

**UCHWAŁA NR XIV.98.2019  
RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE**

z dnia 20 grudnia 2019 r.

**w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina.

**§ 2.** Studium obejmuje tereny w granicach administracyjnych miasta, zgodnie z uchwałą nr XXXV.223.2017 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina obejmującego granice administracyjne miasta.

**§ 3.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) tekst studium - załącznik nr 1
- 2) rysunek studium „Uwarunkowania - Inwentaryzacja” w skali 1:10000 - załącznik nr 2,
- 3) rysunek studium „Uwarunkowania - Analiza Infrastruktury” w skali 1:1000 - załącznik nr 3,
- 4) rysunek studium „Uwarunkowania - Analiza Konserwatorska” w skali 1:1000 - załącznik nr 4,
- 5) rysunek studium „Uwarunkowania - Analiza Przyrodnicza” w skali 1:1000 - załącznik nr 5,
- 6) rysunek studium „Uwarunkowania - Analiza Struktury Użytkowania Gruntów” w skali 1:1000 - załącznik nr 6,
- 7) rysunek studium „Uwarunkowania - Analiza Własności Gruntów” w skali 1:1000 - załącznik nr 7,
- 8) rysunek studium „Kierunki rozwoju przestrzennego” w skali 1:1000 - załącznik nr 8,
- 9) rozstrzygnięcie uwag nie uwzględnionych przez Burmistrza - załącznik nr 9.

**§ 4.** Traci moc uchwała nr LV/294/98 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina oraz uchwała nr XLI/402/2006 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
Wojciech Sendera

## UZASADNIENIE

Rada Miejska w Gubinie uchwałą Nr XXXV.223.2017 z dnia 30 października 2017 roku przystąpiła do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina w granicach administracyjnych miasta.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Tryb sporządzania, zakres i formę ustaleń studium określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Studium sporządzone zostało zgodnie z wymogami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. 2003 r. nr 164, poz. 1587). Na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) dla projektu studium przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Burmistrz Miasta Gubina zawiadomił poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o podjęciu przez Radę Miejską w Gubinie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do projektu studium, określając formę, miejsce oraz termin składania wniosków. Wnioski do studium mogły być składane w terminie do dnia 31 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gubinie, ul. Piastowska 24, 66-620 Gubin, ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gubinie, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem, drogą elektroniczną opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym, drogą elektroniczną opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego w Gubinie wpłynęły następujące wnioski:

- Przedsiębiorstwa Oczyszczania Ścieków Guben-Gubin Spółka z o. o. w Gubinie (data wpływu 02.08.2019 r.) – wniosek dotyczył przeznaczenia terenu działki nr 3/1 jako rezerwa terenu pod rozbudowę oczyszczalni ścieków – wniosek uwzględniono,

- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Zielonej Górze (data wpływu 27.08.2019 r.) – wniosek dotyczył uwzględnienia zapisów o ochronie obiektów wojskowych (nr OIN 1686/2017 oraz o wymogu zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. – wniosek uwzględniono,

- Agencji Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Zielonej Górze (data wpływu 03.09.2019 r. – po terminie) – wniosek dotyczył przeznaczenia terenów powojсковych położonych przy ulicach: Wyzwolenia, Partyzantów, Kresowej i Poziomkowej na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej o charakterze nieuciążliwym, jednorodziną, usługową łączoną z funkcją mieszkaniową lub jako obiekty wolnostojące, tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową z dopuszczeniem lokalizacji obiektów produkcyjnych i urządzeń infrastruktury. Sposób zagospodarowania trzech zgłoszonych we wniosku obszarów został rozpatrzony pozytywnie. Natomiast teren położony przy ulicy Poziomkowej nie został uwzględniony, zgodnie z negatywną opinią Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim.

Zgodnie z art. 11 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko*, Burmistrz uzgodnił z właściwymi organami ochrony środowiska zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w

prognozie oddziaływania na środowisko do projektu studium.

Opracowany zgodnie z zakresem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* projekt studium został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a następnie zgodnie z art. 11 pkt 6 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazany organom zewnętrznym celem zaopiniowania i uzgodnienia.

Projekt studium został przesłany do opiniowania i uzgodnienia do wszystkich właściwych organów. Projekt został negatywnie zaopiniowany przez Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu, Ministra Środowiska – Departament Polityki Surowcowej i Analiz, Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, Komendę Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gorzowie Wielkopolskim, Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim oraz Komendanta Powiatowej Straży Pożarnej w Krośnie Odrzańskim. Uzyskał również negatywne uzgodnienie od Zarządu Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

Po naniesieniu niezbędnych poprawek i ponownym wysłaniu projektu studium do odpowiednich instytucji projekt został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie właściwe organy.

Zgodnie z art. 11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 3-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* Burmistrz Miasta Gubina w dniu 28 października 2019 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o możliwości składania uwag do projektu zmiany studium i prognozy oraz o dyskusji publicznej zaplanowanej na dzień 21 listopada 2019 r.

Uwagi mogły być składane w terminie do dnia 17 grudnia 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gubinie, ul. Piastowska 24, 66-620 Gubin, ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gubinie, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem, drogą elektroniczną opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym, drogą elektroniczną opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej. Projekt studium został opublikowany na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Gubinie, zgodnie z wymogiem art. 11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dyskusja publiczna odbyła się we wskazanym w ogłoszeniu terminie. Odbyła się krótka prezentacja przyjętych rozwiązań w studium oraz nakreślenie zadań tego projektu. W trakcie dyskusji uczestnicy pytali o kwestie prawne możliwego inwestowania na terenach niezabudowanych oraz dyskutowali nad przyszłością ważnego dla nich obszaru w mieście - Wzgórz Gubińskich. Dodatkowo mieszkańcy poruszyli kwestie transportu publicznego w mieście i służby zdrowia.

W trakcie wyłożenia studium, dnia 14.11.2019 r., wpłynęło pismo od Agencji Mienia Wojskowego, podtrzymujące swoje stanowisko w piśmie z dnia 3 września 2019 roku dotyczące funkcji zagospodarowania nieruchomości położonej przy ulicy Poziomkowej. Zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w tym terminie wnioski mogą składać osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. W związku z powyższym, pismo zostało zakwalifikowane jako uwaga do projektu Studium.

W wyznaczonym terminie do 17 grudnia 2019 r. nie wpłynęły inne uwagi do projektu Studium.

Zgodnie z art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt studium został przedstawiony przez Burmistrza do uchwalenia Radzie Miejskiej w Gubinie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina umożliwi realizację wyznaczonych przez miasto celów zagospodarowania terenów w sposób spójny i zorganizowany, podporządkowany łaadowi przestrzennemu.

W związku z tym, uznaje się za zasadne uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina.

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XIV.98.2019  
RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE  
Z DNIA 20 GRUDNIA 2019 ROKU

## MIASTO GUBIN



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## TEKST STUDIUM

BURMISTRZ MIASTA GUBIN

BARTŁOMIEJ BARTCZAK

GUBIN 2019



**BB-PL  
INTERREG V A  
2014-2020**

Europäische Union  
Europäischer Fonds für  
Regionale Entwicklung



Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego

Barrieren reduzieren – gemeinsame Stärken nutzen!  
Redukować bariery – wspólnie wykorzystywać silne strony

# SPIS TREŚCI

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CZĘŚĆ A. WSTĘP .....                                                                                                    | 7  |
| 1. WPROWADZENIE .....                                                                                                   | 7  |
| 2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....                                                                                    | 8  |
| 3. INFORMACJE O DANYCH ŹRÓDŁOWYCH .....                                                                                 | 9  |
| 4. CELE STUDIUM .....                                                                                                   | 9  |
| 5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA GUBIN .....                                                                            | 10 |
| 5.1. MIASTO GUBIN .....                                                                                                 | 10 |
| 5.2. EUROMIASTO GUBEN-GUBIN .....                                                                                       | 10 |
| CZĘŚĆ B. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA GUBIN .....                                                        | 12 |
| DZIAŁ I. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE .....                                                                               | 12 |
| 6. ŚRODOWISKO, PRZYRODA I KRAJOBRAZ, W TYM KRAJOBRAZ KULTUROWY .....                                                    | 12 |
| 6.1. ABIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA .....                                                                               | 12 |
| 6.2. BIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA .....                                                                                | 15 |
| 6.3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – PODSUMOWANIE ..                                                | 19 |
| 7. ŚRODOWISKO KULTUROWE .....                                                                                           | 20 |
| 7.1. CHARAKTERYSTYKA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA GUBIN .....                                                          | 20 |
| 7.2. ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW .....                                                                         | 22 |
| 7.3. ZABYTKI WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW .....                                                           | 27 |
| 7.4. ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE .....                                                                                       | 37 |
| 7.5. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....                                                                              | 39 |
| 7.6. LISTA ZABYTKÓW MIASTA GUBEN .....                                                                                  | 41 |
| 7.7. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z ZASOBÓW I WALORÓW<br>ŚRODOWISKA KULTUROWEGO – PODSUMOWANIE ..... | 45 |
| DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE .....                                                                   | 47 |
| 8. DEMOGRAFIA .....                                                                                                     | 47 |
| 8.1. STAN LICZEBNY I ROZMIESZCZENIE LUDNOŚCI W MIEŚCIE .....                                                            | 47 |
| 8.2. DYNAMIKA ROZWOJU ZALUDNIENIA I CECHY BIOLOGICZNE POPULACJI .....                                                   | 51 |
| 8.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROCESÓW DEMOGRAFICZNYCH – PODSUMOWANIE<br>59                                           |    |
| 9. MIESZKALNICTWO .....                                                                                                 | 60 |
| 9.1. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO I DOTYCHCZASOWEGO ROZWOJU ZASOBÓW I<br>STANDARDÓW MIESZKANIOWYCH .....          | 60 |
| 9.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ROZWOJU MIESZKALNICTWA – PODSUMOWANIE .....                                             | 63 |
| 10. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA .....                                                                                      | 64 |
| 10.1. UWAGI OGÓLNE .....                                                                                                | 64 |

|                                                                                                            |                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 10.2.                                                                                                      | OŚWIATA I WYCHOWANIE.....                                                                                                          | 64 |
| 10.3.                                                                                                      | KULTURA I ROZRYWKA .....                                                                                                           | 67 |
| 10.4.                                                                                                      | SPORT I REKREACJA.....                                                                                                             | 70 |
| 10.5.                                                                                                      | PRZESTRZENIE PUBLICZNE .....                                                                                                       | 71 |
| 10.6.                                                                                                      | USŁUGI ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ .....                                                                                           | 71 |
| 10.7.                                                                                                      | CMENTARZE I KOŚCIOŁY .....                                                                                                         | 71 |
| 10.8.                                                                                                      | URZĘDY I INSTYTUCJE PUBLICZNE.....                                                                                                 | 72 |
| 10.9.                                                                                                      | UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE ZE STANU<br>INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ I CZYNNIKÓW JEJ ROZWOJU – PODSUMOWANIE ..... | 72 |
| 11.                                                                                                        | BAZA EKONOMICZNA MIASTA GUBIN .....                                                                                                | 73 |
| 11.1.                                                                                                      | OGÓLNA SYTUACJA EKONOMICZNA MIASTA.....                                                                                            | 73 |
| 11.2.                                                                                                      | BEZROBOCIE .....                                                                                                                   | 81 |
| 11.3.                                                                                                      | STRUKTURA BRANŻOWA GOSPODARKI MIASTA.....                                                                                          | 83 |
| 11.4.                                                                                                      | ROLNICTWO I LEŚNICTWO .....                                                                                                        | 85 |
| 11.5.                                                                                                      | UWARUNKOWANIA ROZWOJU WYNIKAJĄCE Z ROZWOJU I STRUKTURY BAZY<br>EKONOMICZNEJ MIASTA – PODSUMOWANIE.....                             | 86 |
| DZIAŁ III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY<br>WŁASNOŚCI GRUNTÓW ..... |                                                                                                                                    | 86 |
| 12.                                                                                                        | STAN PRAWNY GRUNTÓW .....                                                                                                          | 86 |
| 12.1.                                                                                                      | STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW .....                                                                                                  | 86 |
| 12.2.                                                                                                      | UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRUKTURY WŁADANIA GRUNTAMI – PODSUMOWANIE<br>87                                                       |    |
| 13.                                                                                                        | STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....                                                                                           | 87 |
| 13.1.                                                                                                      | STRUKTURA UŻYTKOWANIA GRUNTÓW WEDŁUG DANYCH Z EWIDENCJI GRUNTÓW<br>I BUDYNKÓW.....                                                 | 87 |
| 13.2.                                                                                                      | UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ –<br>PODSUMOWANIE .....                                           | 90 |
| 14.                                                                                                        | KOMUNIKACJA I TRANSPORT .....                                                                                                      | 90 |
| 14.1.                                                                                                      | UKŁAD DROGOWY .....                                                                                                                | 90 |
| 14.2.                                                                                                      | OBSŁUGA RUCHU SAMOCHODOWEGO .....                                                                                                  | 95 |
| 14.3.                                                                                                      | KOMUNIKACJA KOLEJOWA.....                                                                                                          | 95 |
| 14.4.                                                                                                      | KOMUNIKACJA LOTNICZA .....                                                                                                         | 95 |
| 14.5.                                                                                                      | TRANSPORT ZBIOROWY .....                                                                                                           | 96 |
| 14.6.                                                                                                      | TRASY ROWEROWE I SZLAKI TURYSTYCZNE.....                                                                                           | 96 |
| 14.7.                                                                                                      | ŚRÓDLĄDOWE DROGI WODNE .....                                                                                                       | 97 |
| 14.8.                                                                                                      | UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO ORAZ<br>MOŻLIWOŚCI I POTRZEB JEJ ROZWOJU – PODSUMOWANIE.....       | 97 |
| 15.                                                                                                        | INFRASTRUKTURA TECHNICZNA .....                                                                                                    | 98 |
| 15.1.                                                                                                      | GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA.....                                                                                                     | 98 |

|                                                                                         |                                                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 15.2.                                                                                   | GOSPODARKA ODPADAMI.....                                                                                                                                    | 101 |
| 15.3.                                                                                   | GOSPODARKA ENERGETYCZNA.....                                                                                                                                | 102 |
| 15.4.                                                                                   | TELEKOMUNIKACJA.....                                                                                                                                        | 103 |
| 15.5.                                                                                   | UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO WYPOSAŻENIA W SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – PODSUMOWANIE.....                                                | 103 |
| 16.                                                                                     | ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....                                                                                            | 103 |
| 16.1.                                                                                   | PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....                                                                                                       | 103 |
| 16.2.                                                                                   | STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO.....                                                                                                               | 106 |
| 16.3.                                                                                   | STUDIUM INTEGRACJI PRZESTRZENNEJ POLSKIEJ CZĘŚCI POGRANICZA POLSKI I NIEMIEC – IPPON.....                                                                   | 106 |
| 16.4.                                                                                   | PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO.....                                                                                                      | 109 |
| DZIAŁ IV. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ .....                              |                                                                                                                                                             | 110 |
| POTRZEBY ROZWOJOWE MIASTA I PROCESY DEMOGRAFICZNE .....                                 |                                                                                                                                                             | 110 |
| ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY INWESTYCYJNE.....                                             |                                                                                                                                                             | 112 |
| OBLICZENIA W ZAKRESIE MAKSYMALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKALNO-USŁUGOWĄ..... |                                                                                                                                                             | 112 |
| ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY MIESZKANIOWE .....                                            |                                                                                                                                                             | 112 |
| ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY USŁUG.....                                                    |                                                                                                                                                             | 115 |
| CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW W RAMACH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH .....                     |                                                                                                                                                             | 116 |
| ANALIZA BUDŻETU GMINY.....                                                              |                                                                                                                                                             | 118 |
| PODSUMOWANIE.....                                                                       |                                                                                                                                                             | 119 |
| CZĘŚĆ C. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA GUBIN.....                              |                                                                                                                                                             | 120 |
| 17.                                                                                     | KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....                                                                          | 120 |
| 18.                                                                                     | KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....                                                                                           | 120 |
| 18.1.                                                                                   | OGÓLNE KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW .....                                                                                                     | 120 |
| 18.2.                                                                                   | SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW .....                                                                                               | 122 |
| 18.3.                                                                                   | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....                                                                                          | 132 |
| 19.                                                                                     | EUROMIASTO GUBIN-GUBEN.....                                                                                                                                 | 133 |
| 20.                                                                                     | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....                                                          | 141 |
| 20.1.                                                                                   | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....                                                         | 141 |
| 20.2.                                                                                   | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....                                                                                          | 143 |
| 21.                                                                                     | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU .....                                                                                                   | 143 |
| 21.1.                                                                                   | OBIEKTY I ICH ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....                                                                                                     | 143 |
| 21.2.                                                                                   | ZABYTKI NIERUCHOME UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW LUBUSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW ORAZ WPISANE DO GMINNEJ LUB WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW..... | 144 |
| 21.3.                                                                                   | STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.....                                                                                                                        | 145 |

|         |                                                                                                                                              |     |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 21.4.   | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....                                                                           | 145 |
| 22.     | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....                                                                                                   | 145 |
| 22.1.   | UKŁAD I HIERARCHIA WAŻNIEJSZYCH DRÓG, USTALENIA DOTYCZĄCE DRÓG .....                                                                         | 145 |
| 22.2.   | USTALENIA DOTYCZĄCE POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW KOMUNIKACJI I TRANSPORTU...                                                                        | 148 |
| 22.3.   | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....                                                                           | 148 |
| 23.     | KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....                                                                                             | 148 |
| 23.1.   | ZASADY WYPOSAŻENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....                                                                                | 148 |
| 23.1.1. | Sieć wodociągowa.....                                                                                                                        | 148 |
| 23.1.2. | Gospodarka ściekowa .....                                                                                                                    | 149 |
| 23.1.3. | Sieć gazowa.....                                                                                                                             | 149 |
| 23.1.4. | Sieć elektroenergetyczna .....                                                                                                               | 150 |
| 23.1.5. | Chowanie zmarłych .....                                                                                                                      | 150 |
| 23.1.6. | Gospodarka odpadami.....                                                                                                                     | 151 |
| 23.1.7. | Odnawialne źródła energii.....                                                                                                               | 151 |
| 23.2.   | WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....                                                                           | 151 |
| 24.     | KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ                                                                  | 151 |
| 25.     | OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....                                                                                         | 152 |
| 26.     | FILARY OCHRONNE.....                                                                                                                         | 153 |
| 27.     | OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....                                                                                          | 153 |
| 28.     | OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS<br>ZIEMNYCH .....                                                        | 153 |
| 29.     | OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI<br>ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE .....                              | 154 |
| 30.     | TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....                                                                                                  | 155 |
| 31.     | UZDROWISKA.....                                                                                                                              | 155 |
| 32.     | TERENY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O<br>POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> .....               | 156 |
| 33.     | OBSZARY FUNKCJONALNE .....                                                                                                                   | 156 |
| 34.     | NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM .....                                                                                                           | 156 |
| 34.1.   | OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....                                                                           | 156 |
| 34.2.   | OBSZARY, W STOSUNKU DO KTÓRYCH PODJĘTO UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO<br>SPORZĄDZANIA PLANU, A ICH PROCEDURY NIE ZOSTAŁY JESZCZE ZAKOŃCZONE..... | 157 |
| 34.3.   | OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                                 | 157 |
| 34.4.   | OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA GUBIN O STATUSIE MIEJSKIM ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ<br>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....             | 157 |
| 34.5.   | OGÓLNE ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYSTĘPOWANIA DO MIEJSCOWYCH PLANÓW<br>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                                      | 157 |

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 34.6. WNIOSKI DO PONADGMINNYCH DZIAŁAŃ I OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH LUB WYKONYWANYCH W SĄSIEDNICH GMINACH..... | 158 |
| 35. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....                     | 159 |
| 35.1. PODSTAWA OPRACOWANIA.....                                                                              | 159 |
| 35.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....                                                                          | 159 |
| 35.3. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ .....                                                                              | 160 |
| 35.4. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....                                                                 | 160 |

## CZĘŚĆ A. WSTĘP

### 1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubin” jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy.

Dotychczasowo obowiązywało Studium przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Gubinie nr LV/294/98 dnia 18 czerwca 1998 r.

Niniejsze studium opracowano jako całkowicie nowy dokument, w którym wykorzystano dotychczasowo zebrane informacje przedstawione w Studium z roku 1998.

Przy sporządzaniu Studium wzięto pod uwagę szczególnie ustalenia zawarte w:

- „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030” przyjętej Uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M. P. z 2012 r., poz. 252)
- „Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020” przyjętej Uchwałą Nr XXXII/319/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 listopada 2012 r.
- „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski” przyjętego Uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Dokument Studium podzielono na część A, B i C. W części A znajdują się podstawy prawne, informacje o danych źródłowych, określone są cele Studium oraz przedstawiona jest ogólna charakterystyka miasta Gubin. Część B, podzielona na trzy działy, opisuje uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta. Dział I dotyczy uwarunkowań środowiskowych i kulturowych. Dział II odnosi się do uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w dziale III znajduje się opis uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania terenów i struktury własności gruntów. W dziale IV przedstawiony został bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Następnie, w części C przedstawione zostały kierunki rozwoju miasta. Każde z pojawiających się zagadnień podsumowano wytycznymi do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Część tekstową studium podsumowuje synteza ustaleń wraz z uzasadnieniem objaśniającym przyjęte rozwiązania.

Studium składa się z części tekstowej oraz graficznej będącej integralną częścią tego opracowania. Rysunki obejmują miasto Gubin w granicach administracyjnych i przedstawione zostały w skali 1:10 000. Są to plansze o tytułach:

- „Ekofizjografia”
- „Uwarunkowania - Inwentaryzacja”
- „Uwarunkowania - Analiza infrastruktury”
- „Uwarunkowania - Analiza konserwatorska”
- „Uwarunkowania - Analiza przyrodnicza”
- „Uwarunkowania - Analiza struktury użytkowania gruntów”
- „Uwarunkowania - Analiza własności gruntów”
- „Kierunki rozwoju przestrzennego”.

Niniejsze studium, zgodnie z dyspozycją ustawy określa uwarunkowania i kierunki dalszego rozwoju przestrzennego gminy miejskiej. Zawarty w studium zakres informacji może być wykorzystany nie tylko dla wdrażania polityki przestrzennej, ale także dla promocji rozwoju miasta, opracowywania programów gospodarczo – inwestycyjnych oraz ofert lokalizacyjnych adresowanych do potencjalnych inwestorów krajowych i zagranicznych. Ponadto, studium stanowi podstawę do negocjacji warunków wprowadzania programów wojewódzkich i rządowych do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz do podejmowania bieżących decyzji administracyjnych.

Studium uchwalone przez radę miejską nie jest aktem prawnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Stanowi natomiast podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zapisy zawarte w studium obok polityki przestrzennej miasta określają lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniane w planach miejscowych i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Ustalenia studium wprowadzane są do obiegu prawnego przede wszystkim poprzez plany miejscowe, a burmistrz każdorazowo bada spójność projektu planu miejscowego z polityką przestrzenną miasta określoną w studium.

## 2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Podstawę opracowania Studium stanowi art. 9 i 10 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Rada Miejska w Gubinie dnia 30 października 2017 r. podjęła uchwałę nr XXXV.223.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina. Granice obszaru opracowania wyznaczają granice administracyjne Gminy Gubin o statusie miejskim.

Skład zespołu opracowującego niniejsze Studium:

| Lp. | Imię i nazwisko/<br>Podstawa dysponowania osobą | Funkcja                                               | Informacje na temat<br>kwalifikacji zawodowych,<br><b>doświadczenia niezbędnych</b><br>do wykonania zamówienia |
|-----|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <b>mgr inż. Marek Czapliński</b>                | Kierownik zespołu<br>projektant – urbanista           | Uprawnienia urbanistyczne<br>nr 1629                                                                           |
| 2.  | <b>mgr inż. Iwona Czaplińska</b>                | Urbanista                                             | Uprawnienia urbanistyczne<br>nr 1657                                                                           |
| 3.  | <b>mgr inż. arch. Katarzyna Łotysz</b>          | Architekt                                             | Wykształcenie wyższe<br>z zakresu architektury                                                                 |
| 4.  | <b>mgr inż. Ania Ambroży</b>                    | Specjalista ds. komunikacji                           | Wykształcenie wyższe<br>z zakresu budowy dróg<br>i mostów                                                      |
| 5.  | <b>dr. inż. Jakub Kostecki</b>                  | Specjalista w zakresie<br>ochrony środowiska          | Wykształcenie wyższe<br>z zakresu ochrony środowiska                                                           |
| 6.  | <b>mgr inż. Marek Czapliński</b>                | Specjalista w zakresie<br>infrastruktury technicznej. | Wykształcenie wyższe<br>z zakresu inżynierii sanitarnej                                                        |
| 7.  | <b>mgr inż. arch. Patrycja Czaplińska</b>       | Architekt                                             | Wykształcenie wyższe<br>z zakresu architektury                                                                 |

Współpraca ze strony Urzędu Miejskiego:

- Joanna Orzechowska
- Wioletta Wicińska

### 3. INFORMACJE O DANYCH ŹRÓDŁOWYCH

Do wykonania analiz, niezbędnych przy sporządzaniu Studium jako bazowe przyjęto dane pochodzące z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) z 2017 roku. W przypadku braku dokładnych danych z 2017 roku analizie poddano również poprzednie lata (2010-2016), które wykazać mogą np. tendencję rosnącą lub malejącą i przez to mogą być odnośnikiem do zachodzących zmian w skali powiatu lub województwa. Część dodatkowych danych pochodzi z Urzędu Miasta oraz od pracowników poszczególnych działów.

Dodatkowe dane dotyczące uwarunkowań środowiskowych i przyrodniczych, krajobrazu kulturowego i środowiska kulturowego pochodzą z następujących opracowań:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego
- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego
- Studium Integracji Przestrzennej Polskiej Części Pogranicza Polski i Niemiec
- Program Ochrony Środowiska Województwa Lubuskiego
- Program Ochrony Środowiska Miasta Gubina na lata 2004 – 2007 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2008 - 2011
- Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie Gminy Gubin o statusie miejskiej za 2017 r.
- Główny Urząd Statystyczny
- <http://nfosigw.gov.pl/>
- <http://www.polskawliczbach.pl/Gubin>
- <http://euroregion-snb.pl>
- <http://pumgubin.pl>
- <http://fara.gubin-guben.eu>
- <https://www.nparks.gov.sg>
- <https://www.archdaily.com>
- <https://www.designboom.com>

oraz uwarunkowań społeczno-gospodarczych, w tym demografii, mieszkalnictwa czy infrastruktury społecznej.

### 4. CELE STUDIUM

Studium zostało sporządzone w celu określenia polityki przestrzennej gminy. Zgodnie z art. 10 pkt. 2, 2a, 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono zasady zagospodarowania przestrzennego wyznaczające:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy wraz ze sposobem zagospodarowania terenów uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programami, o których mowa w art. 48 ust. 1 ww. ustawy;
- obszary, dla których obowiązkowe jest lub dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

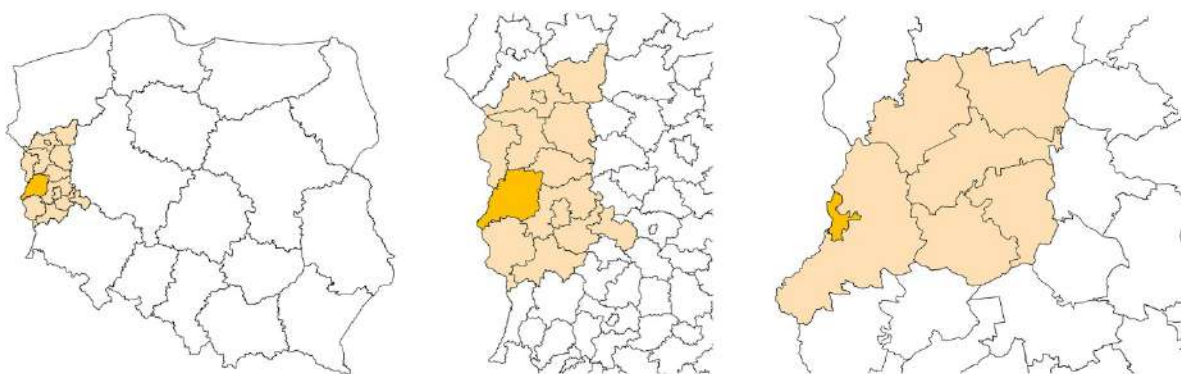
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi;
- obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## 5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA GUBIN

### 5.1. MIASTO GUBIN

Gmina miejska Gubin położona jest w zachodniej części województwa lubuskiego, w powiecie krośnieńskim. Miasto zlokalizowane jest przy prawym brzegu Nysy Łużyckiej, nad Lubszą.

Miasto Gubin położone jest przy granicy polsko-niemieckiej. Wraz z Guben, położonym na przeciwległym brzegu rzeki, tworzy Euromiasto Guben-Gubin.



Poniżej przedstawiono wybrane dane o mieście Gubin:

- Powierzchnia: 20,68 km<sup>2</sup>
- Populacja: 16 740 mieszkańców
- Średnia gęstość zaludnienia: 809,5 osób/km<sup>2</sup>
- Struktura użytkowania gruntów (stan na 01.01.2018 r.)
  - Użytki orne 59,3 %
    - Grunty orne 36,6 %
    - Nieużytki 1,5 %
  - Tereny komunikacyjne 7,8 %
  - Tereny mieszkaniowe 7,1 %
  - Lasy i zadrzewienia 5,6 %
  - Wody powierzchniowe 1,8 %
- Główne elementy układu komunikacyjnego:
  - Droga krajowa nr 32
  - Droga wojewódzka nr 138 relacji Muszkowo – Gubin
  - Droga wojewódzka nr 285 relacji Gubin – Jasienica
  - Droga wojewódzka nr 286 relacji Gubin – Biecz
  - Linia kolejowa nr 358 relacji Zbąszynek – Gubin (o znaczeniu pierwszorzędym).

### 5.2. EUROMIASTO GUBEN-GUBIN

Gubin i Gubin od czasu II wojny światowej podzielone są na dwie części, pomimo że posiadają wspólną ponad 780-letnią historię. Miasta stanowią doskonały przykład współpracy dwóch krajów, które w swoim rozwoju szukają połączeń ponad podziałami przebiegających granic.

Idea Euromiasta Guben-Gubin powstała na początku lat 90, kiedy zostały podpisane pierwsze umowy polsko-niemieckie służące zbliżeniu państw europejskich. Z czasem, w 1996 roku zostało zawarte porozumienie o obustronnej współpracy tych obu miast wraz z zachowaniem tożsamości przestrzennej i kulturowej. Działania te miały na celu stworzenie jednorodnego organizmu miejskiego, czyli właśnie stworzenie Euromiasta Guben-Gubin. Euromiasto położone jest w centrum Euroregionu „Sprewa-Nysa-Bóbr”, który jako organizacja, stwarza podstawy dla współpracy transgranicznej pomiędzy polskimi gminami, a niemieckimi powiatami. Współpraca ta jest dobrowolna i zakłada równość prawa obu stron.

Zgodnie z założeniami Euromiasta Guben-Gubin samorządy obu miast dążą do postrzegania granicy nie jako elementu, który dzieli, lecz swoistego spoiwa dającego większe możliwości dzięki zacieśnieniu współpracy pomiędzy miastami. W 1998 roku została opracowana Koncepcja struktury przestrzennej Euromiasta Guben-Gubin, której celem było ustalenie ramowego planu działań mających na celu osiągnięcie jednolitego, czytelnego układu urbanistycznego. Powstała koncepcja nie posiada mocy prawnej, jednak stanowi podstawę prowadzenia polityki przestrzennej miast.

## **CZĘŚĆ B. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA GUBIN**

### **DZIAŁ I. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE**

#### **6. ŚRODOWISKO, PRZYRODA I KRAJOBRAZ, W TYM KRAJOBRAZ KULTUROWY**

##### **6.1. ABIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA**

###### **6.1.1. Położenie fizyczno-geograficzne**

Gmina położona jest na pagórkach morenowych zbudowanych z piasku, gliny i żwiru oraz skał. Jest to rejon zlokalizowany w granicach dolin rzek: Nysy Łużyckiej (od zachodu), Odry (od północy) i Bobru - od wschodu. Od południa ograniczony jest Kotliną Zasi Ecką i Obniżeniem Nowosolskim.

Pod względem usytuowania fizyczno-geograficznego obszar opracowania należy do makroregionu Pojezierza Lubuskiego, w mezoregionie Wzniesienia Gubińskie. W podziale geobotanicznym obszar gminy znajduje się w mezoregionie B4a, w klasyfikacji przyrodniczo-leśnej – w rejonie III.

###### **6.1.2. Budowa geologiczna i geomorfologia**

Obszar objęty opracowaniem jest zróżnicowany pod względem hipsometrycznym, z widocznym spadkiem w kierunku Nysy Łużyckiej, gdzie rzędne kształtują się na poziomie ok. 46 m n.p.m. Wschodnia część gminy rozpościera się na rzędnych ok. 64 m n.p.m., co daje średni spadek na poziomie 0,2-0,3%. Obszar gminy charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu za sprawą kemowych i sandrowych form Pagórków Gubińsko-Zielonogórskich. Analizowany obszar położony jest w obrębie kilku form geologicznych, w większości wytworzonych w okresie zlodowacenia bałtyckiego. Wyróżnia się dwa obszary charakteryzujące się odmienną budową geologiczną:

- wysoczyznę morenową z pokrywami sandrowymi,
- dolinę Odry i Nysy Łużyckiej z systemem teras.

Wysoczyzna morenowa jest obszarem występowania różnorodnych form morfologicznych i równej genezie, mianowicie:

- utwory holocenyńskie słabonośne o miąższości do kilku metrów, wypełniające zagłębienia bezodpływowe, fragmenty dolin
  - torfy, namuły organiczne, kreda jeziorna,
  - utwory wodnolodowcowe piaszczysto - żwirowe, z plejstocenu, nośne o miąższości do kilkudziesięciu metrów,
  - gliny morenowe wykształcone jako gliny piaszczyste, pylaste - grunty średnio nośne o miąższości kilku do kilkunastu metrów,
  - utwory trzeciorzędowe ilasto - pylaste i węgle brunatne (formacja burowęgłowa).
- W dolinach Odry, Nysy Łużyckiej i Lubszy wyróżniają się następujące utwory geologiczne:

- namuły organiczne i torfy wypełniające zagłębienia bezodpływowe w obrębie terasy nadzalewowej i zalewowej rzek,
- mady reprezentowane przez gliny pylaste i piaski gliniaste występują w obrębie terasy zalewowej, o miąższości 0,5 - 3,5 m,
- piaski i żwiry akumulacji rzecznej o miąższości do kilkunastu metrów,

- ility i pyły jako utwory zastoiskowe o stosunkowo niewielkiej miąższości.

#### 6.1.3. Gleby i ich przydatność rolnicza

W obniżeniu doliny Nysy, poza pojedynczymi połaciami piasków rzecznych, żwirów i mad, występują obszary podmokłe, gliniaste i piaszczysto – gliniaste.

Kompleksy najlepszych gleb występują w dolinie Nysy Łużyckiej oraz w obrębie wysoczyzny morenowej, w południowej części gminy. Na terenach tych występują gleby o składzie granulometrycznym glin lekkich, piasków gliniastych mocnych podścielonych glinami średnimi, lekkimi. Gleby te zaliczane są do kompleksu pszennego dobrego i żyniego bardzo dobrego II - III b klasy bonitacyjnej. W obrębie tych samych form terenowych występują nieco gorsze gleby – klasy IV, również chronione przed zmianą użytkowania, zaliczane do kompleksu żyniego dobrego. Wytworzone zostały z piasków gliniastych mocnych i piasków gliniastych lekkich podścielonych piaskami luźnymi, lub piaskami słabo gliniastymi. Niezalesione powierzchnie sandrów, fragmenty wysoczyzny i terasy rzeczne zajmują gleby lekkie i bardzo lekkie, wytworzone z piasków słabo gliniastych, piasków gliniastych i piasków gliniastych lekkich podścielonych piaskami luźnymi. Stanowią one V - VI klasę bonitacyjną gruntów ornych, mało żyzne zaliczane do kompleksu żyniego słabego i bardzo słabego.

Zagłębienia bezodpływowe, terasy zalewowe i nadzalewowe wypełniają gleby torfowe, torfowo - mułowe, lokalnie murszowo - mineralne, mady - stanowiące użytki średniej i najslabszej klasy.

#### 6.1.4. Rzeźba terenu i krajobraz, w tym krajobraz kulturowy

Krajobraz kulturowy to przestrzeń przyrodnicza, w której widoczna jest ingerencja człowieka. To swoiste połączenie środowiska naturalnego zespolonego z zabudową miasta tworzącą naturalną strukturę, odrębną dla każdego regionu i umożliwiającą postrzeganie charakteru miejsc towarzyszących człowiekowi.

Obszar Gubina charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu za sprawą kemowych i sandrowych form Pagórków Gubińsko-Zielonogórskich. Punktem widocznym z większości miejsc w mieście jest wieża dawnego kościoła farnego.

