



# Prezydent Miasta Lubina

Lubin, 29 marca 2019 r.

**ZŁOŻONO OSOBIŚCIE**

KP.0110.1.2019

W P Ł Y N Ę Ł O	
Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu	
PUNKT OBSŁUGI KLIENTA	
29 -03- 2019	
Ilość załączników	.....
Podpis	.....

**Pan**

**Paweł Hreniak**

**Wojewoda Dolnośląski**

Szanowny Panie Wojewodo,

Mając na uwadze liczne prorozwojowe przesłanki uzasadniające zmianę granic Gminy Miejskiej Lubin, a jednocześnie wykonując *Uchwałę Nr V/30/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 26 marca 2019 roku w sprawie wyrażenia opinii w przedmiocie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin oraz wystąpienia z wnioskiem w sprawie zmiany granic* – za pośrednictwem Pana Wojewody – występuję do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z wnioskiem o dokonanie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin.

Wniosek o dokonanie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin wraz ze stosowną dokumentacją przekazuję w załączeniu.

Rozwój miasta Lubina, w tym również wzrost obszaru miasta, to rozwój całego regionu, w tym otwarcie na nowe inwestycje o charakterze regionalnym. To stworzenie możliwości i perspektyw rozwoju przemysłu zorientowanego na nowoczesne technologie, ukierunkowanego na realizację innowacyjnych projektów o dużym znaczeniu dla gospodarki. Wnioskowana zmiana umożliwi pełne wykorzystanie istniejącego w regionie potencjału i przyczyni się do rozwoju miasta i całego regionu.

Z poważaniem

**PREZYDENT MIASTA**

mgr Robert Faczyński



## **WNIOSEK**

**W SPRAWIE ZMIANY GRANIC GMINY MIEJSKIEJ LUBIN**

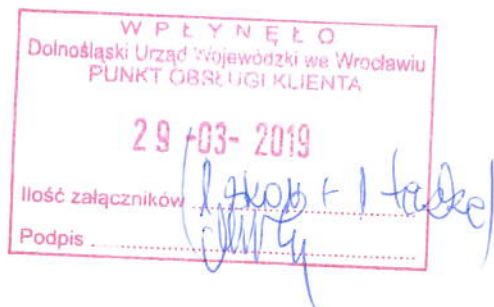
**Lubin, marzec 2019 r.**



Lubin, 29 marca 2019 r.

KP. 0110.1.2019

**ZŁOŻONO OSOBIŚCIE**



**Pan**

**Joachim Brudziński**

**Minister Spraw Wewnętrznych  
i Administracji**

za pośrednictwem

**Wojewody Dolnośląskiego**

Wnioskodawca

**Rada Miejska w Lubinie**

## **WNIOSEK**

### **o dokonanie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin**

Rada Miejska w Lubinie występuje z wnioskiem o zmianę granic Gminy Miejskiej Lubin w województwie dolnośląskim poprzez włączenie do Gminy Miejskiej Lubin części obszaru Gminy Lubin, tj. obszaru sołectw:

- 1) **Szklary Górne** o powierzchni 3071,31 ha,
- 2) **Obora** o powierzchni 1107,56 ha,
- 3) **Krzeczyn Wielki** o powierzchni 664,52 ha,
- 4) **Chróstnik** o powierzchni 1886,65 ha,
- 5) **Osiek** o powierzchni 708,09 ha,
- 6) **Miroszowice** o powierzchni 182,08 ha,
- 7) **Kłopotów** o powierzchni 500,22 ha.

Proponowany do włączenia obszar wynosi 8120,43 ha. Każde sołectwo jest na obszarze jednego, oddzielnego obrębu ewidencyjnego. Powierzchnie poszczególnych sołectw podano zgodnie z Zaświadczeniem Starosty Lubińskiego PODGiK.6620.1.4.2019 z dnia 23 stycznia 2019 r. (załącznik nr 1.1 do niniejszego wniosku). Granice Gminy Miejskiej Lubin po ewentualnych zmianach przebiegać będą po istniejących granicach sołectw.

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.

Rozwój Gminy Miejskiej Lubin, jako miasta centralnego w tej części Zagłębia Miedziowego wymaga podejmowania wielu działań zmierzających do urzeczywistnienia wytyczonego celu. Niezbędne jest wykorzystanie wszystkich szans i mocnych stron miasta oraz przewycięzenie

zagrożeń i stron słabych, a także barier rozwoju, w szczególności bariery przestrzennej. Rozwój terytorialny Lubina nie jest ograniczony barierami przestrzennymi terenów otaczających, lecz ograniczony jest administracyjnie. Powiększenie obszaru miasta pozwoli na optymalizację jego rozwoju przestrzennego. Na włączonych obszarach pojawi się możliwość szybszego przekształcania zagospodarowania terenu w sposób przewidywalny i uporządkowany oraz zrównania szans w dostępie do usług i miejskiej infrastruktury komunalnej.

Rozwój przestrzenny miasta Lubin jest procesem naturalnym, Cechy funkcjonalno-przestrzenne obszarów objętych wnioskiem już dziś wykazują ich miejski charakter. Układ osadniczy, jako struktura dynamiczna, podlegał istotnym przeobrażeniom, którym nie towarzyszyły zmiany granic administracyjnych. Obszary te, organicznie związane z miastem, rozwijając się głównie dzięki wpływom i sąsiedztwu Lubina, wykazują z nim silne powiązania funkcjonalne. Osadnictwo na tych terenach ma już zdecydowanie miejski charakter.

W odniesieniu do Lubina strefa zewnętrzna, funkcjonalnie powiązana z miastem, jest ważną składową powiększania potencjału ośrodka miejskiego. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji masowego przesuwania się populacji miejskiej w kierunku ościennych terenów wiejskich – w sensie administracyjnym – co osłabia składowe wzrostu miejskiego. W bezpośrednim otoczeniu Lubina zmienia się struktura użytkowania przestrzeni poprzez rozwijanie przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego, co prowadzi do zacierania granic.

Rozwój Lubina, w tym również wzrost obszaru miasta, to rozwój całego regionu, w tym otwarcie na nowe inwestycje o charakterze prorozwojowym – regionalnym. Wnioskowana zmiana umożliwi pełne wykorzystanie istniejącego w regionie potencjału i przyczyni się do rozwoju miasta i całego regionu. Wykorzystując powierzchnię, łącząc ludzi, ich doświadczenie, wiedzę, wartości kulturowe, angażując nowe środki finansowe – to naszym zdaniem stworzy fundament pod dalszy rozwój całego regionu.

Mając na uwadze obawy mieszkańców sołectw objętych wnioskiem, co do dalszego ich już w granicach miasta Lubina Rada Miejska w Lubinie podjęła Uchwałę Nr V/29/19 w sprawie wyrażenia woli przyjęcia kontaktu społecznego w ramach poszerzenia granic administracyjnych Gminy Miejskiej Lubin. (załącznik nr 2.5 do niniejszego wniosku). W ramach poszerzenia granic administracyjnych Gminy Miejskiej Lubin oraz posiadanych kompetencji – Rada Miejska w Lubinie wyraziła wolę przyjęcia kontraktu społecznego, w ramach którego deklaruje m.in.:

1. utrzymanie placówek oświatowych,
2. utrzymanie i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, komunalnej i zabytkowej,

3. kontynuację rozpoczętych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej,
4. utrzymanie i wsparcie działalności Ochotniczych Straży Pożarnych,
5. utrzymanie i wsparcie działalności Kół Gospodyń Wiejskich,
6. utrzymanie i wsparcie działalności placówek kulturalnych,
7. wsparcie dla organizacji pozarządowych,
8. zwiększenie częstotliwości kursów bezpłatnej komunikacji,
9. uporządkowanie spraw związanych z nielegalnym składowaniem odpadów,
10. poprawę bezpieczeństwa poprzez realizację projektu rozbudowy sieci monitoringu miejskiego,
11. darmowy Uniwersytet Senioralny.

Deklaracja stanowi zobowiązanie organów Gminy Miejskiej Lubin, zarówno Prezydenta Miasta jak i Rady Miejskiej, wobec mieszkańców sołectw objętych wnioskiem. Wnioskodawca wyraża przekonanie, że przyjęcie tej deklaracji oraz dążenie władz miasta Lubina do tego aby wypełnić jej zapisy, pozwoli na zmniejszenie obaw mieszkańców tych sołectw co do przyszłości rozpoczętych inwestycji, utrzymania i wsparcia organizacji i instytucji znajdujących się na tych terenach.

Należy również wskazać, iż proponowane działania Gminy Miejskiej Lubin związane ze zmianą jej granic wpisują się w próby strategicznych rozwiązań, które określone są w krajowych i regionalnych dokumentach planistycznych

**Koncepcje zagospodarowania przestrzennego kraju i regionu**, opracowane po 2000 roku wskazują konieczność rozwoju obszarów miejskich, co współgra z przedstawianym wnioskiem dotyczącym zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin.

*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. Samorzady 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, przeciąganiem 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 Gminy Miejskiej Lubin wpisują się więc 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 na kumulujące się problemy rozwojowe

zaznaczające się na terenie wielu polskich miast i będące 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 wzmocniająco 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, postuluję ukierunkowanie wsparcia, 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 przez Gminę Miejską Lubin 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 stymulator rozwoju otaczających je obszarów wiejskich. Dotyczy to również rozwijania relacji miasto-wieś, 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 potencjał 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.

Mając zatem na uwadze liczne przesłanki uzasadniające zmianę granic Gminy Miejskiej Lubin, Rada Miejska w Lubinie występuje z wnioskiem o zmianę granic Gminy Miejskiej Lubin. Do niniejszego wniosku dołącza się dokumenty i informacje zgodne z rozporządzeniem 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. Niniejszy wniosek zawiera:

1. treść proponowanej zmiany,
2. stanowisko wnioskodawcy dotyczące spełniania przesłanek, o których mowa w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o samorządzie gminnym,
3. podstawowe dane statystyczne dotyczące liczby ludności na terenie objętym wnioskiem, a także powierzchni tego terenu,
4. określenie szacunkowych kosztów jednorazowych i stałych wprowadzenia proponowanej zmiany,
- 5., wyniki konsultacji z mieszkańcami w podziale na jednostki pomocnicze gminy,
6. dane poświadczające brak wystąpienia okoliczności wymienionych w art. 4d ustawy o samorządzie gminnym wraz z uzasadnieniem.

Do wniosku dołącza się również inne dokumenty i informacje, które zostały zawarte w załącznikach od nr 1 do nr 7.



## **I Stanowisko wnioskodawcy dotyczące spełniania przesłanek, o których mowa w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o samorządzie gminnym,**

Miasto Lubin, będące stolicą powiatu lubińskiego (zamieszkałego przez ponad 100 tysięcy mieszkańców), położone jest w południowo-zachodniej części Polski, na obszarze Wysoczyzny Lubińskiej (będącej częścią Niziny Śląsko-Łużyckiej).



Swoją atrakcyjną lokalizację (22 km od Legnicy, 69 km od Wrocławia, 76 km od Zielonej Góry, 165 km od Poznania, 304 km od Szczecina, 430 km od Warszawy – pozostałe odległości przedstawia rycina powyżej) Lubin zawdzięcza początkom średniowiecza. Już wtedy bowiem stanowił ważny punkt na mapie szlaków handlowych z Kijowa do Magdeburga. Obecnie odległość do granic Polski z Lubina wynosi:

- z Czechami w Jakuszycach - 115 km,
- ze Słowacją w Chyżnem - 450 km,
- z Niemcami w Zgorzelcu - 111 km,
- z Litwą w Trakiszkach - 895 km,
- z Białorusią w Terespolu - 672 km,
- z Ukrainą w Medyce - 728 km.

Przez Lubin przebiega droga ekspresowa S3 w ciągu drogi międzynarodowej E-65 (Świnoujście – Jakuszyce), z którą łączy się droga nr 371 prowadząca do przejścia granicznego w Lubawce. W odległości 25 km od miasta przebiega autostrada A4 łącząca przejście graniczne z Niemcami w Zgorzelcu i Jędrzychowicach z przejściem granicznym z Ukrainą w Medyce. Z autostradą A4 łączy się droga E36 prowadząca do przejścia granicznego w Olszynie i dalej w kierunku Berlina.

Jak już wspomniano wyżej, rozwój przestrzenny miasta Lubin jest procesem naturalnym, Cechy funkcjonalno-przestrzenne obszarów objętych wnioskiem już dziś wykazują ich miejski charakter. Układ osadniczy, jako struktura dynamiczna, podlegał istotnym przeobrażeniom, którym nie towarzyszyły zmiany granic administracyjnych. Obszary te, organicznie związane z miastem, rozwijając się głównie dzięki wpływom i sąsiedztwu Lubina, wykazują z nim silne powiązania funkcjonalne. Osadnictwo na tych terenach ma już zdecydowanie miejski charakter, zmiana jego granic musi jednak uwzględniać zapisy art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o samorządzie gminnym dotyczące konieczności zapewnienia gminie terytorium możliwie jednorodne ze względu na układ osadniczy i przestrzenny, uwzględniający więzi społeczne, gospodarcze i kulturowe oraz zapewniający zdolność wykonywania zadań publicznych a także uwzględniający infrastrukturę społeczną i techniczną oraz układ urbanistyczny i charakter zabudowy.

