzech sołectw: Osiek, Kłopotów i Miroszowice. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do Zimnicy.
Kłopotów	Surowe ścieki odprowadzane są do lokalnej oczyszczalni w Osieku.
Chróstnik	Ścieki z Chróstnika oraz z czterech sąsiednich sołectw oczyszczane są w lokalnej oczyszczalni w Chróstniku, zarządzanej przez MPWiK w Lubinie.
Krzeczyn Wielki	Ścieki z Krzczyna Wielkiego oraz z sąsiednich wsi: Krzczyna Małego i Gorzycy, są przepompowywane do sieci miejskiej MPWiK Sp. z o. o. w Lubinie ( w granicach . ul. Przemysłowej), do kolektora miejskiego a to oznacza, że są oczyszczane w oczyszczalni ścieków miasta Lubina.
Miroszowice	Ścieki odprowadzane są do lokalnej biologiczno-mechanicznej oczyszczalni w Osieku.
Szklary Górne	Ścieki ze Szklar Górnych oraz z sąsiadującego z nim sołectwa Owczary odprowadzane są do miejscowej oczyszczalni ścieków w Szklarach Górnych.

Wydaje się zatem, że należy podtrzymać wcześniejsze rekomendacje [Koncepcja gospodarki ściekowej... 2016], przyjęte m.in. uchwałą nr XXXVIII/245/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 12 września 2016 r. w których to jednoznacznie się stwierdza, że porównanie kosztów inwestycyjnych jednoznacznie przemawia na korzyść likwidacji oczyszczalni: Obora, Chróstnik, Osiek, Niemstów, Siedlce, Składowice i realizacji przerzutu ścieków do sieci miejskiej MPWiK i oczyszczalni ścieków w Lubinie.



LEGENDA:

- |       |   |   |   |
|-------|---|---|---|
| SUW ○ | - STACJA UZDATNIANIA WODY                               | — | - SIEĆ WODY RUROCIĄG TRANZYTYWY                 |
| OŚ □  | - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW                                 | — | - SIEĆ WODY RUROCIĄG ROZDZIELCZY                |
| SW ●  | - STUDNIA WODOMIERNICZA – POMIAR IŁOŚCI WODY ZAKUPIONEJ | — | - SIEĆ TŁOCZNA KANALIZACJI SANITARNEJ ZBIORCZEJ |
| ●     | - STUDNIA WODOMIERNICZA                                 | — | - SIEĆ GRAWITACYJNA KANALIZACJI SANITARNEJ      |
| ●     | - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW ZBIORCZA                        | — | - SIEĆ TŁOCZNA KANALIZACJI SANITARNEJ           |
| ○     | - STUDNIA ROZPRĘŻNA DLA ZBIORCZEGO RUROCIĄGU TŁOCZNEGO  | — | - GRANICA TERENÓW NALEŻĄCYCH DO GMINY LUBIN     |
| ●     | - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW LOKALNA                         |   |   |
| ○     | - STUDNIA ROZPRĘŻNA LOKALNA                             |   |   |

Rys. 21. Schemat istniejącego systemu wodno-kanalizacyjnego w gminie Lubin (za [Koncepcja gospodarki ściekowej...2016]).

Realizacja sieci tłocznej możliwa jest w znacznie krótszym czasie, aniżeli modernizacja oczyszczalni, co pozwoli na szybkie uporządkowanie gospodarki ściekowej w gminie.

W przypadku przyłączenia zlewni kanalizacyjnych do aglomeracji istotna jest możliwość pozyskania środków na rozbudowę sieci kanalizacyjnej w obrębie aglomeracji, bądź korzystnej dla gminy pożyczki ze środków WFOŚiGW.

Korzyść ze stosowania systemu kanalizacji tłocznej wynika głównie ze znacznego obniżenia kosztów napraw i wymiany urządzeń, a także rozwiązanie problemów związanych

z zagospodarowaniem osadów ściekowych, dla których koszty utylizacji są z roku na rok coraz droższe. Z punktu widzenia zarządzania gospodarką ściekową w gminie, za optymalne rozwiązanie uznaje się utrzymanie systemu pompowni, aniżeli oczyszczalni ścieków. Ogranicza się w ten sposób znaczące koszty osobowe, na rzecz specjalistycznej służby eksploatacyjnej lub usługi zlecanej odrębnemu podmiotowi.

Na podstawie wykonanej w opracowaniu oceny rozwiązań gospodarki ściekowej w Gminie Lubin, proponuje się jednoznacznie przyłączenie wykazanych miejscowości do aglomeracji Lubin z likwidacją nieefektywnych oczyszczalni ścieków. Wskazana rekomendacja zgodna jest również z wnioskami określonymi w “Wieloletnim Programie funkcjonowania infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w Gminie Lubin”.

### **Ochrona przed powodzią**

Przez teren gminy, w rejonie sołectw objętych wnioskiem o dokonanie zmian granic miasta Lubin i gminy Lubin, przepływają następujące ciek: Czarna Woda, Zimnica, Zielenica i Baczyna. Wg danych Urzędu Gminy Lubin lokalne podtopienia notowano w dolinie rzeki Czarnej Wody, Zimnicy (Lubin, Miroszowice, Kłopotów, Osiek), Baczyny ( Krzeczyn Wielki), Niemstowskiego Potoku (Niemstów).

Obszary dolin rzecznych są przedmiotem dużego zainteresowania człowieka. Atrakcyjność dolin rzecznych spowodowała ich intensywne zagospodarowanie. W efekcie potencjalne straty spowodowane powodzią w dolinach stają się coraz większe. Stąd dąży się do skuteczniejszej ochrony przed powodzią życia ludzi zamieszkujących w dolinach, jak również dóbr materialnych i kulturalnych tam zgromadzonych. Podczas analizy zjawisk powodziowych, w pierwszej kolejności należy ustanowić strefy zalewowe oraz opracować sposób zagospodarowania zagrożonych terenów.

Ze względu na specyfikę przebiegu zjawisk powodziowych, związanych z sytuacją meteorologiczną i hydrologiczną, ochrona przed powodzią powinna być realizowana w ramach poszczególnych zlewni rzecznych, często również poza terenami administracyjnymi zagrożonych jednostek. Z tego względu ochrona przed powodzią poszczególnych sołectw powinna być realizowana we współpracy Urzędem Gminy, Starostwem i ich komitetami przeciwpowodziowymi oraz centrami zarządzania kryzysowego.

Ochrona przed powodzią należy do zadań administracji rządowej i samorządowej.

### **Podsumowanie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej**

I. Analiza istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej występującej na terenie gminy Lubin wykazała duży stopień integracji sieci miasta Lubina z sieciami sołectw ościennych:

- system zaopatrzenia w wodę sołectw objętych wnioskiem o dokonanie zmian granic miasta Lubina i siedmiu sołectw położonych w pobliżu miasta: : Obory, Osiek, Kłopotów, Chrótnik, Krzczyn Wielki, Miroszowice i Szklary Górne są w dużym stopniu zintegrowane. Wszystkie pobierają wodę z MPWiK Lubin (sołectwo Obory korzysta tylko częściowo, tab,1),
- w zakresie doprowadzania i oczyszczania ścieków sytuacja jest następująca:
  - a) ścieki sołectwa : Krzczyna Wielkiego są przepompowywane do sieci miejskiej MPWiK Sp. z o. o. w Lubinie ( w granicach . ul. Przemysłowej), a następnie oczyszczane w oczyszczalni ścieków miasta Lubina.
  - b) pozostałe sześć sołectw posiadają lokalną sieć kanalizacyjną, którymi odprowadzane są ścieki do lokalnych oczyszczalni.
  - c) rekomendacje z dokumentów programowych jednoznacznie zalecają integrację sieci z miastem Lubin (ze względu na aspekty techniczne, ekonomiczne i środowiskowe).

II. Ze względu na specyfikę zjawisk powodziowych, problemy związane z ochroną przed powodzią sołectw, powinny być realizowane w ścisłym związku z Urzędem Gminy, Miasta oraz Starostwa.

### 3.4. Usługi oświatowe

Oświata jest, obok komunikacji publicznej, najczęstszym przedmiotem porozumień międzygminnych w obszarach funkcjonalnych miast. Wynika to z naturalnych przepływów dzieci z terenów suburbiów do centralnego ośrodka miejskiego. Bierze się to zarówno z siły ciężenia miasta (zazwyczaj jest lepiej rozwiniętym, bardziej kompleksowym ośrodkiem usług), jak i z dobowego rytmu migracji rodziców (np. do miejsca pracy). W miejskich obszarach funkcjonalnych najczęściej więc granice administracyjne nie odpowiadają faktycznym zakresom oświatowych obszarów funkcjonalnych. Potwierdzeniem takiego oddziaływania jest **zlokalizowanie przez gminę wiejską Lubin swoich gminnych placówek ... w centrum miasta Lubina**. Od 2013 roku w takiej lokalizacji funkcjonuje gminne gimnazjum (o lokalizacji gimnazjum będzie jeszcze mowa w dalszej części) a jeszcze wcześniej, bo w 2008 roku utworzono w mieście oddział zamiejscowy gminnego przedszkola. Formalnie należy ono do przedszkola w Raszówce, choć do placówki głównej uczęszcza mniej dzieci niż do oddziału (w 2018 r. było to odpowiednio 88 i 134 dzieci).

W polskich uwarunkowaniach rodzi to wiele problemów natury prawno-finansowej. Subwencja oświatowa (a konkretniej: część oświatowa subwencji ogólnej), która jest przekazywana na każdego ucznia nie wystarcza na pokrycie kosztów funkcjonowania oświaty. Dlatego samorządy transferują z dochodów własnych dodatkowe środki na jej utrzymanie. W mieście Lubin subwencja oświatowa pokrywa około 54% wydatków jednostek oświatowych, zaś w gminie wiejskiej jedynie 37% (dane wg. budżetów na 2019 r.). Realne wydatki bieżące na 1 ucznia w szkołach podstawowych (czyli uwzględniające dopłaty z budżetów) w mieście wynoszą 9,6 tys. zł, zaś w placówkach wiejskich kwota ta rośnie aż do 15 tys. zł. Przy czym nakłady te nie przekładają się na wyższe efekty w postaci wyników nauczania. Wyniki egzaminów zarówno na koniec szkoły podstawowej (ostatni w 2016 roku), jak w i egzaminy gimnazjalne wykazywały jednak przewagę szkół miejskich.

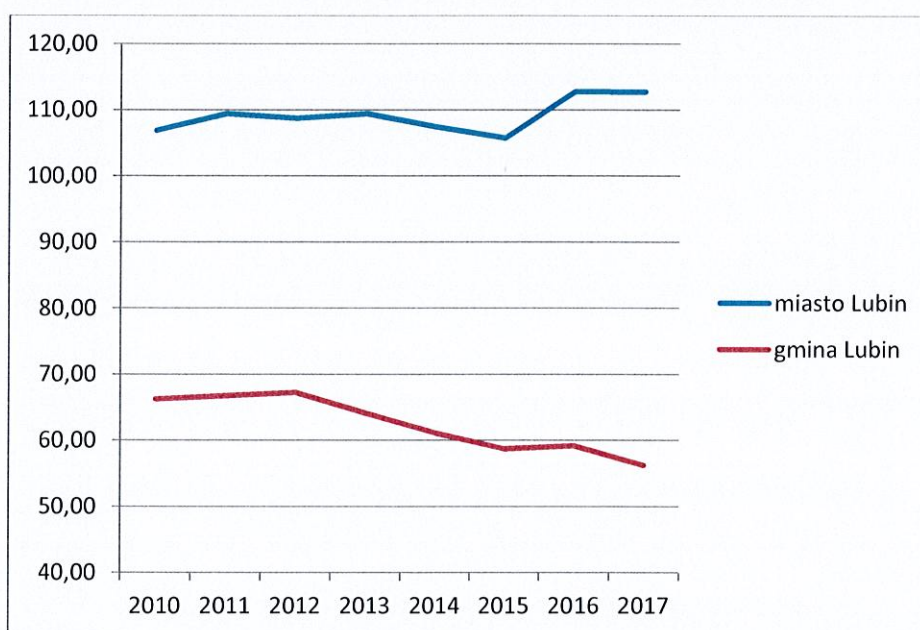
Tabela 5. Średnie wyniki z egzaminu na koniec szkoły podstawowej (2016 r.)

Wyszczególnienie	razem (%)	j. polski (%)	matematyka (%)	j. angielski (%)
Miasto Lubin	62,3	65,9	47,2	65,3
Gmina Lubin	56,8	71,6	52,5	73,8

Tabela 6. Średnie wyniki z egzaminu gimnazjalnego (2018 r.)

Wyszczególnienie	j. polski (%)	historia i wos (%)	matematyka (%)	p. przyrod. (%)	j. angielski podst (%)
Miasto Lubin	68,3	56,1	51,4	54,4	70,3
Gmina Lubin	63,2	50,9	37,5	47,2	50,6

Przy dodatkowych nakładach z budżetów gmin, które w każdej jednostce są zróżnicowane, powstaje problem z rozliczeniem dodatkowych wydatków związanych z migracją uczniów. Subwencja bowiem naliczana jest bezpośrednio do gminy przyjmującej, jednak dodatkowe koszty utrzymania „nie swoich” uczniów spadają już na barki tej gminy. Przy niewielkich przepływach nie stanowi to istotnego problemu, jednak przy intensyfikacji tego zjawiska, miasto ponosi znaczące dodatkowe koszty takich migracji. Ze przedstawionego poniżej współczynnika solaryzacji brutto (dla szkół podstawowych) wynika, że w przypadku Lubina problem jest poważny. Niemalże połowa dzieci w wieku szkolnym z obszaru gminy uczęszcza do szkół w mieście. Dodatkowo trend ten ma wyraźnie się nasilać.



Rys. 22. Współczynnik solaryzacji brutto w mieście oraz gminie Lubin (w % za 2010-2017)

Problem jest zazwyczaj rozwiązywany w postaci porozumień między gminami. Miasto i gmina praktycznie co roku podejmuje rozmowy na ten temat. W budżecie na 2019 r. gmina wiejska przeznacza na ten cel 2 762 tys. zł. (kwota ta świadczy o skali tego zjawiska). Jednakże śledząc ten wątek w dokumentach urzędowych (a także w publikacjach medialnych), można odnieść wrażenie, że jest to stały punkt zapalny psujący stosunki między tymi dwoma jednostkami. Współpraca miasta Lubin z gminą wiejską ma swoją długą (i burzliwą) historię – pierwsze porozumienie zostało podpisane w 1999 r.. Rzadko kiedy udaje się osiągnąć consensus bez emocjonalnych dyskusji i oskarżeń o to, że miasto segreguje dzieci i wymusza „haracz” od gminy. Formalnie bowiem ten problem nie jest ustawowo rozwiązany i gmina nie musi ponosić takich kosztów. Z drugiej jednak strony miasto nie musi uczniów z gminy wiejskiej przyjmować do swoich szkół. Ograniczenie przyjęć ze względu na



miejsce zamieszkania nie jest jednak do końca skuteczne ze względu na proces sztucznego przemeldowania dzieci na teren miasta. Proces ten trudno jest kontrolować, koło zatem się zamyka, jednakże to gmina miejska zazwyczaj zmuszona się mierzyć z tym problemem.

To na kanwie tych dyskusji, gmina (nie chcąc „dopłacać” miastu) zdecydowała się na utworzenie wspomnianego wyżej własnego gimnazjum, zlokalizowanego jednak na terenie miasta. Od 2013 roku zmieniało ono swoją lokalizację aż trzykrotnie - najpierw w dzierżawionych pomieszczeniach jednostki Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego (przy ul. Skłodowskiej-Curie), dwa lata później przeniesiono je do budynku miasta (przy Szpakowej), by znów zmienić lokalizację do zakupionego przez gminę wiejską Lubin budynku (na ul. Księcia Ludwika). Biorąc pod uwagę koszty kolejnych adaptacji, oraz fakt gorszej relacji subwencja/wydatki oświatowe w gminie wiejskiej, ponosi ona w sumie większy koszt niż gdyby przystąpiła na porozumienie z miastem.

Z powyższych dywagacji wynika wyraźnie, że zakres faktycznej strefy oddziaływania Lubina w zakresie usług oświatowych jest znacząco szerszy niż jego granice administracyjne. Według oficjalnych danych niemalże połowa dzieci z terenów suburbiów uczęszcza do szkół miejskich. Opierając się na kalkulacjach Śleszyńskiego [2014], niedoszacowanie wynikające z przemeldowań może te wartości zwiększać nawet o 15%. Zjawisko to w przypadku Lubina przybiera więc bardzo poważne rozmiary. Warto to podkreślić, bowiem nie każdej gminie obwarzankowej i nie na każdym styku miasto-obszary podmiejskie występuje on aż w tak dużym natężeniu.

Ze względu na wadliwe rozwiązania formalne w tym zakresie, będzie to rodziło problemy, których rozwiązanie bardziej zależy od politycznych a nie racjonalnych aspektów. Stanowi to bardzo poważne uzasadnienie dla poszerzenia granic administracyjnych, które w tym przypadku likwiduje ten punkt zapalny i pozwala na prowadzenie dużo bardziej rozważnej polityki oświatowej. Co najważniejsze, zmiany te byłyby zgodne z interesami wielu mieszkańców, którzy w nieskrępowany sposób decydowałiby o wyborze placówek oświatowych dla swoich dzieci. W chwili obecnej stają się mimowolnie zakładnikami sporów między jednostkami samorządu terytorialnego - sporów, które trudno im zrozumieć.

### **3. Podsumowanie**

#### **Argumenty przestrzenne**

Wraz z procesem rozwoju przestrzennego Lubina poszerzano także jego granice. Ostatnia znacząca zmiana nastąpiła w 1988 r. Po okresie transformacji rozrost miasta zmienił swój charakter ale nie uległ wyhamowaniu. Wręcz przeciwnie, rejon ten podlegał procesom suburbanizacji, które szczególnie przyspieszyły po 2002 roku. Ich intensywność w skali Dolnego Śląska ustępuje jedynie suburbiom wrocławskim. Jest to efektem dynamiki majątności mieszkańców, wynikającej z dobrej sytuacji głównego motoru lokalnej gospodarki – holdingu KGHM Polska Miedź S.A. Dynamika wzrostu przeciętnych wynagrodzeń wyprzedza znacząco wzrost średniej płacy zarówno w regionie, jak i w Polsce. W efekcie, były miejscowości wiejskie sąsiadujące bezpośrednio z Lubinem, uległy znaczącym przeobrażeniom – rozrost nowej zabudowy (jednorodzinnej i szeregowej), zmienił zupełnie charakter tych miejscowości, nie tylko pod względem infrastrukturalnym ale także i społecznym. Stanowią one mieszkalne zaplecze Lubina, a ich mieszkańcy związani są z miastem zarówno pracą jak i codziennymi migracjami w celu zaspokojenia swoich czynności życiowych. Pod względem społecznym to nie wsie zintegrowały się z miastem, ale mieszkańcy miasta przeprowadzili się w dużej mierze na przedmieścia.

Pomimo tego, granice administracyjne miasta nie ulegały poszerzeniu, naturalnym więc efektem takiej sytuacji było rozlanie się strefy funkcjonalnej Lubina poza obszar swojej jurysdykcji. Miasto de facto sięga szerzej niż jego granice formalne. Uwzględniając także fakt, że przebieg granic wydaje się w wielu miejscach dość przypadkowy, należy uznać inicjatywę ich korekty i poszerzenia za zasadną.

Wiele podobnych inicjatyw w innych miastach motywowane jest koniecznością pokonania bariery przestrzennej swego rozwoju – sięgania po niezagospodarowane jeszcze tereny. W przypadku Lubina te bariery wydają się być pokonane – miasto funkcjonalnie sięga daleko poza swoje granice, rzecz w tym by prowadzić spójną politykę przestrzenną dla całej strefy oddziaływania a nie tylko dla jego rdzenia.

#### **Argumenty logistyczne**

Poszerzenie granic administracyjnych miasta o jego suburbia tworzy w efekcie jeden, koherentny społecznie, ekonomicznie i przestrzennie obszar. Posiada on potencjał stałego

udoskonalania standardu usług publicznych oraz uzupełniania ich podstawowego zakresu o usługi wysokospecjalizowane. Poszerzenia granic administracyjnych miasta kosztem gmin okalających, nie należy postrzegać jako panaceum na problemy depopulacyjne tylko wymóg w obliczu, coraz częściej obserwowanej, niewydolności współpracy i partnerskiego współdziałania sąsiadujących jednostek. Ma ono raczej ustabilizować tendencje rozwojowe całej strefy funkcjonalnej, a nie tylko jej części.

Z punktu widzenia logistyki miejskiej, która bardzo silnie wpisuje się w zakres logistyki społecznej, chodzi o obszar pozwalający na długofalowe kształtowanie i koordynowanie właściwych pod względem organizacyjnym (dostępność do szkół, przedszkoli, placówek służby zdrowia, sportowo-rekreacyjnych itp.), ekonomicznym jak i czasowym przepływów zasobów oraz towarzyszących im informacji w celu poprawy jakości życia mieszkańców. I nie chodzi tu jedynie o zabezpieczenie potrzeb publicznych, ale także dóbr i usług komercyjnych. Największą wydajność a jednocześnie odporność na niekorzystne zmiany mają strefy funkcjonalne, których zakres obejmuje siatkę złożonych i powiązanych przepływów na dwóch przenikających się płaszczyznach - publicznej i komercyjnej. Ani wyodrębnione od swych suburbiów miasto, ani oddzielone od miasta obszary podmiejskie, takiego warunku nie są w stanie spełnić. Odpowiedzialność za przyszłe losy Lubina i jego strefy funkcjonalnej każe zatem dążyć do połączenia tych dwóch potencjałów.

### **Argumenty zarządcze**

Z punktu widzenia sprawnego gospodarowania powinno się dążyć do koniunkcji form zarządczych do zakresu strefy funkcjonalnej. Eliminuje to koszty koordynacji działań dwóch lub więcej ośrodków władzy. Nawet gdyby występowała wysoka zgodność tych ośrodków, koszty koordynacji są nieuniknione i stanowią przeszkodę dla podejmowania wielu decyzji. Rosną one zaś gwałtownie, gdy koncyliacyjne podejście jest zastępowane działaniem wsobnym choćby tylko jednej ze stron. W praktyce polskiego samorządu, tradycje dobrych praktyk współdziałania są zaskakująco nietrwale, tam zatem gdzie jest to zasadne i możliwe, powinno się dążyć do ograniczania ich ryzyka. Mogą to umożliwić jedynie twarde rozwiązania – w tym przypadku objęcie całej strefy funkcjonalnej miasta jednolitą strukturą zarządczą.

W przypadku Lubina, pomimo podejmowania wielu inicjatyw koordynacyjnych, nie uniknięto rozwiązań suboptymalnych, z punktu widzenia nie tylko kosztów ale i jakości

proponowanych obywatelom usług. Wśród wielu takich przykładów wystarczy wskazać kilka, które zostały wcześniej szerzej przedstawione w naszym materiale:

- choć proces suburbanizacji przebiegał w miarę uporządkowany sposób, a miejscowości rozrastały się generalnie w granicach swego zainwestowania, to nie uniknięto efektu selektywnego zagospodarowania i konfliktów infrastrukturalnych. Jedyne spójna polityka prowadzona na całym obszarze funkcjonalnym jest w stanie temu zaradzić;
- docenić należy olbrzymią determinację w tworzeniu spójnego systemu komunikacji publicznej, ale nadal nie jest on odporny na ryzyko rewolty którejś ze stron porozumienia. Bez scentralizowania decyzji komunikacyjnych dla całego obszaru funkcjonalnego trudno będzie przeciwdziałać kongestii transportowej. Działania te bowiem są bardzo kapitałochłonne a ich nieefektywna realizacja skutkuje dużymi kosztami ekonomicznymi i społecznymi.
- infrastruktura wodociągowo-kanalizacyjna obszaru funkcjonalnego jest tylko częściowo powiązana, częściowo zaś rozwijana była selektywnie. Wobec potencjału obsługi całego systemu przez infrastrukturę miejską, utrwalanie samodzielności odrębnych od niej systemów jest niecelowe i nieefektywne.
- próby spójnej organizacji systemu oświatowego zaowocowały dość oryginalnymi rozwiązaniami – gmina formalnie ma swoje gimnazjum oraz przedszkole, ale realnie zlokalizowane są one w centrum miasta. Część dzieci choć realnie dojeżdża do miasta, to formalnie mieszka na jego terenie. Gminy toczą spory, które dzieci są czyje i ile wzajemnie muszą za nie transferować środków. Duży zakres przepływu osób generuje bowiem spore zobowiązania finansowe. Polski system finansowania oświaty nie jest dostosowany do takich przypadków. Wszystkie te problemy wynikają tylko i wyłącznie z niedopasowania granic administracyjnych do strefy oświatowych ciężarów jakie wytwarza miasto.