Organy samorządu województwa zobligowane są do stworzenia audytu krajobrazowego dla obszaru województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Dzięki sporządzeniu audytu możliwa jest identyfikacja krajobrazu oraz określenie cech charakterystycznych, na następnie ocenienie ich wartości. Na dzień dzisiejszy dla województwa lubuskiego nie został sporządzony taki audyt, a Gubin nie posiada wyznaczonych priorytetowych krajobrazów mających na celu wzmocnienie narzędzi ochrony krajobrazu miasta.

#### 6.1.5. Surowce mineralne

Na terenie gminy Gubin występują udokumentowane złoża surowców mineralnych. Zalicza się tu m.in.: kruszywa naturalne i węgiel brunatny.

Na terenie miasta Gubin wyznaczony jest teren górniczy „Gubin” ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 02.09.2016 r. znak: DW.III.7422.35.2016. Teren górniczy „Gubin” związany jest z eksploatacją złoża kruszywa naturalnego „Gubin” (Midas – KN 17763). Złoże znajduje się na działkach nr 6/1, 6/2 w obrębie 2 przy ul. Spokojnej. Na mapie kierunków rozwoju przestrzennego został naniesiony teren i obszar górniczy tego złoża.

Złoża węgla znajdują się na terenie Gubina tylko fragmentarycznie, stanowiąc część większych złóż (Midas 477 – gm. Wiejska Gubin, Brody, m. Gubin oraz Midas 9371 - m. Gubin, Brody, Gubin, Lubsko, Tuplice).

Ponadto na terenie miasta znajduje się zlikwidowany odwiert Gubin – 2 i odwiert zastawiony Komorów – 1, który należy traktować jako odwiert czynny, eksploatacyjny. Powyższe odwierty posiadają strefy ochronne, które wynoszą:

- 5 m wokół zlikwidowanego odwiertu Gubin-2, która została wyznaczona zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie §98 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia

25.04.2014 r. „w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi” (Dz. U. z 2014 r., poz. 812).

W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

- 50 m od odwiertu eksploatacyjnego Komorów – 1, zgodnie z §161 ust. 1 ww. rozporządzenia.  
W strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego.

Teren miasta Gubin obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Gubin-Krosno Odrzańskie” nr 25/99/p z dnia 22.09.1999 r., ważna do dnia 30.06.2020 r., na podstawie art. 7 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* – tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.

Obszary znajdujące się w strefie ochronnej urządzeń infrastruktury technicznej PGNiG S.A. w Warszawie Oddziału w Zielonej Górze zachowują swoje dotychczasowe przeznaczenie.

#### 6.1.6. Klimat

Obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu wschodnioniemieckiego klimatu kontynentalnego, co powoduje, że zimy są łagodne, a lata ciepłe i bogate w opady atmosferyczne. Średnia roczna temperatura wynosi + 8,3 °C. Średnia roczna suma opadów to 550-600 mm. Główne kierunki wiatrów to południowy zachód i zachód.

Z uwagi na ograniczoną ilość stacji pomiarowych, wg danych WIOS w Zielonej Górze wykorzystano wyniki badań wykonanych w ramach Lubuskiej Sieci Monitoringu Zanieczyszczeń Powietrza, na którą składały się automatyczne oraz manualne stacje monitoringu powietrza działające ze względu na ochronę zdrowia, zlokalizowane w Gorzowie Wielkopolskim, Zielonej Górze, Wschowie, Sulęcinie oraz Żarach.

Ocena jakości powietrza na obszarze województwa lubuskiego według kryteriów określonych pod kątem ochrony roślin wykazała brak przekroczeń stężeń dopuszczalnych określonych dla dwutlenku siarki i tlenków azotu, natomiast dokonując oceny stężeń ozonu stwierdzono przekroczenie wartości poziomu celu długoterminowego.

#### 6.1.7. Wody

Gmina miejska Gubin od strony północnej ograniczona jest Budoradzanką, a od strony zachodniej (granica kraju) Nysą Łużycką. Oś hydrograficzną stanowi rzeka Lubsza uchodząca do Nysy Łużyckiej. Tworzą one fragment rozległej Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. Dolina ta ograniczona jest z obu stron pasmami wzgórz, wśród których charakterystyczny układ mają Wzgórza Gubińskie, osiągające wysokość 177,8 m n.p.m. W północnej części opracowania znajdują się tereny podmokłe wchodzące w skład Gubińskich Mokradeł. W południowej części (już na terenie gminy wiejskiej, w okolicy Żenichowa) znajduje się większy staw. Drobne zbiorniki wodne rozrzucone są głównie w centralnej części miasta. Południowa część gminy (wykorzystywana rolniczo) jest w znacznej części zmeliorowana.

Nysa Łużycka, główna oś ekologiczna terenów miasta i jego otoczenia stanowi ciek wodny I stopnia, płynący w korycie ujętym od strony wschodniej i zachodniej wałami przeciwpowodziowymi. Tereny zalewowe, położone poza obszarem miasta mają średnio 250 m szerokości, zaś w jego obrębie szerokość ta jest mniejsza.

Przepływy średnie wynoszą w Nysie 31 m³/s, minimalne 5,6 m³/s a maksymalne 8,75 m³/s. Na Nysie znajdują się trzy elektrownie wodne: w Gubinie oraz w pobliskich Gross Gastrose i Griesen. Inne ważne ciek wodne w obszarze miasta to Lubsza (po stronie polskiej) ze średnim przepływem 3,8 m³/s oraz Czarny Potok (po stronie niemieckiej).

Na terenie arkusza Gubin rozpoznano użytkowe poziomy wodonośne w utworach: czwartorzędu oraz neogenu i paleogenu. Hydroizobaty na terenach przyległych do rzek i cieków kształtują się na poziomie 1-2 m. Im dalej w kierunku wschodnim, tym głębokość zalegania wód podziemnych zmniejsza się (ok. 5 m w odległości 1,3 km od Nysy Łużyckiej). Strop utworów wodonośnych przeważnie występuje na głębokości 5 m, lokalnie poniżej

15 m (obszary wysoczyzn). Zwierciadło wody ma charakter swobodny, lokalnie tylko napięty, gdy występuje pod przykryciem utworów słabo przepuszczalnych.

Obszar przedmiotowego opracowania położony jest pomiędzy czterema jednostkami planistycznymi gospodarowania wodami — jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) RW600019174999, RW60001717494, RW600019174899 i RW600019174799, które na szczeblu europejskim zalicza się jako PLGW600076. Wszystkie JCWP mają charakter dorzeczy Odry, w rejonie Środkowej Odry. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażone dla wszystkich JCWP.

Teren opracowania całościowo wchodzi w skład JCWPd nr 76 (PLGW600076). Jakość wód JCWPd nie jest zagrożona. Stan jakości wód podziemnych oceniono jako dobry.

Teren opracowania fragmentarycznie (północ i południowy-wschód) zalega na jednym z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 149 Sandr Krosno-Gubin. Jego zasoby dyspozycyjne szacowane są na 47 417 m<sup>3</sup>/d. Kondraciuk podaje, że cały obszar zbiornika można zaliczyć do strefy wysokiej ochrony. Wodonośność odznacza się brakiem warstwy izolującej od powierzchni terenu, długim czasem przesiąkania wody przez strefę aeracji oraz dobrą wodoprzepuszczalnością. Zbiornik ten obejmuje tereny o małym stopniu zagospodarowania i nie przewiduje się w jego obrębie rejonów perspektywicznych dla budowy nowych ujęć wód podziemnych. Zasilanie zachodzi głównie na drodze infiltracji opadów atmosferycznych.

## 6.2. BIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

### 6.2.1. Struktura przyrodnicza i różnorodność biologiczna

Średni okres wegetacyjny wynosi 227 dni, roczna suma opadów ok. 580 mm

Na terenie gminy Gubin dominującym typem użytkowania terenów są użytki rolne, stanowiące ponad 60% powierzchni. Użytki leśne to zaledwie ok. 5% powierzchni. Świat roślinny i zwierzęcy odpowiada warunkom klimatu środkowoeuropejskiego. Lasy należą do sosnowo - dębowej środkowoeuropejskiej strefy, ubogiej w gatunki liściaste. Gatunkiem dominującym jest sosna, często występuje również brzoza oraz dąb. Obszary łąk i pastwisk sprzyjają rozwojowi takich gatunków roślin jak: turzycza, kostrzewa czerwona, żywokost, rdest, kłosówka wełnista, wilczomlecz błyszczący. Z uwagi na nieznaczną obecność terenów leśnych i rolnych występowanie cennych przyrodniczo stref ekotonowych jest ograniczone.

Wśród fauny spotkać można typowe gatunki nizinne, charakterystyczne dla poszczególnych siedlisk. Zalicza się tutaj dziko żyjące sarny, lisy, dziki, daniela, jelenie oraz mniejsze ssaki i ptaki. Licznie występują populacje owadów. Spośród ssaków podlegających ochronie występują: jeże, kręty, kuna, łasica.

Obszar gminy nie pokrywa się terytorialnie z obszarami korytarzy ekologicznych przebiegających w zachodniej części kraju.

### 6.2.2. Obiekty i obszary chronionej przyrody oraz ich powiązania z układami zewnętrznymi

Na terenie gminy Gubin znajduje się szereg form przyrodniczych objętych ochroną prawną. Zalicza się tu m.in. rezerwat przyrody Gubińskie Mokradła, obszar chronionego krajobrazu Gubińskie Mokradła, liczne użytki ekologiczne i pomniki przyrody.

Żadne z obszarów objętych ochroną w sieci Natura2000 (w tym specjalny obszar ochrony oraz specjalne obszary ochrony siedlisk) nie znajdują się w granicach opracowania. Teren Gubina nie znajduje się również w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce parków narodowych ani parków krajobrazowych. Najbliżej położony jest Krzeziński Park Krajobrazowy oddalony o ok. 1,3 km. Na terenie opracowania nie występują stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

Na terenie gminy znajduje się **rezerwat przyrody „Gubińskie Mokradła”**. Rezerwat zajmuje powierzchnię 99,80 ha i chroni populacje ptaków wodnych i błotnych oraz ich siedliska.

Stwierdzono tu występowanie 116 gatunków ptaków. Ponad 100 z nich to gatunki odbywające tu lęgi lub prawdopodobnie lęgowe. Prawie 50 spośród stwierdzonych gatunków ptaków to gatunki zagrożone bądź rzadkie, zasługujące na specjalną uwagę i ochronę. Ponad 20 z nich to gatunki chronione w Unii Europejskiej, wymienione w załączniku I do Dyrektywy Ptasiej UE. Są to: batalion, bąk, bielik, błotniak stawowy, bocian biały i czarny, czapla biała, derkacz, kropiatka, zielonka, dzięcioł czarny, gąsiorek, jarzębatka, kania czarna, kania rdzawa, łabędź krzykliwy, rybitwa czarna, lerka, rożeniec, zimorodek i żuraw. Dla co najmniej 8 z nich – bąka, derkacza, kropiatki, gąsiorka, jarzębatki, rybitwy czarnej, zielonki i żurawia – obszar rezerwatu stanowi ważne miejsce lęgów. Ponadto omawiany obszar stanowi jedno z nielicznych w skali regionu stanowisk wielu innych ptaków związanych z rozległymi kompleksami mokradeł – gęgawy, cyranki i cyraneczki, płaskonosa, krakwy, perkoza rdzawoszyjnego, kszyska, czajki i innych. Rezerwat jest obiektem utworzonym w całości na gruntach prywatnych.

W obrębie obszaru opracowania znajduje się **obszar chronionego krajobrazu Gubińskie Mokradła**. Całkowita powierzchnia tego obszaru wynosi 1.974,50 ha i obejmuje gminę miejską i wiejską Gubin (odpowiednio 299,00 ha i 1.675,50 ha).

Na terenie obszaru zakazano zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką; realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu; dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka; likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych; budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się żadne elementy objęte ochroną sieci Natura2000. Najbliżej położone są specjalne obszary ochrony Krośnieńska Dolina Odry PLH080028 (8 km) i Dąbrowy Gubińskie PLH080069 (3,5 km) oraz obszary specjalnej ochrony Dolina Środkowej Odry PLB080004 (8 km).

**Obszary specjalnej ochrony Dolina Środkowej Odry PLH080004** – zajmuje powierzchnię ok. 33678 ha obejmuje fragment doliny rz. Odry (km 408 - 592) o długości 184 km i szerokości od kilkuset metrów do 5 km. Ostoja w większości wykorzystywana jest jako łąki i pastwiska oraz grunty orne a także lasy (łęgi). Jest to obszar ważny dla ochrony lęgowej i przelotnej populacji 14 gatunków ptaków, w tym 8 gatunków ujętych w załączniku I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa tj: A072 trzmielojada, A073 kani czarnej, A074 kani rudej, A081 błotniaka stawowego, A122 derkacza, A196 rybitwy białowąsej, A229 zimorodka, A238 i dzięcioła średniego, a także 6 gatunków ptaków regularnie migrujących nie wymienionych w załączniku I ww. dyrektywy: A055 cyranki, A056 płaskonosa, A198 rybitwy białoskrzydłej oraz A038 łabędzia krzykliwego, A039 gęsi zbożowej i A053 kaczki krzyżówki.

**Specjalny obszar ochrony Krośnieńska Dolina Odry PLH080028** – zajmuje powierzchnię ok. 19202 ha; obejmujący obszar międzywala zagospodarowany jako starorzeczka, lasy lęgowe, duże kompleksy łąk wyczyńcowych i selernicowych, fragmenty łągów jesionowo - wiaźowych i łągów wierzbowych. Jest to ważne regionalnie tarlisko ryb reofilnych, m. in. bolenia i minoga rzeczno. Obszar ten jest ważny dla zachowania siedlisk i gatunków związanych z doliną wielkiej rzek (korytarz ekologiczny). Znajdują się tu stanowiska *Maculinea telejus* i *M. nausitous*, liczne są populacje ksylobiontów: jelonka rogacza, koziroga dębosza i pachnicy dębowej. Występują tu zespoły *Sanguisorbo-Silaetum* i *Galietum borealis*. Do cenniejszych zespołów reprezentujących siedlisko 3270 należą: *Rumicetum palustris*, *Agrostio-Puicarietum vulgaris*, *Chenopodio-Polygonetum brittingeri* i *Cycero fuscii-Limoselletum*. Wśród roślinności wodnej starorzeczy często spotykanym gatunkiem jest *Salvinia natans*, a najcenniejszym zbiorowiskiem zespół kotewki orzecha wodnego *Trapetum natantis*.

**Specjalny obszar ochrony Dąbrowy Gubińskie PLH080069** – zajmuje powierzchnię ok. 1535 ha i stanowi dobrze zachowany kompleks kwaśnych dąbrów, miejscami pofragmentowany młodnikami sosnowymi, z fragmentami kwaśnych buczyn oraz torfowisk przejściowych i trzęsawisk. Znajdują się tu trzy typy siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG: 7140 torfowiska przejściowe i trzęsawiska, 9110 kwaśne buczyny oraz 9190 kwaśne dąbrowy. Wśród gatunków objętych art. 4 dyrektywy 2009/147/WE i gatunków wymienionych w załączniku II do dyrektywy 92/43/EWG stwierdzono występowanie jelonka rogacza *Lucanus cervus* oraz pachnicy dębowej *Osmoderma eremita*.

Na terenie opracowania występują użytki ekologiczne w postaci skarpy moreny czołowej, których zestawienie zostało przedstawione w tabeli poniżej.

| Nazwa użytku                                        | Lokalizacja                                                                                                       | Działka numer                          |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Skarpa moreny czołowej</b>                       | w rozwidleniu ul. Kresowej i ul. Doktora Kunickiego wraz z placem B. Chrobrego.                                   | 4                                      |
| <b>Skarpa moreny czołowej</b>                       | między ul. Stromą a ul. Piastowską oraz między ul. Woj. Polskiego i ul. Zwycięstwa                                | 214/21, 214/36, 258/6                  |
| <b>Skarpa moreny czołowej</b>                       | teren byłego Amfiteatru oraz teren skarpy przy budynku siedziby "Euroregionu" ul. Piastowska                      | 244/43                                 |
| <b>Skarpa moreny czołowej</b>                       | Park „Waszkiewicza” przy ul. Królewskiej łącznie ze skarpią między tym parkiem a ulicami Piastowską i Grunwaldzką | 331/7, 325, 322, 318/3, 244/44, 244/43 |
| <b>Skarpa moreny czołowej, wąwóz zielony</b>        | Teren starego cmentarza przy ul. Królewskiej z wyłączeniem terenu użytkowanego na boisko szkolne.                 | 333/1                                  |
| <b>Skarpa moreny czołowej z placem B. Chrobrego</b> | Teren ul. Kresowej – wąwóz zielony od ul. Rycerskiej do ul. Repatriantów Obr. 3 miasta Gubina                     | 55, 56, 57, 65/2                       |
| <b>Skarpa moreny czołowej</b>                       | Teren wokół przedszkola i byłego żłobka przy ul. Doktora Kunickiego                                               | 7/12, 12, 14/2                         |
| <b>Skarpa moreny czołowej</b>                       | Teren przedszkola nr 1 przy ul. Piastowskiej 20                                                                   | 250, 251                               |
| <b>Skarpa moreny – bez nazwy czołowej</b>           | Teren skarpy stanowiącej otoczenie doliny położonej na wschód od byłej posiadłości Doktora Kunickiego             | 28/7                                   |

### 6.2.3. Pomniki przyrody

Na terenie gminy występują liczne pomniki przyrody, które zestawiono w tabeli poniżej.

| Lp. | Nazwa                                           | Położenie geograficzne |         | Wielkość   |              |
|-----|-------------------------------------------------|------------------------|---------|------------|--------------|
|     |                                                 | Obręb ewidencyjny      | Działka | Obwód [cm] | Wysokość [m] |
| 1   | Dąb szypułkowy / <i>Quercus robur</i>           | Gubin miasto           | 207     | 470        | 23           |
| 2   | Miłorząb dwuklapowy / <i>Ginkgo biloba</i>      | Gubin miasto           | 191/1   | 275        | 22           |
| 3   | Cypryśnik błotny / <i>Taxodium distichum</i>    | Gubin miasto           | 12      | 290        | 23           |
| 4   | Miłorząb dwuklapowy / <i>Ginkgo biloba</i>      | Gubin miasto           | 12      | 300        | 28           |
| 5   | Dąb szypułkowy / <i>Quercus robur</i>           | Gubin miasto           | 56      | 161        | 28           |
| 6   | Sofora chińska / <i>Sophora japonica</i>        | Gubin miasto           | 114     | 96         | 20           |
| 7   | Sofora chińska / <i>Sophora japonica</i>        | Gubin miasto           | 114     | 107        | 20           |
| 8   | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i> | Gubin miasto           | 253/3   | 131        | 26           |
| 9   | Wierzba biała / <i>Salix alba</i>               | Gubin miasto           | 159/4   | 150        | 8            |
| 10  | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i> | Gubin miasto           | 154     | 108        | 22           |

|    |                                                       |              |       |     |    |
|----|-------------------------------------------------------|--------------|-------|-----|----|
| 11 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 156/3 | 107 | 25 |
| 12 | Grujecznik japoński / <i>Cercidiphyllum japonicum</i> | Gubin miasto | 156/4 | 61  | 18 |
| 13 | Grujecznik japoński / <i>Cercidiphyllum japonicum</i> | Gubin miasto | 156/4 | 62  | 20 |
| 14 | Miłorząb dwuklapowy / <i>Ginkgo biloba</i>            | Gubin miasto | 247   | 50  | 20 |
| 15 | Surmia bignoniowa / <i>Catalpa bignonioides</i>       | Gubin miasto | 240/1 | 61  | 10 |
| 16 | Daglezja zielona / <i>Pseudotsuga menziesii</i>       | Gubin miasto | 186   | 80  | 27 |
| 17 | Miłorząb dwuklapowy / <i>Ginkgo biloba</i>            | Gubin miasto | 191/1 | 89  | 21 |
| 18 | Dąb szypułkowy / <i>Quercus robur</i>                 | Gubin miasto | 200/1 | 132 | 22 |
| 19 | Dąb szypułkowy / <i>Quercus robur</i>                 | Gubin miasto | 200/6 | 157 | 24 |
| 20 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 5/2   | 114 | 11 |
| 21 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 372   | 109 | 20 |
| 22 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 372   | 95  | 20 |
| 23 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 372   | 95  | 21 |
| 24 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 372   | 111 | 22 |
| 25 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 372   | 83  | 21 |
| 26 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 372   | 99  | 22 |
| 27 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 372   | 96  | 23 |
| 28 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 357   | 95  | 20 |
| 29 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 357   | 96  | 23 |
| 30 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 357   | 76  | 20 |
| 31 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 357   | 101 | 23 |
| 32 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 357   | 62  | 20 |
| 33 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 357   | 101 | 23 |
| 34 | Platan klonolistny / <i>Platanus xhispanica</i>       | Gubin miasto | 357   | 81  | 22 |

#### 6.2.4. Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Przez obszar województwa lubuskiego przebiega korytarz ekologiczny tzw. Korytarz Zachodni (KZ), który łączy kompleksy leśne od Sudetów poprzez Bory Dolnośląskie i Lasy Zielonogórskie po Puszcze Rzepińską i Park Narodowy Ujście Warty, gdzie dołącza do korytarza Północno-Centralnego. Obszar opracowania nie wchodzi w skład żadnego korytarza ekologicznego.

Chronione polskim prawem gatunki roślin, zwierząt oraz grzybów występują w obrębie obszarów, o których mowa w podrozdziałach 2.2.1 – 2.2.9. Na terenie objętym niniejszym opracowaniem nie stwierdzono występowania wolnożyjących gatunków podlegających takiej ochronie w siedliskach spoza obszarów objętych ochroną prawną.

### 6.3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – PODSUMOWANIE

1. **Rzeźba terenu** powinna zachować w miarę możliwości swoją obecną ekspozycję. Należy wykluczyć z zabudowy obszary położone na terenach o niekorzystnych warunkach geomorfologicznych. Nowo wprowadzaną zabudowę powinno dostosowywać się do otaczającego krajobrazu.
2. Należy chronić gleby narażone na erozję. Zaleca się wprowadzić zakaz przeznaczania najlepszych gleb na cele niezwiązane z rolnictwem i ogrodnictwem oraz zakaz upraw roślin modyfikowanych genetycznie. Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinien odbywać się pod warunkiem podłączenia do kanalizacji.
3. Należy chronić wody powierzchniowe i podziemne. Nowa zabudowa nie powinna skutkować zmianą stosunków wodnych. Rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej powinien przewidywać dostęp do dostaw wody, zagospodarowania ścieków i odpadów stałych. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód stojących. Odprowadzanie podczyszczonych ścieków do płynących wód powierzchniowych i do gruntu możliwe jedynie po przeprowadzaniu badań hydrogeologicznych. Odprowadzone wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (parkingi, ulice) wymagają podczyszczenia w separatorach. Wody opadowe i roztopowe z terenów niezanieczyszczonych mogą być wykorzystane do poprawy małej retencji.
4. Zaleca się racjonalne gospodarowanie surowcami mineralnymi. Eksploatacja powinna przebiegać z uwzględnieniem koniecznych pozwoleń i poszanowaniem zasad ochrony środowiska. Po zakończonej eksploatacji złóż teren należy zrekultywować.
5. Lokowanie obiektów infrastruktury technicznej, wytwarzających pole elektromagnetyczne, o ile to możliwe, powinno wykonywać się na obszarach, na których nie występuje ciągłe przebywanie ludności. Zawsze należy przestrzegać bezpiecznego poziomu pola elektromagnetycznego w miejscach dostępnych dla ludności. Obiekty infrastruktury powinny być wkomponowane w zastaną tkankę urbanistyczną.
6. **Hałas** powinien być ograniczony do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Konieczna jest odbudowa biologiczna obiektów technicznych i budowlanych w postaci roślinności średniej i wysokiej z nieinwazyjnych gatunków rodzimych. Zaleca się kształtowanie intensywnej zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
7. Aby zapewnić korzystny mikroklimat należy chronić obszary zielone na terenach zurbanizowanych oraz tworzyć ich połączenie z zewnętrzną siecią zieleni, ważna jest również ochrona cieków i zbiorników wodnych. Należy stosować bezpieczne odległości przy lokowaniu budynków w celu odpowiedniego przewietrzania miasta. Stosowanie nieinwazyjnych gatunków rodzimych przyczyni się do ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i pozwoli na bardziej świadome kształtowanie mikroklimatu.
8. Dla struktury przyrodniczej Gubina ważne jest zachowanie istniejących zasobów leśnych. Zaleca się sukcesywnie nadawanie statusu lasów ochronnych obszarom położonym w bliskości korytarzy ekologicznych. Obowiązuje bezwzględna ochrona unikalnych zespołów roślinnych i cennych zespołów fitosocjologicznych, a także ochrona roślinności w otoczeniu cieków i zbiorników wodnych, roślinności

śródpolnej oraz alei przydrożnych. Konieczna jest rekompensata biologiczna adekwatna do wyrządzonej szkody. Należy wprowadzić ochronę prawną na obszarach stanowiących miejsca gniazdowania i miejsca lęgowe rzadkich i chronionych gatunków ptaków oraz siedlisk będących ostoją dla innej zwierzyny. Istne jest odtworzenie powiązań przestrzennych pomiędzy obszarami pełniącymi funkcję korytarzy i ciągów ekologicznych.

9. Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej powinno podkreślać istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe miasta. Niezbędna jest ochrona i ekspozycja krajobrazów naturalnych przy respektowaniu ograniczeń wynikających z prawnej ochrony tych terenów. Powinno utrzymać się zróżnicowanie ekologiczne. Obowiązuje zakaz zabudowy obrzeży wód powierzchniowych. Nakazuje się uzupełnianie nowo powstającej zabudowy o starannie zaaranżowane i dobrze utrzymane układy roślinne, przy wykorzystaniu gatunków rodzimych. Istotna jest bieżąca pielęgnacja i ochrona istniejących drzewostanów. Zaleca się kształtowanie intensywnej zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg i ciągów komunikacyjnych. Ważne jest utrzymanie połączeń pomiędzy fragmentami korytarzy ekologicznych i powiązanie ich z systemami zewnętrznymi. Konieczna jest likwidacja dzikich wysypisk śmieci. Istniejące pomniki przyrody należy chronić i eksponować. Sukcesywne nadawanie statusu pomników przyrody wyróżniającym się egzemplarzom i grupom roślin oraz cennym zespołom fitosocjologicznym i obiektom przyrody nieożywionej przyczyni się do lepszej ochrony zieleni w mieście.

## 7. ŚRODOWISKO KULTUROWE

### 7.1. CHARAKTERYSTYKA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA GUBIN

#### 7.1.1. Tło historyczne

Pierwsze udokumentowane ślady osadnictwa w rejonie miast Guben-Gubin sięgają wczesnej epoki kamiennej, czyli okresu 3 500 – 1 700 p.n.e., natomiast pierwsze wzmianki o mieście pochodzą z 1211 roku, kiedy leżący na przecięciu szlaków handlowych Gubin stał się ważnym miejscem przeładunkowym. Gubin intensywnie zaczął rozwijać się już w wieku XIII i XIV, a na początku XIX wieku rozpoczęło się jego uprzemysłowienie. W zachodniej części miasta, poza historycznie ukształtowanym centrum, powstaje pierwsza przędzalnia, wydobywa się tutaj węgiel brunatny, powstaje również zakład gazowniczy. Następnie w mieście pojawia się kolej, której szlak przebiega na trasie Berlin – Gubin – Wrocław, a później dołącza również do połączenia z Poznaniem i Cottbus. W ten sposób Gubin staje się atrakcyjnym węzłem kolejowym, co pobudza rozwój gospodarki. Powstaje wtedy również wiele obiektów użyteczności publicznej, takich jak sądy, szpital, teatr miejski na wyspie oraz szkoły, biblioteki publiczne i muzeum miejskie.

I wojna światowa pomimo braku bezpośrednich zniszczeń odbiła swoje piętno na gospodarce miasta i warunkach życia mieszkańców. Dopiero pod koniec lat dwudziestych miasto powoli zaczyna odbudowywać swoją gospodarkę.

II wojna światowa okazała się tragiczna dla miasta. W końcowym okresie doszło tutaj do walk, których skutkiem było zniszczenie ok. 80% tkanki miasta oraz łączących oba brzegi mostów. Zgodnie z ustaleniami umowy poczdamskiej ustalony został nowy przebieg granicy polsko-niemieckiej wzdłuż Nysy Łużyckiej i nastąpił podział miasta na dwie części, które stanowiły oddział dwa niezależne byty.

Po prawej stronie zamieszczono dwa widoki na miasto. Pierwszy (górny) pochodzi z 1895 r., a kolejny z lat 1910-1915 (widok z wieży Bismarcka). Widać, że pierwsza linia zabudowy została dość mocno zniszczona podczas powodzi około 1899 roku.



Wschodnia część miasta – Gubin – rozwijała się po wojnie w sposób ograniczony. Bez infrastruktury, zakładów przemysłowych oraz z ograniczonymi środkami ekonomicznymi miasto nie mogło konkurować ze swoim zachodnim partnerem. Ożywienie przyniosły zmiany społeczno-polityczne i gospodarcze związane m.in. z intensyfikacją przygranicznego handlu i rozwojem usług. Wyremontowane zostało przejście graniczne, powstały obiekty handlowe i usługowe, które służą zarówno mieszkańcom Gubina, Guben, jak i mieszkańcom innych miejscowości przygranicznych. W roku 2004 Polska stała się członkiem Unii Europejskiej, dzięki czemu możliwy jest płynny przepływ ludności pomiędzy miastami.

#### 7.1.2. Obszary śródmiejskie

Po podziale miasta na dwie części każde z nich zmuszone było do wyznaczenia nowych obszarów centrujących miasto.

Obszar śródmiejski w Gubinie pozostał na terenach dawnego Starego Miasta wraz z jego otoczeniem. Nadal widoczna jest dawna struktura, która została zachowana dzięki istniejącym ciągom komunikacyjnym. W części północno-wschodniej wzniesiono bloki mieszkaniowe uzupełnione drobnymi usługami. Historyczne Stare Miasto składa się z ruin dawnej fary oraz ratusza. Niestety znajdują się one na dość pustym terenie, co nie sprzyja koncentrowaniu ludności w tym miejscu. W ostatnich latach, na południe od ratusza, powstało tu centrum handlowe, oddzielone szerokim pasem zieleni, które przyciąga okolicznych mieszkańców swoją funkcją usługową.

Poza ścisłym centrum, w kierunku północnym, wschodnim i południowym, rozpoczyna się luźna zabudowa mieszkaniowa. Niestety z uwagi na małe znaczenie miasta po wojnie, które pełniło rolę mieszkaniową i siedziby garnizonu zabudowa nie została silnie zagęszczona.

Natomiast w Guben, znajdującym się na zachodnim brzegu Nysy, silnie rozbudowywała się funkcja przemysłowa z zakładami produkcyjnymi i obiektami usługowo-handlowymi. Część administracyjna, handlowa i usługowa zlokalizowana była w tej części miasta, co pozwoliło na rozbudowę miasta. Nowe centrum zostało

zlokalizowane na dawnych przedmieściach przemysłowych. Choć znajdujące się w bezpośredniej bliskości tereny przemysłowe potęgują uczucie pustki. Obszar mieszkaniowy znajduje się na zachód od centrum i jest gęsto zabudowany.

## 7.2. ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Sporządzaniem listy rejestru zabytków zajmuje się Wojewódzki Konserwator Zabytków. Na liście znajdują się obiekty, które są wartościowe dla dziedzictwa narodowego. Rejestr jest stale aktualizowany i publikowany przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID). Jest to jedna z najważniejszych form ochrony obiektów zabytkowych lub ich zespołów w Polsce. Na liście głównie znajdują się obiekty mieszkalne – domy, wille i kamienice oraz obszar śródmiejski Gubina. Ważnymi obiektami są również ratusz, baszta wraz z fragmentami murów obronnych oraz ruiny kościoła farnego.