Jednakże spełnianie przez proponowaną zmianę granic warunków określonych powyżej, a wynikających z cytowanego przepisu ustawy o samorządzie gminnym jest o tyle łatwe, gdyż wynika to z faktu, iż proponowana zmiana granic jest procesem naturalnym. Sołectwa objęte wnioskiem wykazują bardzo silne powiązania z miastem zarówno w odniesieniu do procesów suburbanizacyjnych, korzystania z infrastruktury miejskiej czy usług oświatowych. Również zestawienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Lubin i Gminy Lubin wskazuje, iż proponowana integracja istniejącej infrastruktury technicznej, układu urbanistycznego czy też charakteru zabudowy, wykazuje dużą spójność.

Dokonując tej analizy wykorzystano ekspertyzy dotyczące funkcjonalno-przestrzennych uwarunkowań rozwoju Lubina, analizy dokumentów planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubin, zasadności włączenia terenów Strefy Aktywności Gospodarczej przy węźle S3 Lubin-Zachód w granice Gminy Miejskiej Lubin wykonanych przez pracowników Instytutu Inżynierii Środowiska, Katedry Gospodarki Przestrzennej i Instytutu Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, stanowiących odpowiednio załącznik nr 7.1, 7.2 i 7.3 do niniejszego wniosku.

Analizując więc wzajemne powiązania pomiędzy miastem a sołectwami objętymi wnioskiem, dzięki którym proponowana zmiana granic spełnia przesłanki wskazane powyżej (tj. zapewnia gminie terytorium możliwie jednorodne ze względu na układ osadniczy i przestrzenny,

uwzględniający więzi społeczne, gospodarcze i kulturowe oraz zapewnia zdolność wykonywania zadań publicznych a także uwzględnia infrastrukturę społeczną i techniczną oraz układ urbanistyczny i charakter zabudowy), wskazać należy na następujące powiązania:

## **1. 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 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

miasta – wiąże się to bowiem z uszczupleniem bazy podatkowej oraz pozbawieniem budżetu miasta należnych dochodów.

Procesy suburbanizacji mają zatem zasadnicze znaczenie dla kształtowania się obszarów funkcjonalnych. Poniżej przedstawiono analizę określenia skali tego zjawiska dla obszaru funkcjonalnego Lubina 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).

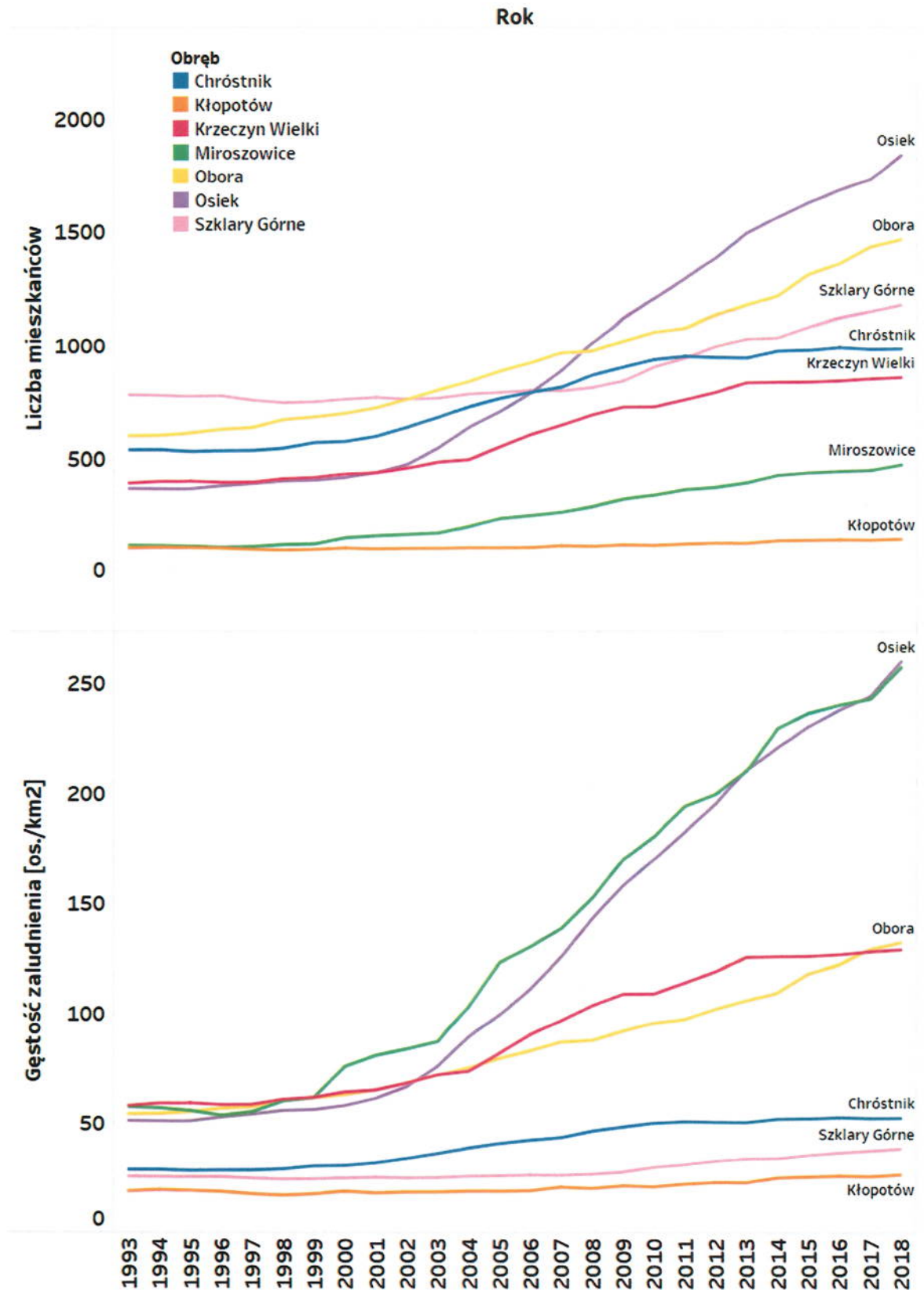
Ocena zmian zabudowy w obrębach podmiejskich Lubina w latach 1990-2018 została dokonana na podstawie geoprzetwarzania danych otwartych udostępnionych poprzez [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl) oraz [geoportal powiatu lubińskiego](http://geoportal.powiatu.lubinski.gov.pl). Stopień dokładności 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.1. 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 liczbą 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 Chrótnik 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 Chrótnik poprzez Lubin (ul. Grottgera) z Krzeczynem Wielkim. Obecnie Chrótnik 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 os./km<sup>2</sup>) 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 Koralowej (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.



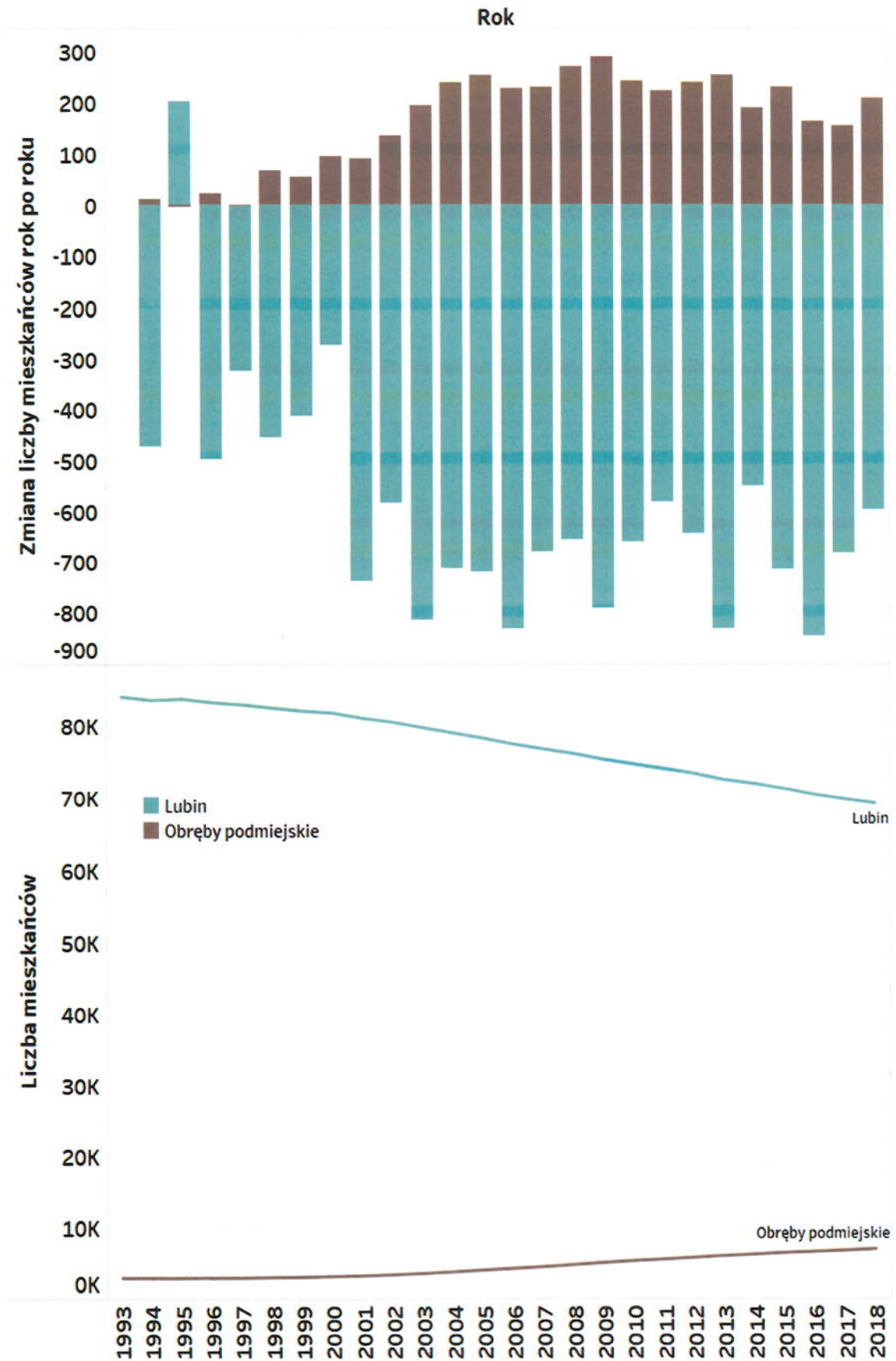
Rys. 2. Relacja przyrostu ludności do przyrostu zabudowy.

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 Akacjowa, 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, objęte wnioskiem o zmianę granic, 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.