W konkluzji zatem można stwierdzić, że gmina wiejska Lubin nie wytworzyła ośrodków ciężenia na swoim terenie, które by związały suburbia dobowymi przepływami mieszkańców, oraz realizacją swoich codziennych interesów na swoim terenie. **Z punktu widzenia elementów przestrzennych, logistycznych oraz zarządczych należy dopasować system zarządzania miastem Lubin do strefy jego silnego oddziaływania. Wniosek o przyłączenie 7 obrębów z gminy Lubin, jest z tego punktu widzenia racjonalny i zasadny.**

## Literatura

- Ciesielski M., *Koszty kongestii transportowej w miastach*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 1986
- Coyle J. J., Bardi E. J., Langrey Jr. J. C. (2002), *Zarządzanie Logistyczne*, Wydawnictwo PWE, Warszawa 2002, s. 52.
- Czapiński J. *Stan społeczeństwa obywatelskiego. Kapitał społeczny. Diagnoza społeczna 2013. Warunki i jakość życia Polaków – raport*. „Contemporary Economics” (special issue) 7/2013, 285–297.
- Dąbska A., Trzyna S., 2013, *Samorząd 3.0*, Forum Od-nowa, Warszawa.
- Detyna B., Twaróg S., *Logistyka w obszarze usług publicznych w świetle współczesnych uwarunkowań*, Studia Ekonomiczne UE w Katowicach, 2013
- Dolnicki B. *Ustrój metropolii – współczesne koncepcje*, [w:] Administracja Publiczna nr 2, Wyższa Szkoła Administracji Publicznej, Białystok 2010
- Galor Z., *Socjologiczno-własnościowy sens „problemu gapowicza” – stosunki lumpenwłasności w Polsce* [w:] Z. Galor (red.), *Odmiany życia społecznego współczesnej Polski instytucje – polityka – kultura*, Wydawnictwo Naukowe Wyższej Szkoły Nauk Humanistycznych i Dziennikarstwa w Poznaniu, Poznań 2010, s. 70.
- Gibas P., *Analiza tempa rozwoju tzw. gmin obwarunkowych na tle pozostałych gmin w Polsce*, „Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN”, 2016, Nr 167, s. 67.
- Handy S.L., Niemeier D.A., *Measuring Accessibility: an Exploration of Issues and Alternatives*, „Environment and Planning”, 1997, Nr 29, s. 1175-1194.
- Hansen W.G., *How Accessibility Shapes Land-use*, „Journal of the American Institute of Planners”, 1959, Nr 25, s. 73-76.
- Heffner K., Klemens B., *Wpływ polityki miejskiej i miejskich obszarów funkcjonalnych na rozwój obszarów wiejskich. Ocena problemu na podstawie badań literaturowych*, „Studia KPZK PAN”, t. 167, Warszawa 2016, s. 28-44
- Heffner K., *Obszary funkcjonalne miast – problemy z kształtowaniem i funkcjonowaniem obszarów miejskich*, „Studia KPZK PAN”, t. 161, Warszawa 2015, s. 59-74
- Heffner K., *Proces suburbanizacji a polityka miejska w Polsce*, [w:] T. Marszał (red.), *Miasto – region - gospodarka w badaniach geograficznych. W stulecie urodzin profesora Ludwika Straszewicza*, Łódź 2016, s. 75-110
- Izdebski H., *Zadania metropolitalne i instytucjonalne sposoby ich realizacji*, „Samorząd Terytorialny” 2010, nr 6
- Karnowski J., *Modele budowy metropolii w Europie. Jaka metropolia na Pomorzu?*, „Gazeta Wyborcza” z 24.03.2007 r., dod. „Trójmiasto”
- Kauf S., *Współczesne wyzwania dla logistyki miasta – kształtowanie nowych struktur przestrzennych w dostawach towarów*, Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej, 2016, Nr 2, t. 4, s. 128-129.
- Kołodziejczyk P., Szoltysek J., *Epistemologia logistyki społecznej*, „Przegląd Organizacji”, 2009, Nr 4, s. 22.
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*, Ministerstwo Rozwoju, Warszawa, 2011.
- Koncepcji Gospodarki Sciekowej w Gminie Lubin*, UG Lubin, 2016,
- Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030* (projekt), Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Warszawa, 2018.
- Kulesza M., *Kilka uwag o zarządzaniu aglomeracją miejską. Wyzwania instytucjonalne*, „Samorząd Terytorialny”, 2010 nr 6
- Lackowska M., *Dlaczego w Polsce potrzebna jest ustawa metropolitalna?*, „Samorząd Terytorialny” 2009, nr 3
- Lubin 1945-85*, WUS w Legnicy, 1986
- Markowski T. Danielewicz J., *Zarządzanie w obszarze metropolitalnym – podejście instytucjonalne*, Biuletyn KPZK PAN, nr 237, 2008.
- Narastające dysfunkcje, zasadnicze dylematy, konieczne działania. Raport o stanie samorządności terytorialnej w Polsce t. I i II*, 2013, Małopolska Szkoła Administracji Publicznej, Kraków.
- Niziołek M., *Problemy ustroju aglomeracji miejskich*, Wolters Kluwer 2008
- Ocena sytuacji samorządów lokalnych*, 2013, Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji, Warszawa.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego*, IRT Wrocław 2018.
- Polski system samorządowy wymaga jedynie niewielkich poprawek*, „Gazeta Samorządu i Administracji” z dnia 26.06.2009
- Powiązania funkcjonalno-przestrzenne Legnicko-Głogowskiego Obszaru Funkcjonalnego*, IRT Wrocław, 2015
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Lubin na lata 2015 – 2018 z perspektywą do 2022 r.*, UG Lubin, 2015
- Raport o stanie polskich miast*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2017.
- Ratajczak M., *Infrastruktura w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 1999, s. 11.

- Rosik P., *Dostępność lądowa przestrzeni Polski w wymiarze europejskim*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa 2012, s. 23.
- Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju*, Rada Ministrów, 2017
- Strategia Rozwoju Gminy Lubin*, UG Lubin,
- Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030*, UMWD, Wrocław 2018.
- Studia Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gmin oraz Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego* (gminy i miasta Lubin),
- Szczurek W., *Metropolia, czyli wspólnota partnerów*, [w:] red M. Nowicki, „Pomorski Przegląd Gospodarczy”, 2006, nr 5
- Szmiągł-Rawska K., *Teorie współpracy terytorialnej. Municipium oeconomicus versus municipium reciprocans*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2017, s. 158
- Szołtysek J., *Logistyka miasta*, PWE, Warszawa 2016, s. 47.
- Szołtysek J., Sadowski A., Kalisiak-Mędelska M., *Logistyka społeczna. Teoria i zastosowanie*, Akademia Samorządowa, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016, s. 42.
- Szukalski P., *Depopulacja dużych miast*, „Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny”, 2014, Nr 7.
- Śleszyński P., 2014, *Procesy suburbanizacji w Polsce a polityka przestrzenna i regionalna*, [w:] XXVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Centra i peryferie w okresie transformacji ustrojowej. Łódź, 10-11 kwietnia 2014 r., Uniwersytet Łódzki, Wydział Nauk Geograficznych UŁ, Instytut Geografii Miast i Turystyki UŁ, Urząd Miasta Łodzi, Zakład Urbanizacji Przestrzeni UŁ.
- Uzbek P., *Polskie metropolie – wyzwania globalizacji a spójność terytorialna*, [w:] *Rozwój przez wspólnotę i konkurencyjność*, II Kongres Obywatelski, Gdańsk 2007
- Wojciechowski E., Podgórnjak-Krzykacz A., Dolewka Z., Wojciechowski M., 2014, *Samorząd terytorialny w Polsce. Raport*, Instytut Diagnostyki i Analiz Społecznych IDAS, Łódź.
- Yangiang MA, *City Logistics in China – An Empirical Study from an Emerging Market – Economy Country*, Technische Universität Darmstadt – Germany, Darmstadt 2014, s. 12-13.
- Żółciak T., *Cicha wojna na linii gminy – miasta o zmiany granic*, „Dziennik Gazeta Prawna”, 31.01.2018

Pozostałe materiały ze stron:

Bank Danych Lokalnych, GUS,  
Okręgowa Komisja Egzaminacyjna we Wrocławiu,  
Strony internetowe gminy i miasta Lubin

---

#### Wykonawcy:

Prof. dr hab.inż. Włodzimierz Czamara\*  
dr hab. Marian Kachniarz, prof. nadzw.\*\*  
dr hab. inż. Szymon Szewrański, prof. nadzw.\*\*  
mgr inż. Małgorzata Świąder\*\*  
dr hab. Magdalena Kalisiak-Mędelska\*\*\*

---

Wszyscy są pracownikami odpowiednio:

\* Instytutu Inżynierii Środowiska,

\*\* Katedry Gospodarki Przestrzennej

\*\*\* Instytutu Nauk Ekonomicznych

Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu

EKSPERTYZA

## **Analiza dokumentów planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubin**

**wraz z wypisami z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
dotyczących wiodących funkcji, infrastruktury technicznej i społecznej,  
układu urbanistycznego i komunikacyjnego  
oraz sposobów zagospodarowania terenu**



Wrocław, marzec 2019

## **Spis treści**

### **Wstęp 3**

<b>1. Analiza infrastruktury technicznej i społecznej, układu urbanistycznego i komunikacyjnego oraz zagospodarowania terenu gmin objętych wnioskiem</b>	<b>3</b>
1.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lubin	3
<b>2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z wypisami dotyczącymi wiodących funkcji, infrastruktury technicznej i społecznej, układu urbanistycznego i komunikacyjnego oraz sposobów zagospodarowania terenu obrębów objętych wnioskiem</b>	<b>24</b>
2.1. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obrębów objętych wnioskiem z odpowiednimi planami miejskimi	24
2.2. Obręb Szklary Górne	27
2.3. Obręb Obora	28
2.4. Krzeczyn Wielki	30
2.5. Obręb Chróstnik	31
2.6. Obręb Osiek	32
2.7. Obręb Miroszowice	33
2.8. Obręb Kłopotów	34
<b>3. Podsumowanie</b>	<b>36</b>



## **Wstęp**

# **1. Analiza infrastruktury technicznej i społecznej, układu urbanistycznego i komunikacyjnego oraz zagospodarowania terenu gmin objętych wnioskiem**

## **1.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lubin**

Studium zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018r.

Według studium, Lubin posiada charakterystyczną dla młodych i szybko rozwijających się ośrodków strukturę funkcjonalno – przestrzenną, którą podzielić można na 7 jednostek różniących się warunkami naturalnymi, funkcją i zagospodarowaniem terenu, są to: na północnym – wschodzie Małomice, na południu Przylesie, na południowym zachodzie Krzczyn, na zachodzie Ustronie, na północnym zachodzie Przemysłowy Lubin w centrum Stare Miasto i Centrum.

**Jednostka Stare Miasto (SM)** – główna funkcja: usługowo – mieszkaniowa.

Granicą jednostki od zachodu jest ul. Kolejowa, ul. 1 Maja, ul. M. Skłodowskiej Curie, od północy ul. Kościuszki, od wschodu ul. Paderewskiego, ciek Baczyna od południa ul. Gen. Wł. Sikorskiego i ul. Odrodzenia. **Obszar całkowicie zainwestowany.** Zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi centrotwórcze i podstawowe, we wschodniej części tereny parkowe wraz z pozostałościami założenia zamkowego. Według zapisów studium, preferowane funkcje dla tej strefy to: usługi, mieszkalnictwo, turystyka.

**Jednostka Centrum (C)** – główna funkcja: usługowo – mieszkaniowa.

Granicą jednostki od zachodu są tereny kolejowe, od północy, wschodu oraz południa trasa drogi krajowej nr 3. **Obszar całkowicie zainwestowany.** Zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna z usługami, usługi centrotwórcze i podstawowe, zakłady produkcyjno – usługowe, usługi komercyjne, w południowo – zachodniej części tereny sportowo – rekreacyjne, we wschodniej części tereny parkowe (Park Wrocławski, Park Słowiański). Preferowane funkcje to

usługi, mieszkalnictwo, sport i rekreacja.

**Jednostka Małomice (M)** – główna funkcja: mieszkaniowo – usługowo – rekreacyjna.

Granicą jednostki od zachodu jest linia kolejowa, od północy i wschodu granica miasta, od południa granica miasta oraz trasa drogi krajowej nr 3. Teren częściowo zainwestowany głównie wzdłuż ul. Małomickiej (tereny dawnej wsi Małomice) oraz drogi krajowej nr 3. Dominuje zabudowa jednorodzinna, nieliczna zagrodowa wraz z usługami podstawowymi. W północnej części tereny nieczynnego ośrodka rekreacyjnego „Małomice”, w centralnej tereny po byłej produkcji gospodarki ogrodniczej (Spółka „AGREA”), w południowej nieliczne zakłady oraz tereny oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów. Większość terenu zajmują sady i ogrody działkowe, na północy tereny lasów. Według kierunków zagospodarowania, w środkowej i wschodniej części jednostki wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi nieuciążliwe, w zachodniej i południowej tereny pod usługi i usługi produkcyjne. W północnej części zlokalizowano tereny usług sportu i rekreacji. **Choć spora część jednostki obejmuje obszary niezainwestowane, istnieją bardzo istotne ograniczenia rozwoju funkcji mieszkaniowej.** W północnej bowiem części przy granicy miasta wyznaczono obszar i teren górniczy „Małomice-Piaskownia” obejmujący złoża kruszyw naturalnych. Część obszaru jednostki, Stare Małomice, objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Dla części obszaru jednostki obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy związane z funkcjonowaniem lotniska.

**Jednostka Przylesie (P)** – główna funkcja: mieszkaniowo – usługowa.

Granicą jednostki od zachodu jest linia kolejowa, od północy ulica Komisji Edukacji Narodowej od wschodu i południa granica miasta. W północnej zainwestowanej części terenu dominuje zabudowa wielorodzinna z usługami oraz jednorodzinna. W południowej części większość obszaru zajmują sady, ogrody działkowe, parki (Park Leśny) oraz lasy.

Preferowane funkcje według zapisów studium to mieszkalnictwo, usługi, rekreacja oraz tereny leśne. W północno – wschodniej, zachodniej i południowej części jednostki wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej w północnej i zachodniej teren usług. Południowa część, tereny lasów oraz sadów i ogrodów działkowych, pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Jednostka o stosunkowo dużych możliwościach rozwojowych. **Rozwój funkcji mieszkaniowej oraz rozszerzenie usług ograniczone jest terenami ogródków działkowych oraz obszarami leśno-parkowymi.**

**Jednostka Krzeczyn (K)** – główna funkcja: mieszkaniowo – produkcyjna.

Granicą jednostki od północy jest ulica Chocianowska oraz fragment południowej obwodnicy, od wschodu linia kolejowa, od południa i zachodu granica miasta. Obszar częściowo

zainwestowany głównie wzdłuż drogi powiatowej nr 1235D oraz ulicy Przemysłowej. W zachodniej części przeważa zabudowa jednorodzinna, we wschodniej wzdłuż terenów kolejowych pojedyncze zakłady produkcyjno – usługowe. Na południu znajduje się teren po byłej ciepłowni miejskiej. Na pozostałej części terenu dominują użytki rolne oraz tereny leśne.

Według studium jest to jednostka o dużych możliwościach dlatego projektuje się jej rozwój w kierunku mieszkalnictwa, działalności produkcyjnej, usług, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego oraz zachowania terenów leśnych. Przez teren jednostki przebiega fragment projektowanej drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej. We wschodniej i północnej części wyznaczono tereny usługowo – produkcyjne, po obu stronach drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej, tereny usługowe – produkcyjne oraz usługowo – mieszkaniowe, a na południowo – zachodnim krańcu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednakże lokowanie na tych obszarach nowych zespołów zabudowy uwarunkowane jest przeprowadzeniem procesu scalania gruntów i parcelacji umożliwiającej zagospodarowanie o charakterze miejskim. **Zagospodarowanie środkowej i południowej części ograniczają tereny przemysłowe oraz leśne.** W centralnej części znajduje się teren po byłej ciepłowni oraz obszar bazy logistycznej KGHM. Odcinają one dostęp do południowej części obszaru, który pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu w postaci terenów leśnych, sadów i ogrodów działkowych.

**Jednostka Ustronie (U)** – główna funkcja: mieszkaniowo – usługowa.

Granicą jednostki od zachodu jest granica miasta od północy osiedli Ustronie oraz Wyżykowskiego, ul. Jana Pawła II, ul. Hutnicza, trasa drogi nr 3, od wschodu linia kolejowa, od południa granica miasta. **Obszar w dużej części zainwestowany.** Zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna z usługami, usługi podstawowe, we wschodniej części drobne zakłady usługowo – produkcyjne, w południowo – wschodniej części na obszarze Starego Lubina nieliczna zabudowa zagrodowa, w północnej części Park Jesionowy.

**Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych podlegająca intensywnemu zagospodarowaniu.** Centralną część jednostki przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową, tereny wzdłuż ul. Hutniczej, Jana Pawła II przeznaczono pod zespół usług, w tym usługi wielkohandlowe. W południowej części wyznaczono tereny mieszkaniowe, usługowe i aktywności gospodarczej produkcyjnej. Przez teren jednostki przebiega niewielki fragment projektowanej drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej. Obszary produkcyjne wzdłuż terenów kolejowych wymagają rehabilitacji. Część jednostki – (zespół urbanistyczny dawnej wsi Stary Lubin oraz zespół szpitala górniczego przy ul. M. Skłodowskiej-Curie) została objęta strefą „B” obszaru nowożytnego układu urbanistycznego miasta, natomiast część jednostki – Stary Lubin została objęta strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, ponadto strefą „W”

ściślejszej ochrony relikwów archeologicznych wyznaczono dla grodziska wczesnośredniowiecznego (stanowisko archeologiczne nr 4/7/73-20 AZP). Efektywne i uporządkowane lokowanie na tych obszarach nowych zespołów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz terenów aktywności gospodarczej wymagać będzie scalania gruntów i parcelacji umożliwiającej zagospodarowanie o charakterze miejskim.

Jednostka Przemysłowy Lubin (PL) – główna funkcja: produkcyjna.

Granicą jednostki od wschodu jest linia kolejowa, od południa granica jednostki Ustronie, od zachodu i północy granica miasta. Obszar w części zainwestowany głównie wzdłuż trasy drogi krajowej nr 3, na południe od niej tereny przemysłowe KGHM Polska Miedź na północ różnorodne tereny produkcyjno – usługowe, tereny kompleksu sportowego ze stadionem oraz tereny lotniska. W południowej części tereny Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa Lubin. W zachodniej części tereny cmentarza, użytków rolnych oraz tereny lasów.

Preferowane dla tego obszaru funkcje to: działalność produkcyjna, usługi, transport lotniczy, sport, tereny leśne. Przez teren jednostki przebiega fragment drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej. W centralnej i południowej części jednostki wyznaczono tereny produkcyjne, składowe, budowlane usługowe (część terenu wchodzi w skład Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej). W zachodniej części zlokalizowano niewielkie tereny usługowo – mieszkaniowe, a na północ od nich tereny przeznaczone na powiększenie cmentarza. Na terenach zlokalizowanych na południe od lotniska zaleca się lokalizować centrum logistyczne. Część terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej wymaga rehabilitacji i uporządkowania. W kierunkach zagospodarowania rekomenduje się dążenie do **eliminacji zabudowy mieszkaniowej z obszarów działalności produkcyjnej**. Dla części obszaru jednostki obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy związane z funkcjonowaniem lotniska.

### **Budownictwo mieszkaniowe**

Określone w SUIKZP kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Lubinie zakładają rozwój budownictwa opartego głównie o zabudowę jednorodziną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową), zabudowę wielorodzinną w małych domach mieszkalnych, oraz realizację niewielkich osiedli mieszkaniowych. Wynika to z potrzeby poprawy standardów mieszkaniowych (obniżenie wysokiego współczynnika osób/m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej), możliwość w miarę swobodnego wyboru miejsca przez inwestorów i władze gminy oraz zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy bez potrzeby nadmiernego jej zagęszczenia. Zakres potencjału rozgęszczenia mieszkań ilustruje przykład: osiągnięcie docelowego standardu 30 m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowej na osobę oznaczałoby konieczność zwiększenia tej powierzchni o ok. 40% w stosunku do stanu istniejącego. Oznacza to deficyt ponad 10 tysięcy mieszkań, przy założeniu średniej ilości 3 osób na mieszkanie.

Konieczność rozrostu zabudowy Lubina nie jest warunkowane wzrostem liczby ludności – jest to naturalny proces dążenia do polepszenia warunków mieszkaniowych wynikających z dynamiki standardu życia. Przemiany te napędzane są stosunkowo dynamicznym wzrostem statusu majątkowego mieszkańców. Powiat lubiński w ostatnich latach znajduje się na 1-szym miejscu w kraju pod względem średniej wysokości zarobków.

Tereny nowej zabudowy lokalizuje się w pobliżu istniejącego zainwestowania oraz na obszarach luk inwestycyjnych, na terenach stosunkowo dobrze wyposażonych w elementy infrastruktury technicznej oraz posiadających dobre warunki fizjograficzne, a także w miejscach największego zainteresowania inwestorów.

Należy jednak podkreślić, że choć potencjalnie miasto posiada wiele otwartych terenów to ich zagospodarowanie w kierunku funkcji mieszkaniowych napotyka na poważne problemy związane z funkcją przemysłową oraz obszarami leśnymi i ogródków działkowych. Rozwój zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w naturalny sposób omijał te bariery przenikając na dalsze tereny, które były już poza granicami miasta. Tłumaczy to szczególnie rozwój podmiejskiej strefy należącej już administracyjnie do gminy wiejskiej Lubin.

### **Sfera gospodarcza**

Studium zakłada zwiększenie potencjału aktywności gospodarczej miasta zapewniającego nowe miejsca pracy oraz powiększającego dochody budżetu gminy. W tym celu wyznaczono nowe tereny aktywności gospodarczej o różnym stopniu uciążliwości.

Tereny usług wielkohandlowych zlokalizowane są w południowej części jednostki Centrum, w północnej części jednostki Przylesie, w północnej części jednostki Przemysłowy Lubin oraz w Małomicach. Usługi komercyjne zlokalizowane są głównie na terenie jednostki: Krzeczyn, Przemysłowy Lubin, Centrum, Małomice oraz Ustronie. Tereny aktywności gospodarczej zlokalizowano głównie w jednostce: Przemysłowy Lubin, Krzeczyn, Ustronie, Małomice i Centrum. Dla terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych w jednostce Przemysłowy Lubin zaleca się utworzyć centrum logistyczne w powiązaniu z terenem istniejącego lotniska. Na obszarze jednostki Przemysłowy Lubin zlokalizowana jest część Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (LESS). Największy jednak teren nowej aktywności gospodarczej zlokalizowano przy węźle S-3 Lubin Zachód oraz przy terenie byłej elektrociepłowni w jednostkach Krzeczyn,

Ustronie i Przemysłowy Lubin. Nawiązuje on do analogicznego obszaru aktywności gospodarczej planowanego po stronie gminy wiejskie. W ten sposób wyznaczony został jeden z największych obszarów przemysłowych w Polsce liczący łącznie niemalże 400 ha. Choć jest to zwarty kompleks gruntów to jest on dość niefortunnie podzielony granicą administracyjną gmin. Około 30% tego obszaru znajduje się na terenie miasta a pozostałe 60 to już obszar gminy. Ten podział może rodzić problemy planistyczne (osobne plany miejscowe) oraz formalne (właściwość miejscowa dwóch organów administracji publicznej). Według art. 21 k.p.a. jeżeli nieruchomość położona jest na obszarze właściwości dwóch lub więcej organów, orzekanie należy do organu, na którego obszarze znajduje się większa część powierzchni nieruchomości, jednak każdorazowo wymaga to współdziałania z organami, na których obszarze działania znajdują się pozostałe części inwestycji. Może to komplikować proces decyzyjny i osłabiać w oczach inwestorów atrakcyjność tej lokalizacji.

### **Infrastruktura społeczna**

Na terenie miasta funkcjonuje dobre rozwinięta sieć infrastruktury społecznej. Sieć przedszkoli (14 publicznych i 7 społecznych), szkół podstawowych (10), gimnazjalnych (8 + 1 gminne) oraz podangimnazjalnych (6) cechuje się bardzo dobrymi warunkami lokalowymi oraz wysokim stopniem wyposażenia.