Na mapie uwarunkowań oznaczono wszystkie obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków. Poniżej znajduje się lista obiektów miasta Gubin.

| Lp. | Obiekt                                                                 | Miejscowość | Adres obecny              | Numer           | Data                     |
|-----|------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|
| 1.  | Budynek                                                                | GUBIN       | 3 - go Maja 2 (d. 14)     | 2528            | 04.04.1977               |
| 2.  | Kościół farny pierwotnie św. Wawrzyńca następnie św. Trójcy            | GUBIN       |                           | L-432/A (d.281) | 12.04.1961               |
| 3.  | Budynki                                                                | GUBIN       | 3 - go Maja 3             | 2286            | 19.07.1976               |
| 4.  | Dom                                                                    | GUBIN       | Bohaterów 3               | L-488/A 2344    | 19.07.1976               |
| 5.  | Dom                                                                    | GUBIN       | Generała Dąbrowskiego 1   | 2257            | 19.07.1976               |
| 6.  | Dom                                                                    | GUBIN       | Generała Dąbrowskiego 11  | 2263            | 19.07.1976               |
| 7.  | Willa                                                                  | GUBIN       | Generała Dąbrowskiego 15  | 3259            | 30.11.1992               |
| 8.  | Dom                                                                    | GUBIN       | Generała Dąbrowskiego 22  | 2264            | 19.07.1976               |
| 9.  | Dom                                                                    | GUBIN       | Generała Dąbrowskiego 3   | 2258            | 19.07.1976               |
| 10. | Dom                                                                    | GUBIN       | Generała Dąbrowskiego 6   | 2259            | 19.07.1976               |
| 11. | Dom                                                                    | GUBIN       | Generała Dąbrowskiego 8   | 2262            | 19.07.1976               |
| 12. | Zespół fabryczny (piekarnia)                                           | GUBIN       | Fabryczna 5               | 3266            | 30.11.1992               |
| 13. | Dom                                                                    | GUBIN       | Jedności Robotniczej 6    | 716             | 15.01.1964               |
| 14. | Dom                                                                    | GUBIN       | Konopnickiej 4            | 717             | 15.01.1964               |
| 15. | Zespół willowo – ogrodowy /część ogrodu willowego wraz z drzewostanem/ | GUBIN       | Doktora Kunickiego 4      | L-104/A d.3276  | 05.05.1993, 30.07.2003r. |
| 16. | Dom                                                                    | GUBIN       | Lenina 3 (obecnie Lenino) | 2345            | 19.07.1976               |
| 17. | Dom                                                                    | GUBIN       | Lenina 5 (obecnie Lenino) | 2346            | 19.07.1976               |

|     |                |       |                           |                       |            |
|-----|----------------|-------|---------------------------|-----------------------|------------|
| 18. | Dom            | GUBIN | Lenina 7 (obecnie Lenino) | 2518                  | 04.04.1977 |
| 19. | Dom            | GUBIN | Obrońców Pokoju 1         | 2343                  | 06.08.1976 |
| 20. | Budynek        | GUBIN | Obrońców Pokoju 5         | L-244/A<br>(d. 2527)  | 04.04.1977 |
| 21. | Budynek        | GUBIN | Obrońców Pokoju 7         | L- 245/A<br>(d. 2288) | 19.07.1976 |
| 22. | Willa          | GUBIN | Oświęcimska 1             | 3261                  | 30.11.1992 |
| 23. | Budynek        | GUBIN | Oświęcimska 2             | L-395/A<br>(d.2266)   | 19.07.1976 |
| 24. | Budynek        | GUBIN | Oświęcimska 3             | 2265                  | 19.07.1976 |
| 25. | Dom mieszkalny | GUBIN | Oświęcimska 4             | 2688                  | 21.11.1976 |
| 26. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 11             | 2347                  | 19.07.1976 |
| 27. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 12             | 2348                  | 19.07.1976 |
| 28. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 14             | 2290                  | 19.07.1976 |
| 29. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 16             | 2349                  | 19.07.1976 |
| 30. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 18             | 2531                  | 04.04.1977 |
| 31. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 21             | 2350                  | 19.07.1976 |
| 32. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 23             | 2267                  | 21.11.1976 |
| 33. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 24             | 2517                  | 04.04.1977 |
| 34. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 25             | L-696/A<br>(d.2519)   | 04.04.1977 |
| 35. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 26             | 2520                  | 04.04.1977 |
| 36. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 27             | L-239/A<br>(d. 2521)  | 04.04.1977 |
| 37. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 28             | L-587/A<br>(d.2291)   | 19.07.1976 |
| 38. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 28 a           | 2292                  | 19.07.1976 |
| 39. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 29             | L-352/A<br>(d. 2532)  | 04.04.1977 |
| 40. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 3              | 2289                  | 19.07.1976 |
| 41. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 39             | 2293                  | 19.07.1976 |
| 42. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 42             | 2294                  | 19.07.1976 |
| 43. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 43             | L-748/A<br>(d.2295)   | 19.07.1976 |
| 44. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 47             | L-780/A<br>(d. 2522)  | 04.04.1977 |
| 45. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 48             | 2296                  | 19.07.1976 |
| 46. | Budynek        | GUBIN | Piastowska 49             | 2523                  | 04.04.1977 |

|     |                                                            |       |                        |                   |            |
|-----|------------------------------------------------------------|-------|------------------------|-------------------|------------|
| 47. | Willa wraz z otaczającą ją ogrodem w granicach dz. nr 171  | GUBIN | Piastowska 50          | L-594/A (d.3315)  | 26.10.1994 |
| 48. | Willa wraz z otaczającym ją terenem w granicach dz. nr 179 | GUBIN | Piastowska 57          | L-618/A (d. 3263) | 30.11.1992 |
| 49. | Budynek                                                    | GUBIN | Piastowska 6           | L-386/A (d. 2525) | 04.04.1977 |
| 50. | Budynek                                                    | GUBIN | Piastowska 61          | 3264              | 30.11.1992 |
| 51. | Budynek                                                    | GUBIN | Piastowska 64          | 2524              | 04.04.1977 |
| 52. | Willa                                                      | GUBIN | Piastowska 65          | 3265              | 30.11.1992 |
| 53. | Budynek mieszkalny                                         | GUBIN | Piastowska 7           | 3316              | 27.10.1994 |
| 54. | Willa                                                      | GUBIN | Piastowska 8           | L-217/A (d. 3317) | 02.11.1994 |
| 55. | Budynek                                                    | GUBIN | Piastowska 9           | 2530              | 04.04.1977 |
| 56. | Kamienica                                                  | GUBIN | Picka 5 (ob. Różana 5) | 360               | 12.09.1961 |
| 57. | Budynki przemysłowe - Winiarnia                            | GUBIN | Piwna 1                | 3252              | 27.11.1992 |
| 58. | Budynek, wpis weryfikowany                                 | GUBIN | Raławicka 1            | 2281              | 19.07.1976 |
| 59. | Budynek                                                    | GUBIN | Raławicka 33           | L-739/A (d.2342)  | 06.08.1976 |
| 60. | Budynek                                                    | GUBIN | Raławicka 6            | 2282              | 19.07.1976 |
| 61. | Kamienica                                                  | GUBIN | Roosvelta 10           | L-669/A (d.3319)  | 02.11.1994 |
| 62. | Kamienica                                                  | GUBIN | Roosvelta 8            | L-668/A (d.3318)  | 02.11.1994 |
| 63. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 12              | 2275              | 19.07.1976 |
| 64. | Budynek usługowy                                           | GUBIN | Śląska 14b             | 3345              | 04.08.1997 |
| 65. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 16              | 2336              | 19.07.1976 |
| 66. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 17              | 2526              | 04.04.1977 |
| 67. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 18              | L-215/A (d.2582)  | 21.11.1976 |
| 68. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 19              | 2338              | 19.07.1976 |
| 69. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 26              | 2339              | 06.08.1976 |
| 70. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 27              | 2276              | 19.07.1976 |
| 71. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 28              | 2529              | 04.04.1977 |
| 72. | Budynek                                                    | GUBIN | Śląska 29              | 2277              | 19.07.1976 |
| 73. | Budynek ob. szpital                                        | GUBIN | Śląska 35              | L-511/A (d.2278)  | 19.07.1976 |

|     |         |       |                                               |                   |            |
|-----|---------|-------|-----------------------------------------------|-------------------|------------|
| 74. | Budynek | GUBIN | Śląska 4                                      | 2516              | 21.11.1976 |
| 75. | Budynek | GUBIN | Śląska 44                                     | 2340              | 06.08.1976 |
| 76. | Budynek | GUBIN | Śląska 46                                     | 2341              | 06.08.1976 |
| 77. | Budynek | GUBIN | Śląska 5                                      | 2274              | 19.07.1976 |
| 78. | Budynek | GUBIN | Śląska 55                                     | 715               | 15.01.1964 |
| 79. | Budynek | GUBIN | Śląska 58                                     | 2279              | 19.07.1976 |
| 80. | Budynek | GUBIN | Śląska 74                                     | 2280              | 19.07.1976 |
| 81. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 10 (obecnie Szkolna) | L-241/A (d. 2301) | 19.07.1976 |
| 82. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 12 (obecnie Szkolna) | 2302              | 19.07.1976 |
| 83. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 13 (obecnie Szkolna) | 2306              | 19.07.1976 |
| 84. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 14 (obecnie Szkolna) | 2303              | 19.07.1976 |
| 85. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 16 (obecnie Szkolna) | 2304              | 19.07.1976 |
| 86. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 17 (obecnie Szkolna) | 2307              | 19.07.1976 |
| 87. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 18 (obecnie Szkolna) | 2305              | 19.07.1976 |
| 88. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 19 (obecnie Szkolna) | L-430/A (d. 2308) | 19.07.1976 |
| 89. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 2 (obecnie Szkolna)  | L-694/A (d.2297)  | 19.07.1976 |
| 90. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 20 (obecnie Szkolna) | L-435/A (d. 2534) | 04.04.1977 |
| 91. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 22 (obecnie Szkolna) | 2535              | 04.04.1977 |
| 92. | Budynek | GUBIN | Generała Świerczewskiego 24 (obecnie Szkolna) | 2536              | 04.04.1977 |

|      |                                    |       |                                               |                   |            |
|------|------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|-------------------|------------|
| 93.  | Budynek                            | GUBIN | Generała Świerczewskiego 4 (obecnie Szkolna)  | 2298              | 19.07.1976 |
| 94.  | Budynek                            | GUBIN | Generała Świerczewskiego 45 (obecnie Szkolna) | 2309              | 19.07.1976 |
| 95.  | Budynek                            | GUBIN | Generała Świerczewskiego 6 (obecnie Szkolna)  | 2299              | 19.07.1976 |
| 96.  | Budynek                            | GUBIN | Generała Świerczewskiego 8 (obecnie Szkolna)  | 2300              | 19.07.1976 |
| 97.  | Budynek                            | GUBIN | Wojska Polskiego 20                           | 2270              | 19.07.1976 |
| 98.  | Budynek                            | GUBIN | Wojska Polskiego 22                           | 2271              | 19.07.1976 |
| 99.  | Budynek                            | GUBIN | Wojska Polskiego 25                           | 2268              | 19.07.1976 |
| 100. | Budynek                            | GUBIN | Wojska Polskiego 59                           | 2269              | 19.07.1976 |
| 101. | Willa                              | GUBIN | Wojska Polskiego 9                            | 3260              | 30.11.1992 |
| 102. | Budynek                            | GUBIN | Wyspiańskiego 11                              | L-353/A (d. 2284) | 19.07.1976 |
| 103. | Budynek                            | GUBIN | Wyspiańskiego 13                              | L-490/A 2285      | 19.07.1976 |
| 104. | Budynek                            | GUBIN | Wyspiańskiego 6                               | 2283              | 19.07.1976 |
| 105. | Willa                              | GUBIN | Zwycięstwa 24                                 | 3256              | 27.11.1992 |
| 106. | Willa                              | GUBIN | Zwycięstwa 1                                  | 3258              | 27.11.1992 |
| 107. | Willa                              | GUBIN | Zwycięstwa 18                                 | 3253              | 27.11.1992 |
| 108. | Willa                              | GUBIN | Zwycięstwa 20                                 | 3254              | 27.11.1992 |
| 109. | Willa                              | GUBIN | Zwycięstwa 22                                 | 3255              | 27.11.1992 |
| 110. | Willa                              | GUBIN | Zwycięstwa 26                                 | 3257              | 27.11.1992 |
| 111. | Dom                                | GUBIN | Żwirki i Wigury 24                            | 3262              | 30.11.1992 |
| 112. | Budynek                            | GUBIN | Żymierskiego 13 (obecnie Platanowa)           | 2333              | 12.07.1976 |
| 113. | Budynek                            | GUBIN | Żymierskiego 15 (obecnie Platanowa)           | 2334              | 19.07.1976 |
| 114. | Dom                                | GUBIN | Żymierskiego 16 (obecnie Platanowa)           | 2272              | 19.07.1976 |
| 115. | Dom                                | GUBIN | Żymierskiego 19 (obecnie Platanowa)           | 2273              | 19.07.1976 |
| 116. | Miasto Gubin                       | GUBIN |                                               | 62                | 15.09.1955 |
| 117. | Ratusz                             | GUBIN |                                               | 282               | 12.04.1961 |
| 118. | Baszty i fragmenty murów obronnych | GUBIN |                                               | 283               | 12.04.1961 |

## 7.3. ZABYTKI WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Wojewódzka ewidencja zabytków zawiera najistotniejsze informacje o zabytku, obejmuje zabytki nieruchome (np. pojedyncze budynki, zespoły urbanistyczne, zabytkowe parki czy cmentarze) oraz stanowiska archeologiczne. Podstawowym celem tworzenia ewidencji jest rozpoznanie zabytkowego charakteru obiektu poprzez badania historyczne i terenowe, a następnie jego udokumentowanie. Dzięki temu możliwe jest poznanie i utrwalenie wiedzy o dziedzictwie kulturowym oraz właściwe zarządzanie dziedzictwem poprzez prowadzenie planowej polityki i działalności konserwatorskiej.

Na mapie uwarunkowań oznaczono wszystkie obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Poniżej znajduje się lista zabytków miasta Gubin.

| Lp. | Miejscowość | Obiekt                                                                    | Ulica                                  | Nr domu /działka |
|-----|-------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 1.  | GUBIN       | Miasto Gubin wraz z otoczeniem                                            |                                        |                  |
| 2.  | GUBIN       | Cmentarz (d.ewangelicki)                                                  | na przedmieściu, w cz. połud. miasta   |                  |
| 3.  | GUBIN       | Cmentarz (d.ewangelicki)                                                  | Królewska (wokół kościoła)             |                  |
| 4.  | GUBIN       | Cmentarz rzym.-kat.<br>(d. ewangelicki)                                   | Cmentarna (róg Lubelska)               |                  |
| 5.  | GUBIN       | Cmentarz rzym.-kat.<br>(d. ewangelicki)                                   | Królewska (cz. centralno-zach. miasta) |                  |
| 6.  | GUBIN       | Cmentarz rzym.-kat.<br>(d. ewangelicki)                                   | narożnik Królewskiej i Rycerskiej      |                  |
| 7.  | GUBIN       | Cmentarz żołnierzy Armii<br>Radzieckiej                                   | Kołłątaja                              |                  |
| 8.  | GUBIN       | Cmentarz (d. ewangelicki)                                                 | przy kościele farnym                   |                  |
| 9.  | GUBIN       | Miejsce upamiętniające<br>(na terenie.d. cmentarza)                       | Doktora Kunickiego                     |                  |
| 10. | GUBIN       | Zespół murów miejskich, baszta<br>bramna                                  |                                        |                  |
| 11. | GUBIN       | Baszta Bramy Ostrowskiej                                                  |                                        |                  |
| 12. | GUBIN       | Fragmenty murów miejskich                                                 |                                        |                  |
| 13. | GUBIN       | Ruina kościoła farnego<br>p.w.św. Trójcy                                  |                                        |                  |
| 14. | GUBIN       | Historyczne otoczenie kościoła                                            |                                        |                  |
| 15. | GUBIN       | Ruina gotycka- fragment wieży<br>obronnej                                 |                                        |                  |
| 16. | GUBIN       | Ruina gotycka                                                             |                                        |                  |
| 17. | GUBIN       | Kościół p.w. Trójcy<br>Przenajświętszej wraz z<br>historycznym otoczeniem | Królewska                              |                  |
| 18. | GUBIN       | Ratusz                                                                    |                                        |                  |
| 19. | GUBIN       | Arsenał                                                                   |                                        |                  |

|     |       |                                                            |                       |    |
|-----|-------|------------------------------------------------------------|-----------------------|----|
| 20. | GUBIN | Dom                                                        | Batalionów Chłopskich | 6  |
| 21. | GUBIN | Dom                                                        | Batalionów Chłopskich | 16 |
| 22. | GUBIN | Dom                                                        | Batalionów Chłopskich | 28 |
| 23. | GUBIN | Dom                                                        | Batalionów Chłopskich | 34 |
| 24. | GUBIN | Willa                                                      | Bohaterów             | 3  |
| 25. | GUBIN | Zespół fabryczny (d. Lub. Zakład Prz. Skórzanego "Carina") | Budziszyńska          | 4  |
| 26. | GUBIN | Budynek administracyjno-socjalny                           | Budziszyńska          | 4  |
| 27. | GUBIN | Budynek oddziału szkolnego /5/                             | Budziszyńska          | 4  |
| 28. | GUBIN | Budynek produkcyjny /8/                                    | Budziszyńska          | 4  |
| 29. | GUBIN | Budynek produkcyjny /9/                                    | Budziszyńska          | 4  |
| 30. | GUBIN | Budynek produkcyjny /11/                                   | Budziszyńska          | 4  |
| 31. | GUBIN | Budynek produkcyjny /12/                                   | Budziszyńska          | 4  |
| 32. | GUBIN | Dział głównego mechanika                                   | Budziszyńska          | 4  |
| 33. | GUBIN | Kotłownia /7/                                              | Budziszyńska          | 4  |
| 34. | GUBIN | Siłownia                                                   | Budziszyńska          | 4  |
| 35. | GUBIN | Lepiarnia /17/                                             | Budziszyńska          | 4  |
| 36. | GUBIN | Magazyn urządzeń mechanicznych /16/                        | Budziszyńska          | 4  |
| 37. | GUBIN | Warsztat mechaniczny /18/                                  | Budziszyńska          | 4  |
| 38. | GUBIN | Magazyn wyrobów gotowych                                   | Budziszyńska          | 4  |
| 39. | GUBIN | Stolarnia                                                  | Budziszyńska          | 4  |
| 40. | GUBIN | Budynek portierni z bramą                                  | Budziszyńska          | 4  |
| 41. | GUBIN | Budynek przychodni /2/                                     | Budziszyńska          | 4  |
| 42. | GUBIN | Budynek biurowy /4/                                        | Budziszyńska          | 4  |
| 43. | GUBIN | Budynek wytryskarek /6/                                    | Budziszyńska          | 4  |
| 44. | GUBIN | Elektrownia Wodna                                          | Bolesława Chrobrego   |    |
| 45. | GUBIN | Budynek maszynowni i rozdzielni                            | Bolesława Chrobrego   |    |
| 46. | GUBIN | Dom mieszkalny                                             | Generała Dąbrowskiego | 1  |
| 47. | GUBIN | Budynek handlowy (d. firmy Wilhelma Wilke)                 | Generała Dąbrowskiego | 3  |
| 48. | GUBIN | Dom mieszkalny                                             | Generała Dąbrowskiego | 6  |
| 49. | GUBIN | Dom mieszkalny                                             | Generała Dąbrowskiego | 8  |
| 50. | GUBIN | Willa                                                      | Generała Dąbrowskiego | 11 |

|     |       |                                  |                       |       |
|-----|-------|----------------------------------|-----------------------|-------|
| 51. | GUBIN | Dom mieszkalny (willa z ogrodem) | Generała Dąbrowskiego | 15    |
| 52. | GUBIN | Dom mieszkalny                   | Generała Dąbrowskiego | 22    |
| 53. | GUBIN | Budynki przemysłowe              | Fabryczna             | 5     |
| 54. | GUBIN | Dom                              | Gdańska               | 11    |
| 55. | GUBIN | Dom                              | Gdańska               | 13    |
| 56. | GUBIN | Dom                              | Gdańska               | 15    |
| 57. | GUBIN | Dom                              | Gdańska               | 22    |
| 58. | GUBIN | Dom                              | Grunwaldzka           | 2     |
| 59. | GUBIN | Dom                              | Grunwaldzka           | 6     |
| 60. | GUBIN | Dom                              | Grunwaldzka           | 8     |
| 61. | GUBIN | Budynek mieszkalny               | Jedności Robotniczej  | 6     |
| 62. | GUBIN | Dom                              | Jedności Robotniczej  | 12    |
| 63. | GUBIN | Dom                              | Jedności Robotniczej  | 14    |
| 64. | GUBIN | Dom                              | Kaliska               | 7     |
| 65. | GUBIN | Dom                              | Kaliska               | 14    |
| 66. | GUBIN | Dom                              | Kaliska               | 26    |
| 67. | GUBIN | Dom                              | Kresowa               | 3     |
| 68. | GUBIN | Dom                              | Kresowa               | 5     |
| 69. | GUBIN | Dom                              | Kresowa               | 7     |
| 70. | GUBIN | Dom                              | Kresowa               | 9     |
| 71. | GUBIN | Dom                              | Kresowa               | 15    |
| 72. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 1     |
| 73. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 2     |
| 74. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 3     |
| 75. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 4     |
| 76. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 6     |
| 77. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 8     |
| 78. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 9     |
| 79. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 10    |
| 80. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 12    |
| 81. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 16    |
| 82. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 18    |
| 83. | GUBIN | Dom                              | Kołłątaja             | 20    |
| 84. | GUBIN | Dom mieszkalny                   | Konopnickiej          | 4     |
| 85. | GUBIN | Dom                              | Kosynierów            | 12/14 |

|      |       |       |                    |       |
|------|-------|-------|--------------------|-------|
| 86.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 16/18 |
| 87.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 32    |
| 88.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 43    |
| 89.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 59    |
| 90.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 61    |
| 91.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 65    |
| 92.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 67    |
| 93.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 69    |
| 94.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 81    |
| 95.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 83    |
| 96.  | GUBIN | Dom   | Kosynierów         | 89    |
| 97.  | GUBIN | Dom   | Królewska          | 1     |
| 98.  | GUBIN | Dom   | Królewska          | 2     |
| 99.  | GUBIN | Dom   | Królewska          | 6     |
| 100. | GUBIN | Dom   | Królewska          | 8     |
| 101. | GUBIN | Dom   | Królewska          | 9     |
| 102. | GUBIN | Dom   | Krzywa             | 1     |
| 103. | GUBIN | Willa | Doktora Kunickiego | 4     |
| 104. | GUBIN | Dom   | Legnicka           | 8     |
| 105. | GUBIN | Dom   | Legnicka           | 10    |
| 106. | GUBIN | Dom   | Legnicka           | 13    |
| 107. | GUBIN | Dom   | Legnicka           | 19    |
| 108. | GUBIN | Dom   | Legnicka           | 23    |
| 109. | GUBIN | Dom   | Legnicka           | 25    |
| 110. | GUBIN | Dom   | Legnicka           | 31    |
| 111. | GUBIN | Dom   | Lenino             | 3     |
| 112. | GUBIN | Dom   | Lenino             | 5     |
| 113. | GUBIN | Dom   | Lenino             | 7     |
| 114. | GUBIN | Dom   | Lipowa             | 4     |
| 115. | GUBIN | Dom   | Lubelska           | 6     |
| 116. | GUBIN | Dom   | Lubelska           | 8     |
| 117. | GUBIN | Dom   | Lubelska           | 9     |
| 118. | GUBIN | Dom   | Lubelska           | 10    |
| 119. | GUBIN | Dom   | Lubelska           | 13    |
| 120. | GUBIN | Dom   | Lubelska           | 15    |
| 121. | GUBIN | Dom   | Lubelska           | 17    |

|      |       |                         |             |       |
|------|-------|-------------------------|-------------|-------|
| 122. | GUBIN | Dom                     | Lubelska    | 19    |
| 123. | GUBIN | Dom                     | Lubelska    | 23    |
| 124. | GUBIN | Dom                     | Lubelska    | 25    |
| 125. | GUBIN | Dom                     | Majdanek    | 3     |
| 126. | GUBIN | Dom                     | Miodowa     | 3     |
| 127. | GUBIN | Dom                     | Miodowa     | 6/8   |
| 128. | GUBIN | Dom                     | Miodowa     | 9     |
| 129. | GUBIN | Dom                     | Miodowa     | 10/12 |
| 130. | GUBIN | Dom                     | Miodowa     | 20/22 |
| 131. | GUBIN | Dom                     | Nowa        | 4     |
| 132. | GUBIN | Willa                   | Oświęcimska | 1     |
| 133. | GUBIN | Willa                   | Oświęcimska | 2     |
| 134. | GUBIN | Willa                   | Oświęcimska | 3     |
| 135. | GUBIN | Willa                   | Oświęcimska | 4     |
| 136. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 3     |
| 137. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 6     |
| 138. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 7     |
| 139. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 8     |
| 140. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 9     |
| 141. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 10    |
| 142. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 11    |
| 143. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 12    |
| 144. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 13    |
| 145. | GUBIN | Willa                   | Piastowska  | 14    |
| 146. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 16    |
| 147. | GUBIN | Willa                   | Piastowska  | 18    |
| 148. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 20    |
| 149. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 21    |
| 150. | GUBIN | Szkoła Muzyczna (willa) | Piastowska  | 23    |
| 151. | GUBIN | Urząd Miejski           | Piastowska  | 24    |
| 152. | GUBIN | Willa                   | Piastowska  | 25    |
| 153. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 26    |
| 154. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 27    |
| 155. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 29    |
| 156. | GUBIN | Dom                     | Piastowska  | 39    |
| 157. | GUBIN | Willa                   | Piastowska  | 42    |

|      |       |                                |              |           |
|------|-------|--------------------------------|--------------|-----------|
| 158. | GUBIN | Dom                            | Piastowska   | 45        |
| 159. | GUBIN | Kamienica                      | Piastowska   | 47        |
| 160. | GUBIN | Dom                            | Piastowska   | 48        |
| 161. | GUBIN | Willa                          | Piastowska   | 50        |
| 162. | GUBIN | Dom                            | Piastowska   | 54        |
| 163. | GUBIN | Dom                            | Piastowska   | 57        |
| 164. | GUBIN | Dom                            | Piastowska   | 61        |
| 165. | GUBIN | Willa                          | Piastowska   | 65        |
| 166. | GUBIN | Budynki przemysłowe, winiarnia | Piwna        | 1         |
| 167. | GUBIN | Szkoła                         | Raławicka    | 2 (d.1)   |
| 168. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 6         |
| 169. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 9         |
| 170. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 14        |
| 171. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 15        |
| 172. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 20        |
| 173. | GUBIN | Budynek gospodarczy            | Raławicka    | 20        |
| 174. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 22        |
| 175. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 23        |
| 176. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 33        |
| 177. | GUBIN | Dom                            | Raławicka    | 41        |
| 178. | GUBIN | Dom                            | Repatriantów | 7         |
| 179. | GUBIN | Dom                            | Repatriantów | 9         |
| 180. | GUBIN | Dom                            | Repatriantów | 11        |
| 181. | GUBIN | Dom                            | Repatriantów | 17        |
| 182. | GUBIN | Dom                            | Roosevelta   | 4         |
| 183. | GUBIN | Kamienica                      | Roosevelta   | 8         |
| 184. | GUBIN | Kamienica                      | Roosevelta   | 10        |
| 185. | GUBIN | Kamienica                      | Roosevelta   | 12 (d.10) |
| 186. | GUBIN | Dom                            | Różana       | 1         |
| 187. | GUBIN | Dom                            | Różana       | 3         |
| 188. | GUBIN | Dom                            | Różana       | 4         |
| 189. | GUBIN | Dom                            | Różana       | 5         |
| 190. | GUBIN | Dom                            | Różana       | 6         |
| 191. | GUBIN | Dom                            | Różana       | 7         |
| 192. | GUBIN | Dom                            | Różana       | 9         |
| 193. | GUBIN | Dom                            | Różana       | 11        |

|      |       |         |                      |     |
|------|-------|---------|----------------------|-----|
| 194. | GUBIN | Dom     | Różana               | 13  |
| 195. | GUBIN | Dom     | Różana               | 15  |
| 196. | GUBIN | Dom     | Różana               | 16  |
| 197. | GUBIN | Dom     | Różana               | 18  |
| 198. | GUBIN | Dom     | Różana               | 20  |
| 199. | GUBIN | Dom     | Różana               | 22  |
| 200. | GUBIN | Dom     | Różana               | 23  |
| 201. | GUBIN | Dom     | Różana               | 25  |
| 202. | GUBIN | Dom     | Różana               | 26  |
| 203. | GUBIN | Dom     | Rycerska             | 3   |
| 204. | GUBIN | Dom     | Rycerska             | 25  |
| 205. | GUBIN | Willa   | Rycerska             | 27  |
| 206. | GUBIN | Dom     | Rycerska             | 30  |
| 207. | GUBIN | Dom     | Rycerska             | 31  |
| 208. | GUBIN | Dom     | Rycerska             | 33  |
| 209. | GUBIN | Dom     | Rycerska             | 35  |
| 210. | GUBIN | Dom     | Rycerska             | 50  |
| 211. | GUBIN | Dom     | Rydla                | 1   |
| 212. | GUBIN | Dom     | Rydla                | 2   |
| 213. | GUBIN | Dom     | Rydla                | 3   |
| 214. | GUBIN | Dom     | Rydla                | 12  |
| 215. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 2/4 |
| 216. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 3   |
| 217. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 5   |
| 218. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 7   |
| 219. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 9   |
| 220. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 11  |
| 221. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 13  |
| 222. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 19  |
| 223. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 21  |
| 224. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 23  |
| 225. | GUBIN | Dom     | Generała Sikorskiego | 31  |
| 226. | GUBIN | Dom     | Śląska               | 5   |
| 227. | GUBIN | Dom     | Śląska               | 11  |
| 228. | GUBIN | Budynek | Śląska               | 12  |

|      |       |                                  |                                            |     |
|------|-------|----------------------------------|--------------------------------------------|-----|
| 229. | GUBIN | Budynek usługowy (d. mieszkalny) | Śląska                                     | 14b |
| 230. | GUBIN | Budynek                          | Śląska                                     | 16  |
| 231. | GUBIN | Dom mieszkalny (kamienica)       | Śląska                                     | 17  |
| 232. | GUBIN | Budynek                          | Śląska                                     | 18  |
| 233. | GUBIN | Dom mieszkalny (kamienica)       | Śląska                                     | 19  |
| 234. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 21  |
| 235. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 23  |
| 236. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 27  |
| 237. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 29  |
| 238. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 31  |
| 239. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 33  |
| 240. | GUBIN | Budynek obecnie szpital          | Śląska                                     | 35  |
| 241. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 41  |
| 242. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 43  |
| 243. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 49  |
| 244. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 51  |
| 245. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 52  |
| 246. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 53  |
| 247. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 55  |
| 248. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 58  |
| 249. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 65  |
| 250. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 66  |
| 251. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 70  |
| 252. | GUBIN | Dom                              | Śląska                                     | 72  |
| 253. | GUBIN | Szkoła                           | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) |     |
| 254. | GUBIN | Sala Gimnastyczna                | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) |     |
| 255. | GUBIN | Dom                              | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 2   |
| 256. | GUBIN | Dom                              | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 4   |
| 257. | GUBIN | Dom                              | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 5   |
| 258. | GUBIN | Dom                              | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 6   |

|      |       |     |                                            |      |
|------|-------|-----|--------------------------------------------|------|
| 259. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 7    |
| 260. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 8/10 |
| 261. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 9    |
| 262. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 11   |
| 263. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 12   |
| 264. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 13   |
| 265. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 15   |
| 266. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 16   |
| 267. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 17   |
| 268. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 18   |
| 269. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 19   |
| 270. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 20   |
| 271. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 21   |
| 272. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 22   |
| 273. | GUBIN | Dom | Generała Świerczewskiego (obecnie Szkolna) | 24   |
| 274. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 4    |
| 275. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 5    |
| 276. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 9    |
| 277. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 17   |
| 278. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 18   |
| 279. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 20   |
| 280. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 22   |
| 281. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 25   |
| 282. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 26   |
| 283. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 29   |
| 284. | GUBIN | Dom | Wojska Polskiego                           | 31   |

|      |       |                          |                     |       |
|------|-------|--------------------------|---------------------|-------|
| 285. | GUBIN | Dom                      | Wojska Polskiego    | 33    |
| 286. | GUBIN | Dom                      | Wojska Polskiego    | 34    |
| 287. | GUBIN | Dom                      | Wojska Polskiego    | 36    |
| 288. | GUBIN | Dom                      | Wojska Polskiego    | 56    |
| 289. | GUBIN | Dom                      | Wojska Polskiego    | 58    |
| 290. | GUBIN | Dom                      | Wojska Polskiego    | 60    |
| 291. | GUBIN | Dom                      | Wojska Polskiego    | 62    |
| 292. | GUBIN | Dom                      | Wojska Polskiego    | 64    |
| 293. | GUBIN | Dom                      | Generała Wysockiego | 2/4   |
| 294. | GUBIN | Willa                    | Generała Wysockiego | 5     |
| 295. | GUBIN | Willa                    | Generała Wysockiego | 7     |
| 296. | GUBIN | Willa                    | Generała Wysockiego | 10    |
| 297. | GUBIN | Willa                    | Generała Wysockiego | 14    |
| 298. | GUBIN | Willa                    | Generała Wysockiego | 16    |
| 299. | GUBIN | Willa                    | Generała Wysockiego | 18    |
| 300. | GUBIN | Willa                    | Generała Wysockiego | 20/22 |
| 301. | GUBIN | Zespół fabryczny "Diana" | Wyspiańskiego       | 10    |
| 302. | GUBIN | Dom                      | Wyspiańskiego       | 11    |
| 303. | GUBIN | Budynek                  | Wyspiańskiego       | 13    |
| 304. | GUBIN | Dom                      | Wyspiańskiego       | 27    |
| 305. | GUBIN | Dom                      | Wyspiańskiego       | 29    |
| 306. | GUBIN | Dom                      | Złota               | 5     |
| 307. | GUBIN | Dom                      | Złota               | 7     |
| 308. | GUBIN | Dom                      | Złota               | 9     |
| 309. | GUBIN | Willa                    | Zwycięstwa          | 1     |
| 310. | GUBIN | Dom                      | Zwycięstwa          | 3     |
| 311. | GUBIN | Dom                      | Zwycięstwa          | 4     |
| 312. | GUBIN | Dom                      | Zwycięstwa          | 8     |
| 313. | GUBIN | Dom                      | Zwycięstwa          | 10    |
| 314. | GUBIN | Dom                      | Zwycięstwa          | 12    |
| 315. | GUBIN | Willa                    | Zwycięstwa          | 18    |
| 316. | GUBIN | Willa                    | Zwycięstwa          | 20    |
| 317. | GUBIN | Willa                    | Zwycięstwa          | 22    |
| 318. | GUBIN | Willa                    | Zwycięstwa          | 24    |
| 319. | GUBIN | Willa                    | Zwycięstwa          | 26    |
| 320. | GUBIN | Dom                      | Żwirki i Wigury     | 24    |

|      |       |                                       |                                            |          |
|------|-------|---------------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| 321. | GUBIN | Dom                                   | Żwirki i Wigury                            | 25       |
| 322. | GUBIN | Dom                                   | Żwirki i Wigury                            | 26       |
| 323. | GUBIN | Dom                                   | Żwirki i Wigury                            | 36       |
| 324. | GUBIN | Dom                                   | Żwirki i Wigury                            | 40       |
| 325. | GUBIN | Dom                                   | Żwirki i Wigury                            | 42       |
| 326. | GUBIN | Dom                                   | Żwirki i Wigury                            | 44       |
| 327. | GUBIN | Dom                                   | Marszałka Żymierskiego (obecnie Platanowa) | 13       |
| 328. | GUBIN | Dom                                   | Marszałka Żymierskiego (obecnie Platanowa) | 15       |
| 329. | GUBIN | Dom                                   | Marszałka Żymierskiego (obecnie Platanowa) | 16       |
| 330. | GUBIN | Dom                                   | Marszałka Żymierskiego (obecnie Platanowa) | 23       |
| 331. | GUBIN | Dom                                   | Marszałka Żymierskiego (obecnie Platanowa) | 50       |
| 332. | GUBIN | Budynek użytkowy (d. Muzeum Miejskie) | 3 Maja                                     | 2 (d.14) |
| 333. | GUBIN | Budynek biurowy                       | Marszałka Żymierskiego (obecnie Platanowa) | 20       |
| 334. | GUBIN | Budynek produkcyjny - tłocznia        | Marszałka Żymierskiego (obecnie Platanowa) | 20       |

#### 7.4. ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE

Stanowiska archeologiczne należą do grupy zabytków nieruchomych. Są to obszary, w obrębie których znaleziono źródła archeologiczne wraz z otaczającym je kontekstem. Mogą to być m.in. grodziska, cmentarzyska czy pozostałości dawnych osad. Poniżej zamieszczono wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach administracyjnych miasta Gubina.

| Lp. | Chronologia                     | Przynależność kulturowa        | Nr rejestru zabytków | Data wpisu do rejestru zabytków | Lokalizacja | Uwagi      |
|-----|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|------------|
| 1.  | Lt<br>OWR                       | k. jastorfska<br>k. luboszycka |                      |                                 |             | archiwalne |
| 2.  | neolit<br>Ha<br>WŚ<br>Lt<br>OWR | KCWK<br>k. łużycka             |                      |                                 |             | archiwalne |
| 3.  |                                 | k. łużycka                     |                      |                                 |             | archiwalne |
| 4.  | Ha                              | k. łużycka                     |                      |                                 |             | archiwalne |
| 5.  |                                 | k. łużycka                     |                      |                                 |             |            |
| 6.  | EB                              | k. łużycka                     |                      |                                 |             | archiwalne |
| 7.  | EK                              |                                |                      |                                 |             | archiwalne |
| 8.  | OWR                             |                                |                      |                                 |             | archiwalne |
| 9.  |                                 | k. łużycka                     |                      |                                 |             | archiwalne |

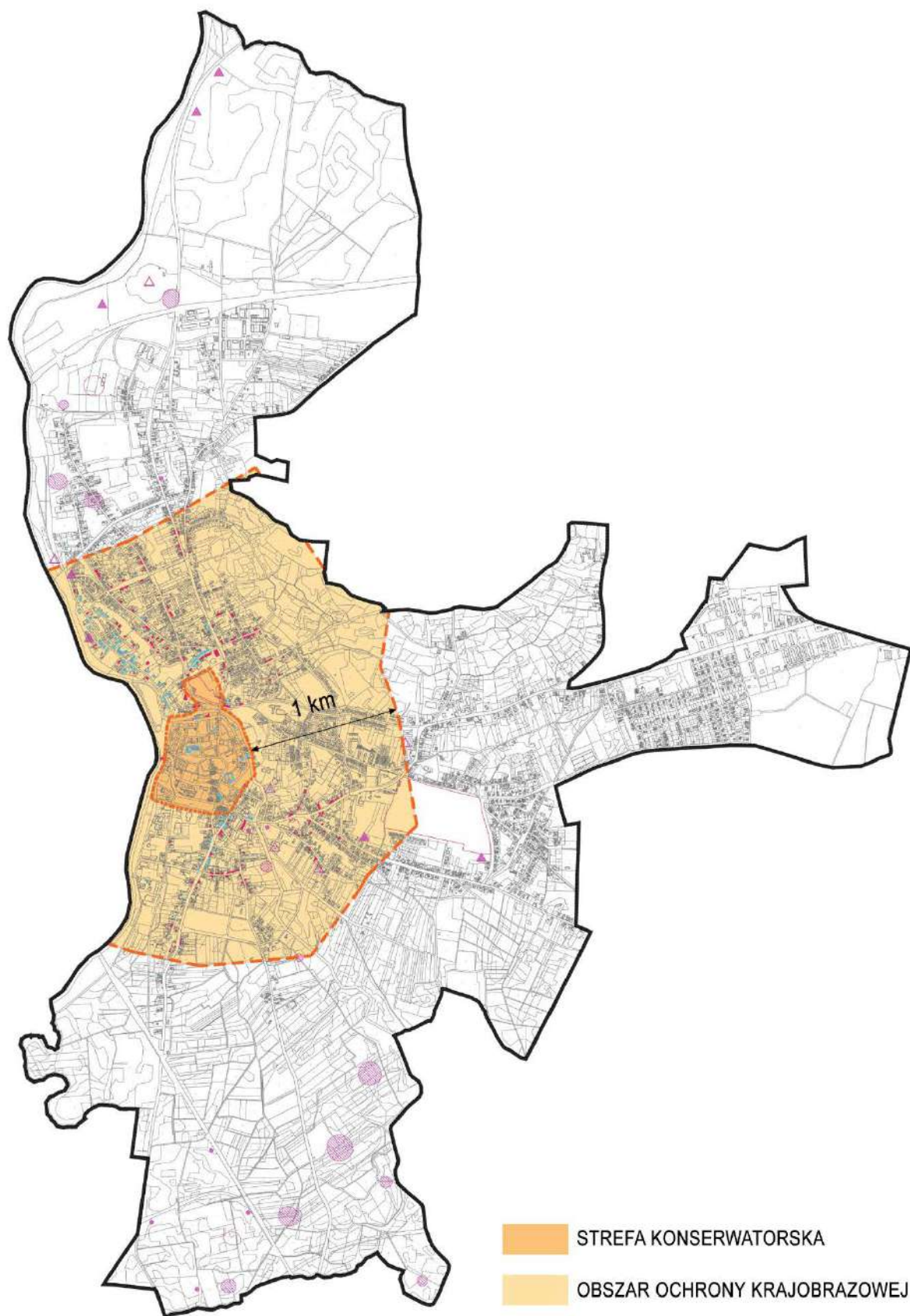
|     |                 |                          |               |            |                           |                                            |
|-----|-----------------|--------------------------|---------------|------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| 10. |                 | k. łużycka               | 401/Ar        | 1971-10-27 |                           | w rejestrze jako Gubin, st. 3 (archiwalne) |
| 11. | EK              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 12. | EB              | k. łużycka               |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 13. | Ha<br>Ha        | k. łużycka<br>k. łużycka |               |            |                           |                                            |
| 14. |                 | k. łużycka ?             |               |            |                           |                                            |
| 15. |                 | k. łużycka               |               |            |                           |                                            |
| 16. | WŚ              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 17. | EB              | k. łużycka               |               |            |                           |                                            |
| 18. | WŚ              |                          |               |            |                           |                                            |
| 19. |                 | k. łużycka               |               |            |                           |                                            |
| 20. |                 | k. łużycka               |               |            |                           |                                            |
| 21. | PŚ<br>PŚ/NŻ     |                          |               |            |                           |                                            |
| 22. | PŚ/NŻ           |                          |               |            |                           |                                            |
| 23. |                 | k. łużycka               |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 24. | OWR             |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 25. | WŚ              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 26. | OWR             |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 27. | WŚ              |                          |               |            | 43/1<br>ob. 0005<br>Gubin | archiwalne                                 |
| 28. | 141 n. e.       |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 29. | OWR             |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 30. | 183 n. e.       |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 31. | OWR             |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 32. | mezolit/ neolit |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 33. | Lt              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 34. | OWR             |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 35. | EB              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 36. | EB              | k. łużycka               |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 37. | EK              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 38. | ?               |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 39. | EK              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 40. | EK              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 41. | EK              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 42. | WŚ              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 43. |                 | k. łużycka               |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 44. |                 | k. unietycka ?           |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 45. | WŚ              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 46. |                 | k. łużycka               |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 47. | WŚ              |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 48. | WŚ-NŻ           |                          |               |            |                           | archiwalne                                 |
| 49. |                 |                          | 62 (księga A) | 1955-09-15 |                           |                                            |
| 50. | WŚ              |                          |               |            |                           |                                            |
| 51. |                 | k. łużycka               |               |            |                           |                                            |
| 52. |                 | k. łużycka               |               |            |                           |                                            |
| 53. | WŚ              |                          |               |            |                           |                                            |
| 54. |                 | k. łużycka               |               |            |                           |                                            |
| 55. |                 | k. łużycka               |               |            |                           |                                            |

|     |                 |            |  |  |  |            |
|-----|-----------------|------------|--|--|--|------------|
| 56. | mezolit<br>EB   | k. łużycka |  |  |  |            |
| 57. | WŚ              |            |  |  |  |            |
| 58. | WŚ              |            |  |  |  | archiwalne |
| 59. | EK              | k. łużycka |  |  |  | archiwalne |
| 60. | Ha              | k. łużycka |  |  |  | archiwalne |
| 61. | pradzieje<br>PŚ |            |  |  |  | archiwalne |
| 62. | EK              |            |  |  |  |            |

#### 7.5. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W centrum Gubina znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej wpisana do rejestru zabytków. Zespół urbanistyczno-krajobrazowy obejmuje ściśle centrum Gubina. Obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej ograniczony jest ulicami: Chrobrego, Grunwaldzką, obejmuje dawny cmentarz przy ul. Królewskiej, następnie ul. Generała Dąbrowskiego, II Armii Wojska Polskiego (obecnie część ul. Generała Władysława Andersa i część ul. Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego) i alejami Łużyckimi. Jego dokładne granice zostały przedstawione na mapie uwarunkowań. Dodatkowo, w promieniu 1 km od tej granicy rozciąga się obszar ochrony krajobrazowej.