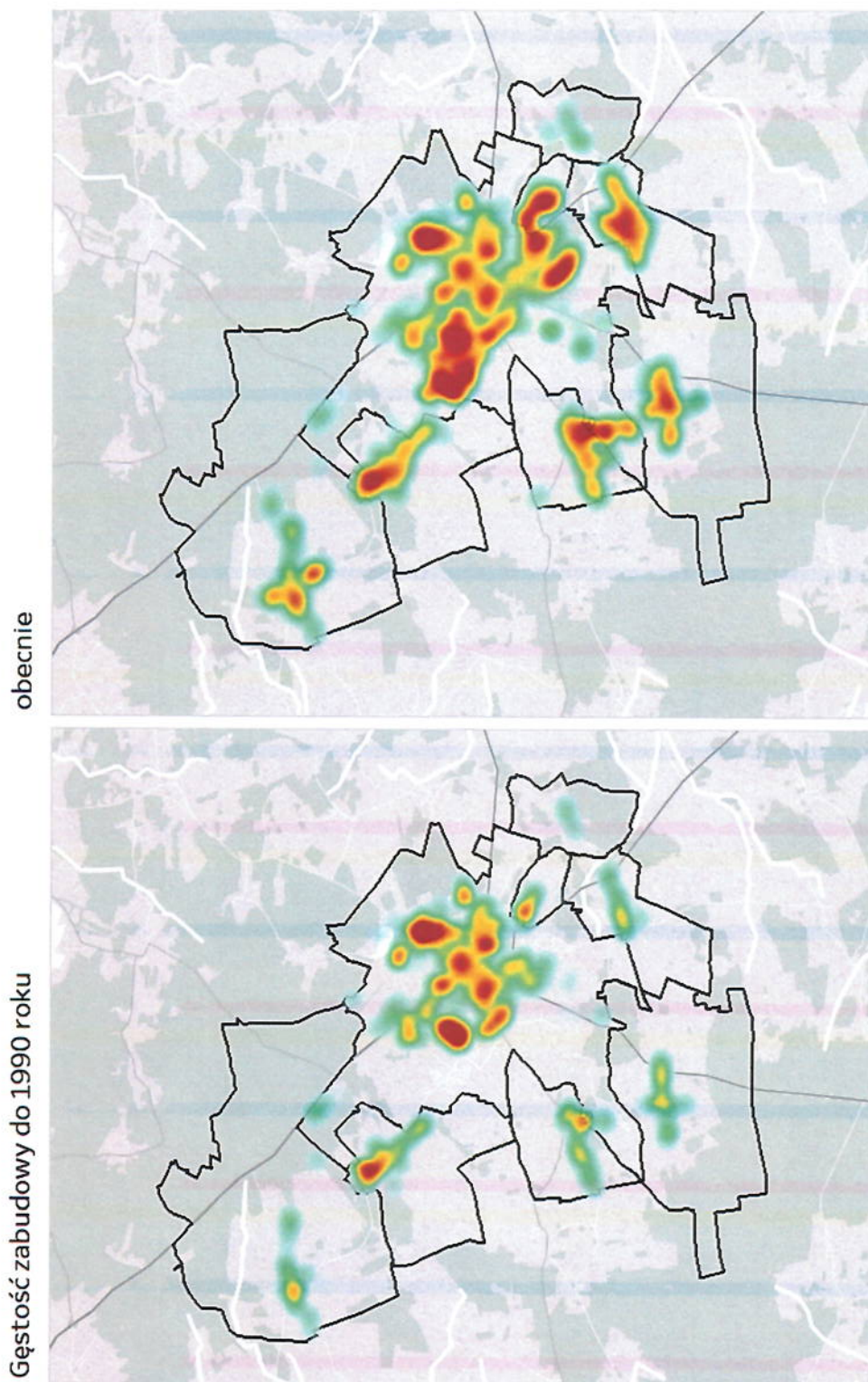
Rys. 3. Zmiany liczby mieszkańców w Lubinie i obrębach podmiejskich (1993-2018)



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

Rys. 4. Zmiany średniej gęstości zaludnienia w wybranych obrębach Gminy Lubin w latach 1993-2018.





Rys. 5. 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 (rys. 5), 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. Zjawisko to powoduje jednocześnie zapewnienie, że zmiana granic Gminy Miejskiej Lubin spowoduje, iż powstanie gmina terytorialnie jednorodna ze względu na układ osadniczy i przestrzenny i uwzględniający więzi społeczne czy kulturalne. Zarządzanie tym procesem powinno być skoncentrowane w jednym ośrodku nie tylko ze względu na możliwość kształtowania spójnej struktury funkcjonalnej struktur miejskich **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.**

## **2. Infrastruktura miejska**

Analizując powiązania sołectw objętych wnioskiem z miastem nie sposób nie przeanalizować powiązania funkcjonalne wyznaczone zakresem infrastruktury związanej z systemem komunikacji publicznej oraz infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, jako należących do najważniejszych czynników zapewniających m.in. zdolność do wykonywania zadań publicznych a zarazem uwzględniający infrastrukturę techniczną.

### **Sieć drogowa i komunikacja publiczna**

Analiza systemu komunikacji oraz dostępności komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie miasta Lubin została wykonana w oparciu o otwarte dane przestrzenne<sup>1</sup> oraz informacje udostępnione w Systemie Informacji Pasażerskiej Lubińskich Przewozów Pasażerskich<sup>2</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 objętych wnioskiem (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%).

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



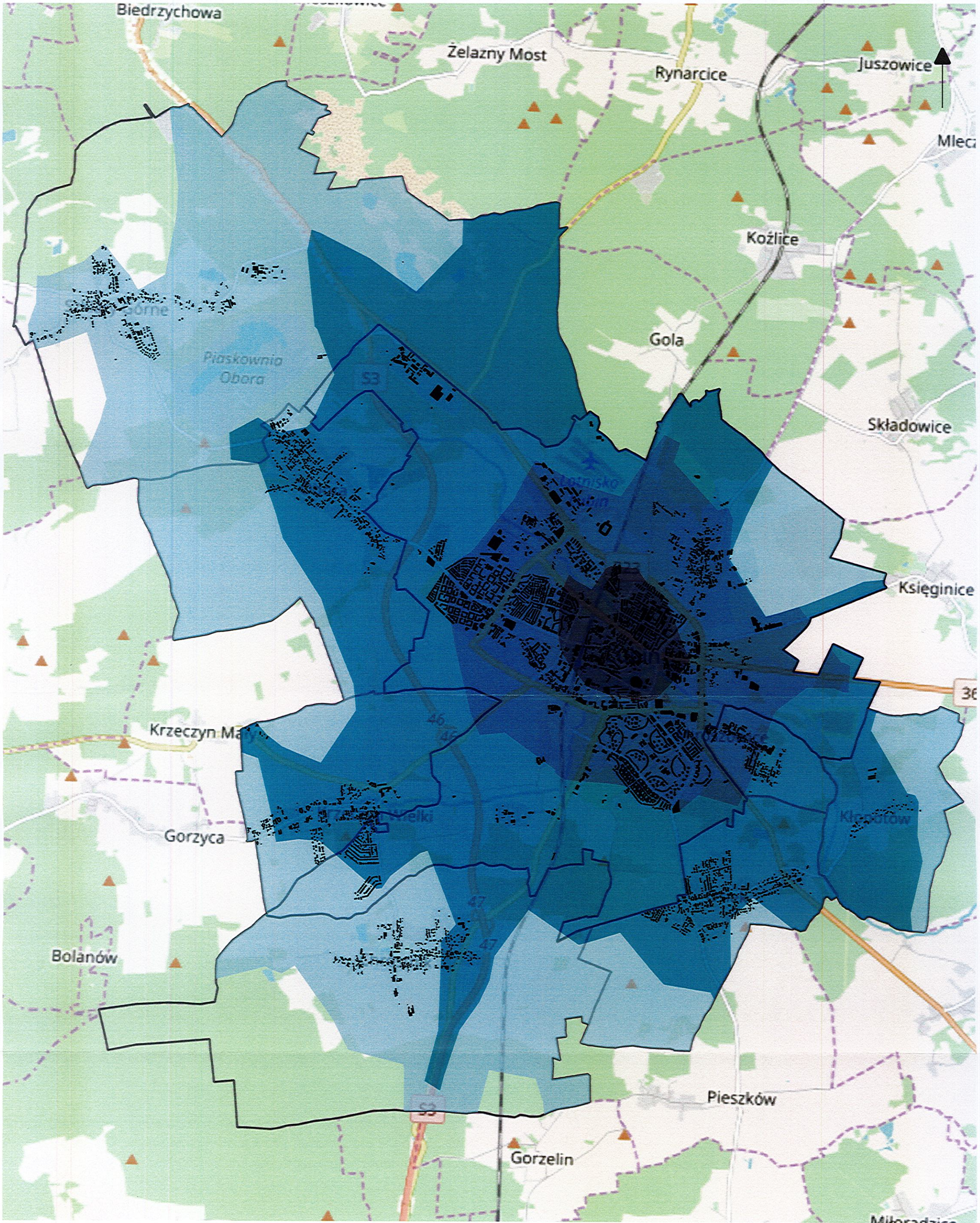
Tabela 1. Udziały procentowe zabudowy Lubina i sołectw objętych wnioskiem w danych strefach czasowych dojazdu do centrum Lubina

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%

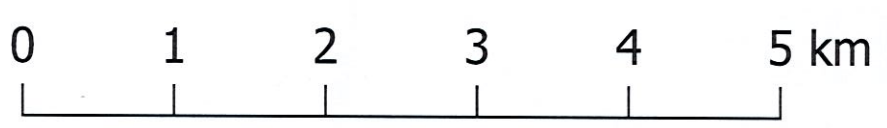
Czas dojazdu do rdzenia ośrodka funkcjonalnego (Lubina) nie przekracza 15 min. **Wszyscy mieszkańcy badanych obrębów w tym przedziale czasowym są w stanie dojechać do większości punktów miasta. Nie jest to wartość często spotykana w tej wielkości miastach. Świadczy to o dużej integralności tego obszaru, 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 polskich miast, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2017].





- izochrony [min.]
- zabudowa
- ▭ granica miasta
- ▭ obręby 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 Powiat Lubiński, zaś operatorem spółka PKS Lubin S.A. w ramach Lubińskich Przewozów Pasażerskich. 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, 104, 105, 111, 112, 113). Obręby objęte wnioskiem dotyczącym zmiany granic obsługują następujące linie autobusowe, tj.: Szklary Górne - nr 1, Obora - nr 1 oraz nr 7, Krzeczyn Wielki - nr 0, 2, 5 oraz 101, Chróstnik - nr 5 oraz 105, Osiek - nr 4, 100 oraz 104, Miroszowice - nr 6 oraz 100, a obręb Kłopotów - nr 4.

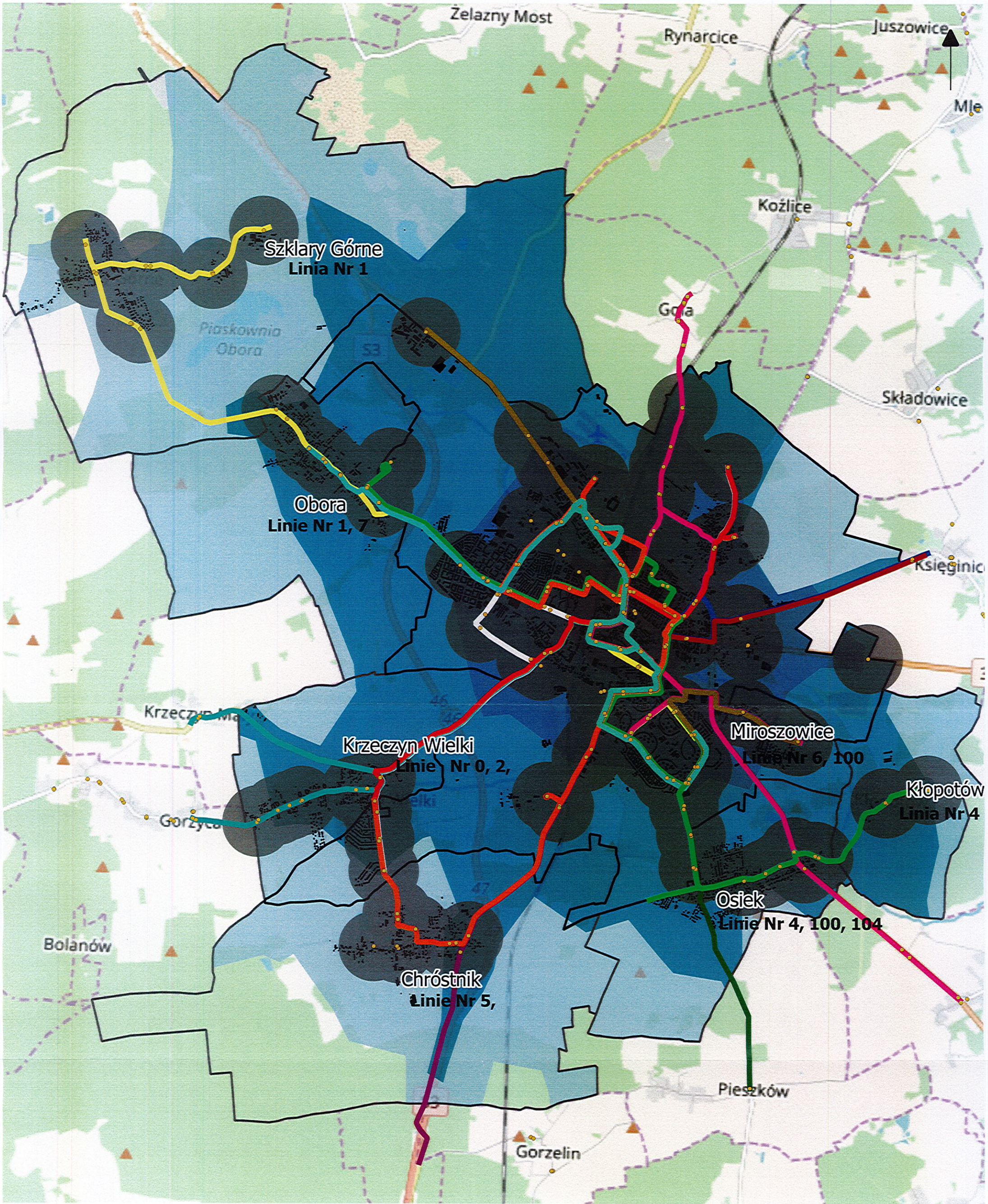
Lubińska powiatowa komunikacja autobusowa korzysta obecnie z ponad 370 przystanków autobusowych, z czego ok. 39% ulokowanych jest na terenie miasta Lubin, a ok. 17% w obrębach objętych wnioskiem: Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Wielki, Chróstnik, Osiek, Miroszowice, Kłopotów. Dostępność przystanków autobusowych 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 rządziej korzysta z prywatnych samochodów, zweryfikowano dostępność komunikacyjną dla zabudowy w obrębach sołectw objętych wnioskiem o zmianę granic (Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Wielki, Chróstnik, Osiek, Miroszowice, Kłopotów) na podstawie wyznaczonych strefy dostępności od przystanków autobusowych o promieniu 500m.