Opieka zdrowotna otwarta na terenie miasta jest wystarczająca i reprezentowana jest przez Szpital Powiatowy im. J. Jonstona, Wojewódzką Stację Pogotowia Ratunkowego (ul. Gen. J. Bema 5) oraz niepubliczny ZOZ – Miedziowe Centrum Zdrowia S.A. (ul. Skłodowskiej-Curie 66). W mieście znajduje się ponadto 26 ośrodków zdrowia i przychodni, 5 placówek opiekuńczo-wychowawczych i 30 aptek.

W mieście znajdują się 3 jednostki kultury (MDK, CK Muza oraz OK Wzgórze Zamkowe). Ten ostatni administruje nie tylko wieloma obiektami kultury ale także muzeum historycznym, parkiem militarnym itp. Infrastrukturę społeczną uzupełniają 4 placówki biblioteki publicznej w tym dwie o charakterze multimedialnym.

Lubin posiada obiekty, których ranga wykracza nawet poza poziom subregionalny. Należy do nich centrum handlowe Cuprum Arena - wielofunkcyjne centrum handlowo-rozrywkowe (kino Helios), które jest pierwszym obiektem handlowym na taką skalę i o takiej jakości nie tylko w Lubinie, ale w całym regionie Zagłębia Miedziowego. Wyróżniającymi się obiektami jest stadion sportowy oraz hala widowiskowo-sportowa. W Lubinie także zlokalizowane są centra handlowe z hipermarketami Tesco, Auchan oraz marketami budowlanymi Castorama, Obi itp.

W Studium proponuje się wyznaczyć 3 centra rozwoju usług ogólnomiejskich oraz 6 mniejszych ośrodków usług ponadpodstawowych pełniące jednocześnie funkcję obszarów przestrzeni publicznej. Do ogólnomiejskich centrów zaliczono: istniejące centrum Stare Miasto, proponowane centrum wzdłuż ul. Jana Pawła II oraz projektowane pomiędzy ulicami Sikorskiego, Wrocławską i Paderewskiego. Do ośrodków usług ponadpodstawowych zaliczono: w jednostce Centrum pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Składową i Księcia Ludwika I, w jednostce Ustronie w centralnej części wzdłuż ul. Hutniczej oraz na północy pomiędzy ul. Hutniczą, obwodnicą i terenami kolejowymi, w jednostce Przylesie w centralnej części, w jednostce Krzeczyn w zachodniej części oraz w jednostce Małomice na terenach zabudowy wielofunkcyjnej.

Baza placówek oświatowych, choć jest ogólnie dobrze rozwinięta, to w studium planuje się jej ewentualne uzupełnienie. Dotyczy to m.in. obsługi rozwijających się osiedli Ustronie, w jednostce Małomice, w południowej części jednostki Przylesie oraz w jednostce Krzeczyn - w miarę rozwoju zabudowy, w powiązaniu z ewentualną obsługą miejscowości Krzeczyn Wielki i Mały, Chróstnik, Górzyca.

Dodatkowo zaleca się lokalizację na terenie jednego z ośrodków usługowych centrum wystawienniczego, teatru i sali koncertowej.

Rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług przewidziany jest, w miarę pojawiających się potrzeb, na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej oraz projektowanej.

Na obszarze Studium zaproponowano nowe tereny zieleni parkowej głównie na obszarze jednostki Ustronie, Krzeczyn oraz Małomice, oraz powiększenie terenów cmentarza w jednostce Przemysłowy Lubin. Proponuje się utworzyć ogród zoologiczny na terenie Parku Wrocławskiego w jednostce Centrum. Wiosna 2014 r. otwarto na terenie Parku Wrocławskiego Centrum Edukacji Przyrodniczej i „Ptaszarnie” (ok. 33 woliery z 62 gatunkami ptaków).

Zarówno tereny sportowo - turystyczno – rekreacyjne jak i tereny parkowe pełnią funkcję obszarów przestrzeni publicznej.

### **Infrastruktura techniczna**

W zakresie infrastruktury technicznej Studium podkreśla wystarczające parametry sieci drogowej. Tylko niektóre odcinki dróg powiatowych i gminnych wymagają poprawy stanu technicznego i uzupełnienia obiektów i urządzeń drogowych towarzyszących i poprawiających sprawność i bezpieczeństwo ruchu. Na uwagę zasługuje bardzo dobrze rozwinięty układ dróg ponadlokalnych. Lubin jako jedno z nielicznych miast subregionalnych posiada kompletny układ dwupasmowych dróg obwodowych przenoszących ruch tranzytowy. Zasadniczą osią

transportową, nie tylko miasta ale i całego obszaru LGOM-u, jest droga ekspresowa S3. Przebiega ona przez zachodnie i północne rubieże miasta. Drogi krajowa nr 3 oraz nr 36 obiegające miasto od strony południowej i wschodniej posiadają status dróg głównych i przyspieszonych, na znacznym przebiegu w standardzie dwujezdniowym. Zasadnicze znaczenie dla udostępnienia Strefy Aktywności Gospodarczej ma droga wojewódzka 335. Dlatego planowana jest modyfikacja jej przebiegu w postaci obwodnicy Krzeczyna Wielkiego.

Przez teren miasta, na kierunku północ – południe przebiega linia kolejowa nr 289, pierwszorzędna, zelektryfikowana, jednotorowa, państwowego znaczenia, relacji Legnica – Rudna Gwizdanów, przez Lubin Górniczy, łącząca siedziby powiatów legnickiego, lubńskiego i głogowskiego. Obecnie prowadzona jest modernizacja linii wraz z budową nowego centrum przesiadkowego (w 2012r. budynek dworca PKP był już rozebrany). Pozwoli to na wznowienie ruchu osobowego do Lubina (miasto było największym ośrodkiem w kraju, który był tego pozbawiony). Planowane parametry połączeń zakładają uzyskanie docelowo bardzo konkurencyjnych względem komunikacji drogowej czasów dojazdu do Legnicy (15 min) i Wrocławia (ok. 60 min).

Na terenie miasta funkcjonuje ponadto część odcinka linii kolejowej nr 971 o znaczeniu przemysłowym relacji Lubin – Oddział ZG „Lubin”, jednotorowa zelektryfikowana (własność Pol-Miedź Trans sp. z o.o.).

Infrastrukturę komunikacyjną uzupełnia lotnisko (kod ICAO: EPLU) administrowane przez Aeroklub Zagłębia Miedziowego. Asfaltobetonowa droga startowa (RWY 31/13, 1000 m x 30 m) pozwala na przyjmowanie większych samolotów. Oprócz tego droga trawiasta (RWY 11/29, 1100 m x 200 m) służy mniejszym jednostkom. Na lotnisku (jako jedynym na Dolnym Śląsku oprócz Portu Lotniczego Wrocław-Strachowice) istnieje możliwość zaopatrzenia obcych statków powietrznych w paliwo lotnicze.

Infrastruktura komunikacyjna Lubina, zarówno pod względem przepustowości jak i parametrów technicznych umożliwia obsługę istniejących jak i planowanych obszarów zainwestowania, zapewniając bardzo dobrą komunikację z terenami zewnętrznymi.

Sieć wodociągowa Lubina jest bardzo dobrze rozbudowana, stale modernizowana i uzupełniana. Tworzy ją pierścieniowy układ z ok. 35 km sieci magistralnej oraz ok. 130 km sieci rozdzielczej. Woda czerpana jest obecnie z 4 własnych ujęć podziemnych oraz takiej samej ilości stacji uzdatniania wody. Warto wspomnieć, że w ostatnim dwudziestoleciu zapotrzebowanie na wodę w mieście spadło o ponad 40%. Z tego też względu, w 2010 roku zrezygnowano z zakupu i transportowania wody z ujęć w Legnicy. Roczna produkcja wody wynosi ok. 3,6 mln m<sup>3</sup>/rok i stanowiła jedynie 45% zdolności produkcyjnych zakładów uzdatniania wody. Rezerwy w tym



zakresie pozostają więc na tyle duże, że część ujęć traktowana jest obecnie jako zabezpieczenie rezerwowe. Ogółem z dostaw wody korzystają praktycznie wszyscy mieszkańcy miasta (99,6%). Ponadto w wodę z miejskich zakładów zaopatrują się mieszkańcy Miroszowic, Krzeczyna Wielkiego i Chróstnika – miejscowości należących do gminy wiejskiej Lubin.

Miasto Lubin ma prawie w 100% skanalizowane tereny zabudowane i wyposażone jest w kanalizację rozdzielczą - sanitarną i deszczową. Ogólna długość sieci kanalizacyjnej wynosi ok. 130 km. Ścieki komunalne z terenu miasta i czterech okolicznych wsi (Krzeczyn Wielki, Krzeczyn Mały, Górzycy i Goła) ujmowane kanalizacją sanitarną i odprowadzane systemem grawitacyjno-tłocznym do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w południowo-wschodniej części miasta. Przepustowość oczyszczalni po modernizacji wynosi  $Q_{\max} = 25.000 \text{ m}^3/\text{d}$  ścieków i podobnie jak w przypadku sieci wodociągowej posiada spore rezerwy. Podobnie jak w przypadku kanalizacji sanitarnej większość terenów zurbanizowanych wyposażona jest w kanalizację deszczową o stosunkowo dużych przekrojach. Kanały te stanowią oddzielne systemy i odprowadzają wody opadowe do rzeki Zimnicy, potoku Baczyna i potoku Małomickiego.

W zakresie gospodarki odpadami podmiot odbierający odpady komunalne od właścicieli nieruchomości przekazuje zmieszane odpady komunalne oraz odpady zielone oraz pozostałości z sortowania, przeznaczone do składowania - do instalacji posiadającej status Regionalnej Instalacji do Przetwarzania Odpadów Komunalnych przewidzianej do obsługi regionu północnego. Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego 2016-2022 w/w odpady zebrane z tereny Gminy Miejskiej Lubin przekazywane są do dwóch instalacji mieszczących się przy ul. Zielonej 3 w Lubinie. Po przesortowaniu część odpadów deponowana jest na składowisku o powierzchni 14,8 ha. Wydajność zarówno sortowni jak i składowiska zabezpiecza z dużą rezerwą potrzeby Lubina. Na terenie miasta został utworzony także Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych – PSZOK, do którego, w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, mieszkańcy właściciele nieruchomości mogą oddawać selektywnie zbierane odpady komunalne.

Instalacje energetyczne (gaz, energia, ciepło) są bardzo dobrze rozwinięte. Niemalże wszyscy mieszkańcy (97,8%) korzystają z sieci gazowej. Zużycie gazu ziemnego wynosiło ogółem 16.708 tys.  $\text{m}^3/\text{rok}$ , w tym 4.051 tys.  $\text{m}^3$  wykorzystano rocznie w gospodarstwach domowych do ogrzewania mieszkań. Operatorem sieci jest GAZ-SYSTEM S.A., która w pełni zabezpiecza także potencjalne obszary zainwestowania.

Podobna sytuacja występuje w zakresie zasilania miasta w energię elektryczną, które odbywa się z 3 GPZ 110/20kV. Ponadto na terenie miasta znajdują się jeszcze dwa GPZ-ty

przemysłowe Zakładów Górniczych, które nie biorą udziału w zasilaniu strefy komunalno - mieszkaniowej. Napowietrzna oraz kablowa sieć dystrybucyjna jest w dobrym stanie technicznym i posiada potencjał obsługi nowych obszarów zainwestowania.

Na terenie miasta obecnie funkcjonuje systemy ciepłowniczy, zasilany ze źródła ciepła EC-1 Lubin należącego do spółki Energetyka będącej częścią holdingu KGHM. Właścicielem większości infrastruktury ciepłowniczej na terenie miasta Lubina – tzn. sieci i węzłów ciepłowniczych – jest WPEC w Legnicy S.A. Ponadto operatorem części sieci jest także spółka miejska MPEC Termal. Granica eksploatacji pomiędzy MPEC a WPEC znajduje się przed węzłami ciepłowniczymi. Sieć ciepłowniczą miasta Lubina tworzą głównie rurociągi prowadzone podziemnie. Sieć nadziemną stanowią m.in. sieci magistralne oraz sieci rozdzielcze zasilające domki jednorodzinne na osiedlu Przylesie, Polnym oraz w rejonie ulic Żwirki i Wigury-Lotników. Łączna powierzchnia grzewcza w mieście wynosi około 2,3 mln m<sup>2</sup> (budynki jednorodzinne, wielorodzinne, pozostałe), dla których zapotrzebowanie ciepła określono na około 187,8 MW. W 2012 roku system ten pokrywał około 55,3% potrzeb grzewczych miasta Lubina (67% bez przedsiębiorstw). Największy udział w pokryciu potrzeb cieplnych przypada na paliwo węglowe 69,5% (55,3% pokrywa system ciepłowniczy, a instalacje indywidualne węglowe 14,2%). Produkcja ciepła w oparciu o gaz ziemny pokrywa około 20,0% potrzeb miasta, energia elektryczna to około 1,8%, olej opałowy i gaz płynny stanowią około 0,7%. Szacuje się, że do roku 2026 realne zapotrzebowanie na moc cieplną (dla budownictwa mieszkalnego oraz pozostałych, w tym usługowo handlowych) wyniesie ok. 24 MW<sub>t</sub>, co w zupełności może być zaspokojone przez istniejące źródła ciepła.

## **1.2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy wiejskiej Lubin**

Studium zostało przyjęte uchwałą Rady Gminy Lubin Nr LII/383/2014 z dnia 20 maja 2014 roku.

Już na początku opisu struktury funkcjonalno-przestrzennej Studium **podkreśla silne związki gminy z miastem Lubin**, prężnym zespołem miejskim liczącym prawie 80 tys. mieszkańców. Jak można dalej przeczytać, jest to uwarunkowane jej położeniem w bezpośrednim otoczeniu miasta, dogodnym połączeniem komunikacyjnym oraz powiązaniem historycznymi. **Gmina jest dzisiaj dla miasta Lubina atrakcyjnym terenem inwestycji mieszkaniowych oraz miejscem wypoczynku weekendowego. Jednocześnie Lubin jest dla gminy istotnym rynkiem pracy oraz ośrodkiem administracyjno-usługowym.**

Gmina składa się z 31 wsi (z których 7 objętych jest wnioskiem o przyłączenie do miasta). W studium podkreśla się, że **sieć osadnicza nie wykazuje wyraźnych tendencji koncentracji** wzdłuż szlaków komunikacyjnych bądź dolin rzecznych. **Centrum układu osadniczego tworzy miasto Lubin** stanowiące regionalny ośrodek równoważenia rozwoju **obsługujący część subregionu, w tym również cały obszar gminy w zakresie administracji, oświaty, kultury, służby zdrowia oraz sportu.** Z obsługiwany miejscowościami połączony jest siecią dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Studium notuje, że **największy przyrost ludności od 1993 roku nastąpił w miejscowościach położonych w pobliżu Lubina – Chróstniku, Miroszowicach, Oborze, Osieku i Raszówce.**

W kierunkach rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej założono, że gmina Lubin funkcjami, które należy rozwijać będą: mieszkalnictwo, usługi, produkcja, przetwórstwo rolne oraz turystyka i rekreacja. Pod względem funkcjonalno - przestrzennym, zgodnie z kierunkami rozwoju gminy, można wyodrębnić następujące strefy:

A) **strefa północno-zachodnia** (funkcja usługowo - rolniczo - produkcyjna) - związana z drogą krajową nr 3 i wojewódzka nr 335 , obejmująca tereny w obrębach : Gola, Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Mały, Krzeczyn Wielki, Gorzyca, Chróstnik, Osiek, Pieszków, preferowane funkcje to usługi, rzemiosło, rolnictwo, działalność produkcyjna, obsługa komunikacji oraz mieszkalnictwo,

B) **strefa północno-wschodnia** (funkcja rolniczo - usługowa) - obejmująca głównie tereny rolne wzdłuż drogi krajowej nr 36 oraz wojewódzkiej 292 w obrębach: Składowice, Ustronie, Dąbrowa Górna, Księginice, Siedlce, Miroszowice, Kłopotów, Czerniec, Niemstów, preferowane funkcje to rolnictwo, przetwórstwo rolno-spożywcze, usługi, rzemiosło, mieszkalnictwo,

C) **strefa południowa** (funkcja rekreacyjno-rolniczo - usługowa) - obejmująca głównie tereny leśne i rolne w obrębach: Lisiec, Bukowna, Zimna Woda, Wiercień, Karczowiska, Gorzelin, Raszówka, Raszowa, Miłoradzice, Miłosna, Buczynka, Gogołowice preferowane funkcje to gospodarka leśna, usługi, turystyka rowerowa i weekendowa, wypoczynek, rekreacja (jeździectwo, wędkarstwo), rolnictwo, mieszkalnictwo rekreacyjno-letniskowe.

Postulowane zmiany dotyczyć będą głównie usprawnienia układu komunikacyjnego, **wyznaczenia nowych terenów pod: zabudowę mieszkaniową, usługi, rzemiosło, działalność produkcyjną, infrastrukturę techniczną, sport i rekreację oraz turystykę.**

### **Budownictwo**

W zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy Lubin rozwój został określony poprzez wyznaczenie nowych terenów przydatnych do zabudowy mieszkaniowej. Studium przewiduje dalszy intensywny rozwój, głównie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, zagrodowego, rezydencjonalnego oraz rekreacyjno - letniskowego. Pomimo wykluczenia w studium możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, takowa jest jednak realizowana np. tuż przy granicy z Lubinem w miejscowości Obora.

**Zasadnicza część wskazywanych pod zabudowę terenów znajduje się w jednostkach, które są objęte wnioskiem o przyłączenie.** Stanowi to kontynuację obecnych, wyraźnie zarysowanych trendów. Największe przyrosty takich obszarów przewiduje się w miejscowościach: Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Wielki, Chróstnik, Osiek, Miroszowice oraz Kłopotów. Praktycznie wszystkie możliwe do takiego zagospodarowania grunty (wyjąwszy zainwestowanie przemysłowo-usługowe, bariery infrastrukturalne oraz grunty leśne), projektowane są w nich pod zabudowę mieszkaniową.

Terenów przeznaczonych pod nową zabudowę jest więcej niż wynika z tendencji demograficznej w gminie. Powodem takiego działania jest potrzeba poprawy standardów mieszkaniowych, możliwość w miarę swobodnego wyboru miejsca przez inwestorów i władze gminy oraz zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy bez potrzeby nadmiernego jej zagęszczania.

Nową zabudowę jednorodziną i zagrodową w jednostkach wiejskich lokalizuje się w pobliżu istniejących jednostek osadniczych, na terenach stosunkowo dobrze wyposażonych w elementy infrastruktury technicznej oraz posiadających dobre warunki fizjograficzne, a także w miejscach największego zainteresowania inwestorów. Zabudowę rezydencjonalną lokalizuje się na terenach o wysokich walorach krajobrazowo - przyrodniczych, w pobliżu kompleksów leśnych, na obszarach posiadających dobre warunki fizjograficzne.

### **Sfera gospodarcza**

w Gminie Lubin dominują firmy działające przede wszystkim w branży handlowej, usługowej, budowlanej, rolno-produkcyjnej i drobnej wytwórczości, np. transport drogowy towarów, sprzedaż detaliczna, roboty budowlane, konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, sprzedaż hurtowa. W 2014 r. w gminie działało 1417 zarejestrowanych podmiotów w sektorze prywatnym z czego 85% stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców nie jest wysoka ze względu na dominującą pozycję w gospodarce gminy holdingu KGHM Polska Miedź S.A. Dobrze płatne miejsca pracy stanowią zbyt wielką konkurencję względem innych form zarobkowania. Na terenie gminy eksploatacja rud miedzi prowadzona jest w kierunku miejscowości Księginice, w rejonie wsi Obora, Gol z perspektyw w kierunku na Niemstów.

KGHM Polska Miedź S.A. od kilkudziesięciu lat prowadzi także eksploatację górniczą złoża piasków podsadzkowych „Obora” zlokalizowanego na terenie Gminy Lubin pomiędzy miejscowościami Szklary Górne oraz Owczary od północy i miejscowością Obora od południa. Eksploatacja piasków podsadzkowych prowadzona jest na obszarze górniczym „Obora I” o łącznej powierzchni ok. 213,5 ha. Eksploatacja ta zakończy się ok. roku 2026. Obecnie prowadzone są prace koncepcyjne dotyczące zagospodarowania terenu poeksploatacyjnego i wyrobiska kopalni piasków podsadzkowych Obora na cele rekreacyjno – lecznicze z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej.

Rewitalizacja piaskowni Obora, po zakończeniu eksploatacji górniczej, skutkująca powstaniem całorocznego kompleksu rekreacyjno - sportowo - leczniczego, może być bardzo innowacyjnym przedsięwzięciem i atrakcyjną ofertą dla całego regionu, w którym niewątpliwie brakuje tego typu obiektów.

Studium wskazuje na znaczące rezerwy potencjalnych terenów pod zabudowę przemysłową. Główny taki obszar zlokalizowany jest przy węźle drogi ekspresowej S-3 Lubin-Zachód. Jest to około 400 hektarowy kompleks na północ od Krzeczyna Wielkiego, tworzący z analogicznymi

terenami po stronie miasta Lubin wspólną strefę inwestycyjną. Należy ona do najbardziej zwartych potencjalnych kompleksów przemysłowych w Polsce. Tekst Studium zdaje się nie doceniać tego terenu, jedynie wzmiankując o terenach przemysłowych, nie wspominając o ich potencjale oraz trans-gminnym charakterze. Nawet przy postulacie budowy obwodnicy Krzeczyna Wielkiego nie wspomina, że głównym celem dla tej inwestycji jest udostępnienie komunikacyjne tego kompleksu przemysłowego.

Poza wspomnianą strefą gospodarczą w Studium postulowane rejony rozwoju funkcji usług komercyjnych oraz rzemiosła to obszar zlokalizowany w Chróśniku, Miroszowicach, Siedlcach. Funkcję produkcyjną zlokalizowano w miejscowości: Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Wielki, Osiek, Składowice, Siedlce, Raszówka, Miłosna. Tereny produkcji rolno - spożywczej oraz usługowo-rzemieślniczej zlokalizowano głównie w miejscowościach: Gola, Obora, Chróśnik, Miroszowice, Księginice i Kłopotów.

### **Infrastruktura społeczna**

Pomimo nowelizacji tekstu studium (w 2014 roku), dane dotyczące infrastruktury społecznej są zdezaktualizowane (według stanu za 2008 rok). W Gminie Lubin funkcjonuje jedno gminne Przedszkole w Raszówce. W roku 2008 **powołany został do życia Oddział Zamiejscowy tego przedszkola na terenie miasta Lubin**, dzięki czemu od roku szkolnego 2008/2009 znacznie większa liczba dzieci mogła skorzystać z edukacji przedszkolnej. Ponadto sukcesywnie na terenie całej gminy powstawały punkty i oddziały przedszkolne, głównie przy istniejących szkołach podstawowych (obecnie jest ich 16).

Edukacja na poziomie szkolnictwa podstawowego odbywa się w sześciu obwodach szkolnych, w pięciu obwodach od klasy I do VI, a w jednym od I do III. Szkoły podstawowe z klasami I-VI znajdują się w: Krzeczynie Wlk., Raszówce, Szklarach Grn, Niemstowie i Siedlcach. Szkoła z klasami I-III zlokalizowana jest w Osieku.

Od września 2013 roku swoją działalność rozpoczęło **Gminne Gimnazjum, które zlokalizowane zostało na terenie miasta Lubina** najpierw w dzierżawionych pomieszczeniach jednostki Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego (przy ul. Skłodowskiej-Curie), dwa lata później przeniesiono je do budynku miasta (przy Szpakowej), by znów zmienić lokalizację do zakupionego przez gminę wiejską Lubin budynku (na ul. Księcia Ludwika).

Działalność kulturalna na terenie Gminy Lubin oparta jest obecnie przede wszystkim na zadaniach realizowanych przez **Gminny Ośrodek Kultury w Raszówce (GOK)**. Ośrodek swoim zasięgiem obejmuje wszystkie 31 sołectw, a działalność kulturalno – oświatowa prowadzona

przez GOK odbywa się przede wszystkim w 26 świetlicach znajdujących się w: Bukownej, Buczyńce, Chróstniku, Czerńcu, Gogołowicach, Gorzelinie, Kłopotowie, Krzeczynie Małym, Księginicach, Liścu, Miłoradziach, Miłosnej, Miroszowicach, Niemstowie, Oborze, Osieku, Pieszkowie, Raszowej, Raszówce, Siedlcach, Składowicach, Szklarach Górnych, Wiercieniu, Zimnej Wodzie, Goli oraz Raszowej Małej. W ostatnich latach w wielu z ww. świetlic przeprowadzone zostały różnego rodzaju remonty, a niektóre z nich powstały całkowicie od podstaw (np. świetlica w Oborze i Goli, pawilon klubowo – sportowy w Zimnej Wodzie). Oferta kulturalna wzbogacana jest przez **Gminną Bibliotekę Publiczną Raszówce** (GBP) i jej 5 filii, które znajdują się w następujących miejscowościach: Chróstniku, Księginicach, Miłoradziach, Niemstowie i Oborze.