Poniżej znajduje się pomniejszona mapa z oznaczonymi obiema strefami.



## 7.6. LISTA ZABYTKÓW MIASTA GUBEN

*Zabytki archeologiczne*

| Gemarkung | Flur     | Kurzansprache                                                                                                                                    | Boden-<br>denkmal-<br>nummer |
|-----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Guben     | 3        | Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter                                                                                 | 120026                       |
| Guben     | 7        | Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld Bronzezeit                                                                                                      | 120031                       |
| Guben     | 11       | Kloster deutsches Mittelalter                                                                                                                    | 120034                       |
| Guben     | 2<br>3   | Friedhof deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Kirche Neuzeit, Dorfkern Neuzeit | 120336                       |
| Guben     | 4        | Gräberfeld Bronzezeit                                                                                                                            | 120337                       |
| Guben     | 4        | Rast- und Werkplatz Paläolithikum, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Bronzezeit                                                         | 120338                       |
| Guben     | 3        | Wüstung deutsches Mittelalter                                                                                                                    | 120339                       |
| Guben     | 21       | Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit                                                                         | 120409                       |
| Guben     | 21<br>22 | Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit                                                                                                       | 120410                       |
| Guben     | 21<br>22 | Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit                                                                                                 | 120411                       |
| Guben     | 19       | Gräberfeld Eisenzeit                                                                                                                             | 120412                       |
| Guben     | 14       | Gräberfeld Eisenzeit                                                                                                                             | 120413                       |
| Guben     | 14       | Gräberfeld Bronzezeit                                                                                                                            | 120414                       |
| Guben     | 20       | Siedlung Bronzezeit                                                                                                                              | 120415                       |
| Guben     | 13<br>20 | Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkern Neuzeit                                                        | 120417                       |
| Guben     | 6        | Rast- und Werkplatz Mesolithikum                                                                                                                 | 120425                       |
| Guben     | 6        | Rast- und Werkplatz Mesolithikum                                                                                                                 | 120426                       |
| Guben     | 7        | Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit                                                                                                 | 120427                       |

*Obszary wykopalisk*

Obecnie w Guben nie ma obszarów ochrony wykopalisk.

*Chronione obszary zabytkowe*

| Ort     | Gemeinde | Bezeichnung                             | Veröffentlicht                                                                      | ID-<br>Nummer<br>(MIDAS-<br>Obj.Nr.) |
|---------|----------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Drebkau | Drebkau  | Denkmalbereichssatzung Altstadt Drebkau | Drebkauer Amtsblatt, Amtsblatt für die Stadt Drebkau, 7. Jg., Nr. 12 vom 21.06.2008 | 0912552<br>6                         |

|               |                |                                                       |                                                                                                                                                             |          |
|---------------|----------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Peitz         | Peitz          | Denkmalbereichssatzung der Stadt Peitz                | Peitzer Amtsanzeiger, Amtliches Mitteilungsblatt des Amtes Peitz, 2. Jg., Nr. 12 vom 01.12.1993                                                             | 09125314 |
| Reicherskreuz | Schenkendöbern | Satzung zum Schutze des Denkmalbereichs Reicherskreuz | Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern, 25. Jg., Nr. 5 v. 08.05.2015; zuvor: Aushang durch die Gemeinde Reicherskreuz vom 23.12.1993 | 09125305 |

**Pozostałe zabytki**

| Ort   | Gemeinde | Adresse                  | Bezeichnung                                                                                                                                                   | ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.) |
|-------|----------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 9/10     | Tuchfabrik (Carl Lehmanns Wwe & Sohn, später Werk I des VEB Gubener Wolle) mit Produktionsgebäude (Haus D), Verwalterhaus, Wolllager (Haus A) und Einfriedung | 09125501                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 26       | Tuchfabrik Lehmann & Richter mit Hofbefestigung und Villa mit Einfriedung                                                                                     | 09125445                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 31a, 31b | Zwei Wohnblöcke                                                                                                                                               | 09125175                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 32       | Villa                                                                                                                                                         | 09125169                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 33       | Wohnhaus                                                                                                                                                      | 09125177                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 46       | Mietwohnhaus                                                                                                                                                  | 09125517                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 50       | Kinderkrippe                                                                                                                                                  | 09125153                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 59       | Berlin-Gubener Hutfabrik AG, vorm. Apelius Cohn                                                                                                               | 09125503                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 61       | Villa                                                                                                                                                         | 09125472                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 63       | Villa                                                                                                                                                         | 09125473                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 64       | Gerichtsgefängnis und Wohnhaus                                                                                                                                | 09125516                  |
| Guben | Guben    | Alte Poststraße 66       | Gerichtsgebäude                                                                                                                                               | 09125160                  |
| Guben | Guben    | Am Sandberg 1            | Brunnenskulptur                                                                                                                                               | 09125948                  |
| Guben | Guben    | August-Bebel- Straße 4   | Evangelisches Gemeindehaus                                                                                                                                    | 09125542                  |
| Guben | Guben    | Bahnhofstraße            | Bahnhof Guben mit Bahnhofsempfangsgebäude, Bahnsteigüberdachungen der Bahnsteige 2 und 3, Wasserturm                                                          | 09125140                  |

|       |       |                                      |                                                                                                                                                                   |          |
|-------|-------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Guben | Guben | Bahnhofstraße 1                      | Wohnhaus mit Zaun                                                                                                                                                 | 09125178 |
| Guben | Guben | Bahnhofstraße 2                      | Hutfabrik (heute Schule)                                                                                                                                          | 09125146 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 5a, 5b               | Zwei Mietwohnhäuser                                                                                                                                               | 09125179 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 11                   | Villa                                                                                                                                                             | 09125316 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 14                   | Villa                                                                                                                                                             | 09125173 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 15, 16               | Villa                                                                                                                                                             | 09125474 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 24                   | Villa                                                                                                                                                             | 09125172 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 29b                  | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                                                                           | 09125518 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 30                   | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                                                                           | 09125854 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 35                   | Villa, jetzt Begegnungszentrum Volkssolidarität Spree-Neiße e.V.                                                                                                  | 09125468 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 35a                  | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                                                                           | 09125497 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 36                   | Villa                                                                                                                                                             | 09125170 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 37                   | Mietwohnhaus                                                                                                                                                      | 09125171 |
| Guben | Guben | Berliner Straße 45                   | Wohnhaus und Tor                                                                                                                                                  | 09125182 |
| Guben | Guben | Cottbuser Straße                     | Bahnhofsbergbrücke                                                                                                                                                | 09125841 |
| Guben | Guben | Cottbuser Straße 1                   | Tuchfabrik F. M. Huschke, bestehend aus Wohngebäude, Pfortnerhaus mit einem Fragment der Einfriedung, einem Teil des Fabrikgebäudes 3 und Resten der Gartenanlage | 09125155 |
| Guben | Guben | Cottbuser Straße 54b                 | Jüdischer Friedhof mit Trauerhalle und Kriegerdenkmal                                                                                                             | 09125158 |
| Guben | Guben | Damaschkestraße 43                   | Kindergarten                                                                                                                                                      | 09125154 |
| Guben | Guben | Dr.-Ayrer-Straße 1-3, Wilkestraße 30 | Naemi-Wilke-Stift und Nebenbauten                                                                                                                                 | 09125202 |
| Guben | Guben | Dr.-Ayrer-Straße 18                  | Friedenskirche                                                                                                                                                    | 09125152 |
| Guben | Guben | Forster Straße 31, 33                | Poliklinik                                                                                                                                                        | 09125325 |
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 1                 | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                                                                           | 09125537 |
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 2                 | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                                                                           | 09125538 |
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 17                | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                                                                           | 09125539 |
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 18                | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                                                                           | 09125540 |

|       |       |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                             |              |
|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 29                                                                                                                                                                                                                            | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                     | 0912587<br>4 |
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 34                                                                                                                                                                                                                            | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                     | 0912546<br>1 |
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 42                                                                                                                                                                                                                            | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                     | 0912549<br>5 |
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 43                                                                                                                                                                                                                            | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                     | 0912549<br>6 |
| Guben | Guben | Frankfurter Straße 45                                                                                                                                                                                                                            | Wohn- und Geschäftshaus                                                                                     | 0912549<br>8 |
| Guben | Guben | Friedrich-Engels- Straße 1-14, 16, 64-70 (gerade), Hegelstraße 1, 1a, 2-6, 8, 10, Kaltenborner Straße 57a, Karl- Liebknecht-Straße 2-20 (gerade), Karl-Marx-Straße 15-37 (ungerade), 33a, 32-56 (gerade), Rosa-Luxemburg-Straße 31-37 (ungerade) | Wohngebiet                                                                                                  | 0912515<br>6 |
| Guben | Guben | Friedrich-Engels- Straße 64-70 (gerade)                                                                                                                                                                                                          | Wohnblock                                                                                                   | 0912530<br>1 |
| Guben | Guben | Friedrich-Engels- Straße 72                                                                                                                                                                                                                      | Schulgebäude und Turnhalle mit Gedenktafel                                                                  | 0912530<br>0 |
| Guben | Guben | Gasstraße 4-7                                                                                                                                                                                                                                    | Hutfabrik C. G. Wilke                                                                                       | 0912538<br>8 |
| Guben | Guben | Gasstraße 11                                                                                                                                                                                                                                     | Verwaltungsgebäude und Maschinenhaus des Gaswerks                                                           | 0912587<br>5 |
| Guben | Guben | Gasstraße 15                                                                                                                                                                                                                                     | Wohnhaus und Scheune                                                                                        | 0912587<br>7 |
| Guben | Guben | Grunewalder Straße 2                                                                                                                                                                                                                             | Gedenktafel für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs                                                        | 0912593<br>8 |
| Guben | Guben | Hegelstraße 1a                                                                                                                                                                                                                                   | Ehemalige Wilhelm-Pieck-Schule mit Wilhelm- Pieck-Büste                                                     | 0912537<br>0 |
| Guben | Guben | Kaltenborner Straße 91                                                                                                                                                                                                                           | Wasserwerk mit Pumpstation, Brunnenhäuschen und Filterhalle                                                 | 0912598<br>6 |
| Guben | Guben | Karl-Liebknecht- Straße, Karl-Marx- Straße, Friedrich-Engels-Straße, Kaltenborner Straße                                                                                                                                                         | Platz des Gedenkens - Grünanlage mit Sowjetischem Ehrenfriedhof und Gedenkstein für Opfer des Kapp-Putsches | 0912514<br>8 |
| Guben | Guben | Karl-Marx-Straße 32-40 (gerade)                                                                                                                                                                                                                  | Wohnblock                                                                                                   | 0912560<br>4 |
| Guben | Guben | Karl-Marx-Straße 52/54                                                                                                                                                                                                                           | Wohnblock mit Apotheke                                                                                      | 0912529<br>9 |
| Guben | Guben | Karl-Marx-Straße 56                                                                                                                                                                                                                              | Lichtspieltheater „Friedensgrenze“                                                                          | 0912550<br>2 |
| Guben | Guben | Kirchstraße 1, Alte Poststraße 67                                                                                                                                                                                                                | Klosterkirche                                                                                               | 0912515<br>9 |
| Guben | Guben | Kirchstraße 1, Alte Poststraße 67                                                                                                                                                                                                                | Reste der Klostermauer                                                                                      | 0912516<br>4 |

|       |       |                                                                 |                                                                                                                                                                              |              |
|-------|-------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Guben | Guben | Klaus-Herrmann- Straße                                          | Wilhelm-Pieck-Denkmal                                                                                                                                                        | 0912517<br>4 |
| Guben | Guben | Mittelstraße 6                                                  | Mietwohnhaus                                                                                                                                                                 | 0912585<br>9 |
| Guben | Guben | Mühlenstraße 5                                                  | Sprucker Mühle                                                                                                                                                               | 0912516<br>7 |
| Guben | Guben | Mühlenstraße 5                                                  | Postmeilensäule                                                                                                                                                              | 0912516<br>3 |
| Guben | Guben | Pestalozzistraße 10                                             | Mietwohnhaus                                                                                                                                                                 | 0912587<br>9 |
| Guben | Guben | Reichenbacher Straße 24                                         | Sägegatter mit technischen Nebeneinrichtungen (Dieselmotor, Elektromotor, Transmissionen, Blockwagen, Schienen, Hilfsmaschinen und - geräte, div. Werkzeuge etc.), aus Horno | 0912547<br>5 |
| Guben | Guben | Rosa-Luxemburg- Straße 31-37 (ungerade)                         | Wohnblock                                                                                                                                                                    | 0912515<br>7 |
| Guben | Guben | Rosa-Luxemburg- Straße 40a-d, 42a-c, 44a-d, 46a-d, 48a-c, 50a-d | Ludewig-Siedlung                                                                                                                                                             | 0912502<br>1 |
| Guben | Guben | Rosenweg 14                                                     | Katholische Kirche „Maria, Mutter der Christenheit“ (Marienkirche)                                                                                                           | 0912594<br>9 |
| Guben | Guben | Straupitzstraße 1                                               | Kirche                                                                                                                                                                       | 0912514<br>9 |
| Guben | Guben | Straupitzstraße 2                                               | Villa                                                                                                                                                                        | 0912518<br>1 |
| Guben | Guben | Uferstraße, Bahnhofstraße                                       | Volkshausgarten                                                                                                                                                              | 0912516<br>2 |
| Guben | Guben | Uferstraße 9                                                    | Villa und straßenseitige Einfriedung                                                                                                                                         | 0912514<br>4 |
| Guben | Guben | Uferstraße 11                                                   | Villa, Remise, Einfriedung und Garten                                                                                                                                        | 0912514<br>5 |
| Guben | Guben | Uferstraße 20-28 (gerade)                                       | Berlin-Gubener Hutfabrik AG, vormals Apelius Cohn                                                                                                                            | 0912545<br>6 |
| Guben | Guben | Uferstraße 40                                                   | Villa                                                                                                                                                                        | 0912551<br>3 |
| Guben | Guben | Wilkestraße 1                                                   | Wohnhaus                                                                                                                                                                     | 0912518<br>0 |

#### 7.7. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO – PODSUMOWANIE

1. Gubin i Guben mają bogatą wspólną historię, dopiero po II wojnie światowej miasta zostały rozdzielone na dwa osobne ośrodki miejskie. Każde z miast budowało od tego czasu własne centrum i obszary mieszkaniowe.
2. W rejestrze zabytków sporządzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znalazło się 118 pozycji objętych ochroną. Dominują w nim domy mieszkalne, jednak najważniejszymi obiektami są ruiny dawnej fary, ratusz i baszta z fragmentem murów obronnych.
3. Na obszarze Gubina do wojewódzkiej ewidencji zabytków wpisanych zostało 334 obiektów. W przypadku modernizacji obiektów ważne jest, by zachować ich architektoniczne walory oraz historyczną wartość.

4. Na obszarze miasta znajdują się 62 udokumentowane stanowiska archeologiczne, w tym 2 wpisane do rejestru zabytków. Rozpoznane stanowiska mogą stanowić pewne utrudnienia w zagospodarowywaniu terenu, szczególnie jeżeli wiąże się to z pracami ziemnymi.
5. Część z wpisanych do rejestru czy ewidencji zabytków jest w złym stanie technicznym. Należy dążyć do remontu i prawidłowej renowacji obiektów.

## DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE

### 8. DEMOGRAFIA

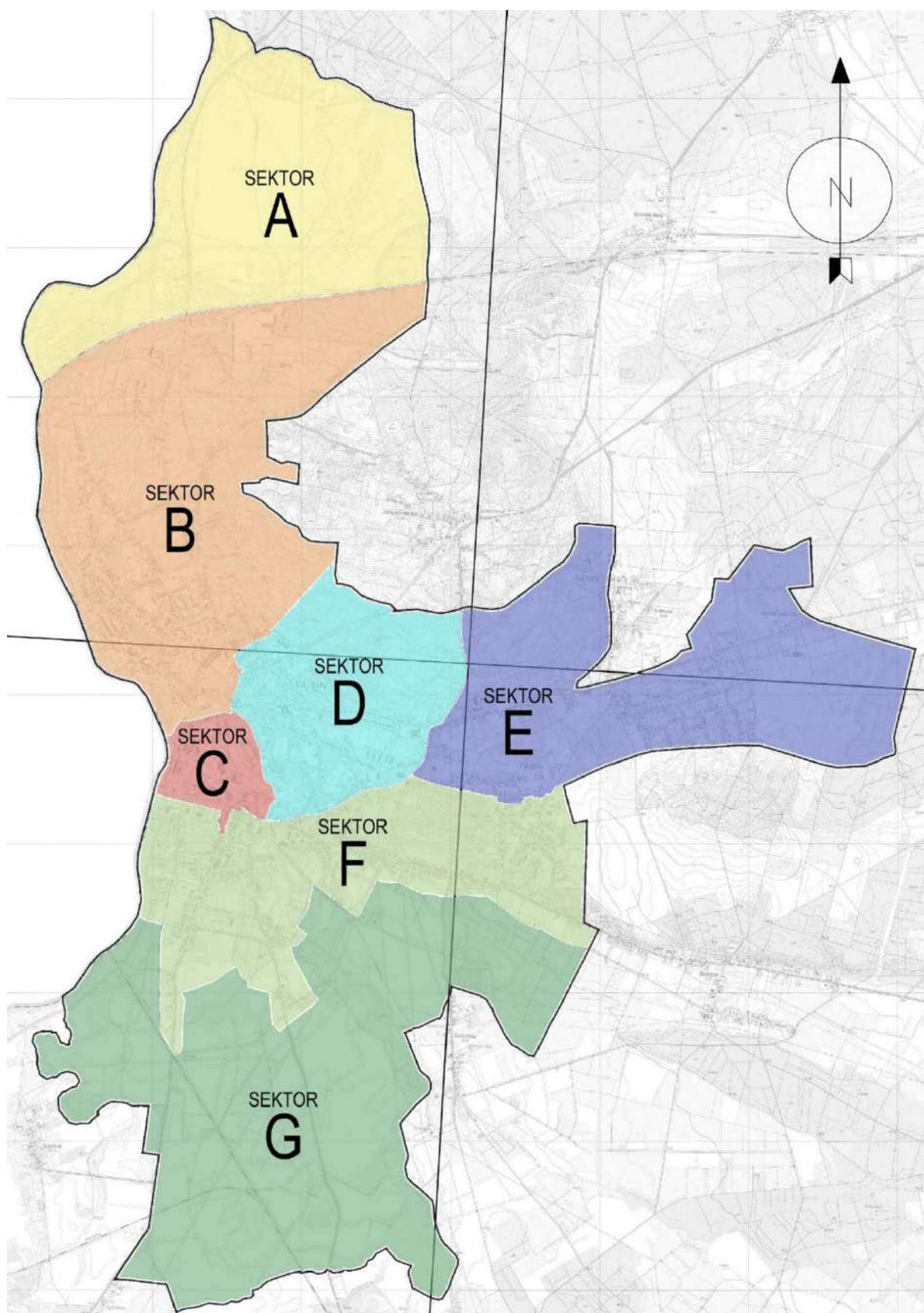
#### 8.1. STAN LICZEBNY I ROZMIESZCZENIE LUDNOŚCI W MIEŚCIE

Liczba ludności miasta Gubin na koniec roku 2017 wyniosła 16 740 mieszkańców.

Gęstość zaludnienia w mieście wynosi ok. 809,5 os/km<sup>2</sup>. Jest to wartość ponad 6 razy większa niż średnie zaludnienie Polski, które wynosi 123 os/km<sup>2</sup>, jednak dla obszarów miejskich jest to stosunkowo wyrównana wartość.

Na potrzeby opracowywanego studium miasto podzielono na 7 sekcji o różnym charakterze tkanki miejskiej:

- Sektor A – jest to północna część miasta, ograniczona od południa torami kolejowymi. W sektorze A znajdują się Gubińskie Mokradła, teren dawnego lotniska oraz stadion miejski. Teren ma znikomą liczbę zabudowań mieszkalnych.
- Sektor B – północną granicę sekcji wyznaczają tory kolejowe, a południowa granica przebiega wzdłuż odcinka rzeki biegnącej równolegle do ul. Roosvelta, a następnie wzdłuż ulic Rycerskiej i Różanej. Sektor B jest silnie zabudowany budownictwem jednorodinnym i wielorodinnym, a intensywność tych zabudowań intensyfikuje się w miarę zbliżania się do centrum miasta. Sektor B posiada największą liczbę mieszkańców.
- Sektor C – ściśle centrum miasta. Sektor ograniczony ulicami Bolesława Chrobrego, Roosvelta i Generała Dąbrowskiego (wzdłuż rzeki Lubicy), od południa częścią ulicy Generała Andersa i częścią ul. Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, a od zachodu rzeką wzdłuż niemieckiej granicy. Teren posiada najstarsze zabudowania. Głównie dominują tu usługi z towarzyszącymi im zabudowaniami wielorodzinnymi oraz jednorodinnymi (w południowo-wschodniej części sektora).
- Sektor D – sektor w centralnej części miasta, graniczy od zachodu z sektorem B i C, od wschodu z sektorem E, a od południa z sektorem F. Ograniczony jest ulicami Malczewskiego, Rycerską, rzeką Lubszą biegnącą w kierunku południowym, następnie ul. Wyspiańskiego, Kujawską i Gdyńską. Sektor zdominowany jest przez zabudowę jednorodzinną, znajdują się tutaj również usługi towarzyszące zabudowaniom, dwie stacje benzynowe, budynki oświaty i również duże tereny niezagospodarowane.
- Sektor E – jest to wschodnia część miasta, ograniczona ul. Gdyńską, Kujawską i Cmentarną. Przez ostatnie lata silnie rozwinęła się tutaj zabudowa jednorodzinna. Na wschodnim krańcu terenu znajdują się dawne tereny wojskowe, które poddawane są stopniowej rewitalizacji.
- Sektor F – teren rozciągający się od zachodu (ograniczony rzeką biegnącą wzdłuż granicy państwa), do wschodu (granica miasta). Od północy ograniczony jest sektorami C, D, E wzdłuż części ulicy Generała Władysława Andersa i części ul. Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Wyspiańskiego i Cmentarną, a od południa obejmuje ul. Śląską, Morską, Rolną i Piękną. W obrębie sektora dominuje zabudowa jednorodzinna, we wschodniej części znajduje się cmentarz, a na terenach leżących w pobliżu rzeki (w zachodniej części sektora) znajdują się tereny przemysłowe i magazynowe.
- Sektor G – teren położony w południowej części miasta. Zdecydowaną większość zajmują tereny upraw rolnych, znajduje się tutaj również teren przemysłowy.

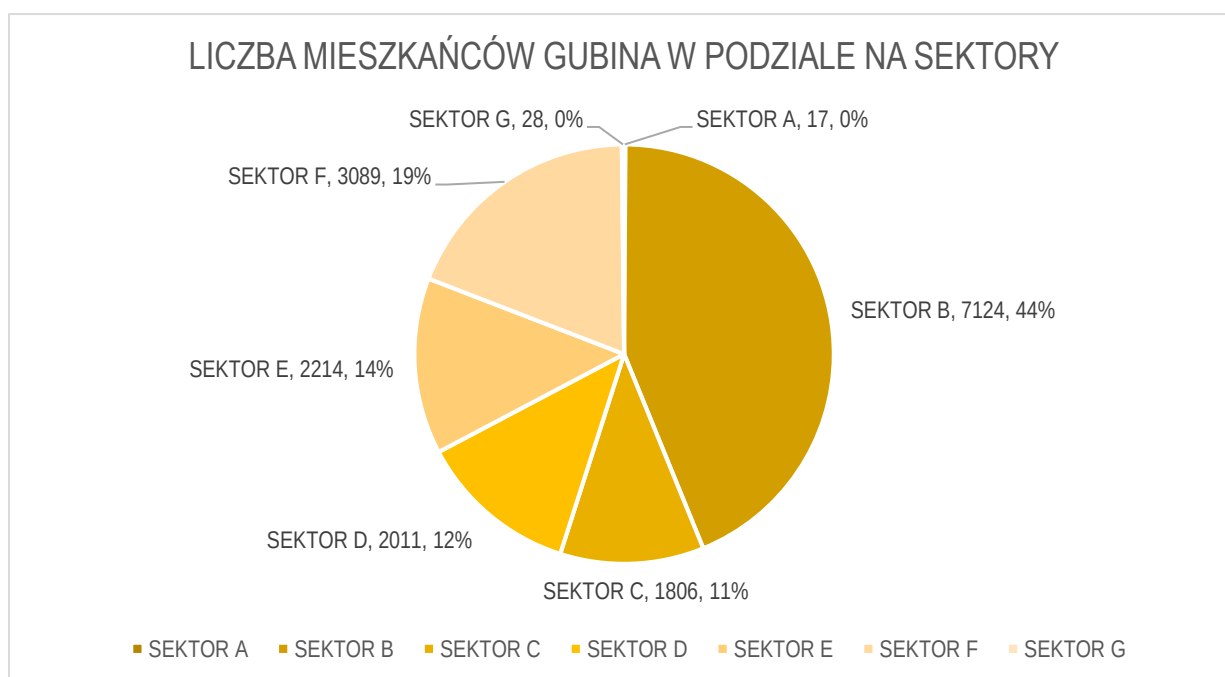


Orientacyjny podział na sektory przedstawiony został na mapie za pomocą kolorów. Poniżej, w tabeli, zamieszczono dokładny spis ulic przyporządkowanych do odpowiednich sektorów.

| Sektor   | Łączna liczba mieszkańców | Nazwa ulicy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sektor A | 318                       | Generała Sikorskiego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Sektor B | 6746                      | 1 Maja<br>Akacyjowa<br>Batalionów Chłopskich<br>Bohaterów<br>Bolesława Krzywoustego<br>Dębowa<br>Generała Bema<br>Generała Wysockiego<br>Grunwaldzka<br>Jagiellońska<br>Jana Sobieskiego<br>Kosynierów<br>Kościuszki<br>Krajobrazowa<br>Królewska<br>Kwiatowa<br>Lenino<br>Majdanek<br>Miodowa<br>Morska<br>Osiedle Emilii Plater<br>Oświęcimska<br>Partyzantów<br>Piastowska<br>Platanowa<br>Polna<br>Różana<br>Rycerska<br>Słoneczna<br>Spokojna<br>Sportowa<br>Stroma<br>Szkolna<br>Tobruk<br>Traugutta<br>Wojska Polskiego<br>Wrzosowa<br>Wyzwolenia<br>Złota<br>Zwycięska |
| Sektor C | 1806                      | 3 Maja<br>Basztowa<br>Bolesława Chrobrego<br>Chopina<br>Drukarska<br>Generała Dąbrowskiego<br>Kinowa<br>Konopnickiej<br>Kopernika<br>Krasińskiego<br>Nowa<br>Obrońców Pokoju<br>Plac Katedralny<br>Poprzeczna<br>Roosvelta<br>Słowackiego<br>Ułanów Karpackich<br>Westerplatte                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sektor D | 2011                      | Doktora Kunickiego<br>Gdańska<br>Gdyńska<br>Generała Józefa Wybickiego<br>Generała Pułaskiego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |      | Kasztanowa<br>Klonowa<br>Kossaka<br>Krzywa<br>Księcia Józefa Poniatowskiego<br>Leona Wyczółkowskiego<br>Lipowa<br>Lotnicza<br>Lubelska<br>Malczewskiego<br>Niecała<br>Paderewskiego<br>Parkowa<br>Przesiedleńców<br>Repatriantów<br>Wrońskiego<br>Wyspiańskiego<br>Zacisze<br>Żwirki i Wigury                                 |
| Sektor E | 2291 | Bajkowa<br>Barlickiego<br>Brzozowa<br>Ceglana<br>Cmentarna<br>Daszyńskiego<br>Długa<br>Dolna<br>Dubois<br>Hoża<br>Jasna<br>Kasprzaka<br>Krasickiego<br>Kresowa<br>Krótka<br>Kujawska<br>Mylina<br>Okrężna<br>Okrzei<br>Osiedlowa<br>Poziomkowa<br>Przemysłowa<br>Sezamkowa<br>Ukryta<br>Waryńskiego<br>Źródłana<br>Żołnierska |
| Sektor F | 2274 | Bronowicka<br>Budziszyńska<br>Dzika<br>Generała Władysława Andersa<br>Jedności Robotniczej<br>Kaliska<br>Kółłataja<br>Krańcowa<br>Leśna<br>Łukowa<br>Mała<br>Matejki<br>Miedziana<br>Ogrodowa<br>Orla<br>Orzeszkowej<br>Pamiątkowa<br>Piękna<br>Pikusia<br>Poleska<br>Raclawicka                                              |

|          |     |                                                                                                                                               |
|----------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     | Rodziewiczówny<br>Rolna<br>Rydla<br>Sadowa<br>Świerkowa<br>Widok<br>Wieniawskiego<br>Wiśniowa<br>Wodna<br>Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego |
| Sektor G | 843 | Krakowska<br>Legnicka<br>Łąkowa<br>Śląska                                                                                                     |

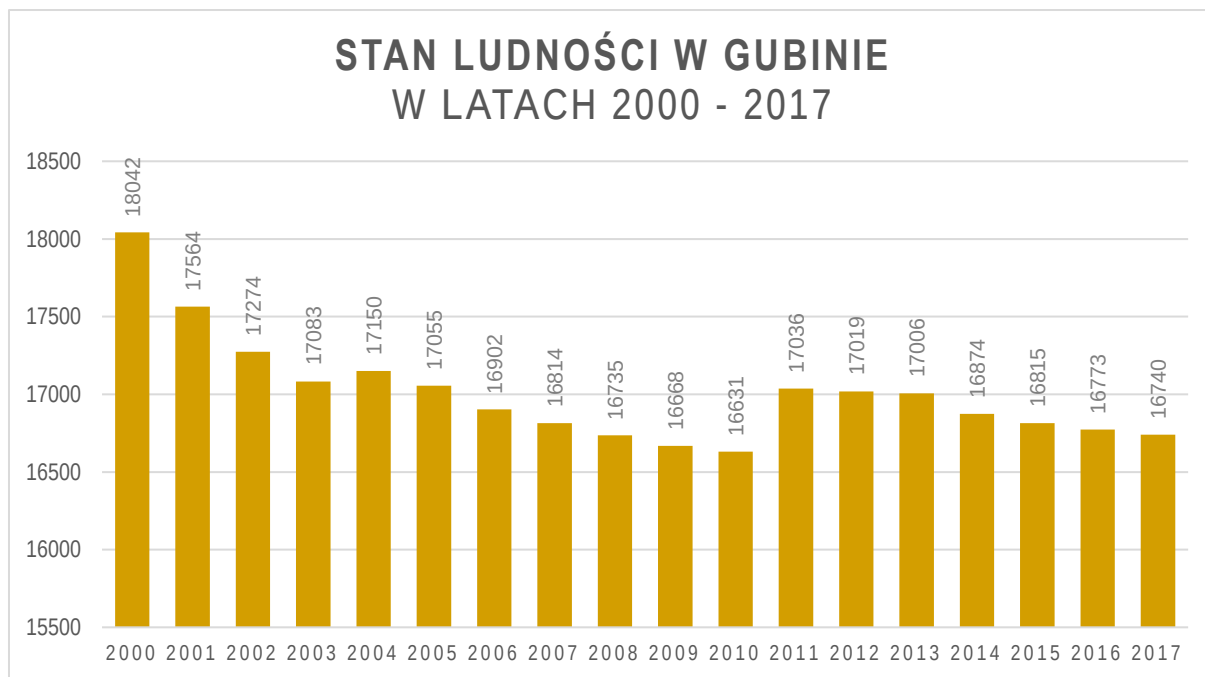


## 8.2. DYNAMIKA ROZWOJU ZAŁUDNIENIA I CECHY BIOLOGICZNE POPULACJI

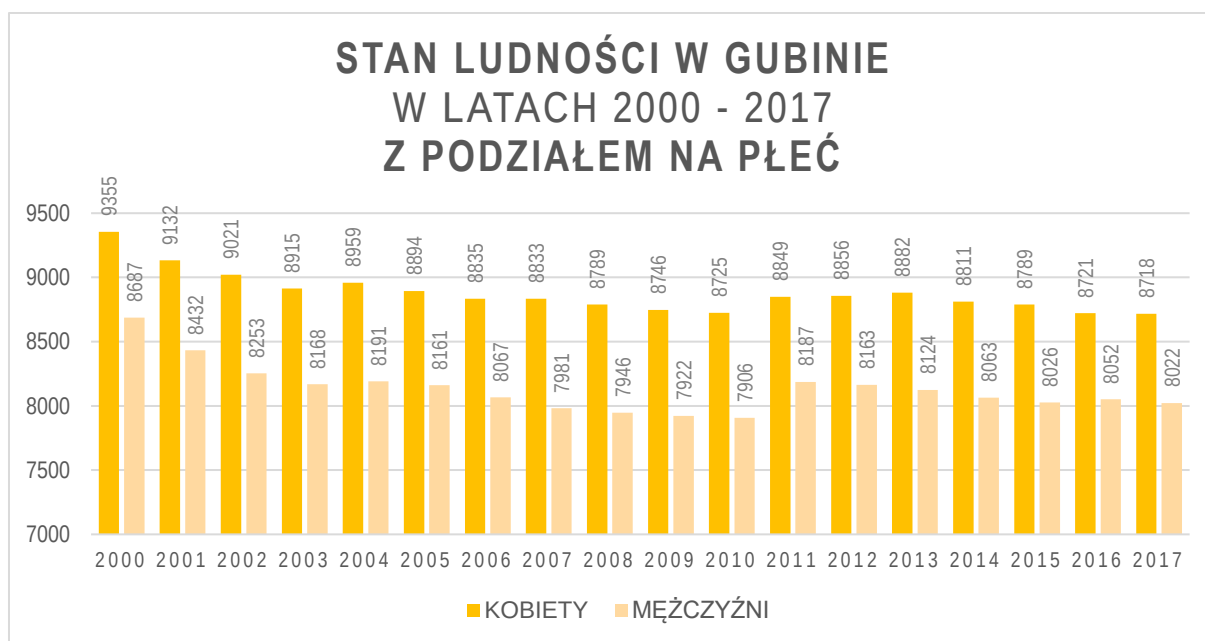
Dynamika rozwoju ludności, czyli zmienna liczba ludności w czasie, kształtuje się na podstawie czynników takich jak rozrodczość, umieralność i migracje. Zestawienie takich danych pokazuje jak rozwija się populacja na danym terenie oraz jak wygląda ruch ludności. W przedstawionych poniżej analizach wykorzystano wartości absolutne oraz wskaźniki zrelatywizowane na każde 1000 mieszkańców przedstawione w ‰.