Okazało się, że we wszystkich z analizowanych tych sołectw (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 ta wynosi 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. **Tak zorganizowany system komunikacji publicznej potwierdza ścisłe związki funkcjonalne miasta Lubin z sołectwami objętymi wnioskiem zmiany granic.**

Tabela 2. Dostępność komunikacji zbiorowej

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%



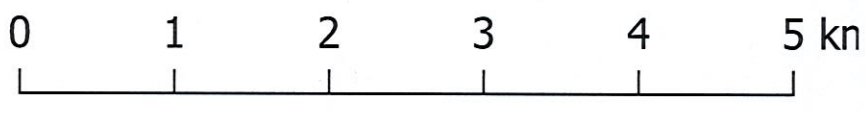


izochrony [min.]

- 2
- 5
- 10
- 15

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

• przystanki autobusowe mapa podkładowa - OSM





## **Infrastruktura wodno-kanalizacyjna**

Jak już wspomniano powyżej, jedną z form integracji miejskich obszarów funkcjonalnych jest współpraca w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej świadcząca o istniejącym powiązaniu danych obszarów a tym samym wskazująca, iż ewentualna zmiana granic uwzględnia infrastrukturę techniczną i zapewni wykonywanie zadań publicznych.

Poniższą analizą infrastruktury wodno-kanalizacyjnej objęto siedem sołectw, które mogą być włączone do obszaru miejskiego (Obora, 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.

### ***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	Źródło wody
Obora	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 Obora dostarczana jest woda z MPWiK sp. z o.o. Lubin. Poza tym istnieją tam możliwości techniczne pełnego zasilania w wodę z sieci MPWiK Lubin.
Osiek, Kłopotów, Chróstnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice	Zasilanie wodą z MPWiK Sp. z o. o. w Lubinie
Szklary Górne	Pobór wody od . Energetyka Sp z o.o. w Lubinie

### ***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 rzeki Zimnicy.

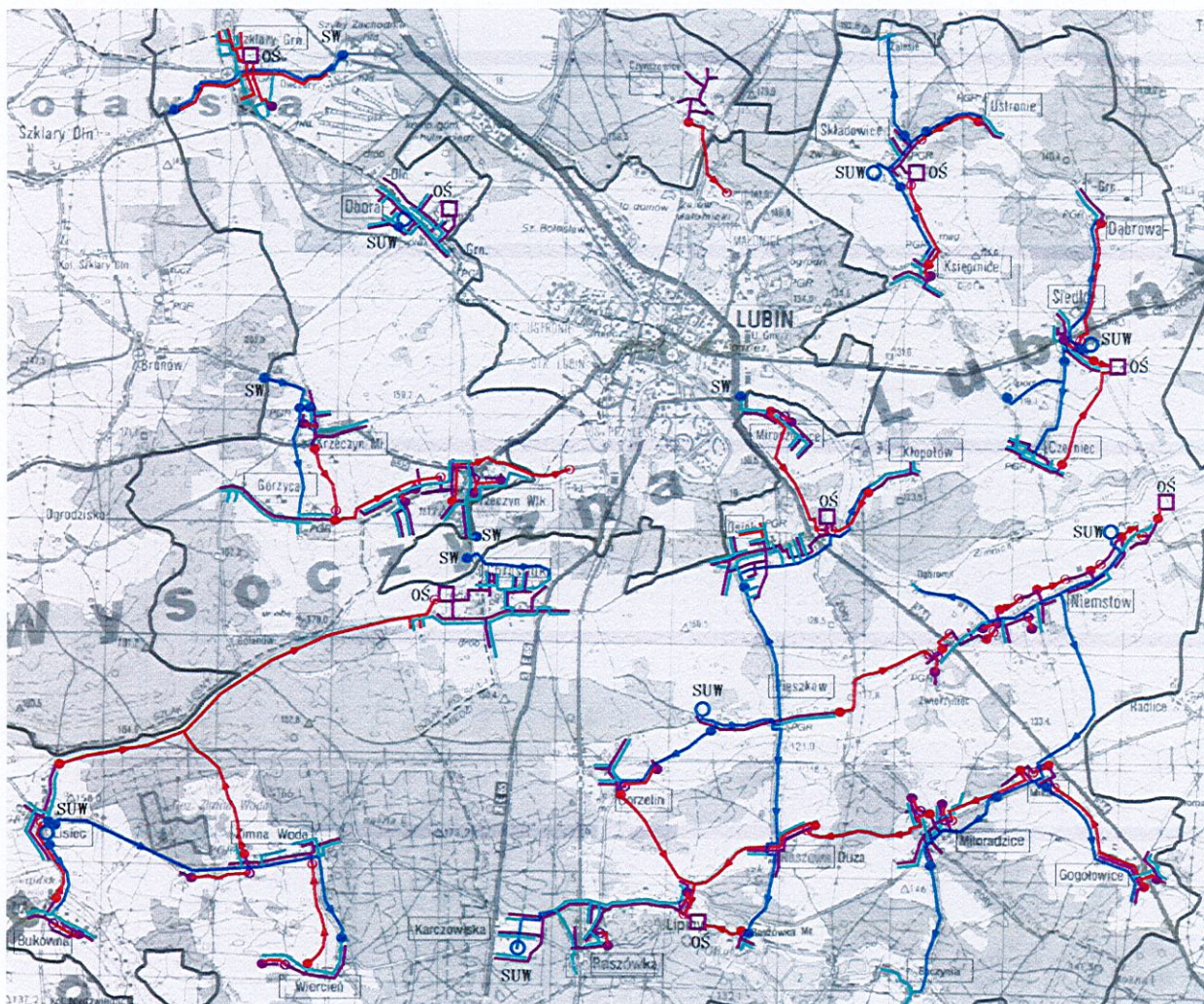
Sołectwo Krzeczyn Wielki odprowadza surowe ścieki do kolektora kanalizacji miasta Lubin, które są oczyszczane w oczyszczalni ścieków miasta Lubin. Szczegółowy sposób zagospodarowania ścieków na terenie sołectw przedstawiono w Tabeli 4.

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

Sołectwo	Odprowadzenie ścieków
Obora	Lokalna oczyszczalnia ścieków w Oborze. Oczyszczone ścieki odprowadzone są do rz. Zimnicy.
Osiek	Miejscowa oczyszczalnia ścieków trzech sołectw: Osiek, Kłopotów i Miroszowice. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rz. 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 Krzeczyna Wielkiego oraz z sąsiednich wsi: Krzeczyna 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 miejscowości Owczary odprowadzane są do miejscowej oczyszczalni ścieków w Szklarach Górnych.

Wydaje się zatem, że należy podtrzymać wcześniejsze rekomendacje [Koncepcja gospodarki ściekowej w Gminie Lubin, UG Lubin 2016], przyjęte m.in. uchwałą nr XXXVIII/245/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 12 września 2016 r. w których to **jednoznacznie** stwierdza się, 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 WODOMIERZOWA - POMIAR IŁOŚCI WODY ZAKUPIEJ | — - SIEĆ TŁOCZNA KANALIZACJI SANITARNEJ ZBIORCZEJ |
| ● - STUDNIA WODOMIERZOWA                                  | — - SIEĆ GRAWITACYJNA KANALIZACJI SANITARNEJ      |
| ● - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW ZBIORCZA                        | — - SIEĆ TŁOCZNA KANALIZACJI SANITARNEJ           |
| ○ - STUDNIA ROZPREŻNA DLA ZBIORCZEGO RUROCIĄGU TŁOCZNEGO  | — - GRANICA TERENÓW NALEŻĄCYCH DO GMINY LUBIN     |
| ● - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW LOKALNA                         |   |
| ○ - STUDNIA ROZPREŻNA LOKALNA                             |   |

Rys. 6. Schemat istniejącego systemu wodno-kanalizacyjnego w Gminie Lubin (za Konceptcją gospodarki ściekowej w Gminie Lubin, UG Lubin 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 przedstawionej analizy gospodarki wodno-ściekowej w Gminie Lubin, w sołectwach objętych wnioskiem, widać bezpośrednio powiązania niektórych z nich z infrastrukturą miejską a ocena istniejącego stanu wskazuje jednoznacznie na przyłączenie wykazanych miejscowości do aglomeracji Lubin z likwidacją nieefektywnych oczyszczalni ścieków. Należy zauważyć, iż rozwiązanie to zgodne jest również z wnioskami określonymi w „Wieloletnim Programie funkcjonowania infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w Gminie Lubin”.**

### **3. Usługi oświatowe**

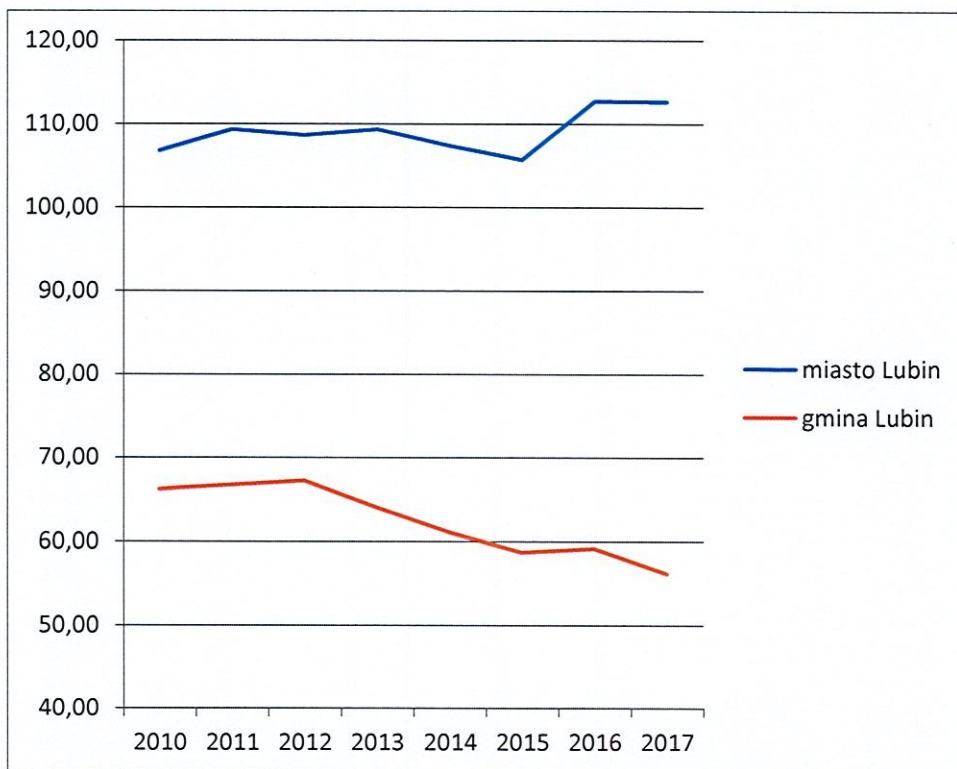
O tym jak silnie powiązane są z miastem Lubin sołectwa objęte wnioskiem o zmianę granic poprzez infrastrukturę techniczną wykazano powyżej. W tej części zostanie przedstawione powiązanie poprzez infrastrukturę społeczną. Mieszkańcy przedmiotowych sołectw korzystają z usług publicznych świadczonych przez miasto Lubin. Dotyczy to w szczególności instytucji oświatowych.

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 Lubin swoich gminnych placówek w centrum miasta Lubina**. Od 2013 roku w takiej lokalizacji funkcjonuje gminne gimnazjum 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 takich 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 52% 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 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 wyraźnie się nasila.



Rys. 7. Współczynnik solaryzacji brutto w mieście oraz gminie Lubin (w % za 2010-2017)

Formalnie problem ten nie jest ustawowo rozwiązany i gmina nie musi ponosić kosztów za uczniów uczęszczających do szkół w innych gminach. 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, czy też składania nieprawdziwych oświadczeń co do miejsca zamieszkania uczniów. Proces ten trudno jest kontrolować, koło zatem się zamyka, jednakże to gmina miejska zazwyczaj zmuszona się mierzyć z tym problemem.

Liczbowe zestawienie uczniów uczęszczających do szkół podstawowych, klas gimnazjalnych i przedszkoli w Lubinie z obszaru całej Gminy Lubin oraz z obszaru sołectw objętych wnioskiem, wg stanu na 31.09.2018 roku zawiera poniższa tabela.