Na terenie gminy nie ma placówek lecznictwa zamkniętego – obsługują ją szpitale w Lubinie. **Podstawową opiekę zdrowotną zapewniają jednostki mające główną siedzibę na terenie miasta.** Wiejskie Ośrodki Zdrowia w Raszówce i Szklarach Grn. i punkt lekarski w Siedlcach należą do Ośrodka Medycyny Pracy w Lubinie a punkt lekarski w Miłoradziach należący do Centrum Diagnostyczno-Terapeutycznego „Medicus” sp. Zoo w Lubinie. By uzyskać poradę w zakresie lecznictwa specjalistycznego, pacjenci z terenu gminy muszą udać się do placówek miejskich.

W Gminie Lubin buduje się i modernizuje wiele przyszkolnych i gminnych obiektów sportowych oraz rekreacyjnych. Dzięki temu dobrze rozwija się tu zarówno kultura fizyczna dzieci i młodzieży, jak i amatorski ruch sportowy oraz działalność rekreacyjna mieszkańców. Wybudowane i zmodernizowane obiekty sportowe wykorzystywane są nie tylko do prowadzenia zajęć wychowania fizycznego dzieci uczęszczających na zajęcia szkolne. Obiekty te dostępne są także, w celu realizacji zainteresowań sportowych, dla wszystkich chętnych mieszkańców Gminy Lubin oraz członków LZS.

**Największe kompleksy sportowe** znajdują się przy szkole podstawowej w **Raszówce** (korty tenisowe, boiska do gier zespołowych, bieżnie, skocznie i ścieżki zdrowia – wszystko o nawierzchni tartanowej), oraz przy szkole podstawowej w **Szklarach Grn.** (sala sportowa, kompleks boisk o nawierzchni trawiastej oraz bieżnie o nawierzchni tartanowej). W sumie znajduje się tu 22 boiska gminne, 7 przyszkolnych, 4 przyszkolne sale gimnastyczne, 4 korty tenisowe i 1 pawilon klubowo-sportowy (w Zimnej Wodzie). Specyficznym, wartym uwagi obiektem jest ponadto **miasteczko rowerowe w Chróstniku** - nowoczesny, plenerowy obiekt umożliwiający naukę zasad ruchu drogowego najmłodszych mieszkańców i stanowiący uzupełnienie oferty spędzania wolnego czasu całych rodzin.

## **Infrastruktura techniczna**

W zakresie komunikacji proponuje się m.in. na drodze nr 3 budowę zachodniej obwodnicy Lubina (w standardzie drogi ekspresowej S3), budowę obwodnicy miejscowości Krzeczyn Mały na drodze wojewódzkiej nr 335 oraz budowę obwodnicy miejscowości Obora w ciągu drogi powiatowej jako kontynuacja południowej obwodnicy miasta Lubin. **Wszystkie proponowane projekty drogowe są kontynuacją zamierzeń inwestycyjnych realizowanych na terenie miasta Lubina.** Ich realizacja dotyczy obrębów, które objęte są wnioskiem o przyłączenie. Rozwój sieci drogowej wyraźnie wskazuje na infrastrukturalny związek tych terenów z obszarami miasta.

Zbiorowy transport publiczny realizowany był do VII.2014 r. przez Gminę Lubin za pośrednictwem miasta Lubina w formie zakupu usług. Po tym okresie Rada Gminy Lubin zdecydowała o wprowadzeniu na terenie Gminy Lubin własnej komunikacji oraz podjęła uchwałę o czasowym odstąpieniu od opłaty za bilety. Od dnia 1 sierpnia 2014 r. organizatorem publicznego transportu zbiorowego na terenie sołectw stała się więc Gmina Lubin, a publiczny transport zbiorowy na terenie Gminy był bezpłatny. W dniu 28.04.2015 r. zawarte zostało ponowne porozumienie międzygminne w sprawie powierzenia przez Gminę Lubin Gminie Miejskiej Lubin od dnia 1 lipca 2015 r. zadania z zakresu lokalnego publicznego transportu zbiorowego na terenie gminy. Transport ten nadal pozostaje bezpłatny dla korzystających.

Jak dotychczas na terenie gminy nie prowadzi się kolejowych przewozów pasażerskich. Modernizowana jest jednak linia kolejowa Legnica – Lubin – Rudna z funkcjonującymi przystankami w miejscowościach Chrótnik, Gorzelin i Raszków. W perspektywie Koleje Dolnośląskie mają przywrócić ruch pasażerski na tej trasie.

Gmina Lubin zwodociągowania jest w 100% a faktycznie korzystający z sieci stanowią 95% mieszkańców. Łączna długość sieci wodociągowej w gminie na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 186,95 km – w porównaniu z rokiem 2008 długość sieci wodociągowej w Gminie wzrosła o 24,35 km. Wodę pozyskuje się z 7 stacji uzdatniania wody zlokalizowanych w miejscowościach: Niemstów, Siedlce, Składowice, Obora, Lisiec, Karczowiska i Pieszków. Na 6 stacjach uzdatniania wody wodę surową wydobywa się ze studni głębinowych których jest łącznie 13. Natomiast woda surowa na stacji uzdatniania wody w miejscowości Pieszków dostarczana jest z ujęć należących do MPWiK Sp. z o.o. w Lubinie. **Dla miejscowości Krzeczyn Wielki, Gola, Chrótnik, Osiek, Kłopotów, Miroszowice oraz częściowo dla miejscowości Obora GZUKiM kupuje uzdatnioną wodę od MPWiK Sp. z o.o. w Lubinie,** zaś dla miejscowości Krzeczyn



Mały i Gorzyca od PWK Sp. z o.o. Chocianów oraz dla miejscowości Szklary Górne i Owczary od „Energetyka” Sp. z o.o. w Lubinie. W zakresie infrastruktury wodociągowej planuje się jej wyprzedzającą rozbudowę na tereny przewidziane do zainwestowania.

Na terenie gminy funkcjonuje 8 mechaniczno – biologicznych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w miejscowościach: Osiek, Chróstnik, Siedlce, Składowice, Raszówka, Niemstów, Szklary Górne i Obora. Obsługują one 27 miejscowości. Odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z terenu Gminy Lubin odbywa się systemem kanalizacji sanitarnej przy wykorzystaniu około 100 przepompowni ścieków. Z 31 miejscowości gminy, 4 podłączone są do systemu kanalizacji miasta Lubina **tworząc aglomerację kanalizacyjną miasta i gminy Lubin** (Krzeczyn Wielki, Krzeczyn Mały, Gorzyca, Gola). Łączna ilość ścieków odprowadzanych z ww. oczyszczalni wynosi obecnie ok. 2296 m<sup>3</sup>/dobę. Oczyszczalnie zostały przekazane do eksploatacji w latach 1991-1994. Ze względu na stan techniczny urządzeń, przewiduje się przedsięwzięcia związane z usprawnieniem dostawy wody i odbioru ścieków na terenie Gminy Lubin poprzez modernizację i wymianę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wprowadzenie nowych technologii, i modernizowanie istniejących oczyszczalni.

Zasilanie odbiorców w energię elektryczną na terenie Gminy Lubin odbywa się na średnim napięciu 20kV, głównie liniami napowietrznymi oraz w mniejszym stopniu kablowymi. Stan techniczny wszystkich elementów systemu dystrybucyjnego będących własnością TAURON Dystrybucja S.A., jest dobry. Przedsiębiorstwo to obecnie jest w trakcie budowy nowej stacji 110/20 kV o nazwie Ustronie. Planuje się tu wyprowadzenie 12 nowych linii średniego napięcia, w tym zasilających obszar Gminy Lubin. System elektroenergetyczny zaspokaja potrzeby wszystkich dotychczasowych odbiorców energii elektrycznej i posiada potencjał obsługi nowych obszarów zainwestowania.

Podobna sytuacja występuje w zakresie zasilania miasta w energię elektryczną, które odbywa się z 3 GPZ 110/20kV. Ponadto na terenie miasta znajdują się jeszcze dwa GPZ-ty przemysłowe Zakładów Górniczych, które nie biorą udziału w zasilaniu strefy komunalno - mieszkaniowej. Napowietrzna oraz kablowa sieć dystrybucyjna jest w dobrym stanie technicznym

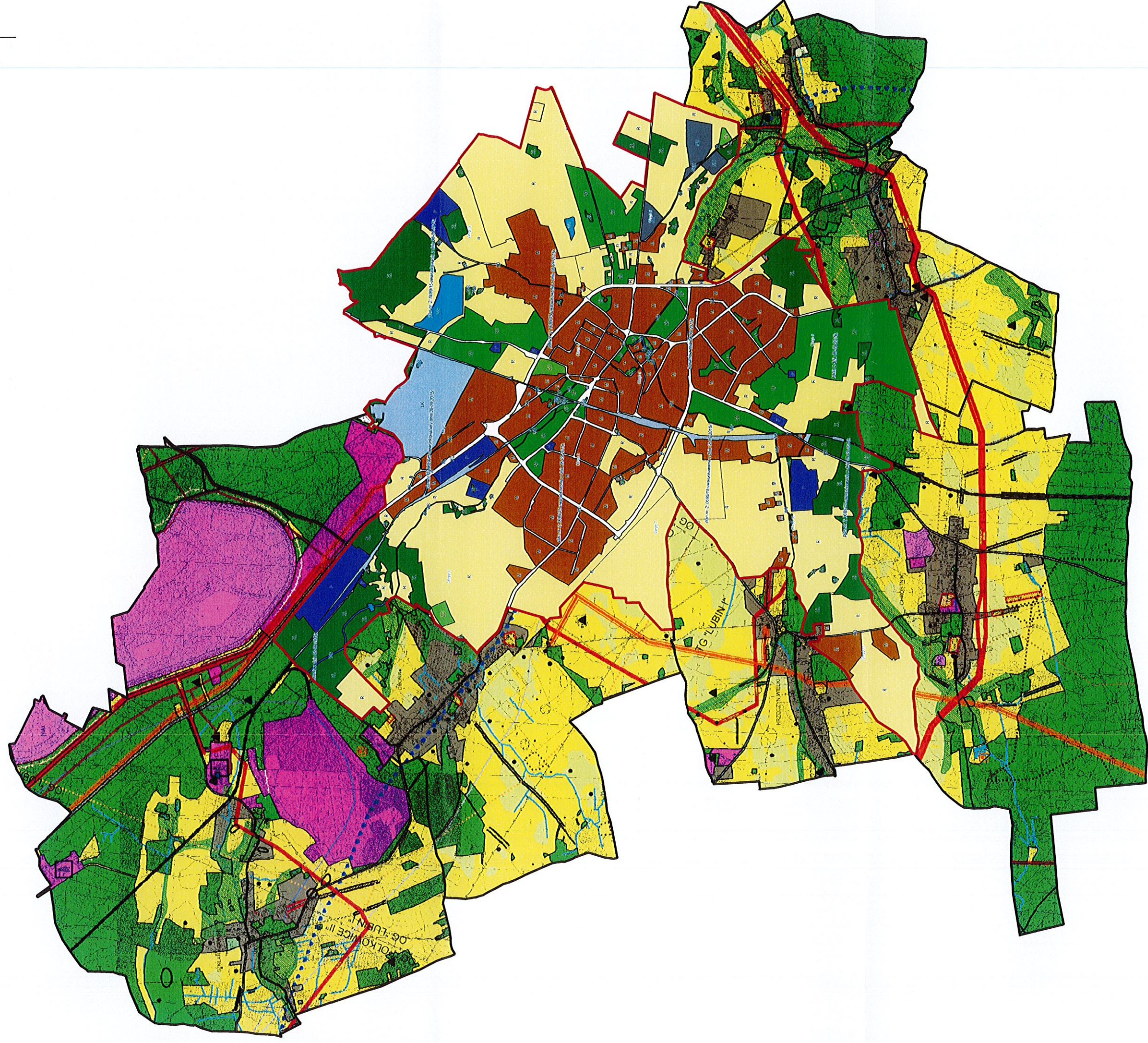
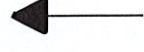
Dystrybucją gazu ziemnego dla odbiorców indywidualnych i instytucjonalnych na terenie gminy zajmuje się Dolnośląska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Na terenie Gminy Lubin długość przyłączy gazowych wynosiła około 58,7 km, łączna liczba przyłączy średniego ciśnienia 2574 szt., a stan techniczny sieci gazowych jest dobry. Większość miejscowości ma dostęp do sieci ze stacji redukcyjno-pomiarowych znajdujących się na terenie gminy (Zimna Woda, Krzeczyn Wlk., Obora i Gola). **Osiek oraz Miroszowice są zasilane z sieci gazowej średniego ciśnienia miasta Lubina.** Miejscowości nie objęte zasięgiem systemu gazowniczego to: Buczynka, Czerniec,

Dąbrowa Górna, Gogołowice, Gorzelin, Kłopotów, Księginice, Miłosna, Niemstów, Pieszków, Siedlce, Składowice, Ustronie. Wszystkie znajdują się poza strefą intensywnej suburbanizacji. W Studium zakłada się jednak rozbudowę sieci, w tym poprzez większe jej zintegrowanie z rozdzielczą siecią gazową na terenie miasta Lubina. W związku z powyższym **dopuszcza się podłączenie terenów zainwestowanych w gminie Lubin znajdujących się przy granicy administracyjnej miasta Lubina do miejskiej sieci gazowej.**

Studium dopuszcza zasilanie energią ciepłą gminy Lubin z miejskich sieci ciepłowniczych będących w zarządzie WPEC w Legnicy S.A. oraz z „Energetyka” Sp. z o.o. Oba podmioty dysponują odpowiednimi rezerwami mocy cieplnej (odpowiednio 36 i 60 MW). W większości jednak mieszkańcy gminy korzystają z indywidualnych systemach grzewczych opartych przede wszystkim na paliwie gazowym.

W zakresie gospodarki odpadami zapisy w studium są zdezaktualizowane - pomimo nowelizacji tego dokumentu w roku 2014, dane dotyczące gospodarki odpadami pochodzą z roku 2006. Zakładano w nich, że gmina Lubin uczestniczyć będzie w tworzeniu regionalnych (powiatowych) struktur gospodarowania odpadami. Przewidywano, że gospodarka prowadzona będzie w ramach tzw. Obszaru Lubińskiego (pokrywającego się z granicami administracyjnymi powiatu). Środkiem ciężkości będzie Miasto Lubin, ze zmodernizowanym składowiskiem oraz sortownią odpadów.

W 2017 roku odbiorem odpadów komunalnych z terenu gminy zajmowało się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Gminy Lubin Sp. z o.o. zs. w Księginicach z czego zdecydowaną większość przekazano do RIPOK-u w Lubinie przy ul. Zielonej 3.



Rysunek 1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin i obrębów z gminy wiejskiej Lubin objętych wnioskiem o zmianę granic

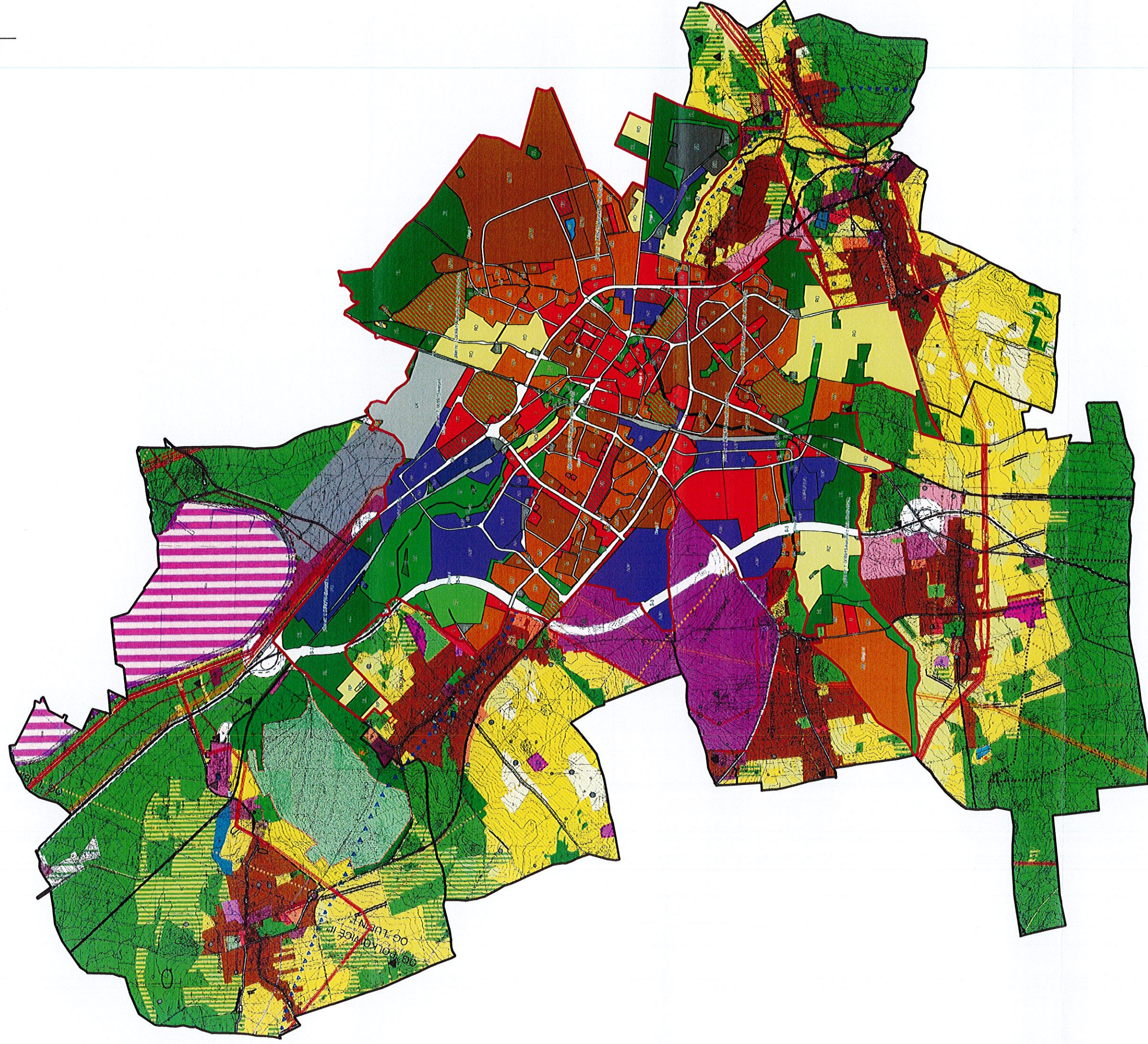
▭ granica miasta

▭ obręby do przyłączenia

mapa podkładowa - uwarunkowania miasta Lubin

mapa podkładowa - uwarunkowania gminy Lubin





Rysunek 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin i obrębów z gminy wiejskiej Lubin objętych wnioskiem o zmianę granic miasta.

▭ granica miasta

▭ obręby do przyłączenia

mapa podkładowa - kierunki zagospodarowania gminy Lubin

mapa podkładowa - kierunki zagospodarowania miasta Lubin



### **1.3. Podsumowanie zapisów Studiów**

W celu podsumowania powyższych zapisów wykonano mapę zestawiającą graficzne rysunki zarówno uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego obu gmin. W przypadku miasta obejmuje ona cały jego obszar zaś w przypadku gminy ograniczono się jedynie do obrębów objętych wnioskiem o zmianę granic i przyłączenie do miasta. W efekcie powstało spójne opracowanie prezentujące uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania miasta Lubina wraz z jego strefą funkcjonalną jaką tworzą intensywnie rozwijające się suburbia.

Analizując to opracowanie można stwierdzić, że docelowy układ przestrzenny tej strefy funkcjonalnej, choć projektowany przecież odrębnie dla gminy i miasta wykazuje dużą spójność. Z obu stron bowiem spotykają się bowiem tendencje rozwoju stref zainwestowania zarówno w rozwój zabudowy mieszkaniowej jak i w działalność produkcyjną. Dzieje się tak pomimo poważnych barier przestrzennych, które zakłócają nieskrępowany rozwój tych powiązań. Wszędzie tam jednak, gdzie na przeszkodzie nie stoją tereny górnicze, kompleksy przemysłowe czy tereny leśne i ogródków działkowych, zabudowa miejska łączy się z rozwijającymi się suburbiami. Zawarte w studium ustalenia dotyczące kierunków rozwoju przestrzennego tym tendencjom wyraźnie sprzyjają.

Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na szczegółową analizę tych zależności i trendów.

## **2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z wypisami dotyczącymi wiodących funkcji, infrastruktury technicznej i społecznej, układu urbanistycznego i komunikacyjnego oraz sposobów zagospodarowania terenu obrębów objętych wnioskiem**

### **2.1. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obrębów objętych wnioskiem z odpowiednimi planami miejskimi**

Zapisy studium zostały uszczegółowione w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego. Na terenie miasta jest ich w sumie 33 (obowiązujących) z czego 11 sąsiaduje z terenami gminy wiejskiej, które są objęte wnioskiem o przyłączenie. Stopień pokrycia obszaru miasta planami wynosi ok. 80% i jest wyższa niż średnia w województwie dolnośląskim (59%). Ogólna ich analiza pozwala na stwierdzenie, że doprecyzowują one lokalizację obszarów, ich granic i przebiegów infrastruktury technicznej, nie zmieniając wyznaczonych w Studium przeznaczeń.

Gmina wiejska Lubin posiada Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego dla wszystkich 31 obrębów, z czego 7 dotyczy obrębów objętych wnioskiem o przyłączenie. Szczegółowe zestawienie tych dokumentów włącznie z metrykami uchwał ich stanowiących zestawiono w tabeli. Wynika z niej, że obszar objęty wnioskiem posiada 100% pokrycia planami miejscowymi. Na przylegających ze strony miasta obszarach, brakuje odpowiedników prawa miejscowego jedynie w obrębie 8 (sąsiadującym z obrębem Osiek). W obrębie 10 i 11 (sąsiadujących z obrębem Krzeczyn Wielki) pokrycie to jest niepełne. Sytuację planistyczną można więc uznać za uregulowaną i przydatną do analiz dotyczących kierunków zmian struktury przestrzennej miasta i sąsiadujących terenów gminy. Dlatego wykorzystując te dokumenty, w dalszej części przeprowadzona zostanie analiza zgodności bądź rozbieżności ustaleń planistycznych dla obszarów objętych wnioskiem. Dokonana zostanie ona w układzie obrębów gminy wiejskiej Lubin, które wskazane zostały do przyłączenia.

Ogólna analiza wykazuje dużą zbieżność zapisów planów dla wszystkich obrębów. Wynika to ze stosowania jednolitej polityki dla wszystkich dokumentów. Główną formą nowego zainwestowania są przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z

uzupełniającą funkcją zabudowy szeregowej oraz zagrodowej. Minimalna dopuszczalna powierzchnia działek wynosi 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej (dla obszarów miasta 600 m<sup>2</sup>), oraz 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej. Powierzchnia biologicznie czynna musi przekraczać 50% powierzchni działki. Maksymalna dopuszczalna wysokość budynków wynosi 9 m. Dla zabudowy wielomieszkaniowej po stronie miejskiej dopuszcza się zabudowę cztero-kondygnacyjną (max. 18 m). Wyjątkiem są obiekty przemysłowo-magazynowe, których większy kompleks występuje w Strefy Aktywności Gospodarczej (obręby Obora i Krzeczyn Wielki). Dla tej strefy oraz dla tego typu obiektów w innych obrębach (gdzie stanowią uzupełnienie dla dominującej zabudowy mieszkaniowej), dopuszczalna wysokość budynków wynosi od 15 do 40 m. Standard dróg osiedlowych wewnętrznych wynosi minimalnie 8 m. (zarówno po stronie wiejskiej jak i miejskiej).

Tabela 1. Zestawienie stykowych dokumentów planistycznych z terenu miasta i obrębów gminy wiejskiej Lubin (objętych wnioskiem o przyłączenie).