### 8.2.1. Stan liczebny

W roku 2017 liczba ludności Gubina wyniosła 16 740 mieszkańców. Porównując statystyki w latach 2000 – 2017 widać, że populacja w mieście wykazuje tendencję malejącą. Wyjątkiem jest rok 2011, gdzie odnotowano wzrost ludności powyżej 17 000, a następnie populacja znów zaczęła maleć. W latach 2002 – 2017 liczba mieszkańców zmalała o 3,1%. Spadek liczby ludności to generalna tendencja utrzymująca się w całym kraju, jest ona wynikiem spadającej stopy przyrostu naturalnego przy jednoczesnym systematycznym zwiększaniu się liczby zgonów wynikającym ze wzrostu liczby osób w starszym wieku.

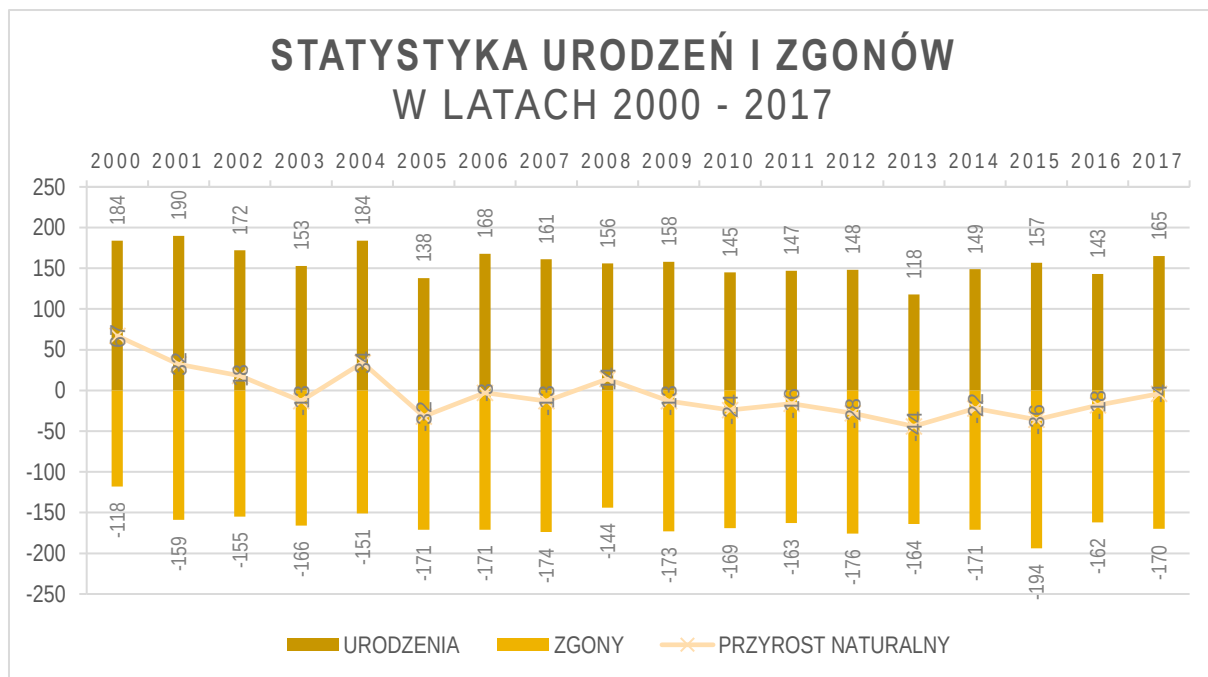


W 2017 roku w Gubinie kobiety stanowiły 51,1% populacji gminy, a mężczyźni 47,9%. Współczynnik feminizacji wyniósł 109, co oznacza, że na każdych 100 mężczyzn przypadło 109 kobiet. Współczynnik maskulinizacji wyniósł 92, co oznacza, że na każde 100 kobiet przypadło 92 mężczyzn.



#### 8.2.2. Dynamika ludności

W Gubinie przyrost naturalny jest ujemny i wynosi -4, co odpowiada -0,24 na 1000 mieszkańców miasta. Ogółem, w 2017 roku urodziło się 165 dzieci, z czego 50,9% stanowiły dziewczynki, a 49,1% chłopcy. Współczynnik dynamiki demograficznej, który jest określany jako stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów w mieście wynosi 0,93. Jest to wartość mniejsza od średniej dla województwa i również mniejsza od średniej dla całego kraju. Ujemny przyrost naturalny ma negatywny wpływ na strukturę demograficzną, ponieważ zwiększa się liczba osób w wieku poprodukcyjnym.



Liczba zgonów w roku 2016 najczęściej spowodowana była chorobami układu krążenia (49,1%), następnie chorobami nowotworowymi (22,9%), a 3,1% zgonów spowodowana była chorobami układu oddechowego. Na 1000 mieszkańców Gubina przypada 9,6 zgonów, co jest wartością porównywalną do średniej wartości dla województwa lubuskiego oraz nieznacznie mniejszą wartością od średniej dla kraju.

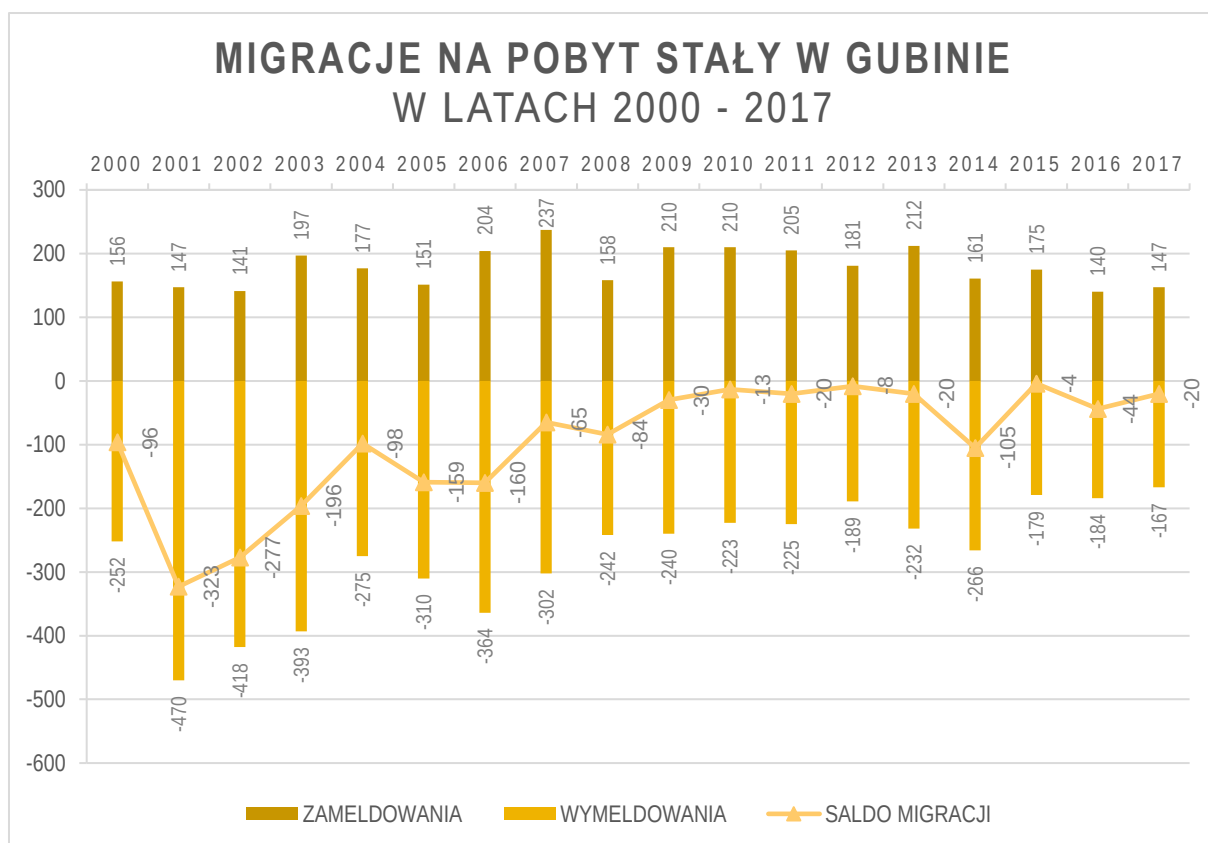
|          | Zgony na 1000 ludności | Zgony na 1000 urodzeń żywych | Zgony osób w wieku do 65 lat na 1000 ludności w tej grupie wiekowej |
|----------|------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gubin    | 9,6                    | 109,7                        | 3,8                                                                 |
| Lubuskie | 9,8                    | 102,3                        | 3,5                                                                 |
| Polska   | 10,1                   | 101,5                        | 3,2                                                                 |

#### 8.2.3. Migracje ludności

Migracje to przemieszczenia ludności związane ze zmianą miejsca zamieszkania (pobytu stałego lub czasowego) w połączeniu z przekroczeniem granicy jednostki administracyjnej podziału terytorialnego kraju (migracje wewnętrzne) lub granicy państwa (migracje zagraniczne).

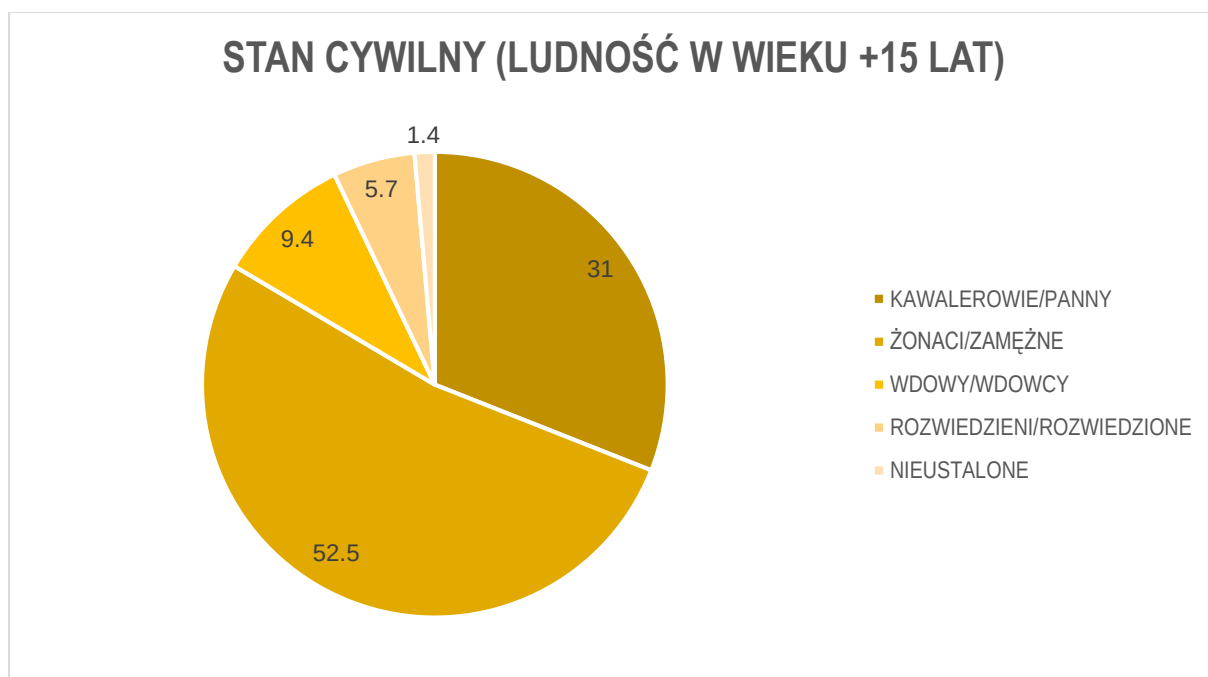
W 2017 roku w Gubinie zarejestrowano 142 zameldowania w ruchu wewnętrznym i 156 wymeldowań, co oznacza, że saldo migracji wewnętrznych wyniosło -14. W mieście zameldowało się 5 osób z zagranicy, a 11 wymeldowało się poza granice kraju, co daje saldo migracji zagranicznych wynoszące -6, wynika z tego, że całkowite saldo migracji w mieście w roku 2017 wyniosło -20.

|      | Zameldowania<br>w ruchu<br>wewnętrznym | Wymeldowania<br>w ruchu<br>wewnętrznym | Saldo migracji<br>wewnętrznych | Zameldowania<br>w ruchu<br>zewnątrznym | Wymeldowania<br>w ruchu<br>zewnątrznym | Saldo migracji<br>zewnątrznym | Saldo migracji |
|------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| 2000 | 151                                    | 240                                    | -89                            | 5                                      | 12                                     | -7                            | -96            |
| 2001 | 144                                    | 452                                    | -308                           | 3                                      | 18                                     | -15                           | -323           |
| 2002 | 138                                    | 412                                    | -274                           | 3                                      | 6                                      | -3                            | -277           |
| 2003 | 187                                    | 382                                    | -195                           | 10                                     | 11                                     | -1                            | -196           |
| 2004 | 169                                    | 270                                    | -101                           | 8                                      | 5                                      | 3                             | -98            |
| 2005 | 141                                    | 290                                    | -149                           | 10                                     | 20                                     | -10                           | -159           |
| 2006 | 195                                    | 304                                    | -109                           | 9                                      | 60                                     | -51                           | -160           |
| 2007 | 226                                    | 267                                    | -41                            | 11                                     | 35                                     | -24                           | -65            |
| 2008 | 145                                    | 197                                    | -52                            | 13                                     | 45                                     | -32                           | -84            |
| 2009 | 196                                    | 217                                    | -21                            | 14                                     | 23                                     | -9                            | -30            |
| 2010 | 202                                    | 197                                    | 5                              | 8                                      | 26                                     | -18                           | -13            |
| 2011 | 200                                    | 187                                    | 13                             | 5                                      | 38                                     | -33                           | -20            |
| 2012 | 167                                    | 145                                    | 22                             | 14                                     | 44                                     | -30                           | -8             |
| 2013 | 206                                    | 179                                    | 27                             | 6                                      | 53                                     | -47                           | -20            |
| 2014 | 152                                    | 213                                    | -61                            | 9                                      | 53                                     | -44                           | -105           |
| 2015 | 175                                    | 179                                    | -4                             | 0                                      | 0                                      | 0                             | -4             |
| 2016 | 127                                    | 167                                    | -40                            | 13                                     | 17                                     | -4                            | -44            |
| 2017 | 142                                    | 156                                    | -14                            | 5                                      | 11                                     | -6                            | -20            |



W 2017 roku mieszkańcy powiatu krośnieńskiego zawarli 91 małżeństw, co odpowiada 5,4 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to wartość znacznie wyższa niż średnia dla województwa lubuskiego oraz dla średniej krajowej. W tym samym roku odnotowano 2,0 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. Jest to wartość znacznie wyższa niż średnia dla województwa lubuskiego oraz średniej krajowej.

31,0% mieszkańców Gubina to osoby stanu wolnego, a 52,5% to osoby żyjące w związku małżeńskim. 5,7% mieszkańców to osoby po rozwodzie, a 9,34% to wdowy i wdowcy.

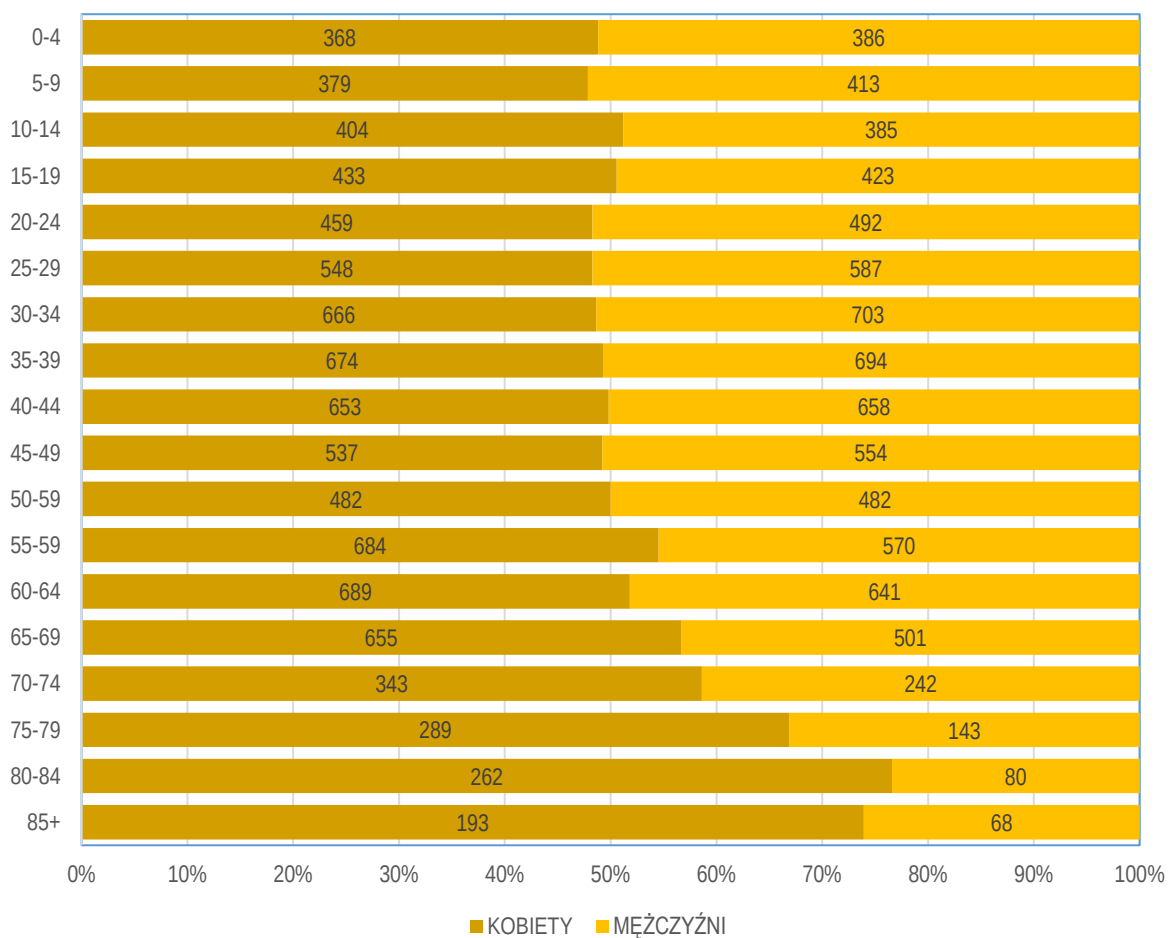


| <b>MAŁŻEŃSTWA I ROZWODY NA 1000 LUDNOŚCI W GUBINIE W LATACH 2002 - 2017</b> |                   |                |                                                   |                                                |                                |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|                                                                             | <b>Małżeństwa</b> | <b>Rozwody</b> | <b>Małżeństwa<br/>w województwie<br/>lubuskim</b> | <b>Rozwody<br/>w województwie<br/>lubuskim</b> | <b>Małżeństwa<br/>w Polsce</b> | <b>Rozwody<br/>w Polsce</b> |
| 2002                                                                        | 4,5               | 1,2            | 4,4                                               | 1,5                                            | 5,0                            | 1,2                         |
| 2003                                                                        | 3,7               | 1,3            | 4,5                                               | 1,5                                            | 5,1                            | 1,3                         |
| 2004                                                                        | 5,0               | 1,7            | 4,4                                               | 1,9                                            | 5,0                            | 1,5                         |
| 2005                                                                        | 4,0               | 2,5            | 4,9                                               | 2,5                                            | 5,4                            | 1,8                         |
| 2006                                                                        | 4,7               | 2,5            | 5,8                                               | 2,4                                            | 5,9                            | 1,9                         |
| 2007                                                                        | 6,3               | 2,2            | 6,6                                               | 2,1                                            | 6,5                            | 1,7                         |
| 2008                                                                        | 6,1               | 2,1            | 6,9                                               | 2,2                                            | 6,8                            | 1,7                         |
| 2009                                                                        | 7,0               | 2,0            | 6,5                                               | 1,9                                            | 6,6                            | 1,7                         |
| 2010                                                                        | 5,1               | 1,7            | 5,8                                               | 1,9                                            | 5,9                            | 1,6                         |
| 2011                                                                        | 4,8               | 2,0            | 5,1                                               | 2,1                                            | 5,4                            | 1,7                         |
| 2012                                                                        | 5,1               | 2,0            | 5,3                                               | 2,0                                            | 5,3                            | 1,7                         |
| 2013                                                                        | 5,1               | 1,9            | 4,6                                               | 1,9                                            | 4,7                            | 1,7                         |
| 2014                                                                        | 4,4               | 1,7            | 4,8                                               | 2,1                                            | 4,9                            | 1,7                         |
| 2015                                                                        | 6,1               | 2,0            | 4,9                                               | 2,0                                            | 4,9                            | 1,8                         |
| 2016                                                                        | 5,0               | 1,9            | 5,0                                               | 1,9                                            | 5,0                            | 1,7                         |
| 2017                                                                        | 5,4               | 2,0            | 4,9                                               | 1,8                                            | 5,0                            | 1,7                         |

#### 8.2.4. Struktura ludności

Średni wiek kobiet w Gubinie wynosi 43,1 lat, a mężczyźni statystycznie żyją krócej i średnia ich wieku wynosi 39,4 lat. Wynika stąd, że średni wiek mieszkańca Gubina wynosi 41,3 lata. Jest to średnia porównywalna do średniego wieku w województwie lubuskim oraz do średniej dla kraju.

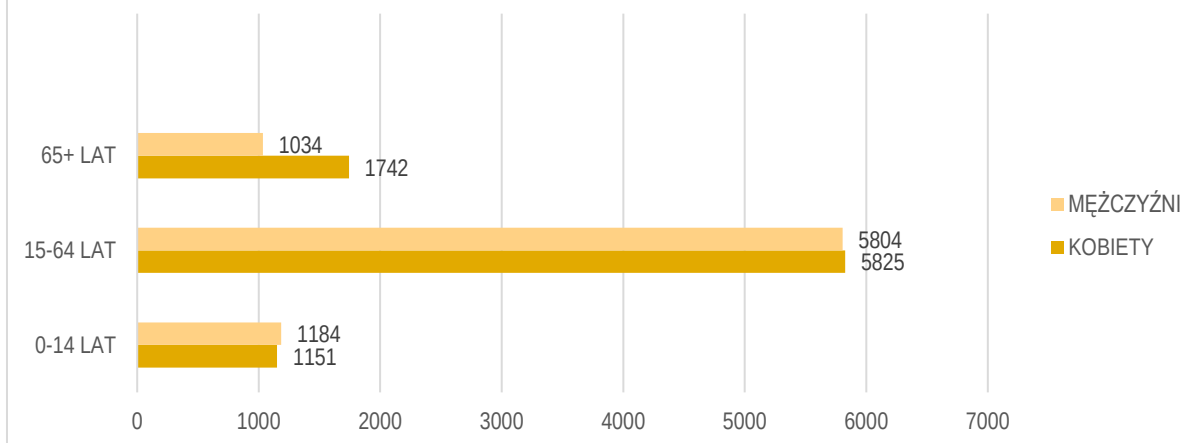
## PIRAMIDA WIEKU MIESZKAŃCÓW GUBINA W 2017 ROKU



Przyjmuje się, że ludność można podzielić na trzy biologiczne grupy wiekowe:

- 0-14 lat – dzieci (młodość demograficzna)
- 15-64 lata – dorośli bez osób starszych
- 65 lat i więcej – osoby starsze (starość demograficzna).

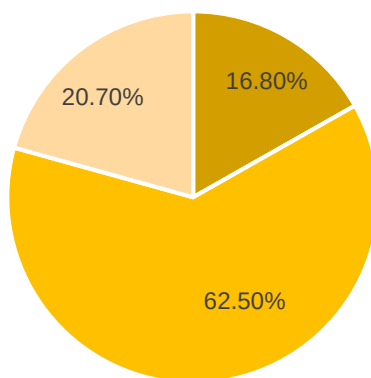
## BIOLOGICZNE GRUPY WIEKOWE W GUBINIE W 2017 ROKU



Kolejnym podziałem ludności wg wieku jest kryterium ekonomiczne:

- Wiek przedprodukcyjny (wiek nieprodukcyjny): ludność w wieku 0-17 lat
- Wiek produkcyjny (wiek zdolności do pracy): tj. mężczyźni 18-64 lata, i kobiety 18-59 lat
- Wiek poprodukcyjny (wiek nieprodukcyjny): tj. mężczyźni - 65 i więcej oraz kobiety - 60 lat i więcej.

#### EKONOMICZNE GRUPY WIEKOWE W GUBINIE W 2017 ROKU



■ WIEK PRZEDPRODUKCYJNY ■ WIEK PRODUKCYJNY ■ WIEK POPRODUKCYJNY

#### 8.2.5. Dane prognozowane

Długofalowe prognozy demograficzne publikowane przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) pokazują, że liczba ludności Polski oraz województwa lubuskiego ma tendencję malejącą. Prognoza demograficzna na lata 2014 – 2050 dla województwa lubuskiego przewiduje do 2050 roku ogólny spadek populacji o 14% w stosunku do roku 2013. Oznacza to, że populacja województwa zmniejszy się o 142,8 tys. osób. Udział ludności województwa w ogólnej liczbie ludności kraju z 2,7% w roku 2013 spadnie do 2,6% w roku 2035 i utrzyma się na tym poziomie do roku 2050. Przyrost naturalny na 1000 ludności, który pod koniec 2013 roku wynosił - 0,3 ulegnie gwałtownemu obniżeniu w 2035 roku do - 4,6, a następnie do - 5,8 w 2050 roku. Zwiększy się również ponad dwukrotnie odsetek osób w wieku poprodukcyjnym (w wieku 65 lat i więcej) z 13,4% aż do 32,9% w roku 2050. Związane jest to z wydłużeniem się przeciętnego trwania życia mieszkańców województwa lubuskiego. W 2013 roku przeciętna długość życia kobiet wynosiła 80,1 lat, a mężczyzn 72,2 lata. Liczba ta zwiększa się w roku 2035 odpowiednio dla kobiet do 84,3 lat, dla mężczyzn do 78,0 lat, aż do roku 2050, gdy osiąga 87,1 lat dla kobiet i 81,7 lat dla mężczyzn. Widać zatem, że na przestrzeni jedynie 37 lat, przeciętne trwanie życia zwiększa się o 7 lat w przypadku kobiet i o 9,5 lat dla mężczyzn.

| WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE                                                                              | 2013                         | 2035                                                            | 2050                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>LICZBA LUDNOŚCI</b><br>(STAN W DNIU 31 XII)*                                                   | 1021,5* tys                  | 957,9 tys<br>spadek o 63,6 tys. osób<br>w stosunku do 2013 roku | 878,6 tys<br>spadek o 142,8 tys. osób<br>w stosunku do 2013 roku |
| <b>UDZIAŁ LUDNOŚCI</b><br><b>WOJEWÓDZTWA W</b><br><b>OGÓLNEJ LICZBIE</b><br><b>LUDNOŚCI KRAJU</b> | 2,7%                         | 2,6%                                                            | 2,6%                                                             |
| <b>LUDNOŚĆ WEDŁUG</b><br><b>MIEJSCA ZAMIESZKANIA</b>                                              | wieś: 36,9%<br>miasto: 63,1% | wieś: 39,6%<br>miasto: 60,4%                                    | wieś: 41,4%<br>miasto: 58,6%                                     |

|                                                |                                  |                                  |                                  |
|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>PRZYROST NATURALNY<br/>NA 1000 LUDNOŚCI</b> | - 0,3                            | - 4,6                            | - 5,8                            |
| <b>PRZECIĘTNE TRWANIE<br/>ŻYCIA (LATA)</b>     | kobiety: 80,1<br>mężczyźni: 72,2 | kobiety: 84,3<br>mężczyźni: 78,0 | kobiety: 87,1<br>mężczyźni: 81,7 |

Według wyżej przedstawionych danych, prognozuje się, że przyrost liczby ludności do roku 2035 roku w powiecie krośnieńskim spadnie o 14,9%. Kierując się tym wskaźnikiem, można przewidywać, że w 2035 roku w Gubinie populacja będzie wynosić 14 246.

Starzenie się społeczeństwa to naturalny proces obserwowany w niemal każdym wysoko rozwiniętym kraju. Należy pamiętać, że będzie to na pewno wyzwanie dla gospodarki nie tylko pod względem finansowym, ale również społecznym. Zwiększający się procent liczby osób w wieku poprodukcyjnym jest wynikiem europejskich tendencji wydłużania się długości życia przy jednoczesnych migracjach. Zmianie ulega również model rodziny. Obecnie zakładane rodziny najczęściej decydują się tylko na jedno dziecko, równocześnie zwiększa się również odsetek osób żyjących samotnie, poświęcających swoje życie np. budowaniu kariery zawodowej.

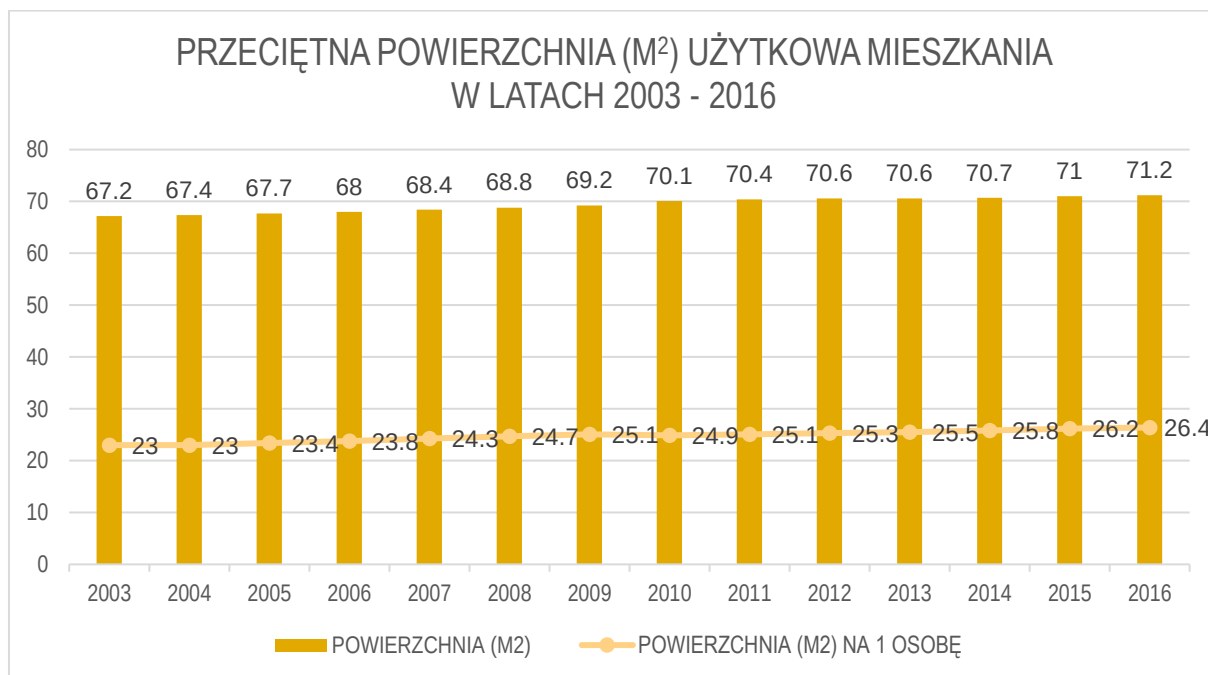
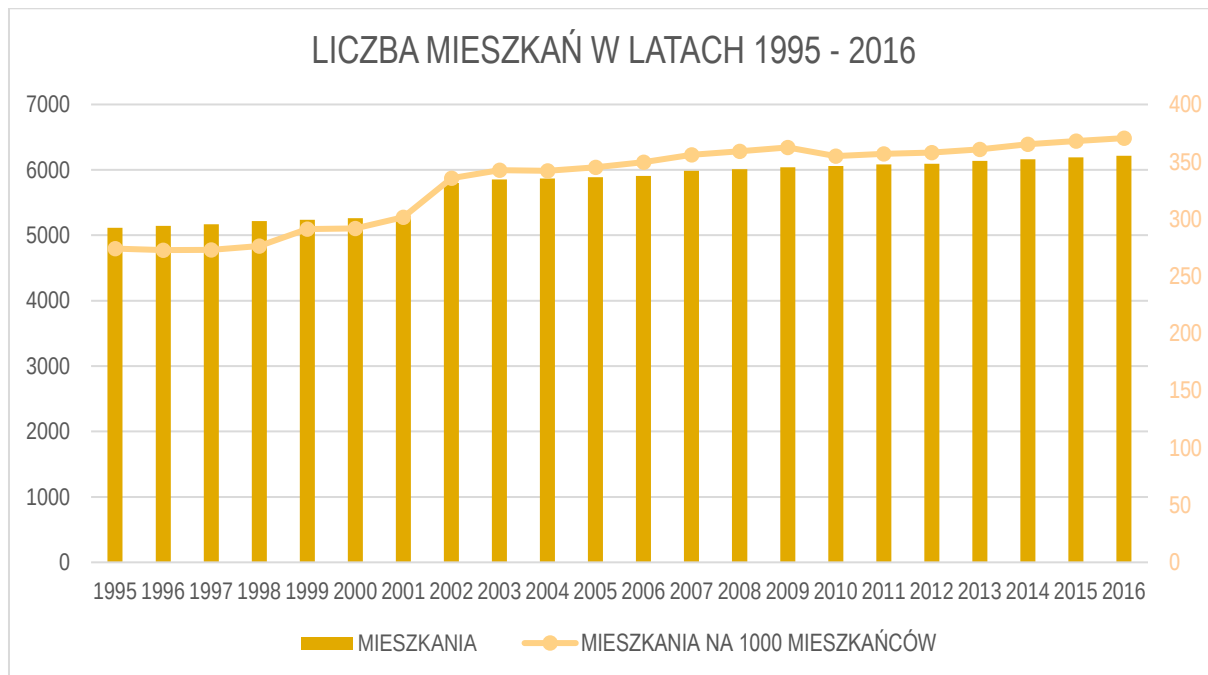
### 8.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROCESÓW DEMOGRAFICZNYCH – PODSUMOWANIE

1. Miasto podzielono umownie na siedem sektorów. Każdy z nich różni się charakterem tkanki miejskiej. Centrum miasta oznaczono jako sektor C. Największe skupienie ludności występuje w sektorze B, który jest największy powierzchniowo i posiada na swoim terenie najwięcej zabudowań mieszkalnych.
2. Odnotowuje się spadek liczby ludności Gubina od 2000 do 2010 roku. W roku 2011 liczba ludności znacząco wzrosła, lecz od tego momentu ponownie notuje się umiarkowany spadek populacji miasta.
3. Z uwagi na procesy demograficzne zachodzące w skali makro, niezależne od polityki Gubina, warto okresowo monitorować i jeżeli to konieczne korygować przyszłe zamierzenia inwestycyjne na terenie miasta.
4. Rozwój miasta i liczba mieszkańców będą się kształtować pod wpływem zmian demograficznych, migracji oraz przyrostem naturalnym w mieście.
5. Należy prowadzić atrakcyjną politykę prorodziną, która przyciągnie nowych mieszkańców i pomoże odwrócić obecnie obserwowane tendencje zmniejszania się populacji. Najważniejsze zadania służące poprawie jakości życia to:
  - tworzenie atrakcyjnych miejsc pracy
  - wzbogacenie oferty usługowej przyciągającej nowych mieszkańców i zapewniającej rozrywkę
  - przygotowanie terenów mieszkaniowych atrakcyjnych dla nowych inwestorów
  - utrzymanie ładu przestrzennego przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych
  - promowanie pozytywnego wizerunku Gubina jako miasta, gdzie warto mieszkać.
6. Przy zapewnieniu dostępności miejsc pracy, dobrego standardu życia, nowym inwestycjom oraz rewitalizacji terenów zaniedbanych, buduje się pozytywny obraz miasta, który przyciąga nowych mieszkańców i inwestorów.