Tabela 5 . Zestawienie ilości uczniów z Gminy Lubin i z sołectw objętych wnioskiem uczęszczających do szkół podstawowych, klas gimnazjalnych i przedszkoli w Lubinie.

Jednostka		Uczniowie		
		Wszyscy uczniowie	Uczniowie z GL	Uczniowie z sołectw objętych wnioskiem
		IX.2018 r.	IX.2018 r.	IX.2018 r.
<b>SP 1</b>	<b>SP</b>	589	34	15
	<b>GM</b>	39	6	4
<b>SP 3</b>	<b>SP</b>	461	34	27
	<b>GM</b>	93	9	8
<b>SP 5</b>	<b>SP</b>	490	19	9
	<b>GM</b>	94	7	3
<b>SP 8</b>		622	39	26
<b>SP 9</b>		586	74	54
<b>SP 10</b>		785	124	92
<b>SP 12</b>	<b>SP</b>	566	91	73
	<b>GM</b>	89	7	6
<b>SP 14</b>		982	136	118
<b>ZSS</b>	<b>SP</b>	498	83	60
	<b>GM</b>	115	28	16
<b>III LO</b>	<b>GM</b>	180	31	24
<b>Razem</b>		<b>6 189</b>	<b>722</b>	<b>535</b>
<b>SaISP</b>	<b>SP</b>	303	73	44
	<b>GM</b>	81	14	10
<b>SpoISP</b>	<b>SP</b>	267	98	69
	<b>GM</b>	27	7	6
<b>ZieISP</b>	<b>SP</b>	37	8	2
<b>Razem</b>		<b>715</b>	<b>200</b>	<b>131</b>



<i>PM 1</i>	<i>PM</i>	375	19	14
<i>PM 2</i>	<i>PM</i>	127	5	0
<i>PM 3</i>	<i>PM</i>	126	6	1
<i>PM 4</i>	<i>PM</i>	124	2	2
<i>PM 5</i>	<i>PM</i>	221	9	7
<i>PM 6</i>	<i>PM</i>	126	10	10
<i>PM 7</i>	<i>PM</i>	199	1	1
<i>PM 9</i>	<i>PM</i>	119	6	4
<i>PM 10</i>	<i>PM</i>	100	10	7
<i>PM 12</i>	<i>PM</i>	144	10	8
<i>PM 13</i>	<i>PM</i>	150	3	2
<i>PM 14</i>	<i>PM</i>	243	15	13
<i>PM 15</i>	<i>PM</i>	270	11	7
<i>Razem</i>		<b>2 324</b>	<b>107</b>	<b>76</b>
PN "AKADEMIA MALUSZKA"	<i>PM</i>	55	13	13
PN "BIAŁA ŻYRAFA"	<i>PM</i>	22	2	1
PN KRECIK Dorota Stańczyk	<i>PM</i>	14	0	0
PN "LOLEK"	<i>PM</i>	4	0	0
SPOŁECZNE PRZEDSZKOLE MONTESSORI	<i>PM</i>	68	18	14
PN PLANETA ZDROWIA	<i>PM</i>	171	37	33
PN "RADOSNY MALUSZEK"	<i>PM</i>	29	7	5
PN "SŁONECZKO"	<i>PM</i>	66	4	3
PN "ZIELONE PRZEDSZKOLE"	<i>PM</i>	153	19	9
<i>Razem</i>		<b>582</b>	<b>100</b>	<b>78</b>
<i>Razem wszyscy</i>		<b>9 810</b>	<b>1129</b>	<b>820</b>

Źródło: Opracowanie własne.

Z powyższego zestawienia widać jak silnie powiązane są sołectwa objęte wnioskiem z miastem Lubin w zakresie więzi społecznych uwzględniających oświatę. Ze wszystkich uczniów Gminy Lubin uczęszczających do szkół podstawowych, klas gimnazjalnych i przedszkoli znajdujących się w Lubinie **ponad 72%** to uczniowie z sołectw objętych wnioskiem o zmianę granic. W powiązaniu tym należy jeszcze wziąć pod uwagę fakt, iż do szkół ponadpodstawowych niemal wszyscy uczniowie (ok. 90%) z terenu Gminy Lubin uczęszczają do liceów, techników, szkół branżowych I stopnia usytuowanych w Lubinie, gdyż na terenie Gminy Lubin takich szkół nie ma.

Jeszcze silniej te powiązania widać w zestawieniu poniższym, uwzględniającym liczbę uczniów uczęszczających do szkół podstawowych w Gminie Lubin z uwzględnieniem liczby uczniów Gminy Lubin uczęszczających do szkół w Lubinie w tym uczniów zamieszkałych na terenie sołectw proponowanych do włączenia w granice miasta Lubina.



Porównanie danych z tabeli nr 5 i 6 wskazuje, iż niemal tyle samo uczniów Gminy Lubin uczęszcza do szkół prowadzonych przez Gminę Lubin jak i do szkół w Lubinie (należy również wziąć pod uwagę fakt, iż nie wszyscy uczniowie z Gminy Lubin informują organy szkół w Lubinie o faktycznym miejscu zamieszkania, stąd z pewnością liczba faktyczna uczniów Gminy Lubin w szkołach w Lubinie jest większa). **Z kolei z sołectw objętych wnioskiem do szkół umiejscowionych w Gminie Lubin uczęszcza 313 uczniów w porównaniu do 589 uczęszczających do szkół w Lubinie.**

Tabela 6 Liczba uczniów szkół podstawowych uczęszczających do szkół w Gminie Lubin.

Szkoła	Liczba uczniów	Liczba uczniów z Gminy Lubin uczęszczających do szkół podstawowych w Lubinie	Liczba uczniów z 7 sołectw uczęszczających do szkół podstawowych w Lubinie
1	2	3	4
SP w Krzeczynie Wielkim	168	813	589
SP w Szklarach Górnych	145		
SP w Niemstowie	147		
SP w Osieku	28		
SP w Siedlcach	159		
SP w Raszówce	207		
<b>Suma</b>	<b>854</b>		
Ilość uczniów z 7 sołectw	313		
<b>Suma po wyłączeniu 7 sołectw</b>	<b>541</b>		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych oraz danych wykazanych przez Gminę Lubin w uzasadnieniu do uchwały Rady Gminy Lubin Nr V/58/2019 z dnia 18.03.2019r..

Z powyższych 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 [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 Turyzmu UŁ, Urząd Miasta Łodzi, Zakład Urbanizacji Przestrzeni UŁ2014], 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 decydowaliby o wyborze placówek oświatowych dla swoich dzieci. W chwili obecnej stają się mimowolnie zakładnikami sporów między jednostkami samorządu terytorialnego - sporów, które trudno im zrozumieć.*

#### **4. Infrastruktura techniczna i społeczna, układ urbanistyczny i komunikacyjny oraz zagospodarowanie terenu.**

Poniższą analizę i porównanie terenów Gminy Miejskiej Lubin i Gminy Lubin w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej, układu urbanistycznego i komunikacyjnego oraz zagospodarowania terenu przeprowadzono na podstawie aktualnych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miast Lubina i Gminy Lubin oraz analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając ekspertyzę pracowników Katedry Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu stanowiącej załączniki nr 6.3, 6.5 i 7.2 do niniejszego wniosku.

##### ***Miasto Lubin***

Studium zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018r (załącznik nr 6.5 do niniejszego wniosku).

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 Krzeczyn, 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.

Granica 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.

Granica 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 strefę „W” ścisłej 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 zagęszczania. 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 warunkowana 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 zagospodarowania 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 szczególny 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 (13 publicznych i 7 społecznych), szkół podstawowych (12), 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 5 jednostki kultury (MDK, CK Muza oraz OK Wzgórze Zamkowe, Muzeum Historyczne, Centrum Innowacji Audiowizualnych). 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, Chrótnik, 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. Wiosną 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 przyśpieszonych, 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 Krzczyna Wielkiego.

Przez teren miasta, na kierunku północ – południe przebiega linia kolejowa nr 289, pierwszorzędna, zelektryfikowana, jednotorowa, państwowego znaczenia, relacji Legnica – Rudna Gwizdanów, przez Lubin, 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-Mieć 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 umożliwi 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, Górzycza i Gola) 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 duża 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. m<sup>3</sup>/rok, w tym 4.051 tys. m<sup>3</sup> 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.

### ***Gmina Lubin***

Studium zostało przyjęte uchwałą Rady Gminy Lubin Nr LII/383/2014 z dnia 20 maja 2014 roku (załącznik nr 6.3 do niniejszego wniosku).

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 obsługiwanymi 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 kilkadziesiąt 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 postulatcie 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 rejonu rozwoju funkcji usług



komercyjnych oraz rzemiosła to obszar zlokalizowany w Chrótniku, 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, Chrótnik, 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 Górnych, 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 (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: Bukowej, Buczynie, Chrótniku, Czerńcu, Gogołowicach, Gorzelinie, Kłopotowie, Krzeczynie Małym, Księginicach, Liścu, Miłoradzicach, 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, Miłoradzicach, 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 Miłoradzicach 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 Górnych. (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.



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

Gmina Lubin zwodociągowana 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 Krzczyn Wielki, Gola, Chróstnik, Osiek, Kłopotów, Miroszowice oraz częściowo dla miejscowości Obora GZUKiM kupuje uzdatnioną wodę od MPWiK Sp. z o.o. w Lubinie, zaś dla miejscowości Krzczyn 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 (Krzczyn Wielki, Krzczyn 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.



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. W efekcie powstało spójne opracowanie prezentujące uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania miasta Lubina wraz z jego strefą funkcjonalną jaką tworzą intensywnie rozwijające się suburbia.

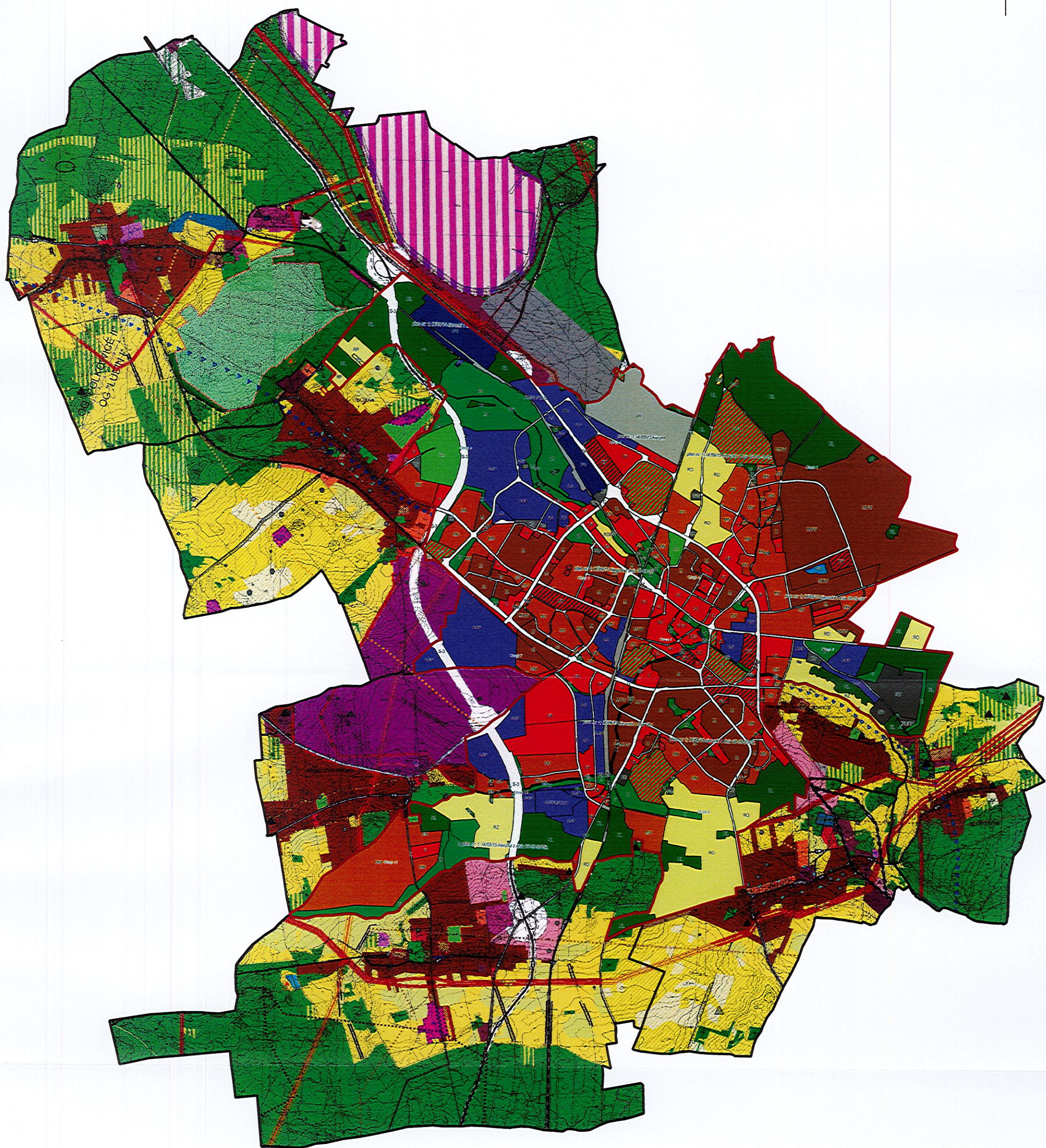
Analizując ww zapisy można stwierdzić, że **docelowy układ przestrzenny tej strefy funkcjonalnej, choć projektowany przecież odrębnie dla gminy i miasta wykazuje dużą spójność. Z obu stron bowiem spotykają się bowiem tendencje rozwoju stref zainwestowania zarówno w rozwój zabudowy mieszkaniowej jak i 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.**

Na poniższych rysunkach przedstawiających uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina i obrębów z gminy Lubin objętych wnioskiem o zmianę granic, kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina i obrębów Gminy Lubin objętych wnioskiem o zmianę granic oraz zestawieniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i terenów objętych wnioskiem, zobrazowano graficznie wyżej przedstawione analizy.