Lp.	Obręb	Miasto	Gmina
<b>STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>			
1.	Wszystkie obręby	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubina Uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018r. (Studium-miasto.pdf)	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN Uchwała Nr IX/35/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 26 marca 2015 roku (Studium-gmina.pdf)
<b>MIJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>			
1.	Szklary Górne	UCHWAŁA NR XVII/156/11 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 6 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym nr 10 (SzklaryG-uchwałaXVII_156_11.pdf)	UCHWAŁA NR XXX/185/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Szklary Górne (obręb-SzklaryG.pdf)
		UCHWAŁA NR XXVII/241/17 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 67 miasta Lubina (SzklaryG-uchwałaXXVII_241_17.pdf)	
		UCHWAŁA NR LXVII/235/10	

		<p>Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 39 miasta Lubina (uchwałaLXVII_235_10.pdf)</p>	
2.	Obora	<p>UCHWAŁA NR LXVII/235/10 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 39 miasta Lubina (uchwałaLXVII_235_10.pdf)</p> <p>UCHWAŁA NR XLII/207/04 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 14 września 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy obszarem Legnickiej Specjalnej Strefy ekonomicznej a cmentarzem Komunalnym w Oborze (Obora-uchwałaXLII_207_04.pdf)</p> <p>UCHWAŁA NR XXXVI/275/13 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym nr 50 (Obora-uchwałaXXXVI_275_13.pdf)</p> <p>UCHWAŁA NR XXI/190/16 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 20 września 2016r. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 64 miasta Lubin (uchwałaXXI_190_16.pdf)</p>	<p>UCHWAŁA NR XL/262/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 4 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Obora (obręb-Obora.pdf)</p>
3.	Krzeczyn Wielki	<p>UCHWAŁA NR XXI/190/16 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 20 września 2016 r. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 64 miasta Lubin (uchwałaXXI_190_16.pdf)</p>	<p>UCHWAŁA NR XL/263/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 4 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Krzeczyn Wielki (obręb-KrzeczynW.pdf)</p>
4.	Chróstnik	<p>UCHWAŁA NR LI/391/14 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 24 czerwca 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym Nr 55 (Chróstnik-uchwałaLI_391_14)</p>	<p>UCHWAŁA NR XXXII/210/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Chróstnik (obręb-Chróstnik.pdf)</p>



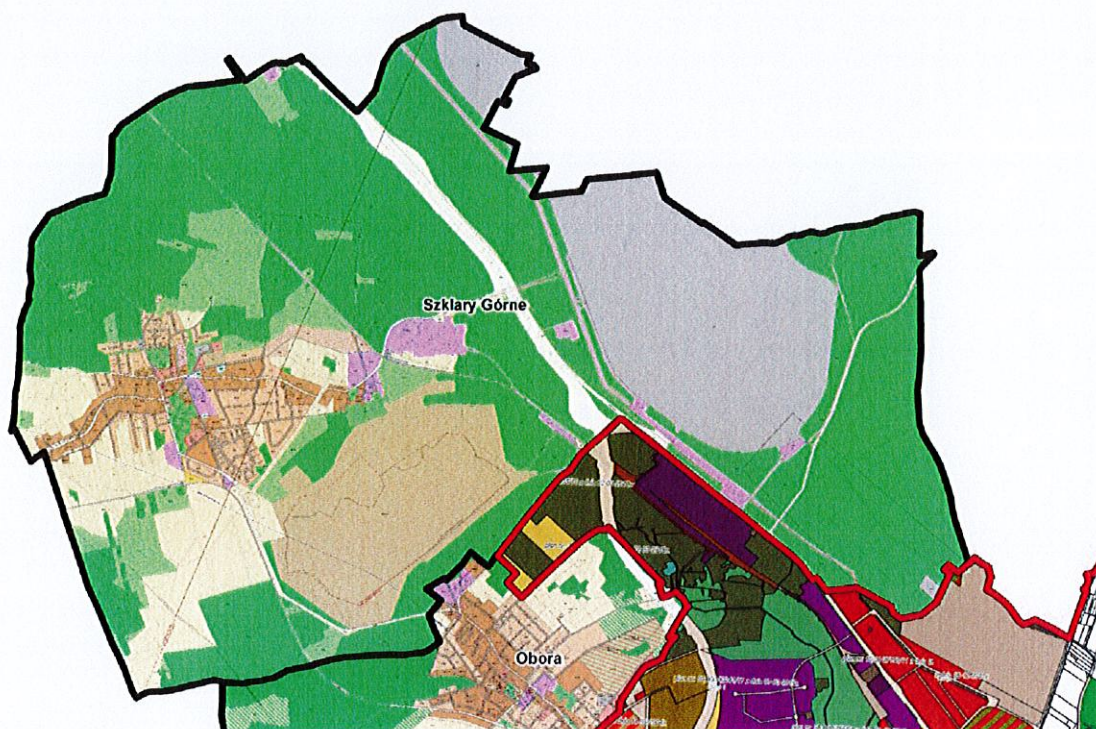
5.	Osiek	Brak planów sąsiadujących	UCHWAŁA NR XXXII/207/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Osiek (obręb-Osiek.pdf)
6.	Miroszowice	UCHWAŁA NR XXX/230/12 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 20 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym nr 47 (uchwałaXXX_230_12.pdf)	UCHWAŁA NR XLVIII/360/2014 Rady Gminy Lubin z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego obręb Miroszowice (obręb-Miroszowice.pdf)
7.	Kłopotów	UCHWAŁA NR XXX/230/12 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 20 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym nr 47 (uchwałaXXX_230_12.pdf)	UCHWAŁA NR XXXI/202/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 18 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Kłopotów (obręb-Kłopotów.pdf)

## 2.2. Obręb Szklary Górne

Po stronie gminy uchwalono MPZP dla całego obrębu Szklary Górne (szczegółowe numery uchwał stanowiących omawiane tu plany zawarte są w tabeli). Po stronie miasta sąsiadują z nim trzy plany oznaczone numerami 10, 37 i 69. Obszary stykowe obejmują tereny przemysłowe należących do KGHM Polska Miedź S.A. spółek. Są to m.in. Zakłady Górnicze Lubin, Pol-Miedź Trans sp. z o.o. oraz Zakład Górniczy Piaskownia Obora. Otoczone są one kompleksami leśnymi. Dodatkowo teren ten oddziela nowy przebieg trasy szybkiego ruchu S3 z nowym węzłem Lubin Północny. Plany po stronie miasta przewidują rozszerzenie kompleksów przemysłowych wypełniających przestrzeń wolną od zagospodarowania leśnego. Po stronie gminy zmiany dotyczą znaczącego powiększenia obszarów pod zabudowę mieszkaniową, w tym kontynuacji bardzo udanych już realizacji osiedli (o mieszanej jedno- i szeregowej zabudowie).

Miejscowość jest odizolowana od sąsiednich miejscowości dużym kompleksem kopalni piasku Obora. Planowana rekultywacja tego terenu (po 2025 r.) doprowadzi do utworzenia leśnowodnego obszaru rekreacyjnego (z jeziorem o powierzchni ok. 130 ha). Realizacja tych założeń doprowadziłaby do radykalnej zmiany funkcji tych terenów – z izolujących miejscowość Szklary Górne od pozostałych obszarów zagospodarowania - w element łączący i w dodatku podnoszący

atrakcyjność zamieszkania. Odpowiednio zagospodarowany zbiornik może bowiem stanowić zaplecze rekreacyjno wypoczynkowe nie tylko dla mieszkańców Lubina ale całego regionu LGOM. Byłby bowiem (ponad dwukrotnie większy od Jeziora Kunickiego, dodatkowo otoczony kompleksami leśnymi).

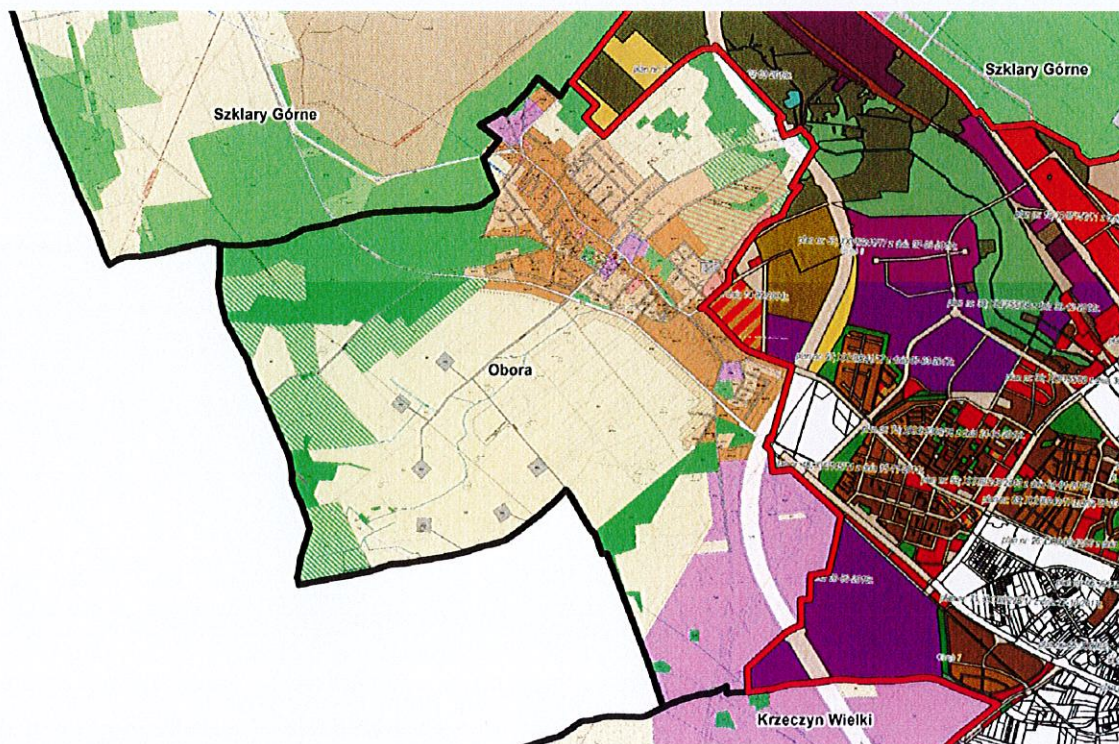


Rysunek 3. MPZP obrębu Szklary Górne

### **2.3. Obręb Obora**

Podobnie jak w przypadku Szklar Górnych, także i dla obrębu Obora po stronie gminy uchwalono jeden MPZP. Po stronie miasta sąsiadują z nim cztery plany oznaczone numerami 39, 50, 64 oraz plan obejmujący tereny pomiędzy obszarem LSSE a cmentarzem komunalnym w Oborze. Po stronie gminy, przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją zabudowy szeregowej. Projektowana w planie zabudowa (w części już zrealizowana), poszerza miejscowość przede wszystkim w kierunku północno- oraz południowo-wschodnim. W tym drugim kierunku, nowa zabudowa uzupełnia dotychczasowy tereny rolne oddzielające je od zabudowy miasta. Trend ten znajduje swoje adekwatne odbicie także po stronie miasta, gdzie ku północnemu-zachodowi postępuje zabudowa jednorodzinna, szeregowa oraz wielorodzinna (4-ro kondygnacyjna), a po lewej stronie trasy S3 mieszkalno-usługowa. W ten

sposób tworzy się ciągła strefa zainwestowania łącząca te dwa organizmy. Zabudowa rozwija się wzdłuż drogi łączącej miasto i wieś Obora aż do wiaduktu nad trasą ekspresową



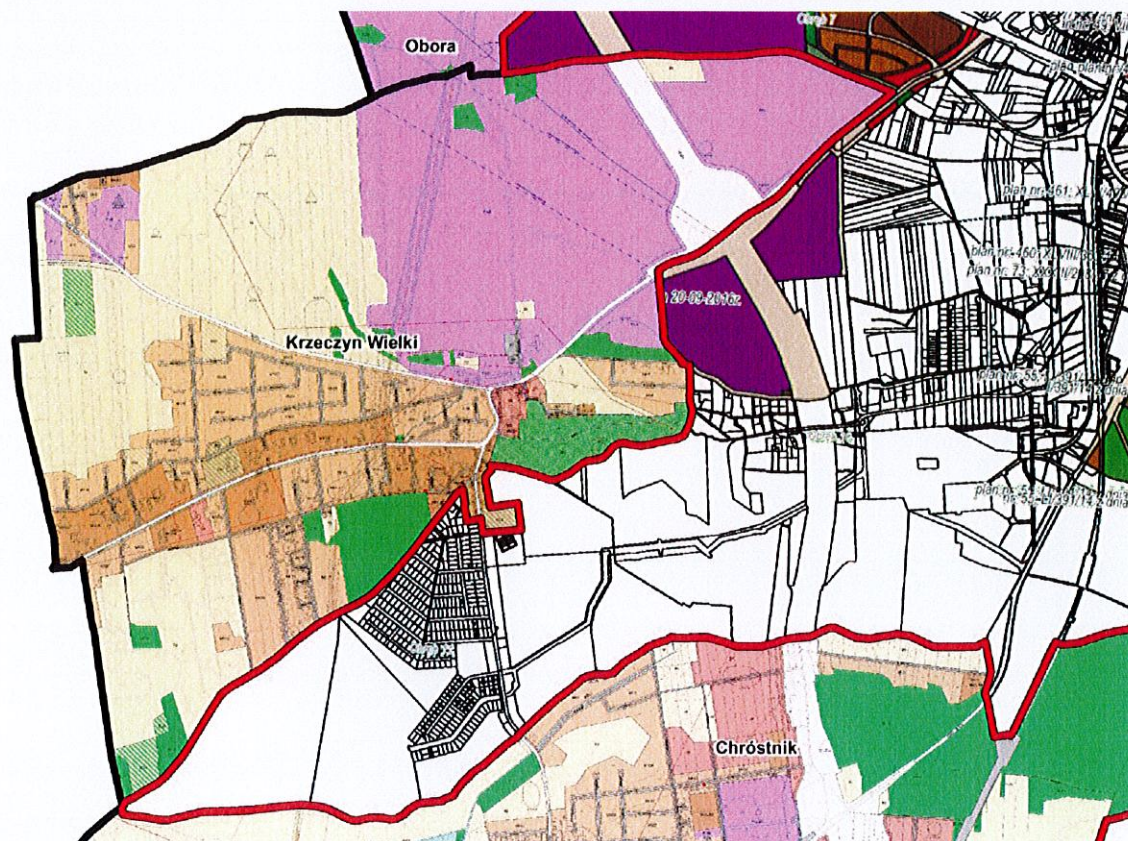
Rysunek 4. MPZP obrębu Obora

. Nieco dalej na północ od wspomnianej drogi spotykają się z dwóch stron dwa adekwatne rodzaje zainwestowania. Po lewej stronie trasy S3 znajduje się cmentarz komunalny (z przewidzianą rezerwą terenu na jego rozbudowę). Kontynuacją po stronie gminy są planowane tereny usług sportowych, które stanowią bufor pomiędzy cmentarzem a położonymi dalej terenami mieszkaniowymi. Po prawej stronie trasy S3 planowane są tereny przemysłowe stanowiące zaplecze Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Południowe rubieże obrębu, zajęte są przez część spójnego miejsko-wiejskiego kompleksu terenów przemysłowych stanowiących Strefę Aktywności Gospodarczej. Ma ona swoją kontynuację w obrębie Krzeczyn Wielki. Podobnie od północy obręb Obora ograniczają tereny przemysłowe należące do kompleksu Zakładów Górniczych Lubin (położonego już na terenie miasta) oraz Piaskownia Obora (położonego na terenie obrębu Szklary Górne).

Niektóre zapisy planu nie są realizowane. Szczególnie tereny tworzącego się „łącznika” z miastem poddane są silnej presji urbanizacyjnej, które skutkuje wprowadzeniem zabudowy wielorodzinnej, choć ładząco podobnej do szeregowej. Podobnie nie dotrzymywane są standardy

minimalnej szerokości dróg (3,5 zamiast 8 m. na drogach doprowadzających do kilkudziesięciu mieszkań).

#### 2.4. Obręb Krzeczyn Wielki

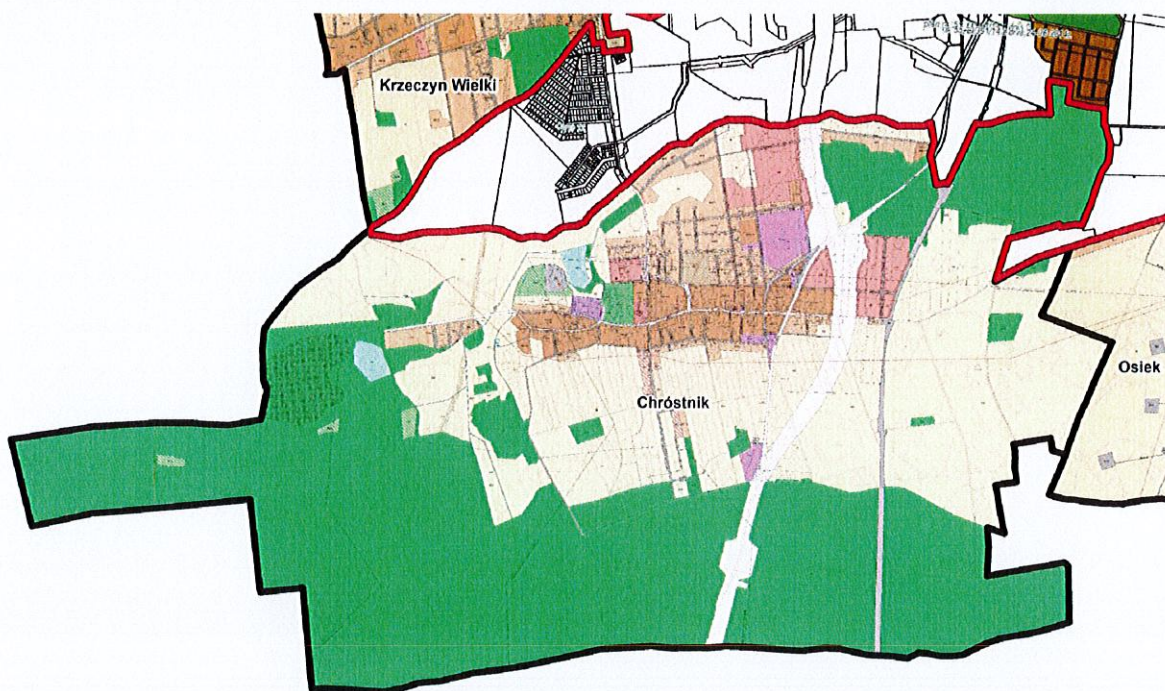


Rysunek 5. MPZP obrębu Krzeczyn Wielki

W przypadku tego obrębu mamy do czynienia z pozorną symetrią planów – po jednym po stronie miasta i wsi. Jednakże miejski plan nr 64 obejmuje tylko obszary pod zabudowę przemysłową. Od strony północnej obręb Krzeczyn Wielki sąsiaduje z obrębem Obora, stąd znajduje się tu kontynuacja wspomnianego już kompleksu terenów przemysłowych stanowiących Strefę Aktywności Gospodarczej (SAG). Podobnie jak cała strefa, dokładnie na pograniczu miasta i gminy znajduje się jej główna logistyczna przyczyna - węzeł S3 Lubin – Zachód. Dla polepszenia komunikacji planuje się ponadto modernizację przebiegu drogi wojewódzkiej na północ od Krzeczyna. Poniżej nowego przebiegu drogi planowana jest rozbudowa terenów mieszkaniowych głównie jednorodzinnych (z dopuszczeniem szeregowej i zagrodowej). Na zachód od obecnej wsi, podobnie jak w przypadku Obory, rozwija się strefa zabudowy łącząca miejscowość z miastem (na osi alei Lipowej i ul. Przemysłowej). Południowe granice obrębu sąsiadują z długim klinem terenu miasta, który oddziela Krzeczyn od Chróśtnika. Choć struktura

ta administracyjnie rozcina dwie szybko urbanizujące się miejscowości, to pod względem funkcjonalnym, poprzez rozwijające się tu osiedle Krzeczyn, stanowi ich swoisty miejski pomost. Nawiasem mówiąc osiedle stanowi przykład dobrego planowania suburbiów (choć na terenie miejskim). Bardzo trudno rozdzielić tu współzależności pomiędzy obszarem miejskim i wiejskim. Analizując MPZP, więzy te ulegną dalszej intensyfikacji. Osiedle miejskie stanowi integralną część zabudowy obu obrębów wiejskich. Dla odmiany gmina wiejska na przykład wciska od północy cyplem w miejskie osiedle Krzeczyn po to by na jego końcu... planować budowę świetlicy wiejskiej. Odcinek drogi gminnej łączącej Krzeczyn Wielki Chróstnikiem na długości ok. 1 km zamienia się w drogę miejską. Infrastrukturalnie obręb Krzeczyn Wielki (wod-kan, drogi, komunikacja) jest silnie powiązany z miastem. Obszar ten, i jego planowane zagospodarowanie, jest bardzo dobrym przykładem relacji funkcjonalnych jakie łączą gminę miejską ze swoimi suburbiami.

## 2.5. Obręb Chróstnik

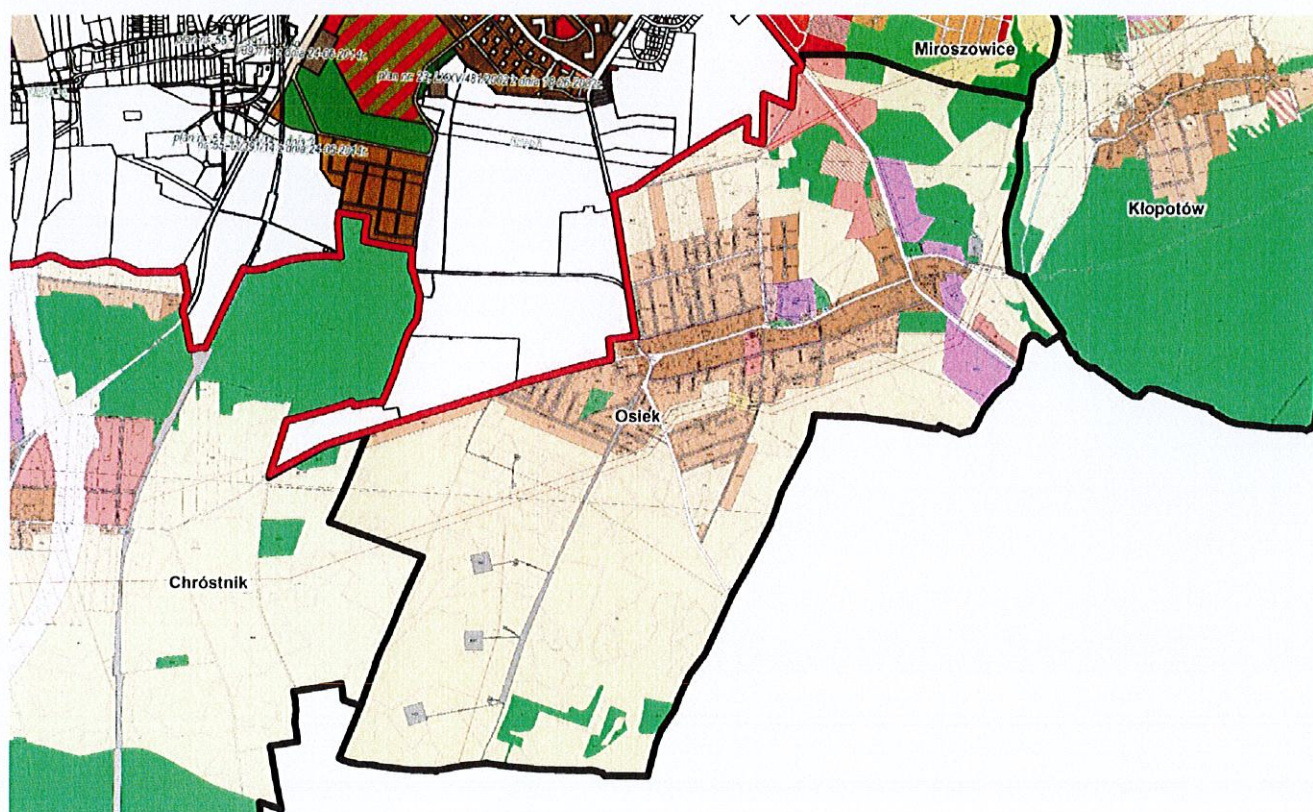


Rysunek 6. MPZP obrębu Chróstnik

Obręb jest naturalnie otulony od południa i zachodu zwartymi kompleksami leśnymi, izolującymi go od pozostałej części gminy. Także na północnym wschodzie ściśle powiązanie z miastem ogranicza kompleks leśny oraz znajdujące się już na terenie miasta ogródki działkowe

oraz teren przemysłowy Elektrociepłowni Lubin. Dodatkową barierą rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym kierunku zdaje się być węzeł drogi S3 Lubin – Południowy wraz z zaprojektowanymi przy nim terenami usług, magazynów i drobnej produkcji. Warto jednak zwrócić uwagę, że pomimo takiej izolacji presja suburbanizacyjna jest bardzo silna. Zabudowa wręcz wciska się w każdą wolną przestrzeń, czego wyrazem jest projekt zabudowy mieszkaniowej w wąskim bezleśnym pasie na północnym wschodzie obrębu (przy granicy z miastem). Główny kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej projektowany jest na północy obrębu, gdzie wiąże się on z takimi tendencjami ze strony miejskiego osiedla Krzczyn i znajdującej się za nim miejscowości Krzczyn Wielki. Ścieki odprowadzane są systemem kanalizacji do znajdującej się na miejscu oczyszczalni ścieków, sieć wodociągowa zasilana jest z ujęć miejskich.