## 9. MIESZKALNICTWO

### 9.1. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO I DOTYCHCZASOWEGO ROZWOJU ZASOBÓW I STANDARDÓW MIESZKANIOWYCH

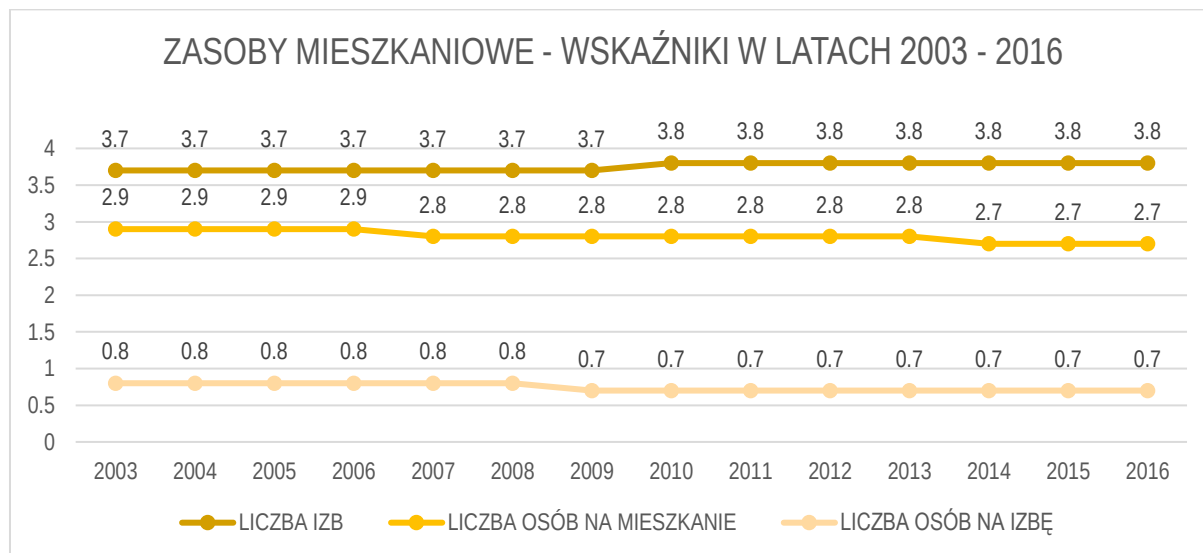
Zasoby mieszkaniowe miasta w 2016 roku wynosiły 6216 mieszkań, a w roku 2017 oddano do użytku kolejne 25 mieszkań. Na każde 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,49 nowych lokali. Całkowite zasoby mieszkaniowe Gubina wynoszą 6216 lokali, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców daje 370,60 nieruchomości. Jest to wartość porównywalna zarówno w skali województwa lubuskiego (362,80 mieszkań na 1000 mieszkańców) jak i w skali kraju (371,30 mieszkań na 1000 mieszkańców). Całkowita liczba lokali oddanych do użytku wzrasta z każdym rokiem.



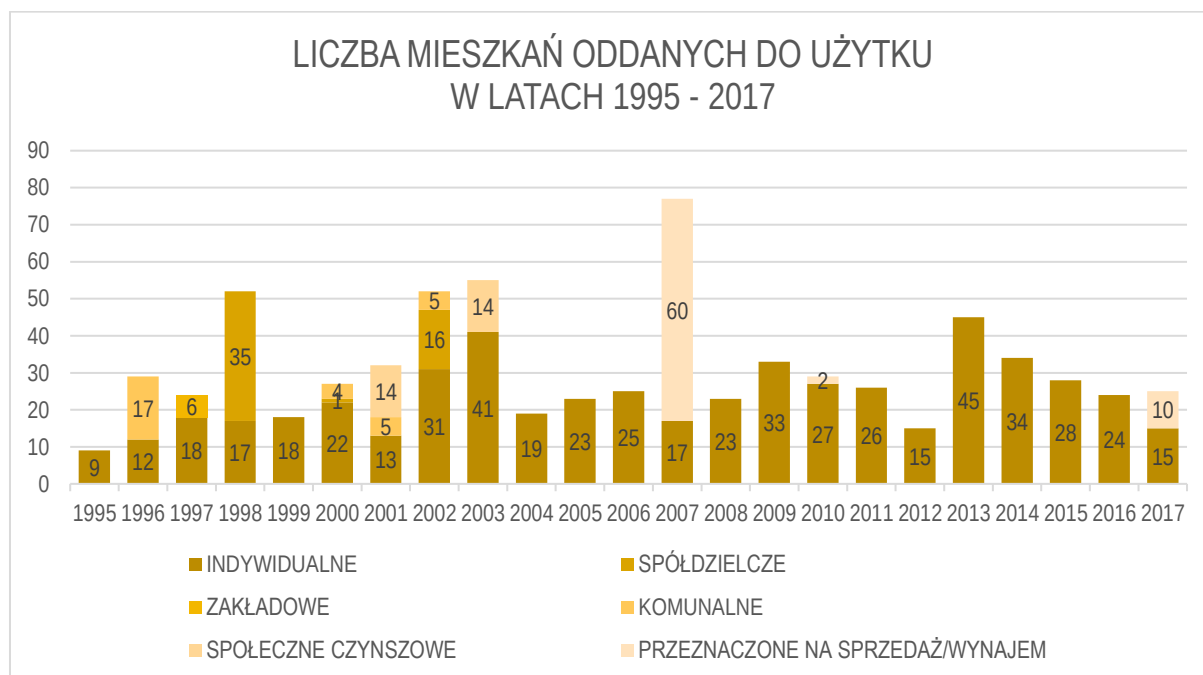
Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2016 roku w Gubinie wynosiła 71,2 m<sup>2</sup>. Jest to wartość porównywalna do średniej wartości dla województwa lubuskiego (73,50 m<sup>2</sup>) oraz do średniej krajowej (73,80 m<sup>2</sup>).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m<sup>2</sup>) w przeliczeniu na 1 osobę w Gubinie wynosi 26,40 m<sup>2</sup>. Jest to wartość zbliżona do średniej w województwie lubuskim (26,70 m<sup>2</sup>) oraz w kraju (27,40 m<sup>2</sup>).

Na podstawie danych przedstawionych na wykresie (dane z GUS) widać, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania oraz powierzchnia w przeliczeniu na 1 osobę co roku powoli wzrasta.



Na powyższym wykresie zostały przedstawione zasoby mieszkaniowe Gubina. Widać, że poziomy liczb izb, liczby osób na mieszkanie i liczby osób na izbę uległ tylko niewielkiej poprawie na przestrzeni lat 2003 - 2016. Średnia liczba izb w oddanych mieszkaniach utrzymuje się od roku 2010 na poziomie 3,8. Średnio przypada 2,7 osób na jedno mieszkanie, czyli 0,7 osób na izbę.

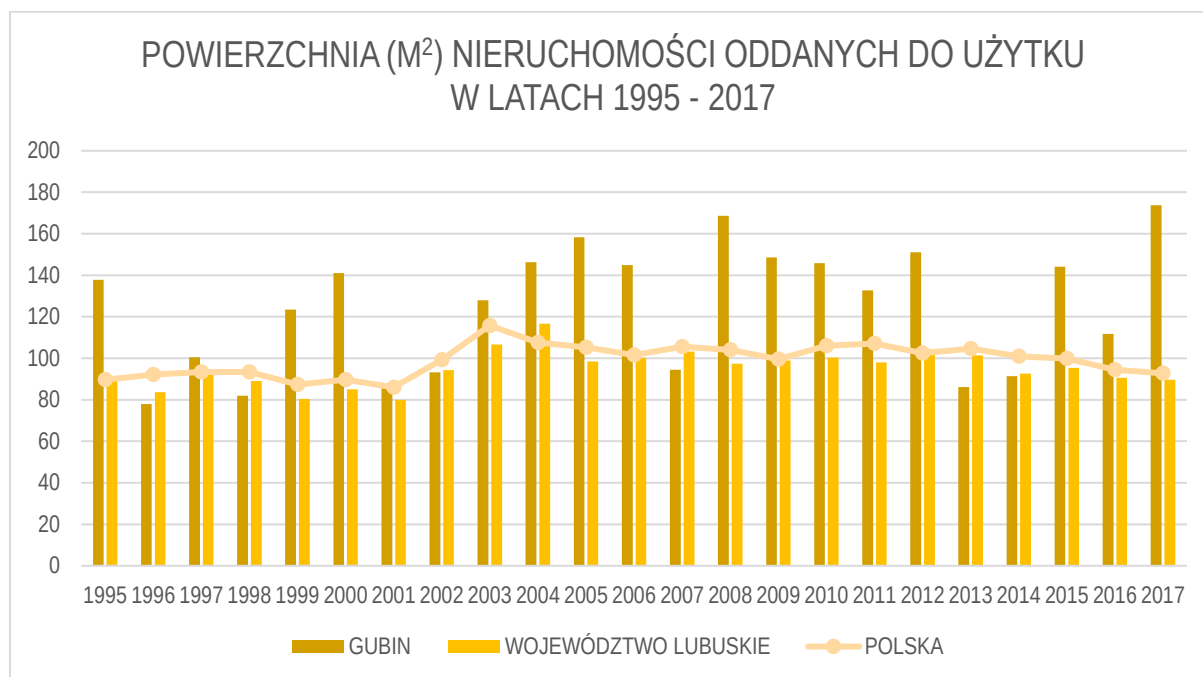


W 2017 roku do użytku zostało oddanych 25 mieszkań, z czego 15 (60%) zostało przeznaczone na cele indywidualne, a 10 (40%) na sprzedaż lub wynajem. Łączna liczba izb w mieszkaniach oddanych w 2017 roku wyniosła 153, co oznacza, że przeciętna liczba izb w lokalu to 6,12. Jest to wartość większa niż średnia dla

województwa lubuskiego (3,93) oraz dla kraju (3,91). Łączna liczba izb w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oddanych do użytkowania w 2017 roku wyniosła 9,14. Jest to wartość mniejsza niż dla województwa lubuskiego (15,46) i dla kraju (18,14).

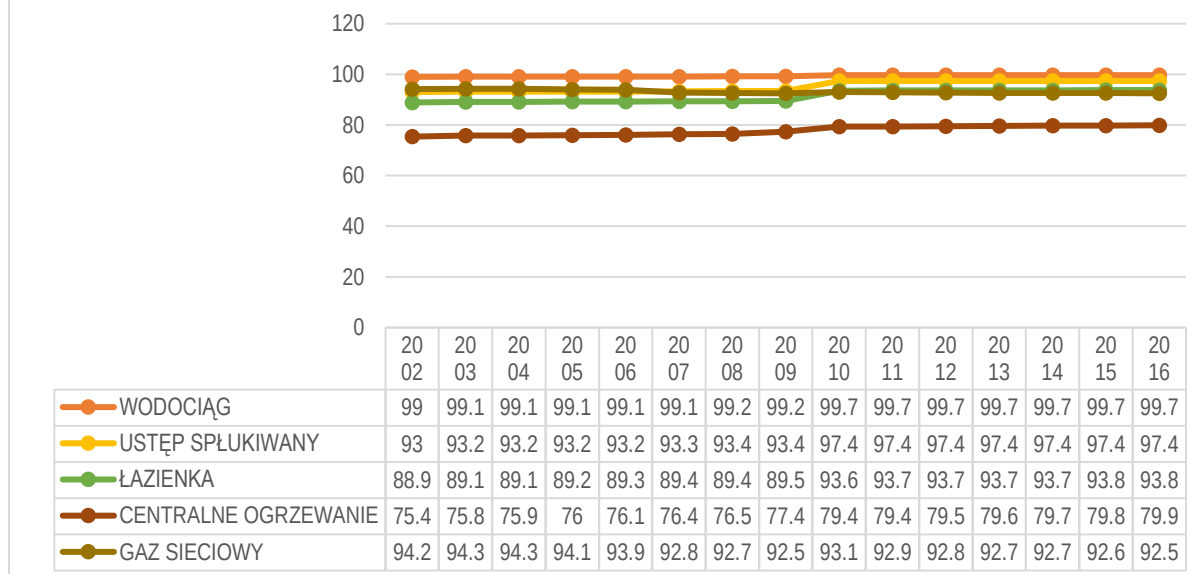
W 2016 roku wszystkie 24 mieszkania oddane do użytku były inwestycjami indywidualnymi. 22 mieszkania (91,7%) przeznaczono pod użytek własny, a 2 lokale (8,3%) na sprzedaż lub wynajem.

Na podstawie powyższego wykresu widać, że najwięcej mieszkań zostało oddanych do użytku w roku 2007 i było to 77 mieszkań. Przez następne lata liczba ta spadała, aż do 15 lokali w roku 2012. W roku 2013 następuje wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku aż do 45, a następnie ponownie zauważa się tendencję malejącą.



Łączna powierzchnia użytkowa w lokalach oddanych do użytkowania w 2017 roku w Gubinie wyniosła 4 343 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości wyniosła 173,7 m<sup>2</sup>. Jest to wartość znacznie wyższa niż średnia dla województwa (89,6 m<sup>2</sup>) i dla kraju 92,7 m<sup>2</sup>. Jeżeli jednak porównamy wartości powierzchni w przeliczeniu na osobę, to średnia dla kraju (0,43 m<sup>2</sup>) jest znacznie wyższa niż średnia dla Gubina w roku 2017, która to wyniosła 0,26 m<sup>2</sup>. Średnia dla województwa w 2017 roku wyniosła 0,35 m<sup>2</sup>, czyli wartość pomiędzy średnią krajową, a wartością dla miasta.

### MIESZKANIA WYPOSAŻONE W INSTALACJE TECHNICZNO-SANITARNE W LATACH 2002 - 2016



Stan instalacji techniczno-sanitarnych w mieszkaniach w Gubinie odznacza się bardzo wysokim poziomem. Aż 99,7% mieszkań w Gubinie podłączonych jest do instalacji wodociągowej, a 97,4% korzysta ze splukiwanego ustępu. Łazienki znajdują się w 93,8% mieszkań, co w porównaniu z rokiem 2002 (88,9%) pokazuje wzrost jakości życia mieszkańców. Centralne ogrzewanie znajduje się w 79,9% mieszkań i cały czas notuje się tendencję rosnącą. Dostęp do gazu sieciowego ma zapewnione 92,5% mieszkań i tutaj można zauważyć delikatny, ale miarowy spadek w porównaniu do roku 2002.

| Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne: | Gubin  | Województwo lubuskie | Polska |
|----------------------------------------------------------|--------|----------------------|--------|
| <b>Wodociąg</b>                                          | 99,74% | 98,36%               | 96,79% |
| <b>Ustęp splukiwany</b>                                  | 97,43% | 95,87%               | 93,66% |
| <b>Łazienka</b>                                          | 93,79% | 93,25%               | 91,31% |
| <b>Centralne ogrzewanie</b>                              | 79,89% | 81,46%               | 82,12% |
| <b>Gaz sieciowy</b>                                      | 92,47% | 55,16%               | 55,50% |

Podczas gdy w Gubinie istnieje zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, w Gubinie występuje nadpodaż na rynku nieruchomości. Z tego względu należy rozważyć stworzenie programu umożliwiającego mieszkańcom obu miast swobodne przemieszczanie się przy aktywnym wsparciu w poszukiwaniu wynajmu bądź kupnie mieszkań w obu miastach. Korzystny byłby program pomocy łączący relokację wraz z nowymi ofertami pracy wyrównującymi różnice w zarobkach osób chętnych zmienić swoje miejsce zamieszkania.

## 9.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ROZWOJU MIESZKALNICTWA – PODSUMOWANIE

1. Rozwojowi zabudowy mieszkaniowej powinien towarzyszyć rozwój infrastruktury społecznej oraz technicznej. Istotne jest, aby wypracowany już pewien standard życia mieszkańców stopniowo ulegać poprawieniu, co przyczyni się do przyciągania nowych mieszkańców i zapewni zadowolenie obecnej ludności.

2. Przyrost zabudowy mieszkaniowej i efektywne jego wykorzystanie może przyczynić się do podniesienia atrakcyjności osiedlenia się w mieście, szczególnie przy zapewnionym rozwoju:
  - rynku pracy – zarówno pod względem atrakcyjności stanowisk jak i pod względem finansowym,
  - usług – zapewnienie wysokiego standardu i różnorodności,
  - przestrzeni publicznej – podnoszenie jakości odbioru miasta w życiu codziennym, udostępnienie atrakcyjnych terenów rekreacyjnych,
  - komunikacji – dobrego połączenia komunikacyjnego w mieście.
3. Przy rozwoju mieszkalnictwa na dużych powierzchniowo terenach zaleca się wprowadzenie obowiązku sporządzenia planu miejscowego, aby uniknąć chaosu przestrzennego. Dzięki temu nowo powstała przestrzeń cechować się będzie poprawnym układem urbanistycznym, dobrymi odległościami pomiędzy nowym budownictwem oraz zapewniona zostanie odpowiednia ilość zieleni w przestrzeni publicznej.
4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przedstawiono w dziale IV.

## 10. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

### 10.1. UWAGI OGÓLNE

Jednym z podstawowych elementów zapewniających prawidłowe funkcjonowanie społeczno-gospodarcze miasta jest infrastruktura społeczna. Zapewniając do niej łatwy dostęp wpływamy na poprawę jakości życia mieszkańców. W Gubinie do infrastruktury społecznej zalicza się przede wszystkim usługi działające na poziomie lokalnym. Do tej grupy zaliczono również niekomercyjną działalność usługową miasta, czyli oświatę powszechną, niekomercyjną służbę zdrowia i opiekę społeczną oraz niekomercyjną działalność kulturalną i sportową.

### 10.2. OŚWIATA I WYCHOWANIE

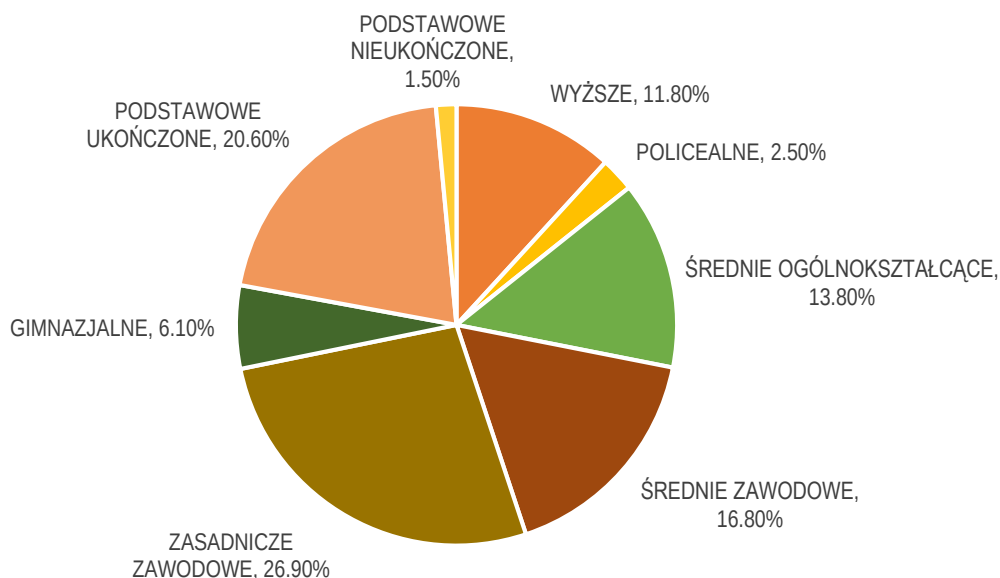
Na terenie gminy znajdują się 3 przedszkola miejskie, 4 szkoły podstawowe, 1 specjalna szkoła podstawowa, 3 szkoły ponadgimnazjalne, a od 1 września 2019 r. szkoły ponadpodstawowe. Funkcjonuje tu również szkoła muzyczna I stopnia oraz Uniwersytet III Wieku działający przy Gubińskim Domu Kultury. Poniżej znajduje się spis ośrodków edukacyjnych w Gubinie.

| Rodzaj placówki          | Nazwa                                                                                                                                                   | Adres                     | Liczba oddziałów | Liczba uczniów w roku szkolnym 2018/2019 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------------|
| Przedszkole              | Przedszkole Miejskie nr 1                                                                                                                               | Ul. Piastowska 20         | 4                | 90                                       |
|                          | Przedszkole Miejskie nr 2                                                                                                                               | Ul. Doktora Kunickiego 8A | 5                | 122                                      |
|                          | Przedszkole Miejskie nr 3                                                                                                                               | Ul. Woj. Polskiego 16     | 5                | 195                                      |
| <b>Szkoła Podstawowa</b> | Szkoła Podstawowa nr 1 im. M. Kopernika<br>Oddział przedszkolny przy Szkole Podstawowej nr 1 im. Mikołaja Kopernika<br><b>(3 oddziały – 73 uczniów)</b> | Ul. Raclawicka 2          | 11               | 229                                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                              |                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------|
|      | Szkoła Podstawowa nr 2<br>im. 73 Pułku Zmechanizowanego<br>Ułanów Karpackich                                                                                                                                                                                                                                                               | Ul. Szkolna 1     | 24                           | 477                      |
|      | Szkoła Podstawowa nr 3<br>z Oddziałami Integracyjnymi<br>w Gubinie<br><br>Oddział Przedszkolny przy Szkole<br>Podstawowej nr 3 z Oddziałami<br>Integracyjnymi<br><b>(2 oddziały – 36 uczniów)</b>                                                                                                                                          | Ul. Kresowa 48    | 24                           | 440                      |
|      | Zespół Szkół Ogólnokształcących<br>Szkoła Podstawowa nr 5<br>Liceum Ogólnokształcące                                                                                                                                                                                                                                                       | Ul. Piastowska 26 | 13<br><br>6 – 127<br>7 - 160 | 287                      |
|      | Specjalny Ośrodek Szkolno –<br>Wychowawczy<br><br>Szkoła Podstawowa Specjalna nr 4<br>(klasy łączone) 7 oddziałów – 37<br>uczniów)<br><br>Oddział gimnazjalny 2 – 4 uczniów<br><br>Oddział przedszkolny 2 – 11<br>uczniów<br><br>Szkoła Specjalna Przystosowująca<br>do Pracy ( <b>klasy łączone</b> )<br><b>(3 oddziały - 14 uczniów)</b> | Ul. Piastowska 22 | 5                            | 26                       |
|      | Zespół Szkół Licealnych<br>i Technicznych<br><br>I Liceum Ogólnokształcące dla<br>Dorosłych<br><br>Branżowa Szkoła I Stopnia nr 1<br>Technikum nr 1                                                                                                                                                                                        | Ul. Raclawicka 1  | 13<br><br>3<br><br>10        | 295<br><br>67<br><br>228 |
| Inne | Państwowa Szkoła Muzyczna<br>I stopnia im. K. Serockiego                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ul. Piastowska 23 | -                            | 94                       |

### POZIOM WYKSZTAŁCENIA MIESZKAŃCÓW (W WIEKU 13 LAT I WIĘCEJ) W GUBINIE

dane powiatowe, źródło: GUS, 31.12.2011)



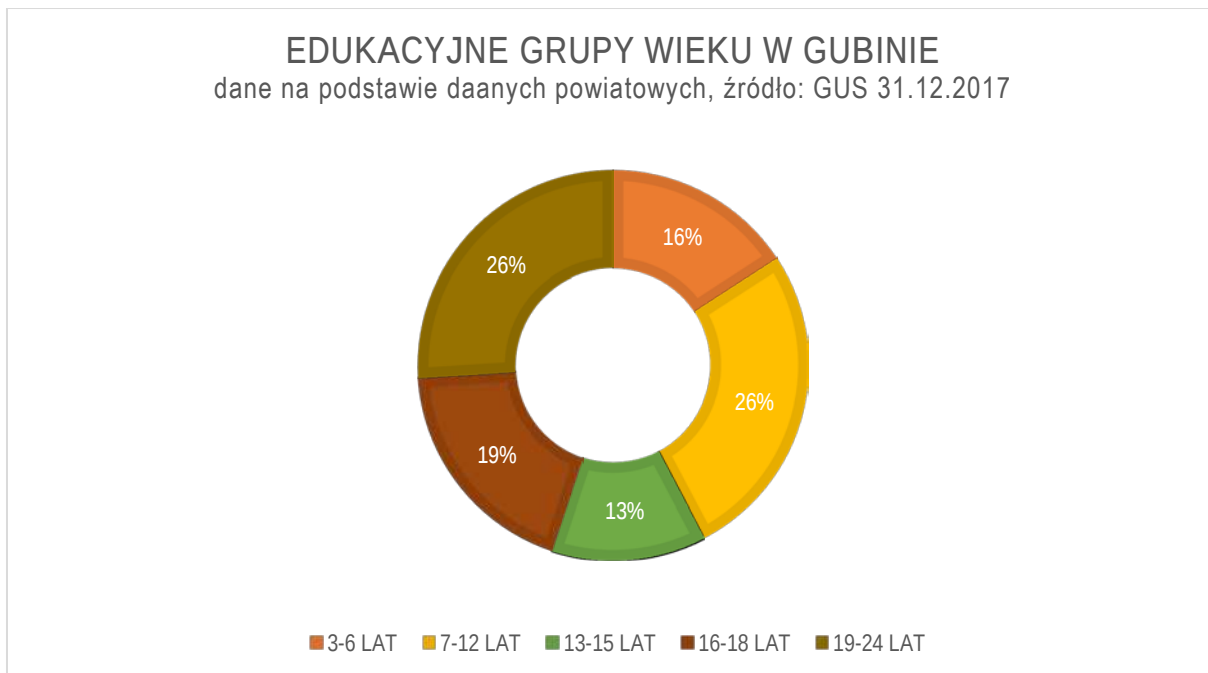
| POZIOM WYKSZTAŁCENIA MIESZKAŃCÓW GUBINA<br>(W WIEKU 13 LAT I WIĘCEJ)<br>(dane powiatowe, źródło: GUS 31.12.2011) | OGÓŁEM | KOBIETY | MĘŻCZYŹNI |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|-----------|
| wyższe                                                                                                           | 11,80% | 12,80%  | 10,70%    |
| policealne                                                                                                       | 2,50%  | 3,70%   | 1,20%     |
| średnie ogólnokształcące                                                                                         | 13,80% | 16,30%  | 11,20%    |
| średnie zawodowe                                                                                                 | 16,80% | 16,00%  | 17,70%    |
| zasadnicze zawodowe                                                                                              | 26,90% | 20,50%  | 33,60%    |
| gimnazjalne                                                                                                      | 6,10%  | 5,80%   | 6,40%     |
| podstawowe ukończone                                                                                             | 20,60% | 23,10%  | 18,00%    |
| podstawowe nieukończone                                                                                          | 1,50%  | 1,80%   | 1,20%     |

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) z końca 2011 r. opartych na danych powiatowych widać, że wykształcenie wyższe posiada ogółem 11,80% ludności w wieku lat 13 i więcej, Wykształcenie policealne posiada 2,5%, 13,8% legitymuje się wykształceniem średnim ogólnokształcącym, a 16,8% średnim zawodowym. Wykształcenie zasadnicze posiada 26,9% mieszkańców Gubina, gimnazjalne 6,1%, natomiast 20,6% ukończone podstawowe. 1,5% mieszkańców zakończyło swoją edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej.

Porównując dane dla województwa lubuskiego, mieszkańcy Gubina powiadają nieznacznie niższy poziom wykształcenia. Należy jednak pamiętać, że przedstawione dane oparte są na wartościach zebranych dla całego powiatu, a nie jedynie dla miasta Gubin. Wśród kobiet największy odsetek posiada wykształcenie podstawowe ukończone (23,1%) oraz zasadnicze zawodowe (20,5%). Mężczyźni natomiast najczęściej mają wykształcenie zasadnicze zawodowe (33,6%) oraz podstawowe ukończone (18,0%).

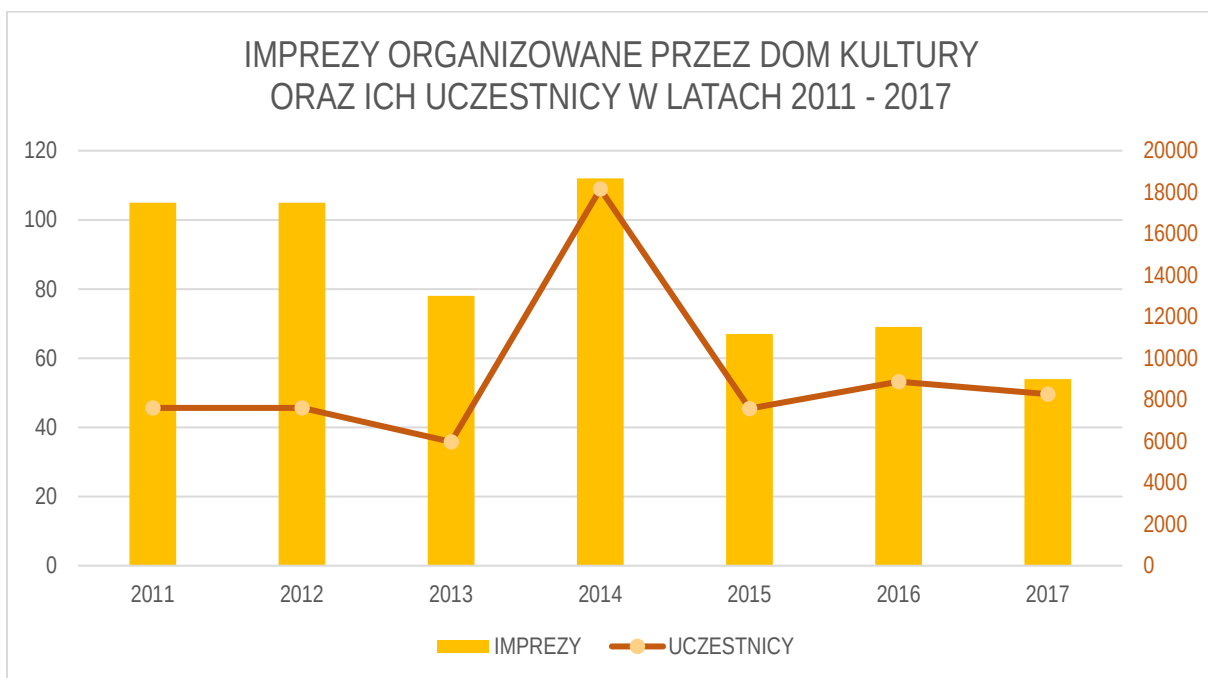
W wieku potencjalnej nauki (3-24 lata) 15,8% mieszkańców zalicza się do przedziału 3-6 lat, a więc wychowania przedszkolnego. Na 1000 dzieci w wieku przedszkolnym 811 dzieci uczęszcza do placówek wychowania przedszkolnego. Na jedno miejsce w placówce przypada 1,27 dzieci.

W wieku potencjalnej nauki w grupie wiekowej 7-12 lat uczy się 26,5% ludności. Na 1 oddział w szkołach podstawowych przypada 18 uczniów. Współczynnik skolaryzacji brutto, czyli stosunku wszystkich osób uczących się w szkołach podstawowych do osób w wieku 7-12 lat, wynosi 96,57%.

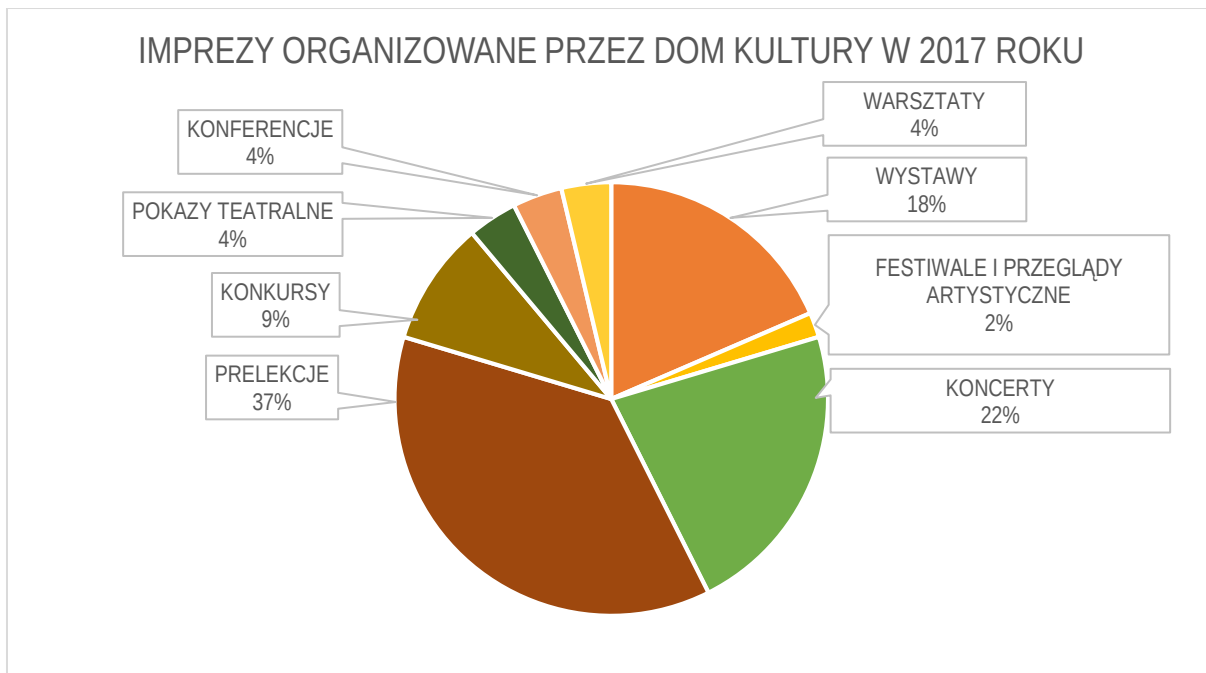


### 10.3. KULTURA I ROZRYWKA

W Gubinie czas wolny można spędzać na wiele sposobów. W mieście od 1958 roku działa Gubiński Dom Kultury, który organizuje własne wydarzenia, umożliwia organizację prywatnych imprez, a przy tym posiada bogatą ofertę zajęć skierowaną do osób w każdej grupie wiekowej. Gubiński Dom Kultury patronuje również gubińskiemu Uniwersytetowi Trzeciego Wieku. Poniżej przedstawiono wykres z pokazaną ilością imprez odbytych w każdym roku wraz z łączną liczbą uczestników. Jak widać, w ciągu ostatnich lat ilość organizowanych wydarzeń uległa zmniejszeniu w porównaniu do lat wcześniejszych, jednak ciągle utrzymuje się na wysokim poziomie.



Dom Kultury organizuje przede wszystkim prelekcje (37%), koncerty (22%) i wystawy (18%). Odbývają się tutaj również konkursy, pokazy teatralne, konferencje i warsztaty. Jedną z imprez organizowanych wspólnie przez Gubin i Guben jest „Wiosna nad Nysą”, która lokalizowana jest po obu stronach rzeki.



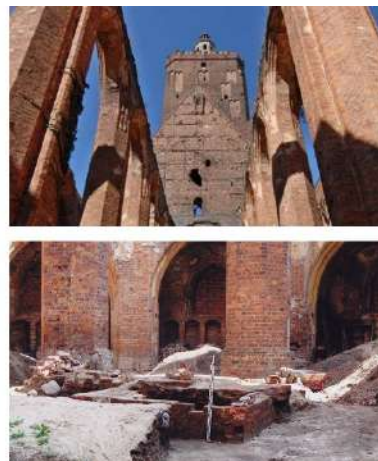
W Gubinie w 2018 roku została otwarta galeria handlowa, która ma w planach otwarcie kina oraz kręgielni. Zapewni to mieszkańcom dostęp do najnowszych produkcji filmowych i rozrywki. Przedstawiciele galerii zapewniają, że liczą na współpracę z Domem Kultury, co wpłynęłoby pozytywnie na jakość organizowanych wydarzeń z zakresu filmografii. W planach jest również wprowadzenie udogodnień dla klientów z Guben takich jak napisy niemieckie w polskich produkcjach filmowych.

Ponadto w Gubinie działa 1 biblioteka publiczna oraz znajduje się tutaj wiele ciekawych miejsc do spędzania wolnego czasu takich jak Wyspa Teatralna połączona mostami ze stroną polską i niemiecką czy parki z pozostałościami murów miejskich.



W sercu miasta znajduje się również gigantyczna ruina po średniowiecznej gotyckiej świątyni, jednej z największych w województwie lubuskim i widocznej z niemal każdej części miasta. W 1945 roku świątynia została zniszczona, spłonął hełm wieży, dach i sklepienia. W latach 60 XX w. zabezpieczono ruinę, która groziła zawaleniem na pobliski ratusz. Powyżej przedstawiono stan zachowania fary z 1930 roku (po lewej) oraz stan obecny - 2019 r. (po prawej). W 2005 roku powstała polsko-niemiecka fundacja „Fara Gubińska – Centrum Spotkań Polsko-Niemieckich”, której celem jest pozyskanie środków i odbudowa kościoła farnego. Oprócz funkcji sakralnych budynek ma pełnić rolę polsko-niemieckiego centrum kulturalnego. Podczas codziennych spotkań i współpracy

stopniowo niwelowane będą wciąż jeszcze istniejące bariery kulturowe i językowe pomiędzy polską a niemiecką społecznością, tak aby wspierać wspólną lokalną dwunarodową tożsamość.



Udało się już odbudować hełm wieży i oczyścić ruiny z gruzów i roślinności. W 2013 roku w ramach Warsztatu Konserwatora został zorganizowany międzynarodowy konkurs architektoniczny na odbudowę kościoła. Jego wynikiem jest dokumentacja techniczna umożliwiająca dalszą renowację fary. I nagrodę w konkursie na projekt koncepcji urbanistyczno- architektonicznej Fary Gubińskiej, jako Centrum Kultury i Komunikacji zdobyła pracownia Heinle, Wischer und Partner Architekci Sp. z o.o. z Wrocławia. W skład zespołu autorskiego weszli: Edzard Schultz, Anna Stryszewska-Słońska, Magdalena Tatar-Walecka, Małgorzata Biernacka, Adam Januszek i Małgorzata Oleśkowska. Kiedy uda się zrealizować odbudowę obiektu z pewnością będzie on odgrywał ważną rolę w życiu kulturalnym Gubina.



Ważnym obiektem zabytkowym w mieście jest również Baszta Bramy Ostrowskiej pochodząca z XV/XVI w. Baszta stanowiła element istniejącej do XIX w. Bramy Ostrowskiej. Cylindryczny obiekt liczy około 25 metrów obwodu i 23 m wysokości. Szczyt baszty zakończony jest blaszanym stożkowym hełmem wraz z zębatym fryzem. Obecnie zdobi ją również zegar. Baszta przetrwała dzięki protestom mieszkańców Gubina, którzy w XIX wieku ocalili ją z rozbiórki obwarowań miejskich.