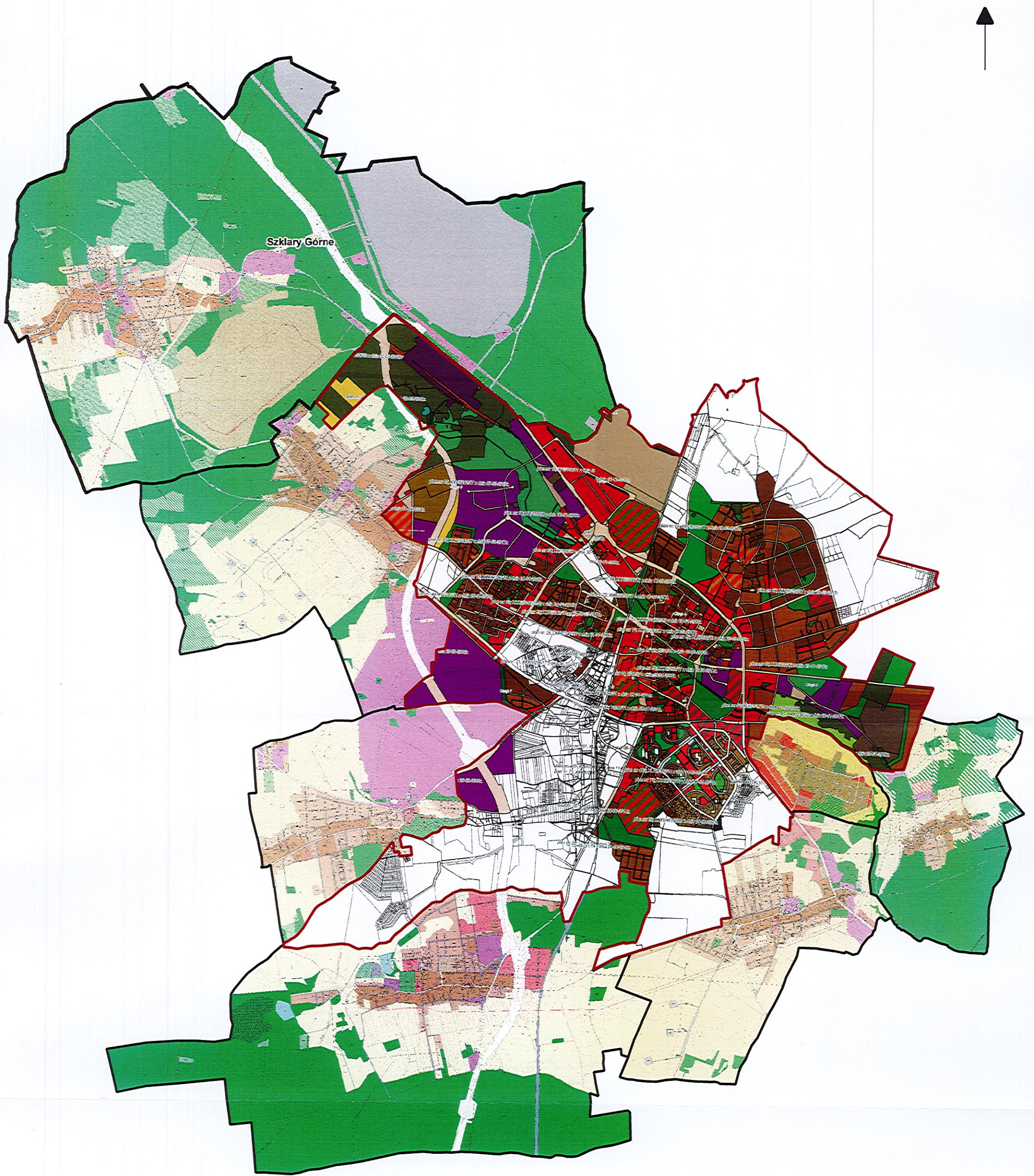
Rysunek 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin i obrębów z gminy wiejskiej Lubin objętych wnioskiem o zmianę granic miasta.

-  granica miasta
-  obręby do przyłączenia

mapa podkładowa - kierunki zagospodarowania gminy Lubin  
mapa podkładowa - kierunki zagospodarowania miasta Lubin







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





Podsumowując analizę obowiązujących dokumentów planistycznych 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 pełni 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.***

#### **5. Strefa Aktywności Gospodarczej.**

Dodatkowym elementem, na który Wnioskodawca chciałby zwrócić uwagę w kontekście spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 4 ust.3 i 4 ustawy o samorządzie gminnym, jest model funkcjonowania Strefy Aktywności Gospodarczej i zasadność włączenia terenów tej strefy leżących w obszarach Krzeczyn Wielki i Obora w granice Gminy Miejskiej Lubin.

Wykonana przez dr. Hab. Magdalenę Kalisiak-Mędelską i dr hab. Mariana Kachniarza ekspertyza w tym zakresie (załącznik nr 7.3 do niniejszego wniosku) zawiera następujące stwierdzenia:

1. 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 samorządy 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.

Warto nadmienić, iż w ramach SAG mogą być realizowane inwestycje określane 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 tworami 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.

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. Turbulentne i konkurencyjne otoczenie wymaga zaś twardej rywalizacji o inwestora, co za tym idzie, biznesowego sposobu myślenia.

2. 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 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 tłumiała 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. 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:

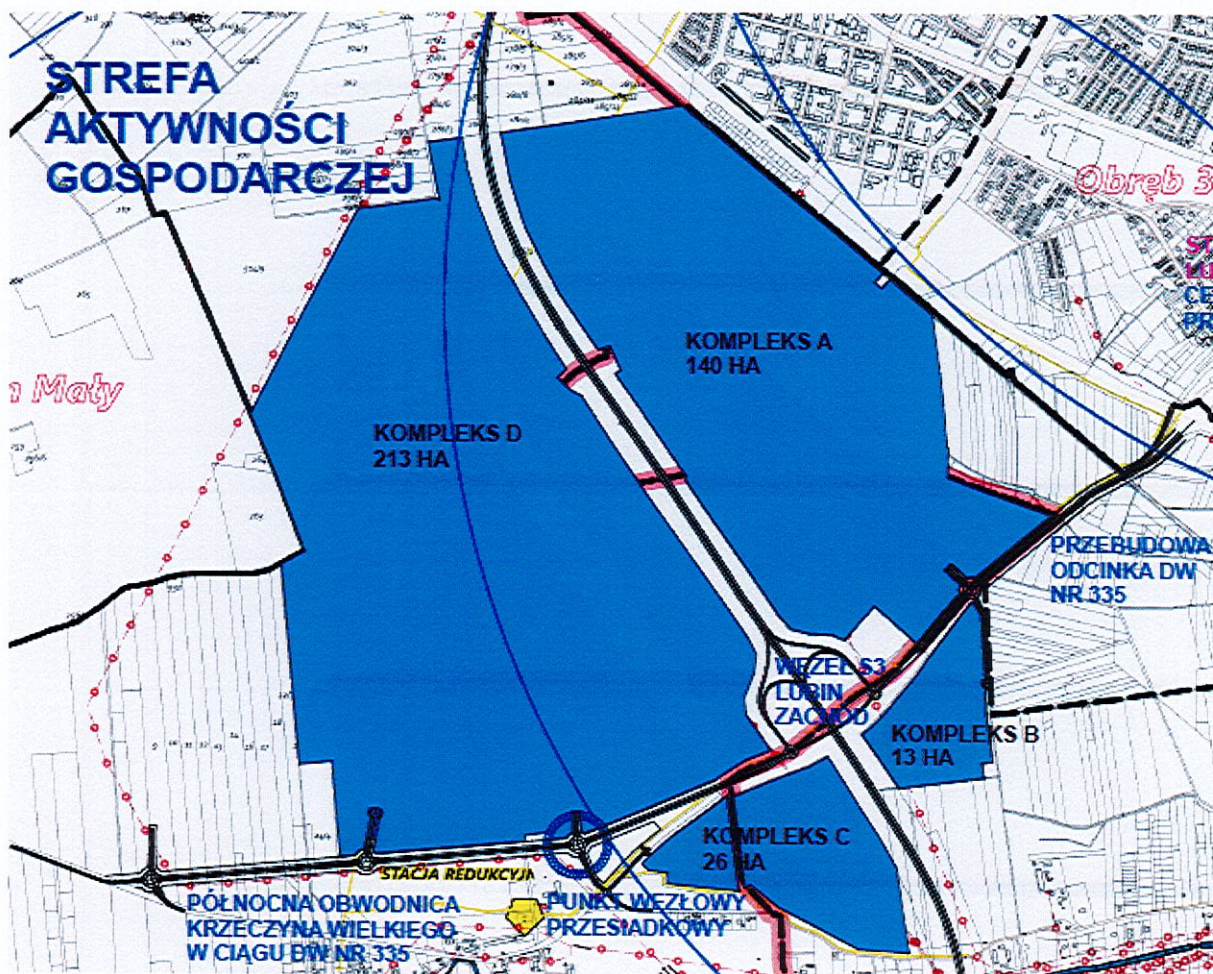
- regionalnymi – bliskość autostrady A4, portu lotniczego Wrocław Strachowice, granicy z Niemcami portów morskich Szczecin, Świnoujście,
- gospodarczymi – siedziba spółki KGHM, duża liczba dobrze rozwiniętych podmiotów gospodarczych, zaplecze logistyczne, dostęp do dobrze rozwiniętej infrastruktury drogowej 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. Uzupełnieniem 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. 8. Fragment mapy z terenami SAG.

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. 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 ułatwiałoby 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.

Żadna 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.*

Przedstawiona powyżej analiza wskazuje na to, że proponowana zmiana granic dokonywana jest w sposób zapewniający Gminie Miejskiej Lubin terytorium możliwie jednorodne ze względu na układ osadniczy i przestrzenny, uwzględniający więzi społeczne, gospodarcze i kulturowe oraz zapewniający zdolność wykonywania zadań publicznych. W związku z powyższym spełnione są przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 3. ustawy o samorządzie gminnym. Równocześnie z przedstawionej analizy wynika, że proponowana zmiana granic uwzględnia infrastrukturę społeczną i techniczną oraz układ urbanistyczny i charakter zabudowy. W związku z powyższym spełnione są przesłanki, o których mowa w art. 4 ust. 4. ustawy o samorządzie gminnym.



## **II Podstawowe dane statystyczne dotyczące liczby ludności na terenie objętym wnioskiem, a także powierzchnie tego terenu.**

W tabeli poniżej zamieszczono podstawowe dane dotyczące liczby ludności na terenie objętym wnioskiem, a także powierzchnie tego terenu. Źródła danych do poniższej tabeli to:

1. Zaświadczenie Starosty Lubińskiego z dnia 23 stycznia 2019 r. znak PODGiK.6620.1.4.2019, dotyczące potwierdzenia danych z operatem ewidencyjnym w zakresie powierzchni - załącznik nr 1.1 do niniejszego wniosku.
2. Informacja z Ministerstwa Informatyzacji z dnia 24.01.2019 roku znak DSP-V.5801.33.2019 dotycząca liczby osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy w poszczególnych sołectwach Gminy Lubin wg stanu na 31.12.2018 r. - załącznik nr 1.4 do niniejszego wniosku.
3. Informacja z Ministerstwa Informatyzacji z dnia 13.02.2019 roku znak DSP-V.5801.54.2019 dotycząca liczby osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy w Gminie Lubin wg stanu na 31.12.2018 r. - załącznik nr 1.6 do niniejszego wniosku.
4. Dane własne dotyczące liczby osób zameldowanych w Gminie Miejskiej Lubin.