## 2.6. Obręb Osiek



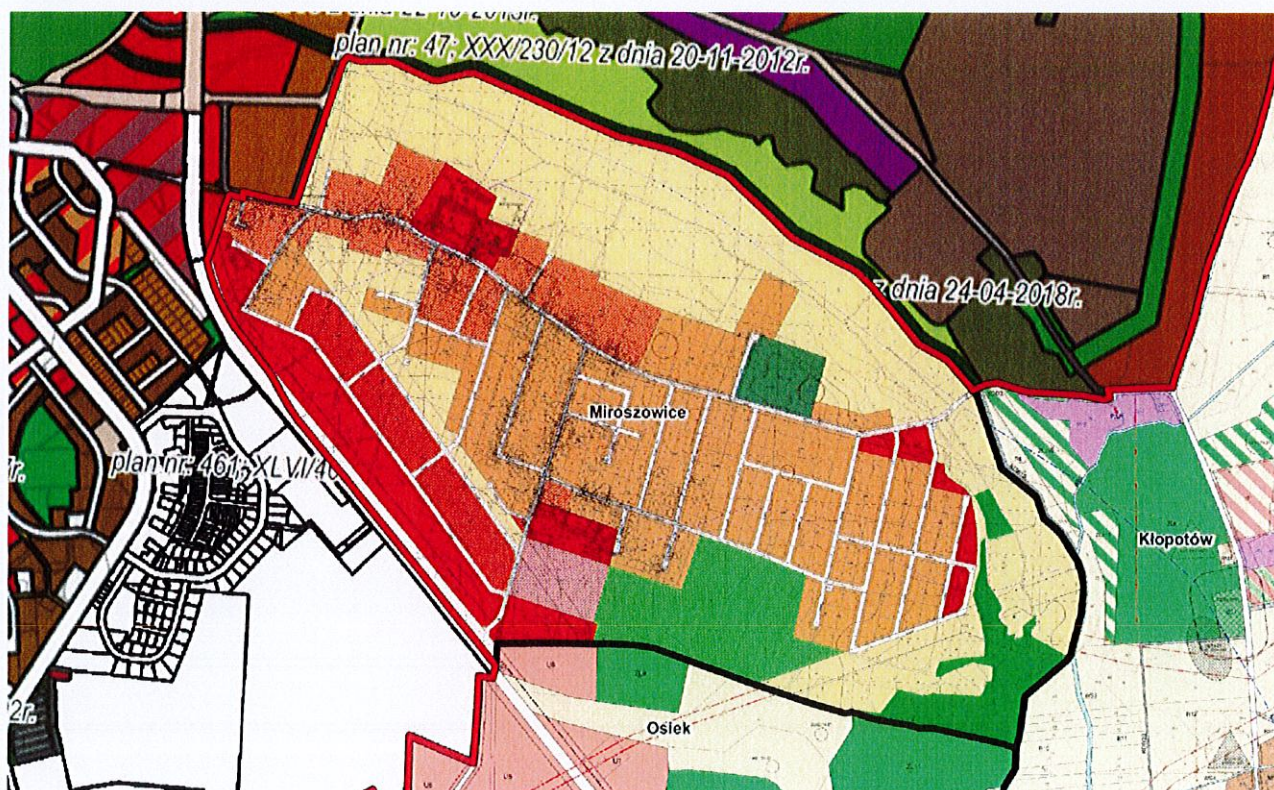
Rysunek 7. MPZP obrębu Osiek

Obręb Osiek jest obszarem intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan podtrzymuje te tendencje poszerzając obszar możliwy do zabudowy (dopuszczając także zabudowę szeregową). Od strony miasta obręb sąsiaduje z największym w

Lubinie kompleksem Rodzinnych Ogródków Działkowych oraz kompleksem leśnym (dla tych dwóch obszarów nie ma wykonanych miejscowych planów). Te ogródki działkowe, stanowiąc specyficzną strefę zainwestowania, oddzielają rozwijające się strefy zabudowy jednorodzinnej, od wielorodzinnej i wiekondygnacyjnej zabudowy osiedla Przylesie. Sieć gazowa w miejscowości przyłączona jest do miejskiej sieci rozdzielczej. Ścieki odprowadzane są do znajdującej się we wsi mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków.

We wschodniej części obrębu, wzdłuż drogi krajowej nr 36 Lubin – Wrocław projektowany jest niewielki rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz nieco większe tereny usług, handlu i produkcji. Funkcje produkcyjne zachowane zostały także w centrum wsi na terenie byłych zabudowań PGR-u. Od strony południowo-zachodniej, zaprojektowane zostały lokalizacje 3 elektrowni wiatrowych.

## 2.7. Obręb Miroszowice

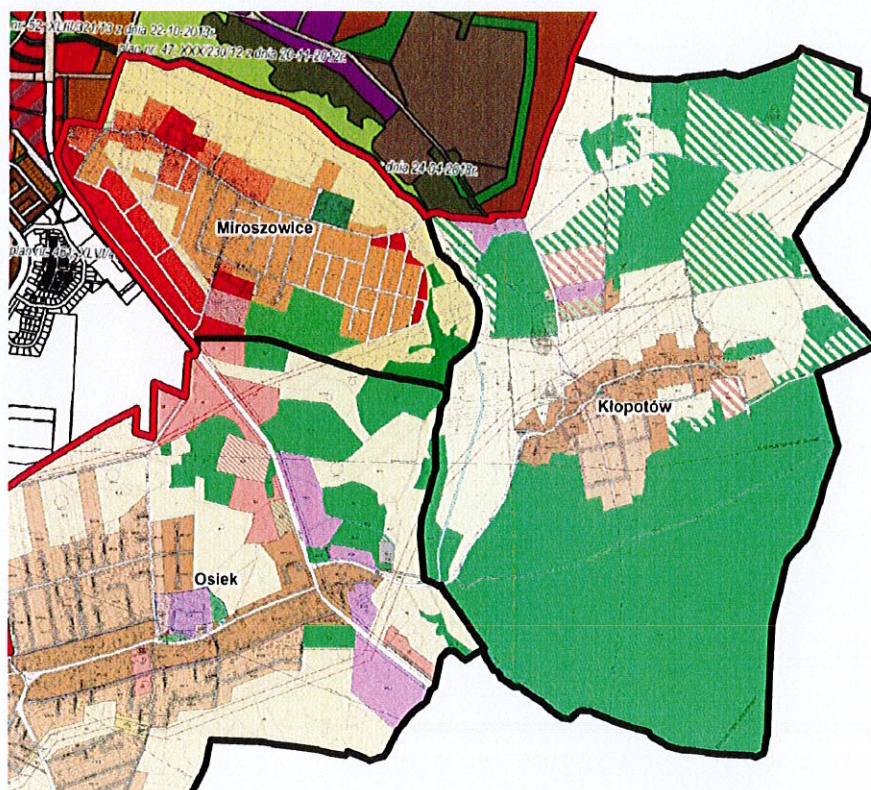


Rysunek 8. MPZP obrębu Miroszowice

Tereny należące do miejscowości Miroszowice wciskają się głębokim klinem między granice administracyjne miasta. Klin ten opiera się na zachodzie o drogę krajową nr 36 Lubin – Wrocław za którą znajduje się osiedle Przylesie oraz kompleks centrów handlowych (m.in.

Castorama, Obi, Kaufland, Tesco). Północno-wschodni kraniec obrębu stanowi rzeka Zimnica. Za położonym w jej dolnie pasem zieleni znajdują się tereny przeznaczone na przemysł i gospodarkę komunalną (oczyszczalnia ścieków, sortownia i składowisko odpadów). Projektowany rozwój zabudowy miejscowości skłania się więc bardziej ku południowo-zachodniej stronie – w kierunku wysokiej zabudowy miasta. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ujęta jest w ramy terenów przeznaczonych na tereny usług (przede wszystkim wzdłuż drogi krajowej, oraz na wschodnich i północnych krańcach), oraz tereny o mieszanej – mieszkaniowo-usługowej funkcji. Jednostka koresponduje ze sposobem zagospodarowania sąsiednich obszarów miejskich i jest z nimi ściśle infrastrukturalnie powiązana. Zasilanie sieci gazowej jak i wodnej pochodzi z miejskich sieci rozdzielczych. Komunikacja drogowa z pozostałymi miejscowościami gminy prowadzi praktycznie tylko przez teren miasta.

## 2.8. Obręb Kłopotów

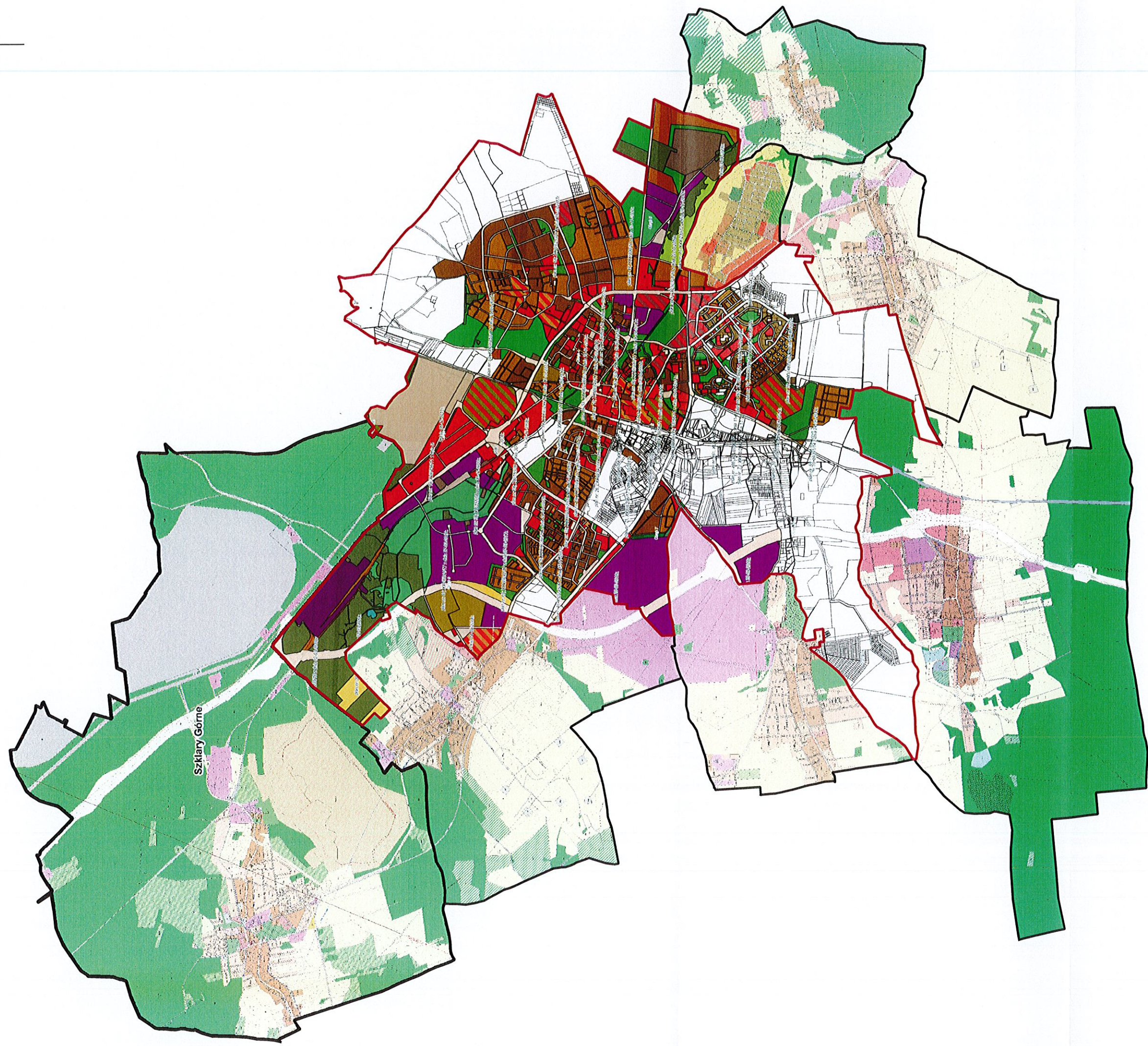


Rysunek 9. MPZP obrębu Kłopotów

Jednostka sąsiaduje z Miroszowicami i Osiekiem oraz z przemysłowo-komunalnymi terenami miasta na których zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków oraz wysypisko zieleni. Uciążliwość tego sąsiedztwa jest jednak zmniejszana przez bufor terenów zielonych. Projektuje



się jego uzupełnienie poprzez wprowadzenie funkcji leśnej na użytkach rolnych. Mają one także odizolować funkcjonującą tu fermę drobiu i projektowane tereny przetwórstwa rolnego. W samej miejscowości planowane jest znaczne powiększenie terenów pod budownictwo jednorodzinne. Przeznaczony został dla tych funkcji znaczny kompleks obecnych gruntów rolnych zlokalizowanych na południe od miejscowości. Południową część obrębu zajmuje zwarty teren leśny.



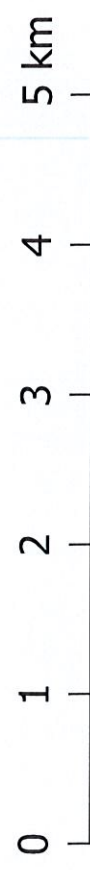
Rysunek 10. Zestawienie MPZP miasta oraz obrębów objętych wnioskiem

▭ granica miasta

▭ obręby do przyłączenia

mapa podkładowa - MPZP w gminie Lubin

mapa podkładowa - MPZP dla miasta Lubin



### **3. Podsumowanie**

Analizując obowiązujące dokumenty planistyczne ze strony miasta tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, że:

integracja istniejącej infrastruktury technicznej nie rodzi żadnych problemów technicznych, a w niektórych przypadkach jest wręcz wskazana. Zasadność tego kierunku działania potwierdza dotychczasowa współpraca przy realizacji wielu projektów. Powinno się rozważyć np. alternatywę przyłączenia do sieci kanalizacyjnej miasta zamiast modernizacji własnych małych oczyszczalni. Z drugiej strony rezerwy sieci infrastrukturalnych miasta (np. przepustowość oczyszczalni ścieków), pozwalają w zupełności na docelową obsługę przyłączonych miejscowości. Infrastruktura ta ponadto może być rozbudowywana i modernizowana dostosowując się zarówno do nowych technologii jak i norm jakościowych;

pod względem infrastruktury drogowej, wnioskowane o przyłączenie obręby są ściśle związane z miastem. Na nowoczesny układ komunikacyjny składają się drogi wszystkich kategorii tworzące koncentryczno-promienisty układ drogowy obejmujący nie tylko miasto ale także i sąsiednie obręby. W zakresie głównych tras drogowych, układ ten osiągnął swój docelowy kształt i przepustowość (w średnim horyzoncie czasowym). Znamiennym jest fakt, że dogodna komunikacja między planowanymi do przyłączenia obrębami odbywa się głównie via terytorium miasta. Układ tych dróg jest uzupełniany przez nowe odcinki zgodnie z ustaleniami przyjętymi w studiach. W planach miejscowych rezerwowane są odpowiednie tereny pod rozbudowę sieci dróg (przede wszystkim lokalnych);

infrastruktura społeczna jest mocno rozbudowana zarówno w mieście, jak i w objętych wnioskiem obrębach. Podczas gdy samo miasto jest ośrodkiem usług ponadlokalnych i subregionalnych, na terenach wiejskich dominuje ich podstawowy program. Docelowo planuje się wzmocnić funkcje Lubina poprzez przeznaczenie terenów pod rozwój usług społecznych w centralnych jednostkach miasta;

układ urbanistyczny jest specyficzny dla miasta postsocjalistycznego z mocną strefą suburbanizacyjną. Niemalże pełne pokrycie miejscowymi planami pozwala na prowadzenie świadomej polityki. Nowe elementy zainwestowania wprowadzane są w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz nowych, prorozwojowych elementów układu (np. węzłów trasy S3). Plany wykazują wysokie skoordynowanie form zagospodarowania, dzięki czemu nie zinventaryzowano w tej analizie konfliktów przestrzennych. Wydaje się nawet, że projektowane w MPZP

przeznaczenie terenów miasta i omawianych obrębów doprowadzi do większej zwartości form zagospodarowania.

powiększenie obszaru miasta nie wpłynie na konieczność zasadniczej rewizji zarówno dokumentów planistycznych, jak i istniejących form zagospodarowania. Omawiany obszar wyróżnia się w skali kraju pod względem aktualności planów. Nie wpłynie to zatem na spowolnienie procedur planistycznych ani tym bardziej nie opóźni procesów inwestycyjnych (zarówno w zakresie mieszkaniowym jak i usługowym i przemysłowym).

Przewidywane poszerzenie granic Lubina o wnioskowane obręby przyczyni się do zwiększenia spójności funkcjonalno-przestrzennej miasta, tworząc warunki do bardziej racjonalnego zarządzania tym obszarem. Eliminacja barier przestrzennych i instytucjonalnych polepszy warunki rozwoju tego ośrodka subregionalnego i zwiększy jego odporność na niekorzystne perturbacje. W konsekwencji powinno to prowadzić do wzrostu jakości życia nie tylko w samym Lubinie ale także na obszarach silnie z nim związanych.

Wykonawcy:

dr hab. Marian Kachniarz, prof. nadzw.  
dr hab. inż. Szymon Szewrański, prof. nadzw.  
mgr inż. Małgorzata Świąder  
dr inż. Jan Kazak  
inż. Agata Zembik

Wszyscy wykonawcy są pracownikami  
Katedry Gospodarki Przestrzennej  
Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu

**EKSPERTYZA**

**Zasadność włączenia terenów  
Strefy Aktywności Gospodarczej przy węźle S3 Lubin-Zachód  
w granice Gminy Miejskiej Lubin**



Wrocław, marzec 2019

## **Spis treści**

<b>1. Strefy Aktywności Gospodarczej – idea, zasady funkcjonowania</b>	<b>3</b>
<b>2. Charakterystyka Strefy Aktywności Gospodarczej w Lubinie</b>	<b>8</b>
<b>3. Rekomendacje dotyczące zarządzania strefą</b>	<b>13</b>

## 1. Strefy Aktywności Gospodarczej – idea, zasady funkcjonowania

W działalności samorządu terytorialnego bardzo ważne jest tworzenie właściwych warunków sprzyjających kreowaniu rozwoju lokalnego. Tym samym stają się one inicjatorami wszelkich procesów pobudzania przedsiębiorczości. Jako jeden z efektów aktywności władz lokalnych na tej płaszczyźnie wskazuje się strefy aktywności gospodarczej (SAG). Są one formą zwiększania atrakcyjności inwestycyjnej danego obszaru z wykorzystaniem instytucjonalnych czynników lokalizacji. Można je traktować w kategorii alternatywy dla specjalnych stref ekonomicznych (SSE), które również oferują dostęp do uprzywilejowanych i zorganizowanych terenów inwestycyjnych. Forma stref aktywności gospodarczej jest natomiast szczególnie interesująca z uwagi na brak konieczności wypełniania licznych wymagań ustawowych, charakterystycznych dla SSE. Powoduje to, że bariera wejścia i wyjścia do/z strefy aktywności gospodarczej jest znacznie niższa, co stanowi niewątpliwą zachętę dla potencjalnych inwestorów [Wojtyra, 2018].

Istotą tych uprzywilejowanych terenów inwestycyjnych jest przyciągnięcie inwestorów. Wymaga to jednak kompleksowego i strategicznego podejścia do tworzenia tego rodzaju stref – powinny być one wynikiem strategicznej polityki rozwoju gminy.

Pierwsze strefy aktywności gospodarczej funkcjonowały już w latach 90. XX w. Obejmowały one przede wszystkim niezagospodarowane tereny, wyodrębniane z myślą o zwiększeniu atrakcyjności inwestycyjnej miasta, gminy, mającej przyczynić się w konsekwencji do powstawania nowych miejsc pracy [Zarządzanie Strefami Aktywności Gospodarczej, 2015]. Strefy aktywności gospodarczej nie są jedynie domeną krajów słabiej rozwiniętych, borykających się z problemami transformacji gospodarczej. Tego rodzaju formy interwencjonizmu władz można odnotować między innymi w Stanach Zjednoczonych, Kanadzie, Niemczech, Wielkiej Brytanii jak również w latach późniejszych w innych krajach europejskich. Pomimo widocznych różnic formalnych, organizacyjnych, ogniwem łączącym te inicjatywy jest akt wydzielenia konkretnych terenów, głównie w obrębie dużych miast, dedykowanym różnym przejawom przedsiębiorczości. Pierwotnie zasadniczym celem przyświecającym ich istnieniu była aktywizacja gospodarcza, wymagających tego, konkretnych części miast, jak również poprawa relacji na linii sektor publiczny – sektor prywatny [Wojtyra, 2018]. Z biegiem czasu stały się one elementem „walki” konkurencyjnej jednostek terytorialnych.

Obecnie za strefę aktywności gospodarczej uważa się wydzielony i przygotowany zgodnie z oczekiwaniami inwestorów teren w połączeniu z szerokim wachlarzem instrumentów finansowych, prawnych, administracyjnych, planistycznych, informacyjno-marketingowych oraz instytucjonalnych, mający pełnić funkcję lokalnego centrum gospodarczego.

W swoim założeniu strefy powinny swoim użytkownikom zagwarantować:

- dogodne połączenia komunikacyjne, zwłaszcza w zakresie dostępności zewnętrznej strefy (bliskość autostrad, dróg szybkiego ruchu czy też innych ważnych w punktu widzenia systemu komunikacyjnego regionu, kraju),
- uzbrojenie w podstawowe media,
- uregulowany stan prawny poszczególnych gruntów,
- pakiet oczekiwanych preferencji (głównie chodzi o te charakterze finansowym jak ulgi podatkowe, atrakcyjne ceny zakupu/dzierżawy gruntów itp.),
- wsparcie w zetknięciu z procedurą administracyjną, szczególnie dotyczącą nabywania określonych nieruchomości (złożoność procedur administracyjnych jest inna w poszczególnych krajach),
- szeroko rozumianą promocję gminy i jej zasobów nie tylko gospodarczych ale także społecznych.

Ze strefami aktywności gospodarczej mamy również do czynienia w Polsce. Inicjatorami ich powołania są zazwyczaj samorzady lokalne, które oczekując realnych korzyści przeznaczają określoną część gruntów leżących w ich granicach pod inwestycje komercyjne (stało się tak między innymi w Legnicy, Tarnowie, Wojniczu, Tuchowie, Limanowej, Andrychowie, Zielonej Górze, Bochni itd.).

Z zasady SAG zlokalizowane są na obszarze jednej gminy, która samodzielnie, w porozumieniu, bądź przez specjalnie powołane spółki, zarządza całością spraw związanych z funkcjonowaniem strefy. Są to układy zróżnicowane pod względem zajmowanej powierzchni (zazwyczaj są to stosunkowo rozległe tereny, przy czym ich usytuowanie powinno wynikać z planów zagospodarowania przestrzennego), sposobu zagospodarowania (stopień uzbrojenia w podstawową infrastrukturę), przeznaczenia pod określoną działalność czy też zarządzania.

Poniżej przedstawiono skrócony opis kilku przykładów takich stref w Polsce.



### **Strefa Aktywności Gospodarczej w Tuchowie**

Strefa zlokalizowana jest północno-zachodniej części miasta obok drogi wojewódzkiej 977 oraz autostrady A4. Obejmuje ona obszar 16,4 ha na którym ulokowana jest działalność spożywcza, produkcyjna konstrukcji stalowych oraz mebli. W Tuchowskiej strefie zatrudnienie znajdują przede wszyscy mieszkańcy gminy i okolic. Największą bolączką jest brak możliwości powiększenia obszaru strefy ze względu na własność gruntów, które należą do osób prywatnych. Wartość całego projektu wyniosła ponad 7 mln zł, z czego 5,5 mln zł pozyskano ze funduszy unijnych.