Obecnie wieża jest dużą atrakcją turystyczną, jednak ze względu na swój stan techniczny wejście do niej jest utrudnione. Przeprowadzono badania, które pokazują jakie prace należy wykonać, aby przywrócić obiekt do użytku, a w 2019 roku sprawdzono również stan techniczny wnętrza, aby określić możliwość wykorzystania baszty jako punktu widokowego dostępnego dla zwiedzających. Obecnie złożony został projekt na dofinansowanie dokumentacji umożliwiający dalsze kroki w tym zakresie. Raz do roku baszta owijana jest niebieską wstęgą, czyli kolorem związanym z obchodami Światowego Dnia Wiedzy o Autyzmie.

Podsumowując, w Gubinie istnieje wiele inicjatyw, z których skorzystać może każdy mieszkaniec. Oferta kulturalna jest dość bogata, szczególnie oferta Domu Kultury zapewnia wiele atrakcji. Odbudowa ruin Fary oraz renowacja Wieży Ostrowskiej z pewnością wspaniale uzupełni ofertę kulturalną Gubina i połączy go z pobliskim Guben.

#### 10.4. SPORT I REKREACJA

Mieszkańcy Gubina posiadają wiele miejsc, gdzie mogą uprawiać różnego rodzaju sport. Jest to między innymi Miejski Ośrodek Sportu znajdujący się przy ul. II Armii Wojska Polskiego 5, gdzie znajduje się kryty basen ze zjeżdżalnią. Podczas wakacji i ferii zimowych MOS organizuje również zajęcia sportowe dla dzieci takie jak gry zespołowe czy ćwiczenia sprawnościowe.

W Gubinie działa hala sportowa znajdująca się przy ul. Krakowskiej 1, gdzie organizowane są nie tylko zajęcia sportowe, ale również wydarzenia kulturalne. W 2018 roku przy Szkole Podstawowej nr 3 rozpoczęła się budowa nowoczesnej hali sportowej, przewidziane oddanie budynku do użytkowania przewiduje się na rok 2020. Hala będzie obiektem dwukondygnacyjnym z łącznikiem prowadzącym do szkoły. Znajdować się tam będą boiska sportowe, widownia dla 344 widzów, kręgielnia i siłownia fitness. Będzie to obiekt, który zapewni miejsce dla ćwiczeń dla klubów sportowych oraz wszystkich mieszkańców chętnych uprawiać sport. Planowana jest również modernizacja miejscowego stadionu położonego na północy miasta, który będzie doskonale uzupełniał ofertę sportowo-rekreacyjną.

W Gubinie znajdują się również korty tenisowe, liczne boiska sportowe na których organizowane są turnieje piłki nożnej, a przy ul. Źródlanej (przy Komorowie) znajduje się tor rowerowy z pumtrackiem. Biegacze mają do dyspozycji okoliczne lasy i parki, a swoich sił mogą spróbować w organizowanych biegach przełajowych w okolicy Gubina, a również w samym mieście. W Gubinie w 2016 roku działało 7 klubów sportowych, zrzeszających 461 członków.

W Guben znajdują się dwa baseny - odkryty oraz kryty, z których korzystają zarówno Niemcy jak i Polacy. W Guben zlokalizowane jest również centrum sportowe Obersprucke, które jest polsko-niemieckim centrum lekkoatletycznym wyremontowanym przy wykorzystaniu funduszy europejskich.

### 10.5. PRZESTRZENIE PUBLICZNE

W Gubinie najatrakcyjniejszym miejscem publicznym jest Wyspa Teatralna. Dawniej odbywały się tutaj ćwiczenia i uroczystości strzeleckie, a w 1874 roku otwarto teatr zaprojektowany przez architekta Oskara Tietz, który mógł pomieścić 750 widzów. Na wyspie, w otoczeniu drzew znajdowały się również pawilon do tańca, fontanna oraz pawilon muzyczny. W lutym 1945 roku, podczas walk o miasto teatr nie został zniszczony, jednak kilka miesięcy później spłonął w niewyjaśnionych do dzisiaj okolicznościach. Obecnie na wyspie znajduje się zrewitalizowany w 2010 roku park ze zrekonstruowanym fragmentem frontonu przedwojennego teatru. Wyspa połączona jest mostami pieszymi ze stroną polską i niemiecką i stanowi bardzo atrakcyjny teren spacerowy.



### 10.6. USŁUGI ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ

W Gubinie funkcjonuje jeden szpital znajdujący się przy ul. Śląskiej 35, który należy do sieci szpitali o nazwie Grupa Nowy Szpital. Oferuje on bezpłatne usługi w ramach powszechnego ubezpieczenia. Zakład Opiekuńczo-Lecniczy (ZOL) zajmuje się okresową całodobową opieką pielęgniarską.

Pięć przychodni świadczy usługi lekarza pierwszego kontaktu i pięć zakładów posiada umowy podpisane z NFZ. Najbliższy szpital działający w ramach NFZ, gdzie można wykonać np. rezonans magnetyczny czy tomografię znajduje się w Żarach.

Dodatkowo na obszarze miasta znajdują się liczne prywatne przychodnie, gabinety specjalistyczne i apteki.

Na terenie Gubina funkcjonuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

W celu uniknięcia powielania usług opieki medycznej, należy rozważyć stworzenie programu umożliwiającego planowanie nowych inwestycji medycznych wspólnych dla Gubina i Guben. Dzięki stworzeniu takiego programu, posiadającego wspólną bazę przychodni, szpitali i oddziałów specjalistycznych zlokalizowanych na terenie Gubina i Guben, możliwe byłoby bardziej efektywne stałe uzupełnianie i rozwijanie systemu opieki dla mieszkańców Euromiasta.

### 10.7. CMENTARZE I KOŚCIOŁY

Na terenie miasta funkcjonuje obecnie jeden cmentarz komunalny, który znajduje się przy zbiegu ulic Kujawskiej i Cmentarnej. Pochowanych jest na nim ok. 8 tys. osób, cmentarz posiada duże rezerwy terenowe.

Przy ul. Królewskiej znajduje się stary cmentarz Alter Friedhof, obecnie bardzo zaniedbany. Powstał on w XVII w., gdy cmentarz farny przestał być wystarczający. Miasto zakupiło wówczas teren będący częścią winnicy na Wzgórzu Wielkanocnym (niem. Osterberg). Cmentarz ten działał od 1660 r., a w 1690 r. wybudowano również szachulcowy kościół cmentarny. Po zakończeniu działań wojennych nekropolia służyła gubinianom, do czasu likwidacji niemieckich nagrobków na Cmentarzu Wschodnim. Ostatnie pochówki wykonano w 1956 r. i w tym czasie

rozebrano również wcześniej postawiony kościół. Dziś stara nekropolia znajduje się w bardzo złym stanie z licznymi rozpadającymi się nagrobkami.



W Gubinie znajduje się również wiele kościołów:

- Kościół pw. Matki Bożej Fatimskiej, ul. Długa 2a;
- Kościół pw. Trójcy Świętej, ul. Królewska 1;
- Kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego przy ul. Kresowej;
- Kościół Nowoapostolski, zbór Gubin, ul. Stroma 9.

W centrum miasta znajdują się również ruiny kościoła farnego, które zostały szerzej opisane w rozdziale 10.3. *Kultura i rozrywka.*

## 10.8. URZĘDY I INSTYTUCJE PUBLICZNE

Na terenie miasta funkcjonują następujące urzędy i instytucje publiczne:

- Urząd Miejski;
- Urząd Gminy Gubin;
- Urząd Pocztowy;
- Urząd Stanu Cywilnego;
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
- Miejski Zakład Usług Komunalnych;
- Komisariat Policji;
- ZUS Biuro Terenowe w Gubinie;
- Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza w Gubinie;
- Powiatowy Urząd Pracy w Krośnie Odrzańskim – Filia PUP w Gubinie;
- Delegatura Starostwa Powiatowego.

## 10.9. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ I CZYNNIKÓW JEJ ROZWOJU – PODSUMOWANIE

1. Istniejąca liczba placówek oświaty jest wystarczająca dla liczby mieszkańców miasta. Miasto jest w trakcie budowy obiektu sportowego przy szkole podstawowej, który podniesie standard obiektu. Skorzystają z tego również mieszkańcy Gubina szukający możliwości aktywnego wypoczynku w mieście.
2. Liczbę przedszkoli również można uznać za wystarczającą. Budowa nowej placówki przypuszczalnie zwiększyłaby liczbę dzieci uczęszczających do przedszkoli i zwiększyłby się standard życia mieszkańców, jednak możliwe jest, że niosłoby to za sobą wysokie koszty utrzymania obiektów.

3. Oferta kulturalna miasta jest dość bogata, jednak ulegnie polepszeniu po budowie zapowiadanego kina, z którego będą mogli korzystać nie tylko mieszkańcy Gubina, ale również Guben.
4. Fundacja „Fara Gubińska – Centrum Spotkań Polsko-Niemieckich” działająca na rzecz odbudowy dawnego kościoła wraz z centrum kulturalnym również przyczyni się do podniesienia jakości oferty kulturalnej miasta.
5. Należy dążyć do tworzenia nowych przestrzeni publicznych i uatrakcyjniania istniejących parków i skwerów, gdzie mieszkańcy będą mogli spędzać czas na świeżym powietrzu.

## 11. BAZA EKONOMICZNA MIASTA GUBIN

### 11.1. OGÓLNA SYTUACJA EKONOMICZNA MIASTA

Polska podzielona została na jednostki statystyczne NUTS (Nomenklatura Jednostek Terytorialnych dla Celów Statystycznych) zgodnie z innymi jednostkami tego typu w Unii Europejskiej. Wydzielono:

- NUTS 1 (7 jednostek) – makroregiony grupujące województwa;
- NUTS 2 (17 jednostek) – regiony grupujące województwo lub część województwa;
- NUTS 3 (73 jednostki) – podregiony grupujące kilka powiatów.

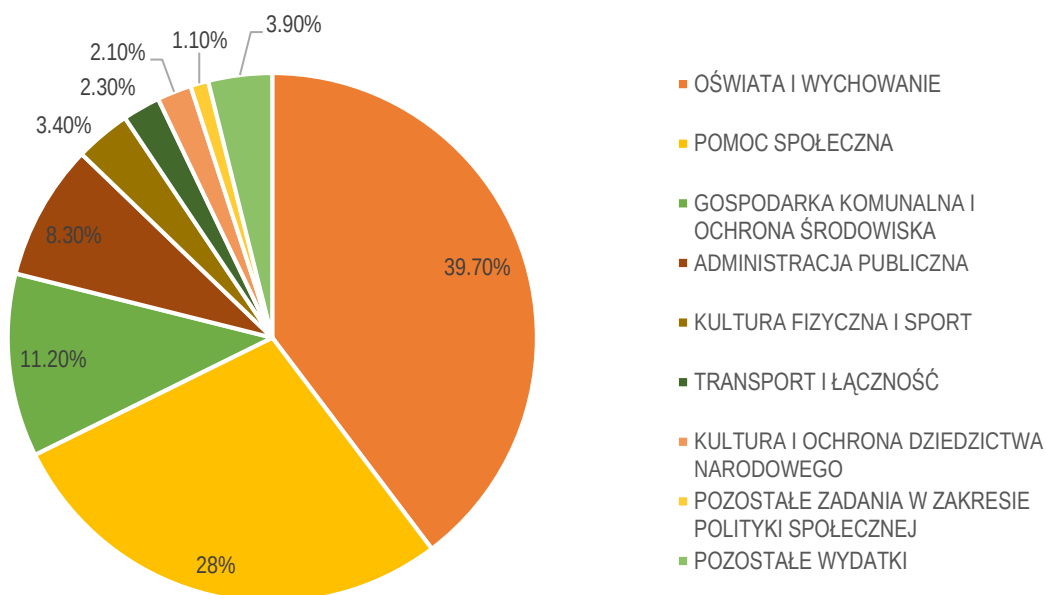
Zgodnie z tym podziałem, Gubin znajduje się w makroregionie północno-zachodnim (PL4), w regionie lubuskim (PL43) i w podregionie zielonogórskim (PL432). Poniżej przedstawiona została struktura makroregionu północno-zachodniego wraz z tabelą opracowaną na podstawie danych statystycznych GUS.

| KOD   | POZIOM 1 (MAKROREGION)           | POZIOM 2 (REGION)  | POZIOM 3 (PODREGION) |
|-------|----------------------------------|--------------------|----------------------|
| PL 4  | MAKROREGION<br>PÓŁNOCNO-ZACHODNI |                    |                      |
| PL41  |                                  | Wielkopolskie      |                      |
| PL411 |                                  |                    | Piłski               |
| PL414 |                                  |                    | Koniński             |
| PL415 |                                  |                    | Miasto Poznań        |
| PL416 |                                  |                    | Kaliski              |
| PL417 |                                  |                    | Leszczyński          |
| PL418 |                                  |                    | Poznański            |
| PL42  |                                  | Zachodniopomorskie |                      |
| PL424 |                                  |                    | Miasto Szczecin      |
| PL426 |                                  |                    | Koszaliński          |
| PL427 |                                  |                    | Szczecińsko-pyrzycki |
| PL428 |                                  |                    | Szczeciński          |
| PL43  |                                  | Lubuskie           |                      |
| PL431 |                                  |                    | Gorzowski            |
| PL432 |                                  |                    | Zielonogórski        |

|                                    | Produkt krajowy brutto na<br>1 mieszkańca [zł] | Dochody budżetów gmin<br>na 1 mieszkańca [zł] | Udziały dochodów<br>własnych w ogóle<br>dochodów [%] | Podmioty gospodarki<br>narodowej wg klas<br>wielkości na 1000<br>mieszkańców | Nakłady inwestycyjne<br>przedsiębiorstw<br>na 1 mieszkańca [zł] | Stopa bezrobocia [%] | Średnie miesięczne<br>wynagrodzenie brutto [zł] |
|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
|                                    | 2016                                           | 2016                                          | 2016                                                 | 2017                                                                         | 2016                                                            | 2017                 | 2016                                            |
| Polska                             | 48432                                          | 4585,73                                       | 51,64                                                | 112,1                                                                        | 6361                                                            | 6,6                  | 4290,52                                         |
| Województwo lubuskie               | 40639                                          | 4206,24                                       | 48,98                                                | 111,0                                                                        | 5573                                                            | 6,5                  | 3734,90                                         |
| Województwo<br>Wielkopolskie       | 52844                                          | 4396,04                                       | 50,84                                                | 121,0                                                                        | 6770                                                            | 3,7                  | 3894,10                                         |
| Województwo<br>Zachodniopomorskie  | 40592                                          | 4681,34                                       | 55,30                                                | 130,8                                                                        | 4719                                                            | 8,5                  | 3946,28                                         |
| Podregion Zielonogórski            | 40793                                          | 4083,89                                       | 48,81                                                | 107,5                                                                        | -                                                               | 7,0                  | 3783,43                                         |
| Podregion Gorzowski                | 40387                                          | 4406,46                                       | 49,23                                                | 116,8                                                                        | -                                                               | 5,9                  | 3392,52                                         |
| Podregion Pilski                   | 37012                                          | 3933,17                                       | 43,20                                                | 87,8                                                                         | -                                                               | 6,3                  | 3392,52                                         |
| <b>Podregion Koniński</b>          | 36944                                          | 4153,90                                       | 43,98                                                | 93,5                                                                         | -                                                               | 6,8                  | 3392,52                                         |
| Podregion Miasto<br>Szczecin       | 57054                                          | 5554,55                                       | 60,93                                                | 172,7                                                                        | -                                                               | 3,1                  | 3392,52                                         |
| <b>Podregion Koszaliński</b>       | 39462                                          | 4727,55                                       | 55,21                                                | 137,3                                                                        | -                                                               | 9,5                  | 3392,52                                         |
| Podregion<br>Szczecinecko-pyrzycki | 29220                                          | 3966,43                                       | 46,26                                                | 97,5                                                                         | -                                                               | 14,7                 | 3392,52                                         |
| <b>Podregion Szczeciński</b>       | 37957                                          | 4561,46                                       | 56,58                                                | 121,3                                                                        | -                                                               | 8,6                  | 3392,52                                         |
| Miasto Gubin                       | -                                              | 3683,44                                       | 53,90                                                | 129,9                                                                        | -                                                               | 13,3                 | 3836                                            |

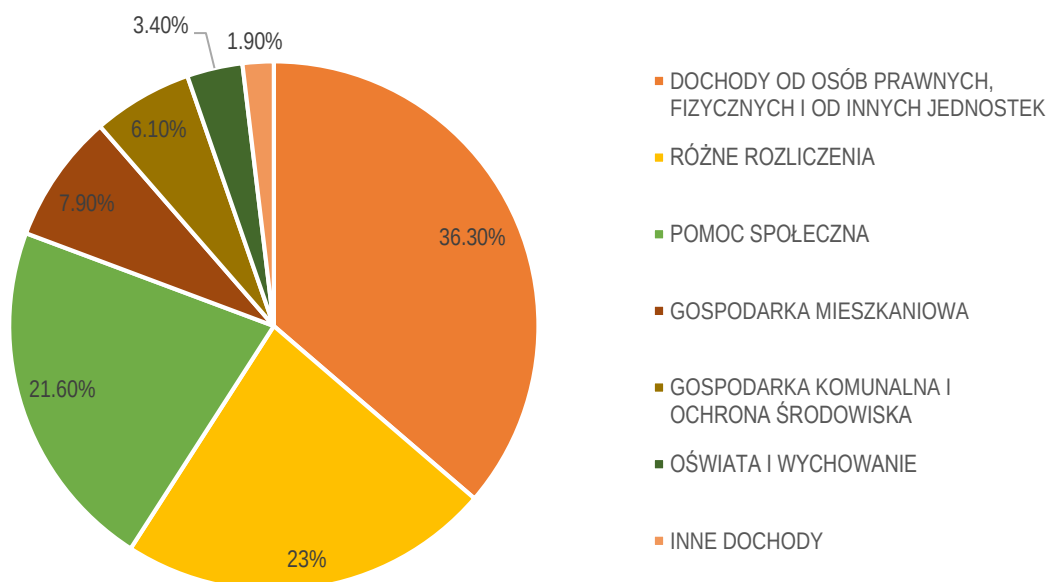
Podregion Zielonogórski posiada produkt krajowy brutto w przeliczeniu na jednego mieszkańca o 7,6 tys. niższy niż średnia dla Polski. Jednak porównując tę wartość do pozostałych podregionów znajdujących się w makroregionie północno-zachodnim plasuje się ona jako średnia. Dochody budżetów gmin na 1 mieszkańca znajdują się poniżej średniej dla całego regionu. Należy jednak pamiętać, że w skład podregionów wchodzi kilka miast, przeważnie większych niż Gubin. Miasto Gubin charakteryzuje się wysokim udziałem dochodów własnych w ogóle dochodów, jest to wartość wyższa niż średnia dla Polski oraz województwa lubuskiego. Niestety stopa bezrobocia w Gubinie jest bardzo wysoka, ponieważ jest aż dwa razy wyższa niż średnia dla Polski i dla województwa lubuskiego. Natomiast średnie wynagrodzenie, pomimo że jest niższe o ok. 450 zł niż średnie wynagrodzenie brutto w skali Polski, w porównaniu do całego województwa lubuskiego czy też poszczególnych podregionów plasuje się dość wysoko.

### WYDATKI BUDŻETU W GUBINIE WEDŁUG DZIAŁÓW W 2016 ROKU



Miasto w roku 2016 najwięcej wydało na oświatę i wychowanie, bo 39,70%, kolejno na pomoc społeczną (28%), gospodarkę komunalną i ochronę środowiska (11,20%) oraz administrację publiczną (8,30%). Na te cztery działy przeznacza się właśnie najwięcej wydatków budżetu miasta przez ostatnie lata, co widać również w dokładnych tabelach wydatków znajdujących się poniżej w tym rozdziale.

### DOCHODY BUDŻETU W GUBINIE WEDŁUG DZIAŁÓW W 2016 ROKU



Największy dochód do budżetu miasta pochodzi od osób prawnych, fizycznych oraz od innych jednostek i jest to 36,30% wszystkich dochodów miasta. Kolejny dział przynoszący największy dochód do budżetu to „różne

rozliczenia” (23%), a następnie pomoc społeczna (21,60%). Są to trzy działy, które od wielu lat przynoszą największe dochody do budżetu miasta. Kolejnymi działami zasilającymi są: gospodarka mieszkaniowa (7,90%), gospodarka komunalna i ochrona środowiska (6,1%) i administracja publiczna (0,5%). Dokładne dochody budżetu zostały przedstawione w tabelach znajdujących się poniżej w tym rozdziale.

Idea wspólnego rozwoju gospodarki Gubina i Guben powinna być kontynuowana. Oba miasta należy postrzegać jako jeden region ekonomiczny i promować zgodnie z tym założeniem, np. poprzez udział euromiasta na targach. Współpraca może być realizowana poprzez wspólne grupy robocze, wydarzenia, imprezy, jak również wzajemne wspieranie lokalizacji nowych przedsiębiorstw oraz rozwoju już istniejących przedsiębiorstw. Do prawidłowego rozwoju euromiasta niezbędne jest wsparcie specjalistów, a także rozwój wspólnego lobby w dziedzinie środków infrastrukturalnych i projektów.

| WYDATKI BUDŻETU GUBINA WEDŁUG DZIAŁÓW KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ W LATACH 2009 - 2016 |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|
| OGÓŁEM (zł)<br>NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (zł)                                          | 2009                | 2010                | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                | 2016                |  |
|                                                                                    | 60,0 mln<br>3,6 tys | 54,4 mln<br>3,2 tys | 52,8 mln<br>3,1 tys | 47,1 mln<br>2,8 tys | 45,4 mln<br>2,7 tys | 50,2 mln<br>3,0 tys | 47,3 mln<br>2,8 tys | 56,3 mln<br>3,4 tys |  |
| <b>DZIAŁ KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ</b>                                               | <b>2009</b>         | <b>2010</b>         | <b>2011</b>         | <b>2012</b>         | <b>2013</b>         | <b>2014</b>         | <b>2015</b>         | <b>2016</b>         |  |
| <b>OŚWIATA I WYCHOWANIE</b>                                                        | 18,3 mln<br>1,1 tys | 15,9 mln<br>954     | 19,0 mln<br>1,1     | 19,0 mln<br>1,1 tys | 19,4 mln<br>1,1 tys | 20,8 mln<br>1,2 tys | 21,1 mln<br>1,3 tys | 22,4 mln<br>1,3 tys |  |
| <b>POMOC SPOŁECZNA</b>                                                             | 8,2 mln<br>493      | 9,1 mln<br>547      | 8,9 mln<br>521      | 8,8 mln<br>517      | 8,9 mln<br>526      | 9,3 mln<br>552      | 9,4 mln<br>560      | 15,8 mln<br>939     |  |
| <b>GOSPODARKA KOMUNALNA I OCHRONA ŚRODOWISKA</b>                                   | 10,5 mln<br>627     | 8,6 mln<br>516      | 7,5 mln<br>439      | 5,4 mln<br>319      | 4,4 mln<br>258      | 5,0 mln<br>297      | 5,4 mln<br>323      | 6,3 mln<br>377      |  |
| <b>ADMINISTRACJA PUBLICZNA</b>                                                     | 7,4 mln<br>442      | 6,5 mln<br>393      | 4,7 mln<br>277      | 4,4 mln<br>259      | 4,6 mln<br>271      | 4,8 mln<br>284      | 4,4 mln<br>264      | 4,7 mln<br>279      |  |
| <b>KULTURA FIZYCZNA I SPORT</b>                                                    | 1,5 mln<br>89,2     | 3,0 mln<br>179      | 1,7 mln<br>101      | 1,5 mln<br>90,0     | 1,5 mln<br>88,1     | 1,7 mln<br>100      | 1,7 mln<br>102      | 1,9 mln<br>115      |  |
| <b>TRANSPORT I ŁĄCZNOŚĆ</b>                                                        | 5,6 mln<br>338      | 4,5 mln<br>274      | 3,0 mln<br>173      | 1,6 mln<br>92,4     | 1,1 mln<br>66,9     | 2,9 mln<br>170      | 833,5 tys<br>49,6   | 1,3 mln<br>78,7     |  |
| <b>KULTURA I OCHRONA DZIEDZICTWA NARODOWEGO</b>                                    | 1,1 mln<br>64,4     | 1,2 mln<br>70,6     | 2,8 mln<br>165      | 2,3 mln<br>136      | 1,5 mln<br>90,6     | 2,3 mln<br>139      | 1,2 mln<br>68,4     | 1,2 mln<br>71,1     |  |
| <b>POZOSTAŁE ZADANIA W ZAKRESIE POLITYKI SPOŁECZNEJ</b>                            | 668,0 tys<br>40,1   | 779,97 tys<br>46,9  | 604,3 tys<br>35,5   | 599,9 tys<br>35,2   | 614,6 tys<br>36,1   | 519,1 tys<br>30,8   | 470,8 tys<br>28,0   | 627,3 tys<br>37,4   |  |
| <b>OCHRONA ZDROWIA</b>                                                             | 375,0 tys<br>22,5   | 427,1<br>25,7       | 456,9 tys<br>26,8   | 487,7 tys<br>28,7   | 469,7 tys<br>27,6   | 490,2 tys<br>29,1   | 508,3 tys<br>30,2   | 521,2 tys<br>31,1   |  |
| <b>OBŚŁUGA DŁUGU PUBLICZNEGO</b>                                                   | 608,6 tys<br>36,5   | 1,0 mln<br>62,0     | 1,4 mln<br>81,8     | 1,5 mln<br>89,2     | 1,1 mln<br>65,1     | 810,6 tys<br>48,0   | 636,7 tys<br>37,9   | 519,4 tys<br>31,0   |  |
| <b>BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE I OCHRONA PRZECIWPÓŻAROWA</b>                          | 325,2 tys<br>19,5   | 731,5 tys<br>44,0   | 370,0 tys<br>21,7   | 269,6 tys<br>15,8   | 375,7 tys<br>22,1   | 342,0 tys<br>20,3   | 292,7 tys<br>17,4   | 361,3 tys<br>21,5   |  |

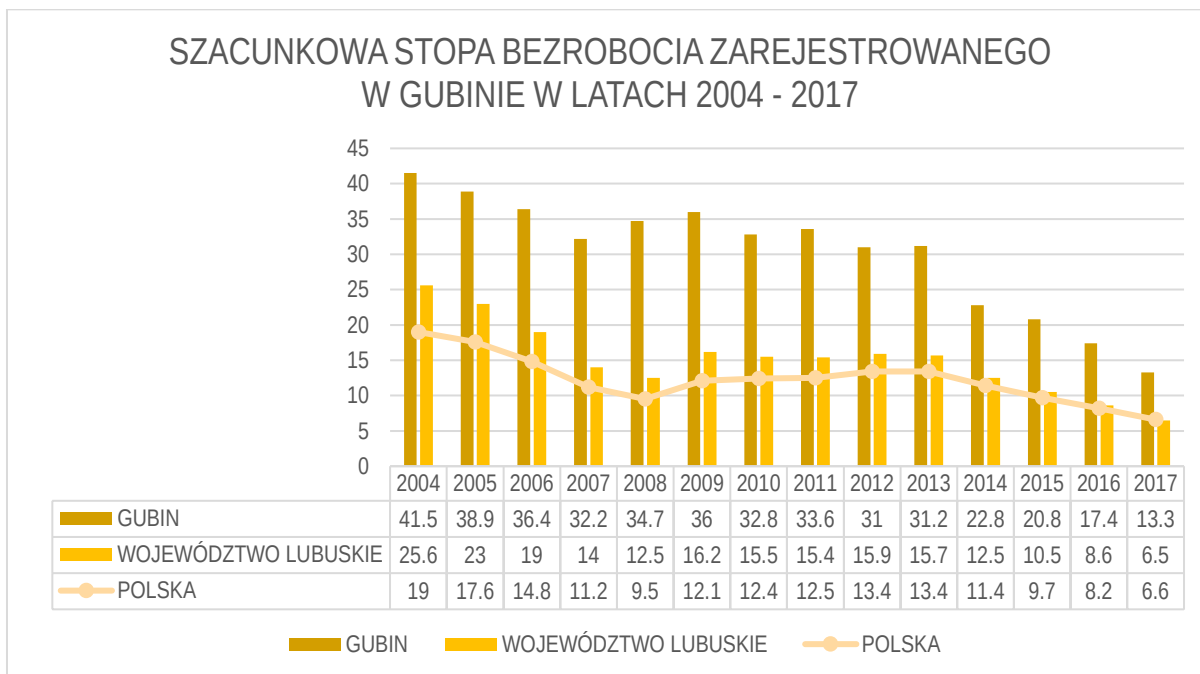
| WYDATKI BUDŻETU GUBINA WEDŁUG DZIAŁÓW KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ W LATACH 2009 - 2016 |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| OGÓŁEM (zł)                                                                        | 60,0 mln<br>3,6 tys | 54,4 mln<br>3,2 tys | 52,8 mln<br>3,1 tys | 47,1 mln<br>2,8 tys | 45,4 mln<br>2,7 tys | 50,2 mln<br>3,0 tys | 47,3 mln<br>2,8 tys | 56,3 mln<br>3,4 tys |
| NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (zł)                                                         |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| DZIAŁ KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ                                                      | 2009                | 2010                | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                | 2016                |
| EDUKACYJNA OPIEKA WYCHOWAWCZA                                                      | 442,0 tys<br>26,5   | 478,9 tys<br>28,8   | 485,4 tys<br>28,5   | 418,5 tys<br>24,6   | 457,4 tys<br>26,9   | 458,1 tys<br>27,1   | 424,8 tys<br>25,3   | 312,5 tys<br>18,6   |
| DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA                                                               | 179,1 tys<br>10,7   | 94,3 tys<br>5,7     | 123,0 tys<br>7,2    | 190,9 tys<br>11,2   | 259,3 tys<br>15,2   | 234,8 tys<br>13,9   | 294,6 tys<br>17,5   | 264,2 tys<br>15,8   |
| GOSPODARKA MIESZKANIOWA                                                            | 3,4 mln<br>201      | 11,3 tys<br>0,7     | 1,3 mln<br>79,1     | 527,5 tys<br>31,0   | 509,0 tys<br>29,9   | 411,6 tys<br>24,4   | 435,6 tys<br>25,9   | 46,8 tys<br>2,8     |
| RÓŻNE ROZLICZENIA                                                                  | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 40,0 tys<br>2,3     | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 25,1 tys<br>1,5     |
| ROLNICTWO I ŁOWIECTWO                                                              | 15,3 tys<br>0,9     | 15,3 tys<br>0,9     | 12,6 tys<br>0,7     | 17,3 tys<br>1,0     | 19,4 tys<br>1,1     | 19,5 tys<br>1,2     | 18,4 tys<br>1,1     | 18,0 tys<br>1,1     |
| URZĘDY NACZELNYCH ORGANÓW WŁADZY<br>PAŃSTWOWEJ                                     | 23,9 tys<br>1,4     | 64,4 tys<br>3,9     | 34,7 tys<br>2,0     | 9,5 tys<br>0,6      | 2,9 tys<br>0,2      | 82,7 tys<br>4,9     | 101,2 tys<br>6,0    | 12,9 tys<br>0,8     |
| OBRONA NARODOWA                                                                    | 0,0<br>0,0          | 550<br>0,0          | 550<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 1000<br>0,1         | 1,1 tys<br>0,1      | 1000<br>0,1         | 700<br>0,0          |
| PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE                                                           | 1,5 mln<br>88,4     | 2,0 mln<br>121      | 332,5 tys<br>19,5   | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          |

| DOCHODY BUDŻETU GUBINA WEDŁUG DZIAŁÓW KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ W LATACH 2009 – 2016 |                   |                   |                     |                     |                     |                   |                     |                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--|
| OGÓŁEM (zł)<br>NA JEDNEGO MIESZKAŃCĄ (zł)                                          | 2009              | 2010              | 2011                | 2012                | 2013                | 2014              | 2015                | 2016                |  |
| <b>DZIAŁ KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ</b>                                               |                   |                   |                     |                     |                     |                   |                     |                     |  |
| DOCHODY OD OSÓB PRAWNYCH, FIZYCZNYCH<br>I OD INNYCH JEDNOSTEK                      | 14,8 mln<br>888   | 15,0 mln<br>904   | 17,1 mln<br>1,0 tys | 18,7 mln<br>1,1 tys | 20,7 mln<br>1,2 tys | 22,2 mln<br>1,3   | 21,2 mln<br>1,3 tys | 22,4 mln<br>1,3 tys |  |
| RÓŻNE ROZLICZENIA                                                                  | 11,3 mln<br>679   | 11,7 mln<br>702   | 12,1 mln<br>713     | 12,0 mln<br>707     | 12,1 mln<br>714     | 11,9 mln<br>707   | 13,0 mln<br>775     | 14,1 mln<br>838     |  |
| POMOC SPOŁECZNA                                                                    | 6,4 mln<br>381    | 7,2 mln<br>434    | 6,8 mln<br>400      | 6,9 mln<br>404      | 6,8 mln<br>399      | 6,9 mln<br>409    | 6,9 mln<br>411      | 13,3 mln<br>794     |  |
| GOSPODARKA MIESZKANIOWA                                                            | 3,3 mln<br>196    | 3,4 mln<br>202    | 2,9 mln<br>171      | 4,3 mln<br>255      | 4,3 mln<br>251      | 2,8 mln<br>163    | 2,7 mln<br>162      | 4,9 mln<br>290      |  |
| GOSPODARKA KOMUNALNA I OCHRONA<br>ŚRODOWISKA                                       | 2,7 mln<br>159    | 10,6 mln<br>636   | 3,7 mln<br>220      | 2,7 mln<br>159      | 1,6 mln<br>92,7     | 1,8 mln<br>106    | 3,8 mln<br>225      | 3,8 mln<br>224      |  |
| OŚWIATA I WYCHOWANIE                                                               | 353,5 tys<br>21,2 | 1,2 mln<br>70,5   | 1,9 mln<br>111      | 1,7 mln<br>97,7     | 1,9 mln<br>110      | 2,8 mln<br>167    | 2,2 mln<br>130      | 2,1 mln<br>127      |  |
| ADMINISTRACJA PUBLICZNA                                                            | 163,8 tys<br>9,8  | 165,4 tys<br>9,9  | 1,8 mln<br>104      | 312,7 tys<br>18,4   | 388,6 tys<br>22,9   | 317,8 tys<br>18,8 | 462,7 tys<br>27,5   | 301,5 tys<br>18,0   |  |
| EDUKACYJNA OPIEKA WYCHOWAWCZA                                                      | 403,1 tys<br>24,2 | 478,9 tys<br>28,8 | 485,4 tys<br>28,5   | 345,1 tys<br>20,3   | 384,5 tys<br>22,6   | 375,7 tys<br>22,3 | 343,7 tys<br>27,5   | 251,4 tys<br>15,0   |  |
| KULTURA FIZYCZNA I SPORT                                                           | 279,4 tys<br>16,8 | 1,1 mln<br>63,7   | 295,5 tys<br>17,3   | 293,8 tys<br>17,3   | 199,9 tys<br>11,8   | 218,0 tys<br>12,9 | 269,9 tys<br>16,1   | 235,7 tys<br>14,1   |  |
| DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA                                                               | 4,0 tys<br>0,2    | 3,0 tys<br>0,2    | 3,0 tys<br>0,2      | 193,8 tys<br>11,4   | 251,3 tys<br>14,8   | 237,2 tys<br>14,1 | 271,4 tys<br>16,1   | 206,7 tys<br>12,3   |  |
| POZOSTAŁE ZADANIA W ZAKRESIE POLITYKI<br>SPOŁECZNEJ                                | 198,9 tys<br>11,9 | 236,9 tys<br>14,2 | 174,5 tys<br>10,2   | 228,4 tys<br>13,4   | 168,2 tys<br>9,9    | 147,4 tys<br>8,7  | 64,8 tys<br>3,9     | 172,8 tys<br>10,3   |  |