**Tabela 1 Podstawowe dane statystyczne dotyczące liczby ludności na obszarach objętych wnioskiem i powierzchni tych obszarów.**

Obszar	Ludność	Powierzchnia (ha)
1	2	3
<b>Gmina Lubin</b>	<b>15 585</b>	<b>28 908,00</b>
sołectwo Chróśtnik	989	1 886,65
sołectwo Krzeczyn Wielki	861	664,52
sołectwo Miroszowice	473	182,08
sołectwo Obora	1 468	1 107,56
sołectwo Osiek	1 842	708,09
sołectwo Szklary Górne	1 212	3 071,31
sołectwo Kłopotów	133	500,22
<b>Razem proponowane zmiany (7 sołectw)</b>	<b>6 978</b>	<b>8 120,43</b>
<b>Gmina Lubin po proponowanych zmianach</b>	<b>8 607</b>	<b>20 787,57</b>
<i>Gmina Miejska Lubin</i>	<i>70 028</i>	<i>4 075,00</i>
<b>Gmina Miejska Lubin po proponowanych zmianach</b>	<b>77 006</b>	<b>12 195,43</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ww danych.

***Jak widać z powyższych danych wnioskowana zmiana granic spowodowałaby zmniejszenie liczby ludności Gminy Lubin o 6978 osób, tj. o 44,7% oraz zmniejszenie jej powierzchni o 8120,48 ha, tj. o 28% ogółu terytorium Gminy Lubin.***



### III Określenie szacunkowych kosztów jednorazowych i stałych proponowanej zmiany.

Wprowadzenie projektowanej zmiany granic wiąże się z kosztami jednorazowymi i stałymi.

Poniżej zestawiono szacunkowe koszty jednorazowe i stałe wprowadzenia zmiany granic.

**Tabela 1 Szacunkowe koszty jednorazowe wprowadzenia zmiany.**

Lp	Rodzaj kosztu jednorazowego	Szacunkowy koszt (zł)
1	2	3
1	Aktualizacja planów, programów z zakresu ochrony środowiska	25 000
2	Zmiana nazw ulic, w tym transformacja do baz danych ewidencji ulic i adresów danych dotyczących ulic i numerów porządkowych znajdujących się w sołectwach, wykonanie tablic nazw ulic i oznaczenie w terenie.	100 000
3	Sporządzenie studium uwarunkowań oraz miejscowych planów zagospodarowania terenu	303 000
4	Inwentaryzacja urządzeń melioracyjnych i wodnych	100 000
5	Koszt inwestycji w zakresie infrastruktury przystankowej	400 000
<b>Ogółem</b>		<b>928 000</b>

Źródło: Opracowanie własne.

**Tabela 1 Szacunkowe koszty stałe wprowadzenia zmiany.**

Lp	Rodzaj kosztu stałego	Szacunkowy koszt (zł)
1	2	3
1	Bieżące utrzymanie dróg i obiektów inżynierskich	2 500 000
2	Oczyszczanie jezdni i chodników w technologii letniej i zimowej	1 500 000
3	Utrzymanie oświetlenia	1 000 000
4	Eksploatacja kanalizacji deszczowej	500 000
5	Wzrost kwoty na Lubińskie Przewozy Pasażerskie (komunikacja)	2 000 000
6	Urządzenie i utrzymanie terenów zieleni, pielęgnacja lasów	1 000 000
7	Utrzymanie terenów o funkcji rekreacyjno- sportowej, w tym remonty	600 000
8	Budowa monitoringu wizyjnego wraz z szkieletową siecią światłowodową	1 000 000
9	Koszty zwiększenia zatrudnienia oraz koszty administracyjne	900 000
10	Koszty związane z funkcjonowaniem świetlic i bibliotek	600 000
11	Koszty związane z utrzymaniem zabytków	800 000
12	Zadania z zakresu pomocy społecznej	600 000
13	Zadania z zakresu oświaty i wychowania	5 000 000
14	Wyposażenie i utrzymanie budynków OSP	500 000
<b>Ogółem</b>		<b>10 500 000</b>

Źródło: Opracowanie własne.



Wykazane powyżej koszty jednorazowe, wynoszące łącznie 908 tys. zł oraz stałe w szacunkowej kwocie 10.500 tys. zł zostaną pokryte ze środków Gminy Miejskiej Lubin.

Przedstawione powyżej dane nie obejmują nakładów inwestycyjnych, które będą niezbędne a które zostaną zaprojektowane i wykonane po dokonaniu dogłębnej analizy konieczności ich wykonania.



#### **IV Wyniki konsultacji z mieszkańcami w podziale na jednostki pomocnicze gminy.**

##### **GMINA MIEJSKA LUBIN**

Stosownie do spełnienia wymogu określonego w art. 4a ustawy o samorządzie gminnym dotyczącego przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami odnośnie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin, Rada Miasta Lubina podjęła stosowną uchwałę – Uchwała nr II/18/18 z dnia 19 grudnia 2018 roku w sprawie zasad i trybu przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami Gminy Miejskiej Lubin – załącznik nr 2.1 do niniejszego wniosku. Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta Lubina.

Prezydent Miasta Lubina na podstawie powyższej uchwały wydał Zarządzenie nr P.0050.41.2019 z dnia 15 lutego 2019 roku w sprawie przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami Gminy Miejskiej Lubin w sprawie zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin, określenia terminu i miejsca ich przeprowadzenia oraz powołania Zespołu do ich przygotowania i przeprowadzenia. – załącznik nr 2.3 do niniejszego wniosku

Konsultacje zostały przeprowadzone w dniach od 23 lutego 2019 do dnia 15 marca 2019r.

Konsultacje przeprowadzono za pomocą ankiet w formie papierowej dostępnych w wyznaczonych punktach (określonych w zarządzeniu) oraz w formie interaktywnej - internetowej ankiecie zamieszczonej na stronie internetowej miasta oraz na stronie BIP miasta.

W konsultacjach wzięło udział 13430 osób. Uprawnionych do głosowania było 70028 osób. 51 ankiet zostało unieważnionych z uwagi na oddanie głosów niezgodnie z instrukcją zawartą w zarządzeniu.

W przedmiocie konsultowanej zmiany granic Gminy Miejskiej Lubin uprawnieni mieszkańcy wypowiedzieli się na pytanie „Czy jesteś za zmianą granic Gminy Miejskiej Lubin polegającej na włączeniu do Gminy Miejskiej Lubin części obszaru Gminy Lubin tj. obszaru sołectw: Chrótnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice, Obora, Osiek, Szklary Górne, Kłopotów” . Uprawnieni mieszkańcy do głosowania mogli wypowiedzieć się oddając głos „za” albo „przeciw” albo głos wstrzymujący oddzielnie dla każdego sołectwa.



Tabela 7- Wyniki konsultacji z mieszkańcami Gminy Miejskiej Lubin w sprawie zmiany granic Gminy Miejskiej polegającej na włączeniu do Gminy Miejskiej Lubin nw. sołectw Gminy Lubin

Sołectwo	Za		Przeciw		Wstrzymało się	
	Liczba głosów	%	Liczba głosów	%	Liczba głosów	%
Chróstnik	9811	73	2691	23	879	7
Krzeczyn Wielki	10099	76	2545	19	725	5
Miroszowice	10021	75	2436	18	911	7
Obora	10200	76	2565	19	605	5
Osiek	9549	72	2973	22	849	6
Szklary Górne	9027	67	3310	25	1032	8
Kłopotów	9545	71	2610	20	1213	9

Źródło: opracowanie własne

Po przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami Gminy Miejskiej Lubin, Rada Miejska w Lubinie na sesji w dniu 26.03.2019 r. pozytywnie zaopiniowała zmianę granic Gminy Miejskiej Lubin polegającą na włączeniu do terytorium Gminy Miejskiej Lubin obszarów sołectw Gminy Lubin: sołectwa Chróstnik, sołectwa Krzeczyn Wielki, sołectwa Miroszowice, sołectwa Obora, sołectwa Osiek, sołectwa Szklary Górne, sołectwa Kłopotów. Stosowna uchwała nr V/30/19 z dnia 26 marca 2019r. wraz z protokołem z przeprowadzonych konsultacji stanowi załącznik nr 2.4 do niniejszego wniosku.

## **GMINA LUBIN**

Rada Gminy Lubin uchwałą nr V/58/2019 z dnia 18.03.2019r. po przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami Gminy negatywnie zaopiniowała zmianę granic Gminy Lubin polegającą na wyłączeniu z Gminy Lubin obszarów sołectw: Chróstnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice, Obora, Osiek, Szklary Górne, Kłopotów i włączenia ich do granic Gminy Miejskiej Lubin – załącznik nr 3.3 do niniejszego wniosku. Protokół z przeprowadzonych konsultacji stanowił załącznik do powyższej uchwały.

Konsultacje w Gminie Lubin przeprowadzono w trybie zapytań ankietowych w formie papierowej poprzez przyjmowanie pisemnych opinii w przedmiocie pytania: „Czy jest Pani/Pan za włączeniem do Miasta Lubina części obszaru Gminy Lubin tj. sołectw: Chróstnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice, Obora, Osiek, określonego na mapie załączonej do ankiety”?

Według przekazanych Wnioskodawcy przez Gminę Lubin informacji liczba mieszkańców uprawnionych do wzięcia udziału w konsultacjach wynosi 16656. W konsultacjach wzięło udział 10490 mieszkańców Gminy Lubin.



Przeciwko wyłączeniu z granic Gminy Lubin obszarów sołectw: Chróstnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice, Osiek, Obora, Szklary Górne, Kłopotów i włączeniu ich do granic Miasta Lubina opowiedziało się 10301 mieszkańców Gminy Lubin biorących udział w konsultacjach, co stanowi 98,23%. Za wyłączeniem z granic Gminy Lubin w/w sołectw i włączeniem ich do granic miasta Lubina opowiedziało się 131 mieszkańców biorących udział w konsultacjach, co stanowi 1,25%. Liczba mieszkańców Gminy Lubin, która wstrzymała się od głosowania wyniosła 55, co stanowi 0,52%. Szczegóły zawiera poniższe zestawienie

Tabela 8- Wyniki konsultacji z mieszkańcami Gminy Lubin w sprawie zmiany granic Gminy Miejskiej polegającej na włączeniu do Gminy Miejskiej Lubin nw. sołectw Gminy Lubin

3	SOŁECTWA:	Liczba osób uprawnionych do głosowania	Liczba osób, które wzięły udział w konsultacjach	Procent osób, które wzięły udział w konsultacjach	Liczba głosów nieważnych	Liczba głosów ważnych	Liczba oddanych głosów	Procent oddanych głosów	Liczba oddanych głosów przeciwnych	Procent oddanych głosów przeciwnych	Liczba głosów wstrzymujących się	Procent głosów wstrzymujących się
i	BUCZYŃKA	55	41	74,55%	0	41	0	0,00%	41	100,00%	0	0,00%
2	BUKOWNA	116	90	77,59%	0	90	0	0,00%	90	100,00%	0	0,00%
3	CHRÓSTNIK	1067	720	67,48%	0	720	3	0,42%	713	99,03%	4	0,56%
4	CZERNIEC	405	312	77,04%	0	312	4	1,28%	308	98,72%	0	0,00%
5	DĄBROWA GÓRNA	109	101	92,66%	0	101	0	0,00%	99	98,02%	2	1,98%
6	GOGOŁOWICE	319	258	80,88%	0	258	1	0,39%	257	99,61%	0	0,00%
7	GOLA	275	207	75,27%	0	207	0	0,00%	195	94,20%	12	5,80%
8	GORZELIN	191	146	76,44%	0	146	0	0,00%	146	100,00%	0	0,00%
9	GÓRZYCA	691	632	91,46%	0	632	2	0,32%	625	98,89%	5	0,79%
10	KARCZOWIŃSKA	436	206	47,25%	0	206	2	0,97%	204	99,03%	0	0,00%
11	KŁOPOTÓW	146	122	83,56%	0	122	6	4,92%	116	95,08%	0	0,00%
12	KRZECZYN MAŁY	303	288	95,05%	0	288	2	0,69%	286	99,31%	0	0,00%
13	KRZECZYN WIELKI	925	525	56,76%	0	525	7	1,33%	518	98,67%	0	0,00%
14	KSIĘGINICE	701	380	54,21%	0	380	4	1,05%	375	98,68%	1	0,26%
15	LISIEC	295	210	71,19%	0	210	1	0,48%	209	99,52%	0	0,00%
16	MIŁORADZICE	447	250	55,93%	0	250	2	0,80%	248	99,20%	0	0,00%
17	MIŁOSNA	256	193	75,39%	0	193	0	0,00%	193	100,00%	0	0,00%
18	MIROSZOWICE	539	381	70,69%	0	381	5	1,31%	369	96,85%	7	1,84%
19	NIEMSTÓW	1047	726	69,34%	0	726	1	0,14%	725	99,86%	0	0,00%
20	OBORA	1575	677	42,98%	0	677	21	3,10%	650	96,01%	6	0,89%
21	OSIEK	2 039	1228	60,23%	1	1 227	57	4,65%	1 160	94,54%	10	0,81%
22	PIESZKÓW	535	322	60,19%	0	322	0	0,00%	322	100,00%	0	0,00%
23	RASZOWA	215	168	78,14%	0	168	0	0,00%	168	100,00%	0	0,00%
24	RASZOWA MAŁA	73	40	54,79%	1	39	0	0,00%	39	100,00%	0	0,00%
25	RASZÓWKA	1001	482	48,15%	1	481	1	0,21%	478	99,38%	2	0,42%
26	SIEDLCE	500	356	71,20%	0	356	0	0,00%	352	98,88%	4	1,12%
27	SKŁADOWICE	433	331	76,44%	0	331	2	0,60%	329	99,40%	0	0,00%
28	SZKLARY GÓRNE	1311	626	47,75%	0	626	8	1,28%	616	98,40%	2	0,32%
29	USTRONIE	97	85	87,63%	0	85	0	0,00%	85	100,00%	0	0,00%
30	WIERCIEŃ	229	165	72,05%	0	165	1	0,61%	164	99,39%	0	0,00%
31	ZIMNA WODA	325	222	68,31%	0	222	1	0,45%	221	99,55%	0	0,00%
	GMINA LUBIN	16 656	10 490	62,98%	3	10 487	131	1,25%	10 301	98,23%	55	0,52%