### **Strefa Aktywności Gospodarczej w Zakliczynie**

Strefa zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części miasta. Jej obszar podzielony została na dwie działki o powierzchni 0,99 ha i 0,97 ha. Posiadają one pełny dostęp do infrastruktury drogowej i technicznej – sieci elektrycznej, teletechnicznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i deszczowej. Na terenie strefy znajduje się parking z 56 miejscami. W strefie swoje miejsce znaleźli przedsiębiorcy zajmujący się działalnością produkcyjną palet plastikowych i stalowych oraz obsługą firm z sektora motoryzacyjnego. Wartość projektu ok. 4 mln zł.

### **Strefa Aktywności Gospodarczej w Wojniczu – Zielony Park Przemysłowy**

Strefa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi międzynarodowej E-40 i drogi krajowej nr 4 z bezkolizyjnym zjazdem z obwodnicy Wojnicza. Jej powierzchnia wynosi 150 ha, z czego znaczna część została już zagospodarowana (wszystkie dostępne działki zostały sprzedane). W strefie reprezentowany jest zarówno kapitał polski jak i zagraniczny, między innymi swoje centrum logistyczne na tutaj portugalskie przedsiębiorstwo będące właścicielem jednej ze znanych sieci handlowych. Podobnie jak w przypadku innych tego rodzaju stref istotną barierą dalszej ekspansji jest brak możliwości pozyskania kolejnych gruntów, bowiem znaczna część sąsiadujących ze strefą działek jest w rękach osób prywatnych, które albo nie chcą się pozbyć swojej własności lub też oczekują bardzo wysokich kwot z tytułu ich sprzedaży [Czapliński, 2018].

Warto nadmienić, iż w ramach SAG mogą być realizowane inwestycje określone jako *greenfield* oraz *brownfield*. Te pierwsze, określane jako inwestycje od podstaw, wymagają od inwestora posiadania znacznych zasobów finansowych, ponadto realizowane są w długim okresie czasu. Inwestycje *brownfield* jest to rodzaj przedsięwzięć prowadzonych w oparciu o ponowne wykorzystanie, przystosowanie, adaptowanie określonych zasobów np. zdegradowanych, niewykorzystywanych czy też przejętych po zamkniętych zakładach budynków, obiektów infrastruktury przemysłowej, którym nadaje się nowe funkcje. Często wymagają one mniejszych nakładów czasowych, niż inwestycje typu *greenfield*, z drugiej jednak strony ograniczają pole kreacji inwestora, który adoptując istniejące obiekty musi w nie „wpiąć” swoje linie produkcyjne, technologie itp.

Jak już wspomniano strefy zakładane są przede wszystkim z myślą o nowych miejscach pracy powstających w wyniku lokowania się w tych obszarach, na preferencyjnych warunkach, nowych inwestycji. Te wyodrębnione tereny oferują konkretne korzyści wynikające z atrakcyjnej lokalizacji, uzbrojenia w infrastrukturę, niskich kosztów prowadzenia działalności czy też różnego rodzaju usług pomocniczych. Wymienione kwestie traktowane są jako oczywiste. Jednakże o potencjale danej strefy świadczyć będą także:

- uregulowany stan prawny gruntów,
- odpowiedni klimat społeczny wobec lokujących się inwestorów,
- kapitał ludzki
- położenie strefy niebudzące jakichkolwiek wątpliwości czy też konfliktów.

Należy pamiętać, iż zasadniczą cechą SAG nie jest wyodrębnienie przestrzenne jako takie, a spójność nie tylko terytorialna czy infrastrukturalna ale przede wszystkim w zakresie zarządzania. Strefy Aktywności Gospodarczej nie są „wyzolowanymi tworamami z tkanki gminy” a integralną ich częścią. Stąd tak ważne są właściwie prowadzone procesy zarządzania i monitorowania które zagwarantują skorelowanie celów rozwojowych ze strategiami rozwoju gmin na terenie których funkcjonują. Inaczej mówiąc zarządzanie SAG to osiągnięcie wyznaczonego celu przy jednoczesnej neutralizacji wpływu istniejących ograniczeń i ryzyka przy maksymalnie możliwej optymalizacji wykorzystania posiadanych zasobów. Jest ono tym samym polem działania i zarazem odpowiedzialności gminy [Zarządzanie Strefami Aktywności Gospodarczej, 2015].

Brak spójnego, przemyślanego i perspektywicznego zarządzania SAG utrudnia urzeczywistnianie zakładanych celów, w tym tych ekonomicznych. W tym świetle ważną rolę

odrywa jednostka zarządzająca odpowiadająca za całokształt działań związanych z funkcjonowaniem SAG, zwłaszcza w kontekście jej relacji z otoczeniem zewnętrznym. Brak jest bowiem często refleksji nad jego konkurencyjnym otoczeniem, a zarządzanie w oparciu o intuicję niejednokrotnie kończy się fiaskiem. Postrzeganie wielu procesów przez pryzmat standardowych rozwiązań prowadzi w konsekwencji jedynie do zaspokajania stawianych przez inwestora oczekiwań [Zarządzanie strefami aktywności gospodarczej, 2015]. Turbulentne i konkurencyjne otoczenie wymaga zaś twardej rywalizacji o inwestora, co za tym idzie, biznesowego sposobu myślenia.

## 2. Charakterystyka Strefy Aktywności Gospodarczej w Lubinie

Coraz częściej gminy dostrzegając wymierne korzyści z SAG tworzą je na swoich terenach jako „aktywatory” rozwoju lokalnej gospodarki. Idea ta znalazła również swoje odzwierciedlenie w działaniach władz miasta Lubina, które dążąc do zwiększenia potencjału gospodarczego miasta wyznaczyły, przy udziale gminy wiejskiej Lubin, jeden z największych obszarów tego rodzaju w Polsce, liczący blisko 400 ha.

Współpraca z gospodarką nie jest najłatwiejszą sferą działalności samorządowej. Paradoksalnie, przy obecnej sytuacji ekonomicznej miasta tego typu działania nie są konieczne. Lubin jest prężnym ośrodkiem gospodarczym a stopa bezrobocia należy tu do najniższych w województwie. Największa w tym zasługa KGHM, który ma tu swoją główną siedzibę. Jednak proces tworzenia dobrych warunków dla nowych przedsiębiorstw ma charakter przyszłościowy. Polega on na dywersyfikacji bazy ekonomicznej miasta, która będzie tłumila ewentualne kryzysy na rynku miedzi. W dalszej perspektywie, gdy zasoby będą już na wyczerpaniu, nowe branże mają zastąpić obecnego potentata. Takich zmian powinno się dokonywać w okresie prosperity a nie kryzysu. W praktyce jednak takie działanie jest rzadko spotykane. Zwłaszcza w samorządach, działających z ograniczoną kadencyjnością perspektywą. Przykład Wałbrzycha pokazał dobitnie, że problemy związane z transformacją gospodarczą, spadają przede wszystkim na barki samorządu lokalnego, bez wydatnej pomocy rządowej. Dlatego lepiej działać perspektywicznie i zapobiegająco, niż defensywnie zmagać się z problemami, w myśl filozofii „lepiej zapobiegać niż leczyć”.

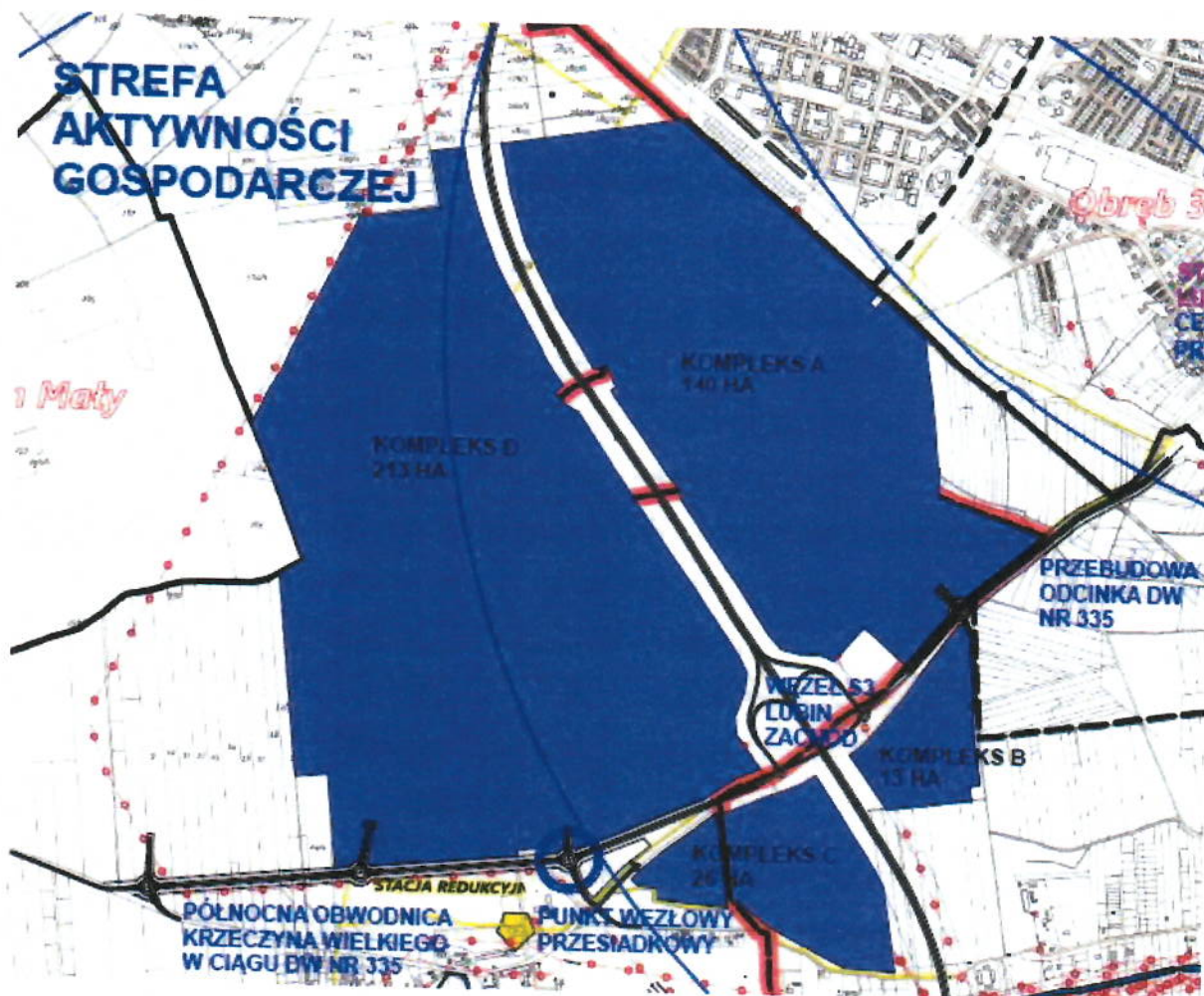
Proces tworzenia strefy nie przebiegał jednak bez poważnych zakłóceń. Ponieważ teren wskazany do SAG położony jest na terenie dwóch gmin – gminy wiejskiej oraz miasta Lubin, uchwały intencyjne musiały być podjęte w sposób skoordynowany przez obie te jednostki. Radni obu gmin podjęli je we wrześniu 2015 r. Początkowo inicjatywa ta spotkała się z negatywną opinią marszałka województwa dolnośląskiego. Podważał on zasadność przeznaczania takiego kompleksu gruntów rolnych na działalność przemysłową [Lubin. Zielone światło dla strefy]. Kluczowa dla przedsięwzięcia była jednak zgoda Agencji Nieruchomości Rolnych – właściciela gruntów na ich odrolnienie. W lipcu 2016 r., w skutek decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, rozpoczęto proces przekształcania 160 ha gruntów III klasy w obrębie Obora (27,4 ha) i Krzeczyn Wielki (133,4 ha) na cele nierolnicze. Umożliwiło to w październiku 2016 r. uchwalenie przez Radę Miejską w Lubinie i Radę Gminy Lubin nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Inspiracją stworzenia Strefy Aktywności Gospodarczej w Lubinie był potencjał drogi ekspresowej S3, która łączy porty morskie Szczecin i Świnoujście z obszarami przemysłowymi Polski zachodniej i z Republiką Czeską. Należy podkreślić, że lubińska strefa jest to teren charakteryzujący się bardzo dobrymi uwarunkowaniami:

- regionalnymi – bliskość autostrady A4, portu lotniczego Wrocław Strachowice, granicy z Niemcami portów morskich Szczecin, Świnoujście,
- gospodarczymi – siedziba spółki KGHM, duża liczba dobrze rozwiniętych podmiotów gospodarczych, zaplecze logistyczne, dostęp do dobrze rozwiniętej infrastruktury drogowej i technicznej,
- społecznymi – odpowiednia struktura ludności według ekonomicznych grup wiekowych, dobrze rozwijające się szkolnictwo na poziomie średnim i zawodowym.

Tereny inwestycyjne ujęte są w cztery kompleksy (kompleks A – 139,86 ha, B – 13,31 ha, C – 26,31 ha, d – 213,30 ha) skupione wokół węzła drogi ekspresowej S3 Lubin Zachód, która jest istotnym elementem planów strategicznych strefy. Uzpełnieniem jej potencjału będzie intermodalne centrum logistyczne zlokalizowane w odległości ok 2 km. Umożliwi ono spedycję towarów przy wykorzystaniu transportu kolejowego (linia kolejowa 289 łącząca linie w kierunku Legnicy i Rudnej). Podobnie jak lotnisko w Lubinie które może wspomagać aktywność portu lotniczego we Wrocławiu. Stopień rozwoju komunikacji w rejonie SAG należy uznać za bardzo dogodny dla potencjalnych inwestorów. Odnosi się to również do infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telefonicznej i teletechnicznej. Wskazane tereny dedykowane są działalności inwestycyjnej typu *greenfield* w obszarze przemysłu, magazynowania, składowania i usług (patrz: mapa).

Trzeba mieć jednak świadomość, że chcąc uzyskać oczekiwaną przewagę konkurencyjną omawianej strefy konieczne będą kolejne, kapitałochłonne inwestycje związane z rozbudową i modernizacją dróg oraz sieci infrastruktury technicznej. Z szacunkowej kalkulacji kosztów niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych w obrębie obszaru A (strefa aktywności gospodarczej przy węźle drogi ekspresowej S3) oraz B (tereny inwestycyjne dla klastra lotniczego Lubin) dokonanej z myślą o kilku dużych inwestorach strategicznych, wynika że mogą się one kształtować w granicach ok. 59,3 – 119,2 mln zł netto. Dodając do tego koszty wyłączenia gruntów z produkcji rolnej (odrolnienia) mamy do czynienia ze zdecydowanie wyższymi wydatkami bo już rzędu 220,9 do 279 mln zł netto.



Rys. 1. Fragment mapy z terenami SAG, na podstawie [Mapa planowanych inwestycji...

W przypadku inwestycji typu *greenfield* realizowanych przez kilkunastu mniejszych inwestorów sytuacja wygląda następująco (kwoty odnoszą się jedynie do strefy aktywności gospodarczej przy węźle drogi ekspresowej S3):

- ok. 111,1 mln zł netto jest to kwota niezbędna do pokrycia kosztów niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych obejmujących budowę dróg chodników, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej, skablowanie sieci średniego napięcia oraz prace projektowe, nadzory autorskie, inwestorskie i zarządzanie projektem,
- ok. 115,8 mln zł koszty opcjonalne wynikające z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej (dziesięć rocznych opłat).

Samorządy będą musiały dopłacić do lokalizacji inwestorów w strefie od 43 do 103 mln zł netto, a w przypadku również opcjonalnych kosztów odrolnienia gruntów strata wyniesie dodatkowo co najmniej 150 mln zł netto. Natomiast zysk ze sprzedaży 392,78 ha gruntów w obszarze A opiewający na kwotę od 196,4 do 392,8 mln zł (w zależności od przyjętej ceny za metr kwadratowy gruntu) w całości będzie wpływem do Skarbu Państwa, a dysponentem środków będzie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa [S3 Invest, 2017].

Inną kwestią mogącą osłabiać atrakcyjność inwestycyjną strefy jest także jej konstrukcja. Mianowicie, znajduje się ona w obrębie dwóch gmin – miasta Lubin i gminy Lubin, w tym czterech różnych obrębów: dwóch w mieście Lubin i obrębie Obora i Krzeczyn Wielki. Może to być przyczyną określonych problemów formalnych ze względu na odmienną właściwość miejscową organów administracji publicznej. Właściwość ta oznacza zdolność danego organu do wypełniania swojej właściwości rzeczowej w sprawach dotyczących nieruchomości według miejsca jej położenia. Oznacza to, w myśl art. 21 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, że jeśli nieruchomość położona jest na obszarze właściwości dwóch lub więcej organów, to orzekanie należy do organu, na którego obszarze znajduje się większa część nieruchomości.

Inną, niezwykle ważną z punktu widzenia funkcjonowania strefy, sprawą jest brak jednego właściciela gruntów. Znajdują się one w przeważającej mierze we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (grunty Skarbu Państwa). W mniejszej skali swoje grunty mają również: gmina miejska Lubin, gmina Lubin oraz Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe”. Grunty objęte są aktualnymi Studiami Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubin i Gminy Lubin oraz następującymi Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP):

- MPZP nr 64 – Uchwała nr XXI/190/16 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 20 września 2016 r.
- MPZP obrębu Krzeczyn Wielki – Uchwała nr XL/263/2016 Rady Gminy z dnia 4 listopada 2016 r.
- MPZP obrębu Obora – Uchwała nr XL/262/2016 Rady Gminy z dnia 4 listopada 2016 r.
- MPZP obrębu Obora, Krzeczyn Mały i Krzeczyn Wielki – Uchwała nr IV/52/2019 z dnia 5 lutego 2019 r.

Ostatni z wymienionych dokumentów dostosowuje zapisy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin do ustaleń zawartych w MPZP miasta Lubin. Tym samym ujednolicono przepisy będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych (np. wysokość budynków, standardy miejsc parkingowych, wymagane udział powierzchni biologicznie czynnych itp.).

Oprócz tego w obrębie Obora i Krzeczyn Wielki na działalność gospodarczą przeznaczono grunty prywatne. Charakter gruntów obszarów sąsiadujących ze strefą może być pewnym problemem w momencie chęci poszerzenia strefy. Niejednokrotnie bowiem właściciele działek mogących być potencjalnie włączone do strefy nie chce ich sprzedać bądź też żąda za nie bardzo wysokiej ceny. Tym samym strefy tracą możliwość pozyskania kolejnych przedsiębiorców chcących w jej ramach rozpocząć działalność gospodarczą.

W przypadku SAG w Lubinie wydaje się, że powyższy problem może powinien być aż tak istotny. Strefa zajmuje bowiem powierzchnię blisko 400 ha (należy do największych takich obszarów w Polsce), co oznacza że dysponuje wystarczającym potencjałem obszarowym w stosunku do swoich możliwości finansowych i organizacyjnych. Trudnościami, mającymi tutaj swoje wymierne efekty np. finansowe jest „wielowłasność” gruntów i utrata znacznej części zysków z tytułu sprzedaży gruntów, lokalizacja na terenie dwóch gmin, która może skutkować utrudnieniami planistycznymi (lokalizacja inwestycji na terenie obu gmin i związane z tym niebezpieczeństwo niewypełnienia warunków ujętych w planach zagospodarowania przestrzennego) czy też brak systemowego zarządzania, co może doprowadzić do poważnych zakłóceń procesu decyzyjnego i w konsekwencji zmniejszenie zainteresowania strefą wśród potencjalnych inwestorów.



### 3. Rekomendacje dotyczące zarządzania strefą

Zasada prakseologicznej sprawności motywuje do ujednoczenia form zarządzania większą całością – w tym przypadku całą strefą. Jej podział na dwie gminy generować będzie koszty koordynacji oraz obniżoną sprawność obsługi potencjalnych inwestorów. Przy wysokiej konkurencji terenów inwestycyjnych w Polsce, może to znacząco wpływać na decyzje potencjalnych przedsiębiorców. Konieczne jest holistyczne spojrzenie na kwestię funkcjonowania stref aktywności gospodarczej i ujednoczenie zarządzania całym obszarem. W przeciwnym wypadku SAG może być polem nieskoordynowanych inicjatyw władz lokalnych, regionalnych czy polityków. Znamiona takiej właśnie działalności można było już zaobserwować. Należy więc mocno wspierać jednolity model zarządzania SAG, by maksymalnie wykorzystać potencjał w niej tkwiący i osiągnąć zamierzenia gospodarcze, które legły u podstaw jej powołania (aktywizacja gospodarcza terenu, kreacja nowych miejsc pracy itp.). Biorąc pod uwagę złożoność sytuacji omawianej strefy – położenie na terenie dwóch gmin, dysponowanie gruntami znajdującymi się w różnym władaniu trudno jednoznacznie, bez szczegółowych i rozległych analiz, wskazać jedno właściwe rozwiązanie. Warto jednak nakreślić potencjalne ogólne scenariusze.

Modelem zarządzania jaki bardzo często pojawia się w tego rodzaju inicjatywach jest utworzenie spółki zarządzającej całością spraw SAG. Taka idea pojawiała się również w Lubinie. Spółka miałaby się zająć inwestycjami w obszarach A i B oraz zarządzaniem docelowym klastrem w obszarze B. Takie rozwiązanie, przy założeniu że do spółki wejdzie z większościowym udziałem KSOWR, mogłoby zapobiec „ucieczce” zysków ze sprzedaży gruntów do Skarbu Państwa i zniwelować ciężar inwestycyjnych obciążeń finansowych leżących po stronie lokalnych samorządów. W przeciwnym przypadku to gminy zobligowane będą do zaangażowania wielomilionowych kwot w inwestycje pod kątem inwestorów, zaś transfer zysków ze sprzedaży gruntów będzie stanowić dochód Skarbu Państwa. Jedynie sprzedaż gruntów komunalnych, stanowiących niewspółmierną część w stosunku do Skarbu Państwa przyniosłoby dochody gminom. Mówiąc w uproszczeniu jest to model – samorzady inwestują a korzyści w sposób ekstensywny czerpie Skarb Państwa. W momencie jednak wejścia KSOWR do spółki i wniesienia aportem gruntów, ich sprzedaż potencjalnym inwestorom, stanowi dochód spółki (szacuje się, iż mogą być to kwoty rzędu od 196 do 393 mln zł). Uzyskane w ten sposób środki finansowe mogą być kierowane na uzbrojenie infrastrukturę techniczną kolejnych gruntów. Spółka musiałaby tylko pozyskać środki na

początkowe inwestycje, niezbędne do rozpoczęcia sprzedaży nieruchomości (szacowana kwota ok. 59 mln zł). Mogłaby je pozyskać w drodze zaciągnięcia zobowiązań kredytowych lub też poprzez wejście do spółki udziałowca strategicznego.

Rozwiązanie to jest korzystne przede wszystkim z punktu widzenia samorządów, które odciążone zostałyby z konieczności wydatkowania swoich środków. Można obawiać się, że w obliczu zwiększających się wydatków publicznych Skarb Państwa nie zdecyduje się na zrezygnowanie z niemałych wpływów budżetowych z tytułu sprzedaży swojego majątku.

Oczywiście można skłonić się ku rozwiązaniu o charakterze sformalizowanym w postaci powołania spółki zarządzającej, bez wniesienia gruntów. Niewątpliwie ułatwiłoby to zarządzanie w zakresie planowania kierunków rozwoju, określania dróg realizacji celów strategicznych strefy oraz monitorowania przebiegu procesów zarządczych. W takim układzie spółka pełniłaby głównie rolę „pomostu” pomiędzy gminami a strefą. Jest to o tyle ważne ponieważ, jak wspomniano już wcześniej, SAG powinna wpisywać się w nurt strategicznych założeń rozwoju gmin. Ponadto, tego rodzaju model zarządzania sprzyja kreowaniu właściwej i skutecznej (pod warunkiem posiadania merytorycznego zaplecza kadrowego, dotyczy to również wariantu zaprezentowanego powyżej) polityki informacyjno-promocyjnej, która w dobie nasilającej się konkurencji pomiędzy strefami wydaje się być nie do przecenienia.

Bilans korzyści i strat przy takim rozwiązaniu nie wydaje się być jednak korzystny dla samorządów a także dla inwestorów. Mogą one niewątpliwie zyskać wartość dodaną w postaci skutecznego zarządzania, przy czym główny strumień środków finansowych nadal wypływać będzie poza samorząd. To podejście jest najmniej efektywnym, nie motywującym do kreatywnego i innowacyjnego działania. Wariantem alternatywnym jest ukonstytuowanie porozumienia między stronami tj. miastem i gminą oraz władzami samorządu województwa. Wydaje się jednak, że to też jest mało stabilne rozwiązanie już choćby z faktu możliwości wystąpienia dominacji decyzyjnej jednej ze stron. Ten model także nie ma charakteru motywującego, co więcej potrzebuje bardzo silnego lidera, będącego swoistego rodzaju wizjonerem, a przede wszystkim skutecznym menadżerem a nie politykiem z partykularnymi ambicjami.

Kolejną opcją jest pozostawienie aktualnego stanu rzeczy. Jej słabością jest dysproporcja w zakresie zaangażowania w sprawy strefy, czego dowodem może być strona internetowa przygotowana przez miasto. Przede wszystkim pozostanie przy nim może w dłuższej perspektywie przynieść rozbieżności w zakresie oczekiwań stron wobec strefy i

sposobu jej kierowania (dysharmonia decyzyjna). To także określone problemy planistyczne, organizacyjne czy też finansowe.

Zadna z zaprezentowanych propozycji nie eliminuje jednak kwestii podziału strefy pomiędzy dwiema gminami. Najkorzystniejszym rozwiązaniem, biorąc pod uwagę interes SAG – przyjmując że jest ona narzędziem pobudzania przedsiębiorczości lokalnej, kluczowej w kontekście wzrostu konkurencyjności obszarów, jak i poziomu jakości życia określonych społeczności, jest zatem objęcie terenów strefy przynależnych do gminy wiejskiej Lubin przez miasto. Zamysł ten koresponduje z prowadzonymi równoległe działaniami miasta w zakresie poszerzenia granic administracyjnych o siedem obrębów podmiejskich, między innymi o te które wchodzą w skład strefy tj. Obora i Krzeczyn Wielki. Pozwoliłoby ono na prowadzenie całościowej, spójnej polityki strefy, na pewno jednak zdecydowanie usprawniłoby proces zarządzania.

Koncentracja zarządzania „w jednym ręku” po stronie miasta nie jest aktem przejęcia, a raczej racjonalnym podejściem do istotnych dla obu gmin spraw. Miasto dysponuje bowiem większymi zdolnościami organizacyjnymi, technicznymi oraz finansowymi, co niewątpliwie ułatwia obsługę inwestorów (całość procedury administracyjnej ulokowana jest w jednym urzędzie), monitorowanie działalności strefy, promowanie jej walorów oraz prowadzonej na jej terenie działalności. Jest w stanie ponieść odpowiedzialność za właściwe uzbrojenie strefy, choćby z faktu większego doświadczenia inwestycyjnego jak i możliwości finansowych. Należy jednak jasno podkreślić, iż połączenie dwóch części strefy – gminnej i tej należącej do miasta nie jest jedynie korzyścią dla Lubina. Jest ona obopólna. Atrakcyjna, dobrze zarządzana strefa jest gwarantem napływu licznych inwestorów tworzących, ciągle potrzebne, miejsca pracy. Konsekwencją tego są chociażby zwiększone wpływy z odpisów podatków PIT do obu budżetów. Pamiętać należy również, że strefa jest także generatorem inwestycji dokonujących się poza strefą (np. budownictwo mieszkaniowe, nowe obiekty usługowo-handlowe, z zakresu infrastruktury społecznej), a także rozwoju usług i innych gałęzi produkcji.

Po drugie zaproponowane rozwiązanie, wzmocnione przez utworzenie zarządzającej spółki celowej, może zwiększyć prawdopodobieństwo wniesienia przez Skarbu Państwa swoich nieruchomości gruntowych jako aport do spółki. Łatwiej o takie decyzje, gdy forma spółki daje nadzieje na sprawne działanie. Na jej urzeczywistnienie zasadniczy wpływ będzie mieć dojrzałość zarządcza organów obu tych gmin, która im większa pozwala przekładać

interes publiczny określonych wspólnot lokalnych (tutaj miasta i gminy Lubin) nad jednostkową korzyścią danej jednostki samorządowej i jej władz.

**Odpowiedzialność władz publicznych za sprawne wykorzystanie endogenicznych potencjałów rozwojowych, winna prowadzić do optymalizacji rozwiązań zarządczych. Trudno ulec wrażeniu, że podział terenów SAG na dwie gminy, należące do tej samej strefy funkcjonalnej, jest modelem optymalnym. Taka sytuacja nie sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu szans jakie stoją przed tym regionem. W tym kontekście, możliwość zmiany granic administracyjnych i objęcie całej strefy SAG władztwem jednego tylko organu administracyjnego, oraz jednego ośrodka koordynującego jego rozwój, należy ocenić pozytywnie.**

#### **Wykorzystane materiały:**

- Wojtyra B. (2018), *Lokalne strefy aktywności gospodarczej w procesie rozwoju obszarów wiejskich województwa wielkopolskiego*, Uniwersytet im Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań.
- Czapliński S. (2018), *Strefowe biznesy* <http://www.sebastianczaplinski.pl/komentujemy/strefowe-biznesy/#> (12.03.2019).
- Zarządzanie Strefami Aktywności Gospodarczej*. Podręcznik dobrych praktyk (2015), Małopolskie Obserwatorium Rozwoju Regionalnego, Kraków.
- Lubin. *Zielone światło dla strefy*, <http://regionfan.pl/lubin-zielone-swiatlo-dla-strefy/> (11.03.2019).
- Mapa planowanych inwestycji oraz kluczowych elementów infrastruktury na terenie miasta Lubin*, CEDOS sp. z o.o., 2015 r.
- S3 Invest*, Materiał na zlecenie miasta Lubin, opracowany przez CEDOS sp. z o.o..

---

#### **Wykonawcy:**

dr hab. Magdalena Kalisiak-Mędelska  
Instytut Nauk Ekonomicznych

dr hab. Marian Kachniarz, prof. nadzw.  
Katedra Gospodarki Przetrzennej

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

PREZYDENT  
 MIASTA LUBINA  
 59-300 Lubin, ul. Jana Kilińskiego 10

Lubin, 22 stycznia 2019 r.

OB-USC.0110.1.2019

**Pan Tadeusz Kielan**  
**Wójt Gminy Lubin**  
**ul. Księcia Ludwika I 3**  
**59-300 LUBIN**  
 Skrytka ePUAP: /ug-lubin/skrytka

W związku z realizacją uchwały nr II/17/18 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin oraz przeprowadzenia konsultacji, w oparciu o art. 46 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1382 ze zm.), w związku z § 2 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 310), zwracam się z prośbą o udostępnienie z rejestru mieszkańców następujących danych:

wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

Lp.	Obszar sołectwa	Liczba osób zameldowanych na pobyt:	
		stały	czasowy
1	Chróstnik		
2	Krzeczyn Wielki		
3	Miroszowice		
4	Obora		
5	Osiek		
6	Szklary Górne		
7	Kłopotów		

Proszę o pilne rozpatrzenie wniosku.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Kazimierz Śliwowski*  
 Naczelnik Wydziału

/dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM  
 20. 03. 2019

Lubin, dnia .....  
 Naczelnik Wydziału  
 Kazimierz Śliwowski



## UPP - Urzędowe Poświadczenie Przedłożenia

Identyfikator Poświadczenia: ePUAP-UPP25425140

### Adresat dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa adresata dokumentu: Urząd Gminy Lubin

Identyfikator adresata: ug-lubin

Rodzaj identyfikatora adresata: -

### Nadawca dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa nadawcy: URZĄD MIEJSKI

Identyfikator nadawcy: um-lubin

Rodzaj identyfikatora nadawcy: -

### Dane poświadczenia

Data doręczenia: 2019-01-22T13:36:57.765

Data wytworzenia poświadczenia: 2019-01-22T13:36:57.765

Identyfikator dokumentu, którego dotyczy poświadczenie: DOK37179143

### Dane uzupełniające (opcjonalne)

Rodzaj informacji uzupełniającej: Źródło

Wartość informacji uzupełniającej: Poświadczenie wystawione przez platformę ePUAP

Rodzaj informacji uzupełniającej: Identyfikator ePUAP dokumentu

Wartość informacji uzupełniającej: 37179143

Rodzaj informacji uzupełniającej: Informacja

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art 39<sup>1</sup> par. 1 k.p.a. pisma powiązane z przedłożonym dokumentem będą przesyłane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Rodzaj informacji uzupełniającej: Pouczenie

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art 39<sup>1</sup> par. 1d k.p.a. istnieje możliwość rezygnacji z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

### Dane dotyczące podpisu

Poświadczenie zostało podpisane - aby je zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Lista podpisanych elementów (referencji):

referencja ID-684d6c11-1e42-11e9-aa66-0050569a6001 :

referencja ID-684d9320-1e42-11e9-aa66-0050569a6001 : dokument.xml

referencja ID-68586892-1e42-11e9-aa66-0050569a6001 : #ID-68586890-1e42-11e9-aa66-0050569a6001

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM  
20. 03. 2019  
Lubin, dnia .....  
Naczelnik Wydziału  
podpisany przez Sławowski



WÓJT  
GMINY LUBIN

Załącznik Nr 7.5

ul. Księcia Ludwika I nr 3, 59-300 Lubin

+48 (76) 84 03 100

+48 (76) 84 03 140

Lubin, 18-02-2019

OR.0644.5.2019

Pan Robert Raczyński  
Prezydent Miasta Lubina  
ul. Kilińskiego 10  
59-300 Lubin

Odpowiadając na pismo z dnia 22 stycznia 2019 r. nr OB-USC.0110.1.2019 w sprawie wskazania liczby osób zameldowanych na terenie sołectw: Chrótnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice, Obora, Osiek, Szklary Górne i Kłopotów według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. informuję, że aktualne dane dotyczące liczby osób zameldowanych na terenie Gminy Lubin, w podziale na poszczególne miejscowości zamieszczane są co miesiąc na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Lubinie pod adresem:  
<http://www.bip.ug-lubin.dolnyslask.pl/dokument,iddok,11869,idmp,253,r,o>

Szczegółowe zestawienie statystyczne zamieszczone na ww. stronie uwzględnia jedynie dane liczbowe dotyczące osób zameldowanych na terenie Gminy Lubin na pobyt stały. Liczbę osób zameldowanych na pobyt czasowy na terenie Gminy Lubin na dzień 31 grudnia 2018 r., w podziale na poszczególne miejscowości zawiera załącznik do niniejszego pisma.

  
Tadeusz Kielan

sekretariat@ug.lubin.pl

www.ug.lubin.pl

www.bip.ug-lubin.dolnyslask.pl

Naczelnik Wydziału

  
Kazimierz Sliwowski

POTWIERDZAM ZODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

20.03.2019

Lubin, dnia .....  
podpis

Załącznik do pisma:  
OR.0644.5.2019

**Liczba osób zameldowanych na pobyt czasowy na terenie gminy Lubin  
według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.**

Lp.	Nazwa miejscowości	Ilość osób
1.	Bolanów	1
2.	Buczynka	0
3.	Bukowna	1
4.	Chróstnik	10
5.	Czerniec	2
6.	Dąbrowa Górna	0
7.	Gogołowice	15
8.	Gola	2
9.	Gorzelin	0
10.	Gorzycza	8
11.	Karczowiska	4
12.	Kłopotów	2
13.	Krzeczyn Mały	0
14.	Krzeczyn Wielki	7
15.	Księginice	7
16.	Lisiec	2
17.	Lubków	0
18.	Łazek	0
19.	Miłoradzice	1
20.	Miłosna	2
21.	Miroszowice	5
22.	Niemstów	1
23.	Obora	10
24.	Osiek	6
25.	Owczary	0
26.	Pieszków	5
27.	Podgórze	0
28.	Raszowa	1
29.	Raszowa Mała	0
30.	Raszówka	4
31.	Siedlce	2
32.	Składowice	2
33.	Szklary Górne	40
34.	Ustronie	3
35.	Wiercień	1
36.	Zalesie	0
37.	Zimna Woda	0

Naczelnik Wydziału  
Kazimierz Śliwowski  
POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM  
20.03.2019  
Lubin, dnia .....  
podpis



PREZYDENT  
 MIASTA LUBINA  
 59-300 Lubin, ul. Jana Kilińskiego 10

Lubin, 11 lutego 2019 r.

OB-USC.0110.1.2019

**Pan Tadeusz Kielan**  
**Wójt Gminy Lubin**  
 ul. Księcia Ludwika I 3  
 59-300 LUBIN  
 Skrytka ePUAP: /ug-lubin/skrytka

W związku z realizacją uchwały nr II/17/18 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin oraz przeprowadzenia konsultacji, w oparciu o art. 46 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1382 ze zm.), w związku z § 2 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 310), zwracam się z prośbą o udostępnienie z rejestru PESEL następujących danych:

wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

Lp.	Obszar sołectwa Gminy Lubin Teryt: 0211022	Liczba osób zameldowanych na pobyt:	
		stały	czasowy
1	Cały obszar gminy		

Żądane dane są niezbędne do analizy przeprowadzanej konsultacji ws. zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin.

Proszę o pilne rozpatrzenie wniosku.

W załączeniu:

- uchwałą nr II/17/18 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin oraz przeprowadzenia konsultacji.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Kazimierz Śliwowski  
 Naczelnik Wydziału

/dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

20.03.2019

Lubin, dnia .....

Naczelnik Wydziału

podpis

Kazimierz Śliwowski

**UPP - Urzędowe Poświadczenie Przedłożenia**

Identyfikator Poświadczenia: ePUAP-UPP26031505

**Adresat dokumentu, którego dotyczy poświadczenie**

Nazwa adresata dokumentu: Urząd Gminy Lubin

Identyfikator adresata: ug-lubin

Rodzaj identyfikatora adresata: ePUAP-ID

**Nadawca dokumentu, którego dotyczy poświadczenie**

Nazwa nadawcy: URZĄD MIEJSKI

Identyfikator nadawcy: um-lubin

Rodzaj identyfikatora nadawcy: ePUAP-ID

**Dane poświadczenia**

Data doręczenia: 2019-02-11T14:56:56.523

Data wytworzenia poświadczenia: 2019-02-11T14:56:56.523

Identyfikator dokumentu, którego dotyczy poświadczenie: DOK37988226

**Dane uzupełniające (opcjonalne)**

Rodzaj informacji uzupełniającej: Źródło

Wartość informacji uzupełniającej: Poświadczenie wystawione przez platformę ePUAP

Rodzaj informacji uzupełniającej: Identyfikator ePUAP dokumentu

Wartość informacji uzupełniającej: 37988226

Rodzaj informacji uzupełniającej: Informacja

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art 39<sup>1</sup> par. 1 k.p.a. pisma powiązane z przedłożonym dokumentem będą przesyłane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Rodzaj informacji uzupełniającej: Pouczenie

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art 39<sup>1</sup> par. 1d k.p.a. istnieje możliwość rezygnacji z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej.**Dane dotyczące podpisu**

Poświadczenie zostało podpisane - aby je zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Lista podpisanych elementów (referencji):

referencja ID-e4d78ff1-2e04-11e9-b39f-0050569a6001 :

referencja ID-e4d7b700-2e04-11e9-b39f-0050569a6001 : dokument.xml

referencja ID-e4e21742-2e04-11e9-b39f-0050569a6001 : #ID-e4e21740-2e04-11e9-b39f-0050569a6001

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

20.03.2019 Naczelnik Wydziału  
Lubin, dnia .....  
Podpis  
Krzysztof Śliwowski



WÓJT  
GMINY LUBIN

ul. Księcia Ludwika I nr 3, 59-300 Lubin

+48 (76) 84 03 100

+48 (76) 84 03 140

Lubin, 18-02-2019

OR.0644.7.2019

Pan Robert Raczyński  
Prezydent Miasta Lubina  
ul. Kilińskiego 10  
59-300 Lubin

Odpowiadając na pismo z dnia 22 lutego 2019 r. nr OB-USC.0110.1.2019 w sprawie udostępnienia danych z rejestru PESEL dotyczących liczby osób zameldowanych na obszarze gminy Lubin według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. informuję, że w myśl art. 50 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1382 z późn.zm.) dane z rejestru PESEL udostępnia minister właściwy do spraw wewnętrznych, jeżeli udostępnienie dotyczy danych jednostkowych dla podmiotów, o których mowa w art. 46 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 3.

WÓJT  
*Tadeusz Kielan*

sekretariat@ug.lubin.pl

www.ug.lubin.pl

www.bip.ug.lubin.dolnyslask.pl

Naczelnik Wydziału

*Kazimierz Sliwowski*

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

20.03.2019

Lubin, dnia .....  
podpis

ZASTĘPCA KIEROWNIKA  
Referatu Organizacyjnego  
i Spraw Obywatelskich

*Anna Skorupa*

URZĄD MIEJSKI  
w Lubinie  
WYDZIAŁ OŚWIATY, KULTURY  
I NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO



Lubin dnia 5 lutego 2019 r.

OK.0232.3.2019

**Pan Tadeusz Kielan**  
**Wójt Gminy Lubin**  
**ul. Księcia Ludwika I nr 3**  
**59-300 Lubin**

W związku z Uchwałą Nr II/17/18 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin oraz przeprowadzenia konsultacji, mając na uwadze art. 4d pkt 1), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), proszę o przekazanie danych niezbędnych do prawidłowego ustalenia dochodów podatkowych na mieszkańca Gminy Lubin w zmienionych granicach wg. następującego zestawienia:

Tabela 1:

**PDP – Podstawowe Dochody Podatkowe Gminy Lubin**

Rodzaj podatku	Wykonanie 2017 r. (zł)	Wykonanie 2018 r. (zł)	Plan 2019r. (zł)
1	2	3	4
Udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych			
Udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych			
Podatek rolny			
Podatek od nieruchomości			
Podatek leśny			
Podatek od środków transportowych			
Podatek dochodowy od osób fizycznych, opłacany w formie karty podatkowej			
Podatek od czynności cywilnoprawnych			
Wpłaty z opłaty skarbowej			
Wpływy z opłaty eksploatacyjnej			
<b>Razem PDP</b>			

URZĄD MIEJSKI  
w Lubinie  
WYDZIAŁ OŚWIATY, KULTURY  
I NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO

URZĄD MIEJSKI  
ul. Kilińskiego 10  
59 - 300 LUBIN  
(1)

Stwierdzam zgodność z oryginałem

27.03.2019r.

data

podpis i stanowisko służbowe

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr Jolanta Zajązkowska

URZĄD MIEJSKI  
w Lubinie  
WYDZIAŁ OŚWIATY, KULTURY  
I NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO

Tabela 2:

**Udziały procentowe poszczególnych sołectw w danym podatku**

Rodzaj podatku	Chróstnik	Krzeczyn Wielki	Miroszo -wice	Obora	Osiek	Szklary Górne	Kłopotów
1	2	3	4	5	6	7	8
Udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych							
Udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych							
Podatek rolny							
Podatek od nieruchomości							
Podatek leśny							
Podatek od środków transportowych							
Podatek dochodowy od osób fizycznych, opłacany w formie karty podatkowej							
Podatek od czynności cywilnoprawnych							
Wpłaty z opłaty skarbowej							
Wpływy z opłaty eksploatacyjnej							
<b>Razem PDP</b>							

Proszę o potraktowanie sprawy jako pilnej.

Z poważaniem

z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Pudełko  
Naczelnik Wydziału

URZĄD MIEJSKI  
ul. Kilińskiego 10  
59 - 300 LUBIN  
(1)

URZĄD MIEJSKI  
w Lubinie  
WYDZIAŁ ORGANIZACJI

URZĄD MIEJSKI  
w Lubinie  
WYDZIAŁ OŚWIATY, KULTURY  
I NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO

Stwierdzam zgodność z oryginałem

27.03.2018r.

GŁÓWNY SPECJALISTA

data

podpis i stanowisko służbowe

Jolanta Zajączkowska

GŁÓWNY SPECJALISTA

Jolanta Zajączkowska



# Prezydent Miasta Lubina

OB-USC.0110.1.2019

Lubin, 26 lutego 2019 r.

Sz. P.

**Krzysztof Swat****Burmistrz Krynicy Morskiej**

Skrytka ePUAP: /8his13o367/skrytka

## **Szanowny Panie Burmistrzu**

W związku z powierzeniem Prezydentowi Miasta Lubina realizacji uchwały nr II/17/18 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin oraz przeprowadzenia konsultacji, uwzględniając art. 4d pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) – dalej *u.s.g.*, zwracam się z uprzejmą prośbą o podanie liczby mieszkańców Gminy Krynica Morska według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

Procedura zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin (poprzez włączenie do niej części obszarów Gminy Lubin) wymaga przestrzegania warunku, że gmina w zmienionych granicach lub gmina utworzona nie może być mniejsza od najmniejszej pod względem liczby mieszkańców gminy w Polsce według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego ogłoszenie rozporządzenia, o którym mowa w art. 4 *u.s.g.* Zgodnie z danymi GUS, gminą o najmniejszej liczbie mieszkańców, według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r., była Krynica Morska.

Odpowiedź proszę przesać drogą elektroniczną ePUAP na skrytkę: /um-lubin/skrytka.

Proszę o pilne rozpatrzenie prośby.

Z poważaniem

z up. PREZYDENTA MIASTA

Kazimierz Śliwowski

Naczelnik Wydziału

/dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

20. 03. 2019

Lubin, dnia .....

Naczelnik Wydziału

podpis

Kazimierz Śliwowski

**UPP - Urzędowe Poświadczenie Przedłożenia**

Identyfikator Poświadczenia: ePUAP-UPP26498784

**Adresat dokumentu, którego dotyczy poświadczenie**

Nazwa adresata dokumentu: URZĄD MIASTA W KRYNICY MORSKIEJ

Identyfikator adresata: 8his13o367

Rodzaj identyfikatora adresata: ePUAP-ID

**Nadawca dokumentu, którego dotyczy poświadczenie**

Nazwa nadawcy: URZĄD MIEJSKI

Identyfikator nadawcy: um-lubin

Rodzaj identyfikatora nadawcy: ePUAP-ID

**Dane poświadczenia**

Data doręczenia: 2019-02-26T12:35:33.492

Data wytworzenia poświadczenia: 2019-02-26T12:35:33.492

Identyfikator dokumentu, którego dotyczy poświadczenie: DOK38621761

**Dane uzupełniające (opcjonalne)**

Rodzaj informacji uzupełniającej: Źródło

Wartość informacji uzupełniającej: Poświadczenie wystawione przez platformę ePUAP

Rodzaj informacji uzupełniającej: Identyfikator ePUAP dokumentu

Wartość informacji uzupełniającej: 38621761

Rodzaj informacji uzupełniającej: Informacja

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art 39<sup>1</sup> par. 1 k.p.a. pisma powiązane z przedłożonym dokumentem będą przesyłane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Rodzaj informacji uzupełniającej: Pouczenie

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art 39<sup>1</sup> par. 1d k.p.a. istnieje możliwość rezygnacji z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej.**Dane dotyczące podpisu**

Poświadczenie zostało podpisane - aby je zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Lista podpisanych elementów (referencji):

referencja ID-0b6e4731140ec0668995494518292584 :

referencja ID-1a3ee85c83b4dea67b6c01936497d4e8 : dokument.xml

referencja : #xades-id-6e7462eb0a719286860ab7d84231000a

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM

20. 03. 2019  
Lubin, dnia .....  
Naczelnik Wydziału  
podpis  
Kazimierz Śliwowski

URZĄD MIASTA KRYNICA MORSKA  
ul. Górników 15, 82-120 Krynica Morska  
tel. 55 2476527 fax: 55 2476566  
NIP 578-00-17-940 REGON 170008774  
AGE 5345.56.2019

Krynica Morska , dn. 04.03.2019 r.

Prezydent Miasta Lubina  
ul. Kilińskiego 10  
59-300 Lubin

Odpowiadając na pismo o numerze OB-USC.0110.1.2019 z dnia 26 lutego 2019 r. Urząd Miasta w Krynicy Morskiej informuje o liczbie mieszkańców Gminy Miasta Krynica Morska według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku:

1234 osoby - pobyt stały,  
66 osób - pobyt czasowy.

**BURMISTRZ**  
Miasta Krynica Morska

Krzysztof Swat

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ KOPII Z ORYGINAŁEM  
20.03.2019

Lubin, dnia ..... Naczelnik Urzędu

Kazimierz Śliwowski