Źródło: uchwała Rady Gminy Lubin nr V/58/2019 z dnia 18.03.2019r



**V Dane poświadczające brak wystąpienia okoliczności wymienionych w art. 4d ustawy o samorządzie gminnym, wraz z uzasadnieniem.**

- 1. Dochody podatkowe na mieszkańca gminy w zmienionych granicach nie są niższe od najniższych dochodów podatkowych na mieszkańca ustalonych dla poszczególnych gmin zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego;**

***Uwagi dotyczące metodologii sporządzenia analizy:***

Przy sporządzaniu analizy posłużono się danymi sprawozdawczymi za 2017 dostępnymi na stronach internetowych Ministerstwa Finansów oraz sprawozdaniem Rb-PDP za 2018 rok udostępnionym przez Regionalną Izbę Obrachunkową we Wrocławiu oraz dokumentami planistycznymi Gminy Lubin.

Pomimo zwrócenia się do Gminy Lubin o dane dotyczące przypisów podatkowych i struktury dochodów z podziałem na poszczególne sołectwa (załącznik nr 7.8 do niniejszego wniosku), których dotyczy przedmiotowy wniosek, do dnia sporządzenia niniejszej analizy nie otrzymano odpowiedzi. Jednakże w otrzymanym 19.03.2019 roku uzasadnieniu do Uchwały Nr V/58/2019 z dnia 18 marca 2019 roku Gminy Lubin w sprawie wyrażenia opinii dotyczącej wyłączenia obszaru sołectwa Chróstnik, obszaru sołectwa Krzeczy Wielki, obszaru sołectwa Miroszowice, obszaru sołectwa Osiek, obszaru sołectwa Obora, obszaru sołectwa Szklary Górne, obszaru sołectwa Kłopotów, z granic Gminy Lubin i włączenia ich do granic Gminy Miejskiej Lubin (załącznik nr 3.3 do niniejszego wniosku), ubytek dochodów podatkowych Gminy Lubin został przedstawiony w odniesieniu do niemal wszystkich rodzajów podatków. Nie uwzględniono tylko ubytku z wpływów z podatku dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wpływów z opłaty skarbowej. Wobec powyższego ubytek z tych trzech rodzajów wpływów podatkowych sporządzono w odniesieniu do ubytku liczby ludności i wprowadzając korektę polegającą na dodaniu dodatkowych 15,23% ubytków w poszczególnych tych trzech rodzajach podatków wchodzących w skład podstawowych dochodów podatkowych (PDP) z uwagi na cechy obszarów sołectw, o które zakłada się poszerzenie granic Gminy Miejskiej Lubin, tj. obecność podmiotów gospodarczych na ich terenie czy też strukturę mieszkańców. Liczbę ludności Gminy Lubin i poszczególnych sołectw określono w oparciu o materiały zebrane w trakcie prac nad wnioskiem.

Najniższe PDP na mieszkańca ustalone zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego wyniosły w 2017 roku 406,76 zł – ustalono na podstawie danych dostępnych na stronie internetowej Ministerstwa Finansów [https://mf-arch2.mf.gov.pl/ministerstwo-finansow/dzialalnosc/finanse-publiczne/budzety-jednostek-samorzadu-terytorialnego/kwoty-i-wskazniki/-/asset\\_publisher/RJc8/content/wskazniki-dochodow-podatkowych-dla-poszczegolnych-gmin-powiatow-i-wojewodztw-na-2019-r?redirect=https](https://mf-arch2.mf.gov.pl/ministerstwo-finansow/dzialalnosc/finanse-publiczne/budzety-jednostek-samorzadu-terytorialnego/kwoty-i-wskazniki/-/asset_publisher/RJc8/content/wskazniki-dochodow-podatkowych-dla-poszczegolnych-gmin-powiatow-i-wojewodztw-na-2019-r?redirect=https)



Podstawowe dochody podatkowe Gminy Lubin w latach 2017-2018 (wykonanie) oraz plan na 2019 (na podstawie Uchwały NR III/46/2018 Rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie budżetu Gminy Lubin na rok 2019) przedstawiono w Tabeli 1. Podstawę do obliczenia zmniejszenia PDP w 2020 r. oparto na danych wynikających z Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubin (Uchwała Nr III/45/2018 rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubin), danych wskazanych w uzasadnieniu do ww Uchwały Nr V/58/2019 z dnia 18 marca 2019 roku, zakładanym spadku ludności wynikającym z wnioskowanej zmiany granic (zakłada się spadek o 44,77%) jak również na cechach obszaru sołectw objętych wnioskiem, tj. obecność podmiotów gospodarczych, struktura społeczeństwa, zwiększając z ostrożności zakładany spadek PDP na 2020 rok w ww trzech rodzajach wpływów podatkowych łącznie o 60%.

**Tabela 9 PDP za rok 2017 i 2018 oraz plan na 2019 r. w Gminie Lubin**

Rodzaj podatku	Wykonanie 2017r. (zł)	Wykonanie 2018r. (zł)	Plan 2019 r. (zł)	Dynamika 3:2	Struktura wykonania 2018 r.	Szacowany ubytek dochodów w 2020 r. (zł)
1	2	3	4	5	6	7
udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych	350 109	164 913	150 000	47,1%	0,3%	-64 714
udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych	23 240 919	26 370 758	28 971 623	113,5%	45,2%	-12 153 709
podatek rolny	1 128 384	1 036 755	960 000	91,9%	1,8%	-616 045
podatek od nieruchomości	18 060 893	19 848 346	16 350 000	109,9%	34,0%	-12 723 404
podatek leśny	368 800	386 712	371 000	104,9%	0,7%	-229 786
podatek od środków transportowych	303 085	262 476	260 000	86,6%	0,4%	-137 264
podatek dochodowy od osób fizycznych, opłacany w formie karty podatkowej	15 723	16 213	15 000	103,1%	0,0%	-9 634
podatek od czynności cywilnoprawnych	1 258 459	1 413 221	1 020 000	112,3%	2,4%	-839 743
wpływy z opłaty skarbowej	37 584	35 158	35 000	93,5%	0,1%	-20 891
wpływy z opłaty eksploatacyjnej	8 593 322	8 845 937	8 000 000	102,9%	15,2%	-4 448 450
<b>Razem PDP</b>	<b>53 357 280</b>	<b>58 380 492</b>	<b>56 132 627</b>	<b>109,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 243 639</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań budżetowych Rb-PDP za 2017 i 2018 oraz Uchwały NR III/46/2018 Rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie budżetu Gminy Lubin na rok 2019 i Uchwały Nr III/45/2018 Rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubin oraz danych wykazanych przez Gminę Lubin w uzasadnieniu do uchwały Rady Gminy Lubin Nr V/58/2019 z dnia 18.03.2019r.

W roku 2018 PDP w Gminie Lubin wzrosły w stosunku do roku 2017 o 9,4%. W strukturze PDP najistotniejszą rolę odgrywają udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych,



których udział w PDP stanowi 45,2 % a wraz z wpływami z podatku od nieruchomości i opłaty eksploatacyjnej stanowiły w 2018 roku 94,4% PDP.

Wg uchwalonego na 2019 rok budżetu Gminy Lubin PDP kształtuje się poniżej wartości osiągniętej w 2018 roku (96,4% wykonania PDP za 2018r.), co wskazuje prawdopodobnie na niedoszacowanie dochodów.

Przeliczenie PDP dla Gminy Lubin po wyłączeniu z niej sołectw: Chróstnik, Krzeczyn Wielki, Miroszowice, Obora, Osiek, Szklary Górne i Kłopotów przedstawiono w Tabeli 2.

**Tabela 10 Przeliczenie PDP dla Gminy Lubin po wyłączeniu wnioskowanych sołectw**

Wyszczególnienie	Liczba mieszkańców	PDP (zł)	PDP na mieszkańca (zł)
1	2	3	4
2017 r.	15 585	53 357 280	3 424
2018 r.	15 585	58 380 492	3 746
2019 r.	15 585	56 132 627	3 602
2020 r. przed zmianą	15 585	57 816 605	3 710
zmiana	-6 978	-31 243 639	4 477
2020 r. po zmianie	8 607	26 572 966	3 087

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań budżetowych oraz Uchwały NR III/46/2018 Rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie budżetu Gminy Lubin na rok 2019 i Uchwały Nr III/45/2018 Rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubin oraz danych wykazanych przez Gminę Lubin w uzasadnieniu do uchwały Rady Gminy Lubin Nr V/58/2019 z dnia 18.03.2019r.

W Gminie Lubin w wyniku zmiany jej granic i włączenia 7 sołectw do Gminy Miejskiej Lubin PDP na mieszkańca obniżą się o 16,8%. Nie spowoduje to jednak sytuacji, w której dochody podatkowe tej gminy byłyby niższe od najniższych dochodów podatkowych na mieszkańca ustalonych dla poszczególnych gmin zgodnie z ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (406,76 zł).

Dane zawarte w Tabeli 2 wskazują, iż PDP na mieszkańca zmniejszą się o 623 zł i wyniosą 3.087 zł, czyli będą **7,6 krotnie wyższe** (759%) od wartości najniższej w kraju.

**Wobec powyższego przyłączenie części obszaru Gminy Lubin do Gminy Miejskiej Lubin nie spowoduje, że podstawowe dochody podatkowe w tej gminie będą niższe od najniższych podstawowych dochodów podatkowych na mieszkańca ustalonych dla poszczególnych gmin zgodnie z ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.**



**2. Gmina w zmienionych granicach nie będzie mniejsza od najmniejszej pod względem liczby mieszkańców gminy w Polsce według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego ogłoszenie rozporządzenia.**

Zgodnie z posiadanymi podstawowymi danymi statystycznymi (na 31.12.2018 roku), przedstawionymi w punkcie II niniejszego wniosku, w wyniku proponowanej zmiany granic Gmina Lubin ulegnie zmniejszeniu pod względem liczby mieszkańców o 6.978 osób, tj. z 15.585 osób do **8.607** osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy.

Na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/>) ustalono, iż najmniejszą gminą pod względem ludności w Polsce jest Krynica Morska. Z informacji otrzymanej z tej gminy (pismo z dnia 4.03.2019 r. znak AGE 5345.56.2019 stanowiące załącznik nr 7.10 do niniejszego wniosku) wynika, iż na 31.12.2018 roku liczba mieszkańców Gminy Miasta Krynica Morska wynosiła **1.300** osób.

**Wobec powyższego, należy stwierdzić, że Gmina Lubin w zmienionych granicach nie będzie mniejsza od najmniejszej pod względem liczby mieszkańców gminy w Polsce według stanu na 31 grudnia roku poprzedzającego ogłoszenie rozporządzenia, o którym mowa w art. 4 ustawy o samorządzie gminnym.**

**Mając na uwadze powyższe uzasadnienia stwierdza się brak wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 4d ustawy o samorządzie gminnym.**



**Szanowny Panie Ministrze**

Kierunek rozwoju Gminy Miejskiej Lubin związany z procesem rozszerzania granic miasta wzmocni potencjał Lubina i całego obszaru. To prorozwojowe spojrzenie w przyszłość, które przyniesie wiele korzyści nie tylko mieszkańcom Lubina ale również mieszkańcom całego regionu.

**Wykonując Uchwałę Nr V/30/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 26 marca 2019 roku , mając na uwadze treść niniejszego wniosku, jego uzasadnienie oraz dołączone dokumenty i informacje, niniejszym wnoszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku.**

Z poważaniem

Robert Raczynski

Prezydent Miasta Lubina