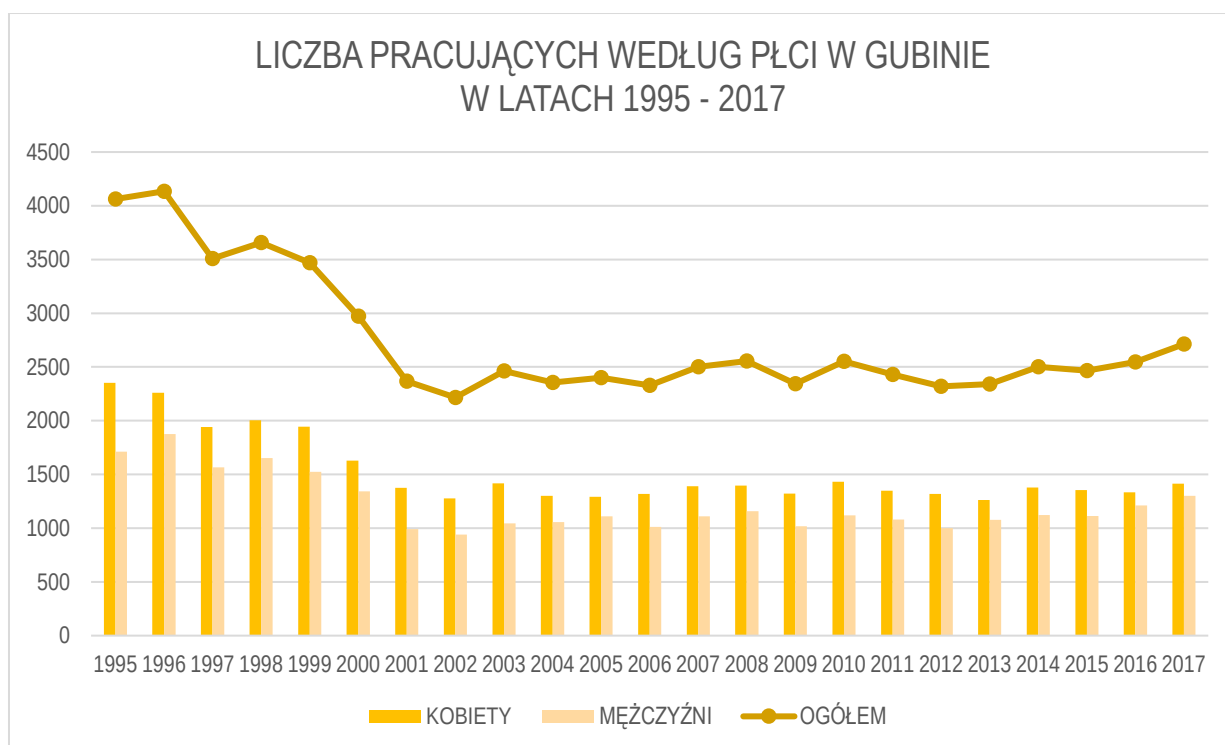
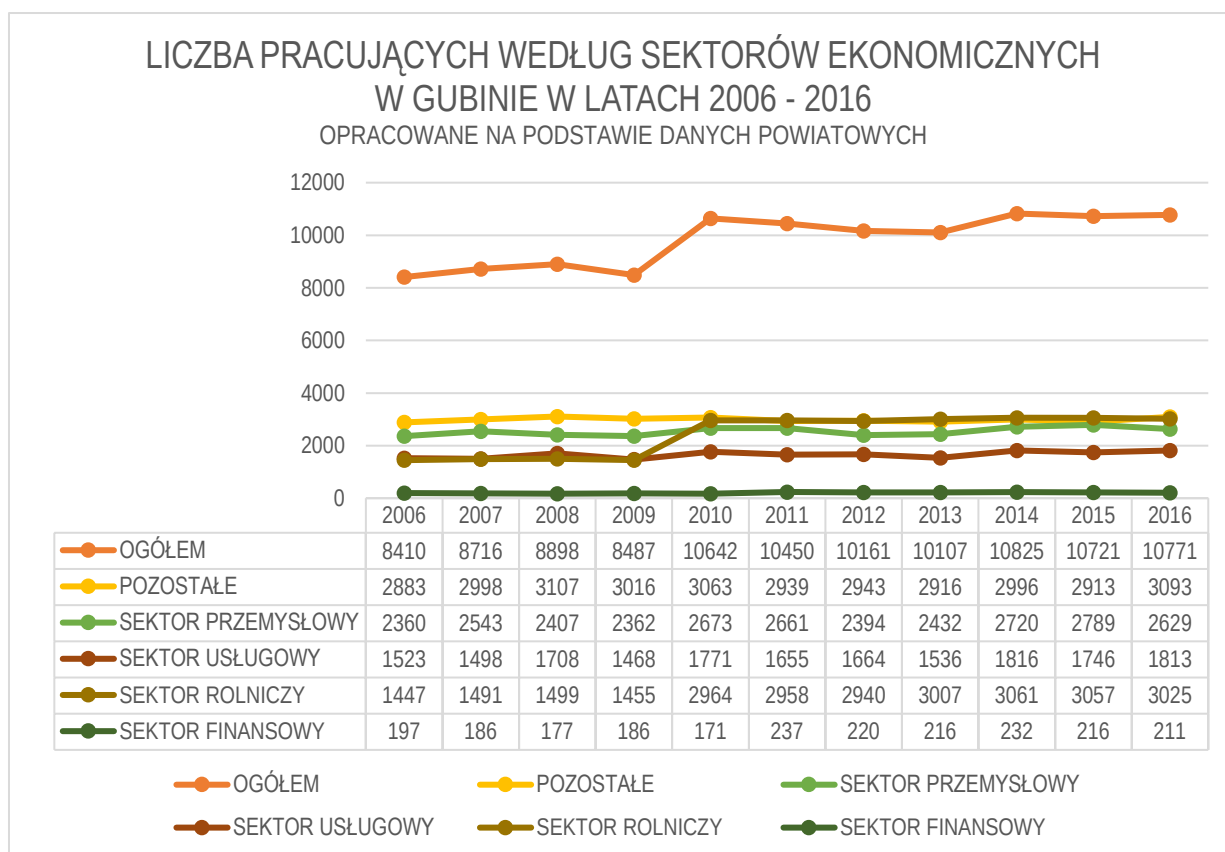
| DOCHODY BUDŻETU GUBINA WEDŁUG DZIAŁÓW KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ W LATACH 2009 – 2016 |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|--|
| OGÓŁEM (zł)<br>NA JEDNEGO MIESZKAŃCĄ (zł)                                          | 2009                | 2010                | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                | 2016            |  |
| 43,6 mln<br>2,6 tys                                                                | 55,8 mln<br>3,3 tys | 51,6 mln<br>3,0 tys | 50,0 mln<br>2,9 tys | 49,9 mln<br>2,9 tys | 51,8 mln<br>3,1 tys | 53,0 mln<br>3,1 tys | 61,8 mln<br>3,7 tys |                 |  |
| <b>DZIAŁ KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ</b>                                               | <b>2009</b>         | <b>2010</b>         | <b>2011</b>         | <b>2012</b>         | <b>2013</b>         | <b>2014</b>         | <b>2015</b>         | <b>2016</b>     |  |
| <b>OCHRONA ZDROWIA</b>                                                             | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 23,5 tys<br>1,4 |  |
| <b>ROLNICTWO I ŁOWIECTWO</b>                                                       | 13,7 tys<br>0,8     | 14,3 tys<br>0,9     | 11,7 tys<br>0,7     | 15,1 tys<br>0,9     | 17,3 tys<br>1,0     | 17,5 tys<br>1,0     | 16,8 tys<br>1,0     | 16,6 tys<br>1,0 |  |
| <b>URZĘDY NACZELNYCH ORGANÓW WŁADZY<br/>PAŃSTWOWEJ</b>                             | 23,9 tys<br>1,6     | 64,4 tys<br>3,9     | 34,7 tys<br>2,0     | 9,5 tys<br>0,6      | 2,9 tys<br>0,2      | 82,7 tys<br>4,9     | 101,2 tys<br>6,0    | 12,9 tys<br>0,8 |  |
| <b>BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE I OCHRONA<br/>PRZECIWPÓŻAROWA</b>                      | 21,9 tys<br>1,3     | 466,2 tys<br>28,0   | 6,9 tys<br>0,4      | 51,0 tys<br>3,0     | 38,0 tys<br>2,2     | 5,4 tys<br>0,3      | 4,6 tys<br>0,3      | 4,2 tys<br>0,3  |  |
| <b>OBRONA NARODOWA</b>                                                             | 0,0<br>0,0          | 550<br>0,0          | 550<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 1000<br>0,1         | 1,1 tys<br>0,1      | 1000<br>0,1         | 700<br>0,0      |  |
| <b>PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE</b>                                                    | 1,5 mln<br>88,4     | 2,0 mln<br>121      | 332,5 tys<br>19,5   | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0          | 0,0<br>0,0      |  |
| <b>KULTURA I OCHRONA DZIEDZICTWA NARODOWEGO</b>                                    | 26,3 tys<br>1,6     | 8,0 tys<br>0,5      | 1,1 mln<br>64,5     | 817,6 tys<br>48,0   | 904,6 tys<br>53,2   | 265,7 tys<br>15,7   | 1,0 mln<br>61,2     | 0,0<br>0,0      |  |
| <b>TRANSPORT I ŁĄCZNOŚĆ</b>                                                        | 2,2 mln<br>132      | 2,2 mln<br>134      | 2,8 mln<br>165      | 1,4 mln<br>80,0     | 184,1 tys<br>10,8   | 1,7 mln<br>102      | 493,2 tys<br>29,3   | 0,0<br>0,0      |  |

## 11.2. BEZROBOCIE

Analizując stopy bezrobocia w Gubinie oraz porównując je do danych dla województwa i dla Polski, widać, że w porównaniu do roku 2004, kiedy to Polska wstąpiła do Unii Europejskiej, stopa bezrobocia powoli maleje. Szczególnie duży spadek widoczny jest od roku 2014, ponieważ od tego czasu wysokość bezrobocia zarejestrowanego stale spada, a w 2017 roku osiągnęła w województwie lubuskim i Polsce ok.6,5%. Niestety w Gubinie stopa bezrobocia nadal w 2017 roku wynosiła 13,3%, co jest dość wysoką wartością.



Śledząc liczbę pracujących mieszkańców w latach 2006-2016 widać, że największy odsetek pracuje w sektorze o funkcji mieszanej (3093 osób), a następnie w sektorze rolniczym (3025), przemysłowym (2629) i usługowym (1813). Od 2006 roku znacznie zwiększyła się liczba osób pracujących, z ok. 8,4 tys do 10,8 tys., czyli szacunkowo o około 2,4 tys. osób.



Liczba pracujących osób w Gubinie cechuje się tendencją malejącą. Wyraźny spadek widać szczególnie w latach 1999-2002. Następnie liczba pracujących utrzymywała się względnie na tym samym poziomie, a od roku 2015 widać wzrost liczby zatrudnionych. Na przestrzeni lat 1995-2017 udział zatrudnionych kobiet był większy niż liczba pracujących mężczyzn. Różnica ta była kiedyś większa, jednak widać, że dąży do wyrównania, w roku 2017 wynosiła już 114 osób.

| PRODUKCYJNE GRUPY WIEKU W GUBINIE W ROKU 2017 |       |                      |
|-----------------------------------------------|-------|----------------------|
|                                               | GUBIN | WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE |
| WIEK PRZEDPRODUKCYJNY                         | 16,8% | 18,1%                |
| WIEK PRODUKCYJNY                              | 62,5% | 61,7%                |
| WIEK POPRODUKCYJNY                            | 20,7% | 20,3%                |

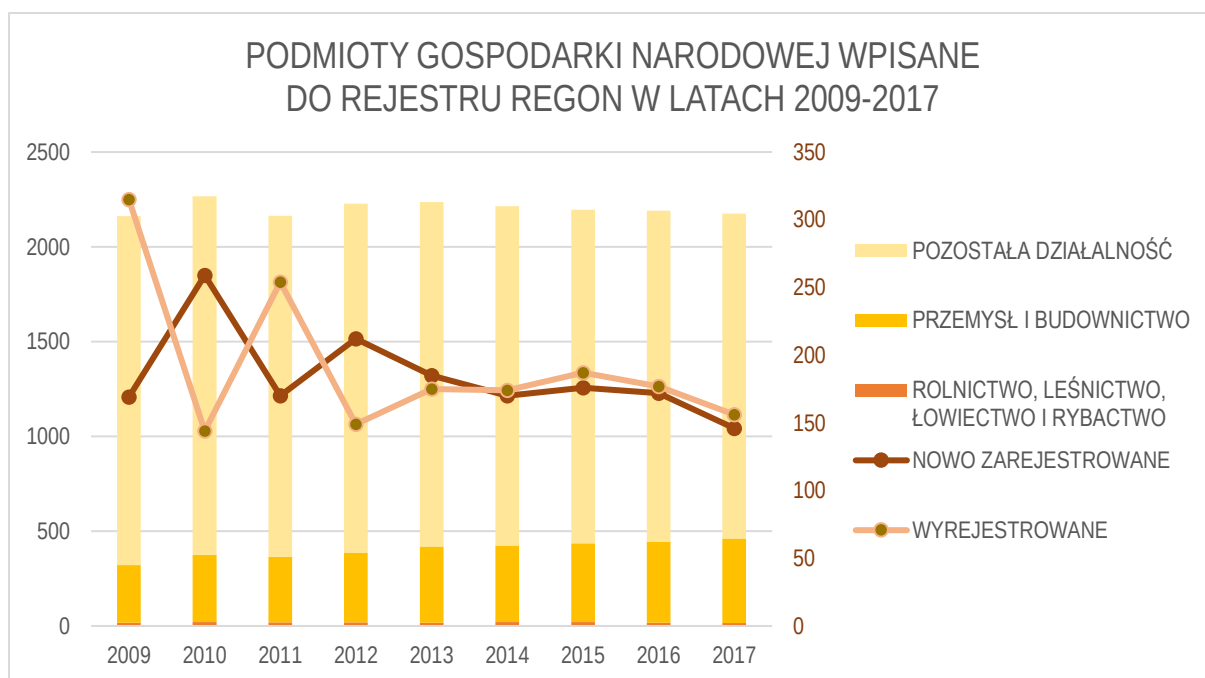
Największa część mieszkańców Gubina znajduje się w wieku produkcyjnym, jest to porównywalna wartość do danych dla województwa lubuskiego (18,1%). W wieku przedprodukcyjnym znajduje się ok. 17% mieszkańców, a w wieku poprodukcyjnym ok. 21%. Należy pamiętać, że dynamika tych zależności prawdopodobnie będzie się zmieniać, ponieważ Polska znajduje się w niżu demograficznym i nasze społeczeństwo się starzeje. Oznacza to, że będzie przybywać osób w wieku poprodukcyjnym, a ubywać w wieku produkcyjnym, co będzie niekorzystne dla gospodarki miasta.

### 11.3. STRUKTURA BRANŻOWA GOSPODARKI MIASTA

W roku 2017 w Gubinie zarejestrowanych było 15 podmiotów gospodarki narodowej wpisanej do rejestru REGON zajmujących się rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem, 446 przemysłem i budownictwem, a 1714 podmiotów prowadziło pozostałą działalność. Łącznie daje to 2175 zarejestrowanych podmiotów, liczba ta utrzymuje się w przedziale 2,1 tys. – 2,2 tys., czyli w miarę podobnym poziomie od 2009 roku.

Chociaż liczba wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych w 2009 roku była zdecydowanie wyższa niż nowo zarejestrowanych, to w przeciągu lat wartości te znacznie się do siebie zbliżyły i w 2017 roku liczba nowo zarejestrowanych podmiotów wyniosła 146, a wyrejestrowanych 156.

| PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ WPISANE DO REJESTRU REGON W LATACH 2009 - 2017 |                                                     |                           |                          |                                 |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|
|                                                                              | ROLNICTWO,<br>LEŚNICTWO,<br>ŁOWIECTWO<br>I RYBACTWO | PRZEMYSŁ<br>I BUDOWNICTWO | POZOSTAŁA<br>DZIAŁALNOŚĆ | PODMIOTY NOWO<br>ZAREJESTROWANE | PODMIOTY<br>WYREJESTROWANE |
| 2009                                                                         | 17                                                  | 305                       | 1840                     | 169                             | 315                        |
| 2010                                                                         | 21                                                  | 355                       | 1891                     | 259                             | 144                        |
| 2011                                                                         | 19                                                  | 347                       | 1797                     | 170                             | 254                        |
| 2012                                                                         | 19                                                  | 368                       | 1840                     | 212                             | 149                        |
| 2013                                                                         | 17                                                  | 402                       | 1817                     | 185                             | 175                        |
| 2014                                                                         | 20                                                  | 404                       | 1790                     | 170                             | 174                        |
| 2015                                                                         | 21                                                  | 415                       | 1760                     | 176                             | 187                        |
| 2016                                                                         | 17                                                  | 428                       | 1746                     | 172                             | 177                        |
| 2017                                                                         | 15                                                  | 446                       | 1714                     | 146                             | 156                        |



Dominującą działalnością w latach 2012-2017 był handel hurtowy i detaliczny zawierający również naprawę pojazdów samochodowych (włączając w to motocykle), jednak widoczny jest spadek ilości takich działalności w przeciągu lat z 590 w roku 2012 do 488 w roku 2017. Kolejną istotną gałęzią działalności jest budownictwo (240 działalności w 2017 r.), gdzie widać tendencję rosnącą w ilości prowadzonych działalności. Przetwórstwo przemysłowe, transport i gospodarka magazynowa oraz grupa zawierająca „pozostałą działalność” oscyluje się w okolicach 100 działalności na każdy z rodzajów. Poniżej znajduje się tabela z pełną listą działalności prowadzonych w Gubinie w latach 2012-2017 w podziale na rodzaje.

| RODZAJE PRZEWAŻAJĄCEJ DZIAŁALNOŚCI W LATACH 2012 - 2017                          |      |      |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
|                                                                                  | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| HANDEL HURTOWY I DETALICZNY; NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, WŁĄCZAJĄC MOTOCYKLE | 590  | 582  | 557  | 528  | 517  | 488  |
| BUDOWNICTWO                                                                      | 201  | 224  | 216  | 222  | 223  | 240  |
| PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE                                                         | 99   | 113  | 114  | 112  | 116  | 116  |
| TRANSPORT I GOSPODARKA MAGAZYNOWA                                                | 107  | 98   | 100  | 108  | 102  | 106  |
| POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ                                                            | 110  | 108  | 105  | 102  | 106  | 106  |
| DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA                                  | 97   | 90   | 91   | 93   | 88   | 95   |
| OPIEKA ZDROWOTNA I POMOC SPOŁECZNA                                               | 87   | 89   | 92   | 89   | 92   | 88   |
| DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZAKWATEROWANIEM I USŁUGAMI GASTRONOMICZNYMI               | 68   | 69   | 69   | 65   | 67   | 64   |
| DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA I UBEZPIECZENIOWA                                          | 40   | 46   | 42   | 37   | 37   | 35   |
| DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE USŁUG ADMINISTROWANIA I DZIAŁALNOŚĆ WSPIERAJĄCA           | 24   | 26   | 29   | 28   | 26   | 21   |
| INFORMACJA I KOMUNIKACJA                                                         | 21   | 22   | 18   | 19   | 20   | 19   |

|                                                                                                  |    |    |    |    |    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|
| <b>DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b>                                        | 17 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 |
| EDUKACJA                                                                                         | 16 | 20 | 16 | 13 | 11 | 13 |
| <b>DOSTAWA WODY; GOSPODAROWANIE ŚCIEKAMI I ODPADAMI ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z REKULTYWACJĄ</b> | 4  | 6  | 12 | 14 | 13 | 11 |
| <b>ROLNICTWO, LEŚNICTWO, ŁOWIECTWO I RYBACTWO</b>                                                | 12 | 11 | 13 | 14 | 12 | 10 |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z KULTURĄ, ROZRYWKĄ I REKREACJĄ</b>                                      | 13 | 11 | 10 | 12 | 11 | 10 |

W Gubinie funkcjonują również dwie Strefy Aktywności Gospodarczej o statusie terenów Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z grudnia 2004 r. powstała strefa przy ul. Przemysłowej o powierzchni 6 ha. Choć przez 4 lata grunty te nie zostały zagospodarowane, to w 2008 r. władze samorządowe miasta podjęły decyzję o przeprowadzeniu dużych inwestycji na tym terenie. Wybudowano drogi oraz uzbrojono teren przy ul. Żołnierskiej, Cmentarnej (dzisiejsza ul. Przemysłowa) i Poleskiej. Dzięki takiej inwestycji zrealizowanej przez miasto przy dofinansowaniu z Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, udało się pozyskać pierwszego inwestora – firmę TEKRA. Obecnie, to przedsiębiorstwo zajmujące się produkcją elementów do dźwigów wysięgnikowych, zatrudnia 250 pracowników i wciąż się rozrasta. W 2018 roku w tej strefie gospodarczej pojawiły się również dwa kolejne obiekty: nowoczesna drukarnia NOVUM oraz zakład produkcyjny FERRO SERVICE, które zatrudniają łącznie ok. 100 pracowników.

Druga Strefa Aktywności Gospodarczej znajduje się przy ul. Legnickiej. Jest to uzbrojony teren o powierzchni 16 ha (dwa kompleksy). Wschodnia część jest już całkowicie zagospodarowana – działa tam fabryka TVG, w której zatrudnienie znalazło ok. 150 osób oraz firmy należące do galwanizacji, Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz do przedsiębiorstwa zajmującego się rozbiórką i złomowaniem. Druga część kompleksu to działki o powierzchni ponad 6 ha, również w pełni uzbrojone, które są oferowane potencjalnym inwestorom.

Status Specjalnej Strefy Ekonomicznej posiada również kompleks działek przy ul. Śląskiej. Obecnie prowadzone są rozmowy z inwestorem chętnym do stworzenia tam centrum logistyczno-magazynowego.

W 2018 roku w Gubinie powstała również galeria handlowa HOSSO, która posiada ok. 30 lokali usługowo-handlowych i daje zatrudnienie ok. 250 osobom.

#### 11.4. ROLNICTWO I LEŚNICTWO

Gubin posiada status miasta, jednak na południu zlokalizowane są duże obszary terenu wykorzystywanego rolniczo, a na północy znajdują się mokradła gubińskie. Łącznie użytki rolne zajmują 59% terenu miasta, z czego 37% stanowią grunty orne, a 18% pastwiska trwałe wraz z łąkami. Grunty leśne zajmują 5,6% powierzchni Gubina. Łącznie, teren miasta w 64,9% zajęty jest obecnie użytkami rolnymi, nieużytkami i terenami leśnymi.

| BILANS ZIEMI – GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH |                                                      |              |                    |         |                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------|--------------------|
|                                          |                                                      | POWIERZCHNIA | UDZIAŁ POWIERZCHNI | RAZEM   | UDZIAŁ POWIERZCHNI |
| <b>Użytki rolne</b>                      | grunty orne                                          | 756 ha       | 36,56%             | 1227 ha | 59,33%             |
|                                          | pastwiska trwałe                                     | 208 ha       | 10,06%             |         |                    |
|                                          | łąki trwałe                                          | 159 ha       | 7,69%              |         |                    |
|                                          | sady                                                 | 39 ha        | 1,89%              |         |                    |
|                                          | grunty rolne zabudowane                              | 18 ha        | 0,87%              |         |                    |
|                                          | grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | 14 ha        | 0,68%              |         |                    |

|                                   |                                  |        |       |         |        |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------|-------|---------|--------|
|                                   | grunty pod stawami               | 1 ha   | 0,05% |         |        |
|                                   | grunty pod rowami                | 1 ha   | 0,05% |         |        |
| <b>Nie użytki</b>                 |                                  | 31 ha  | 1,50% |         |        |
| <b>Grunty leśne</b>               | las                              | 111 ha | 5,37% | 116 ha  | 5,61%  |
|                                   | grunty zadrzewione i zakrzewione | 5 ha   | 0,24% |         |        |
| <b>RAZEM</b>                      |                                  |        |       | 1343 ha | 64,94% |
| <b>POWIERZCHNIA CAŁEGO MIASTA</b> |                                  |        |       | 2068 ha | 100%   |

#### 11.5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU WYNIKAJĄCE Z ROZWOJU I STRUKTURY BAZY EKONOMICZNEJ MIASTA – PODSUMOWANIE

1. Stopa bezrobocia w mieście jest dość wysoka w porównaniu do województwa lubuskiego i Polski. Należy dążyć do zmniejszenia tych różnic i aktywować bezrobotnych mieszkańców zdolnych do pracy.
2. Miasto powinno posiadać tereny uzbrojone bądź wyznaczone tereny łatwe do uzbrojenia, aby zachęcić potencjalnych inwestorów do rozwijania swoich przedsiębiorstw w granicach miasta.
3. Warto jest dążyć do wykorzystania wolnej przestrzeni na południu miasta poprzez stworzenie warunków przyciągających nowych inwestorów wprowadzających ożywienie w gospodarce miasta i tworzących nowe miejsca pracy. Takie zagospodarowanie nawiązywałoby również do obecnego użytkowania terenu po stronie niemieckiej, gdzie po drugiej stronie rzeki znajduje się południowa strefa przemysłowa.
4. Udział leśnictwa w granicach administracyjnych miasta jest znikomy.

### DZIAŁ III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW

#### 12. STAN PRAWNY GRUNTÓW

##### 12.1. STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW

Grunty w gminie miejskiej Gubin w większości należą do właścicieli prywatnych. Dla jasności przedstawienia danych, tereny te podzielono na tereny prywatne mieszkaniowe i niemieszkaniowe, zgodnie z ich obecnym lub przewidywanym użytkowaniem. Analogicznie, rozróżniono grunty gminne na zabudowane i niezabudowane. Kolejną grupę stanowią tereny zielone, z których wyszczególniono tereny lasów (grunty należące do Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe"), cmentarzy, ogrodów działkowych (objęte ochroną prawną), tereny zielone i przestrzeń publiczną oraz tereny rolnicze. Dodatkowo zsumowane zostały grunty należące do Skarbu Państwa, czyli m.in. Agencji Rolnej czy Wód Polskich.

|                 |                 | łączna powierzchnia terenów |            | procent powierzchni względem powierzchni całej gminy miejskiej |     |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|-----|
| tereny prywatne | mieszkaniowe    | ok. 380 ha                  | ok. 817 ha | 21%                                                            | 45% |
|                 | niemieszkaniowe | ok. 437 ha                  |            | 24%                                                            |     |
| tereny gminne   | zabudowane      | ok. 16 ha                   | ok. 234 ha | 1%                                                             | 13% |
|                 | niezabudowane   | ok. 218 ha                  |            | 12%                                                            |     |
|                 | tereny lasów    | ok. 83 ha                   | ok. 617 ha | 5%                                                             | 34% |

|                                   |                                                          |            |            |     |    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----|----|
| tereny rolne i tereny zielone     | tereny cmentarzy                                         | ok. 24 ha  |            | 1%  |    |
|                                   | tereny ogrodów działkowych                               | ok. 16 ha  |            | 1%  |    |
|                                   | tereny zielone i przestrzeń publiczna                    | ok. 45 ha  |            | 2%  |    |
|                                   | tereny rolnicze                                          | ok. 450 ha |            | 25% |    |
| tereny należące do skarbu państwa | tereny należące m.in. do Agencji Rolnictwa, Wód Polskich | ok. 140 ha | ok. 140 ha | 8%  | 8% |

Jak widać w tabeli przedstawionej powyżej, największa część terenów gminy należy do osób prywatnych – ok. 45% powierzchni gminy. Tereny mieszkaniowe stanowią ok. 21%, a nie mieszkaniowe 24%. Gmina jest w posiadaniu ok. 13% terenów, z czego terenów zabudowanych ma jedynie 1%. Kolejną część gminy stanowią tereny zielone i rolnicze (które są terenami prywatnymi), które stanowią łącznie ok. 34 % powierzchni Gubina. Pozostałe 8% terenów jest własnością Skarbu Państwa, co oznacza, że ich właścicielem jest Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa lub np. Wody Polskie czy Agencja Mienia Wojskowego.

## 12.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRUKTURY WŁADANIA GRUNTAMI – PODSUMOWANIE

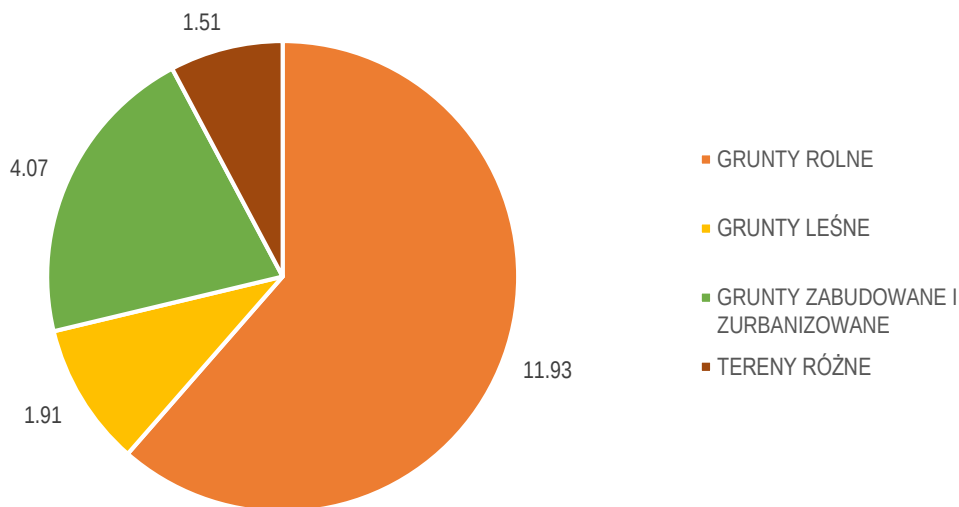
1. W Gubinie obserwuje się duży procent terenów należących do sektora prywatnego. (Może być to niekorzystne przy projektowaniu dużych inwestycji sektora publicznego).
2. Planowanie inwestycji przez miasto na terenach należących do Skarbu Państwa może sprzyjać nieodpłatnemu przejmowaniu tych gruntów do zasobu miasta. Aby ułatwić ten proces ważne jest odpowiednie przeznaczenie tych gruntów w dokumentach planistycznych.
3. W przyszłości przewiduje się wzrost udziału gruntów w sektorze prywatnym.
4. Miasto może podjąć aktywną politykę w zakresie własności nieruchomości. Dzięki pozyskaniu na rzecz miasta nieruchomości, które w przyszłości mogłyby być przedmiotem bezgotówkowych form odszkodowawczych (zamiana gruntu za grunt), związanych z realizacją art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 13. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

### 13.1. STRUKTURA UŻYTKOWANIA GRUNTÓW WEDŁUG DANYCH Z EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

W strukturze użytkowania gruntów sporządzonej na podstawie ewidencji gruntów największy udział mają grunty rolne (11,9 km<sup>2</sup>), grunty zabudowane i zurbanizowane (4,1 km<sup>2</sup>), a następnie grunty leśne (1,2 km<sup>2</sup>). W grupie gruntów rolnych dominują grunty orne, które zostały wyróżnione na grunty klasy RII, RIIla, RIIlb, RIV, RIVa, RIVb, RV i RVI zajmując łącznie 7,3 km<sup>2</sup>. Pastwiska trwałe (o klasach PsIII, PsIV, PsV, PsVI) zajmują łącznie 2,1 km<sup>2</sup>, a łąki trwałe (o klasach ŁIII, ŁIV, ŁV i ŁVI) 1,5 km<sup>2</sup>. Pozostałe grunty rolne takie jak grunty rolne zabudowane (Br), grunty pod stawami (Wsr), grunty pod rowami (W), nieużytki (N) oraz grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp) zajmują łącznie ok. 0,7 km<sup>2</sup>, a grunty różne 1,5 km<sup>2</sup>.

### PODZIAŁ GRUNTÓW WG EWIDENCJI MIASTA GUBIN

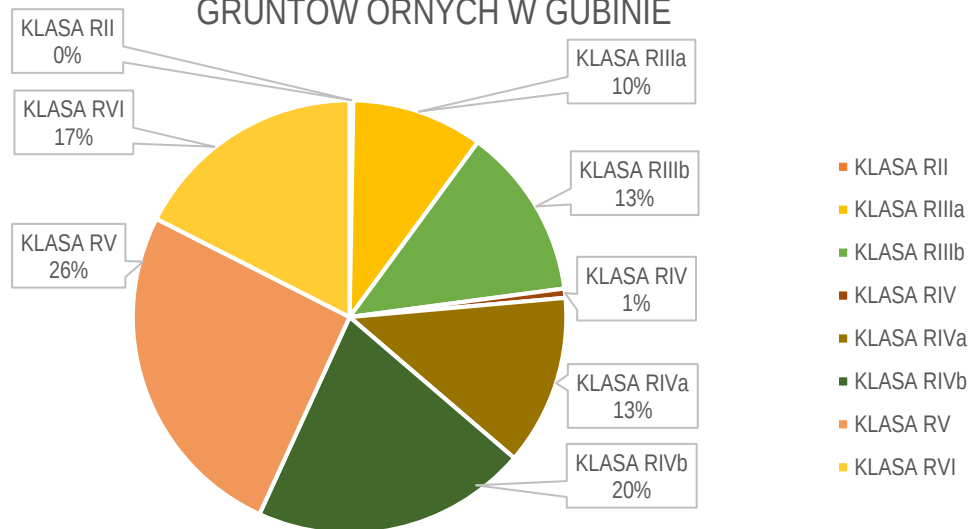


Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują powierzchnię 4,1 km<sup>2</sup>, a składają się na nie:

- tereny mieszkaniowe (oznaczone symbolem – B) – ok. 1,7 km<sup>2</sup>,
- tereny przemysłowe (oznaczone symbolem – Ba) – ok. 0,2 km<sup>2</sup>,
- inne tereny zabudowane (oznaczone symbolem – Bi) – ok. 0,6 km<sup>2</sup>,
- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (oznaczone symbolem – Bp) – ok. 0,6 km<sup>2</sup>,
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (oznaczone symbolem – Bz) – ok. 0,9 km<sup>2</sup>.
- Tereny kolejowe (oznaczone symbolem – Tk) – ok. 0,1 km<sup>2</sup>
- Tereny różne (oznaczone symbolem – Tr) – ok. 1,5 km<sup>2</sup>.

W grupie gruntów ornych w podziale na klasy bonitacyjne największy udział stanowią gleby klasy V – gleby orne słabe, klasy IVb – gleby średniej jakości, gorsze oraz klasy RVI – gleby orne najslabsze, które stanowią razem ponad 60% gruntów ornych. Gleby orne klasy IIIa i IIIb, czyli gleby orne dobre i średnio dobre zajmują łącznie ponad 20% gruntów ornych.

### BONITACYJNA KLASYFIKACJA GLEB GRUNTÓW ORNYCH W GUBINIE



|                                                                   | typ gruntu                                           | powierz-<br>chnia<br>[km <sup>2</sup> ] | powierz-<br>chnia<br>[km <sup>2</sup> ] | łączna<br>powierz-<br>chnia<br>[km <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| grunty rolne                                                      | grunty orne [R] klasy II                             | 0.02                                    | 7.26                                    | 11.93                                             |
|                                                                   | grunty orne [R] klasy IIIa                           | 0.71                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty orne [R] klasy IIIb                           | 0.93                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty orne [R] klasy IV                             | 0.05                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty orne [R] klasy IVa                            | 0.92                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty orne [R] klasy IVb                            | 1.49                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty orne [R] klasy V                              | 1.86                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty orne [R] klasy VI                             | 1.27                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | sady [S]                                             | 0.37                                    | 0.37                                    |                                                   |
|                                                                   | łąki trwałe [Ł] klasy III                            | 0.39                                    | 1.51                                    |                                                   |
|                                                                   | łąki trwałe [Ł] klasy IV                             | 0.54                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | łąki trwałe [Ł] klasy V                              | 0.36                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | łąki trwałe [Ł] klasy VI                             | 0.22                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | pastwiska stałe [Ps] klasy III                       | 0.18                                    | 2.11                                    |                                                   |
|                                                                   | pastwiska stałe [Ps] klasy IV                        | 0.67                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | pastwiska stałe [Ps] klasy V                         | 0.89                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | pastwiska stałe [Ps] klasy VI                        | 0.38                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty rolne zabudowane [Br]                         | 0.05                                    | 0.68                                    |                                                   |
|                                                                   | grunty pod stawami [Wsr]                             | 0.01                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty pod rowami [W]                                | 0.03                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty pod wodami powierzchniowymi<br>płynącymi [Wp] | 0.23                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | nieużytki [N]                                        | 0.35                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   |                                                      |                                         |                                         |                                                   |
| grunty leśne                                                      | las [Ls]                                             | 0.62                                    | 0.81                                    | 1.19                                              |
|                                                                   | las [Ls] klasy III                                   | 0.00                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | las [Ls] klasy IV                                    | 0.04                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | las [Ls] klasy V                                     | 0.10                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | las [Ls] klasy VI                                    | 0.05                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty zadrzewione i zakrzewione [Lz]                | 0.14                                    | 0.38                                    |                                                   |
|                                                                   | grunty zadrzewione i zakrzewione [Lz] klasy III      | 0.00                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty zadrzewione i zakrzewione [Lz] klasy IV       | 0.00                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty zadrzewione i zakrzewione [Lz] klasy V        | 0.22                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty zadrzewione i zakrzewione [Lz] klasy VI       | 0.01                                    |                                         |                                                   |
|                                                                   |                                                      |                                         |                                         |                                                   |
|                                                                   | grunty<br>zabudowane<br>i zurbanizowane              | tereny mieszkaniowe [B]                 | 1.66                                    |                                                   |
| tereny przemysłowe [Ba]                                           |                                                      | 0.22                                    |                                         |                                                   |
| inne tereny zabudowane [Bi]                                       |                                                      | 0.60                                    |                                         |                                                   |
| zurbanizowane tereny niezabudowane lub w<br>trakcie zabudowy [Bp] |                                                      | 0.60                                    |                                         |                                                   |
| tereny rekreacyjno-wypoczynkowe [Bz]                              |                                                      | 0.93                                    |                                         |                                                   |
| tereny kolejowe [Tk]                                              |                                                      | 0.06                                    |                                         |                                                   |
| tereny różne                                                      | tereny różne [Tr]                                    | 1.52                                    | 1.51                                    | 1.51                                              |

### 13.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ – PODSUMOWANIE

1. W strukturze użytkowania terenów na obszarze gminy miejskiej Gubin dominują grunty rolne. Największą powierzchnię zajmują grunty orne, następnie grunty zabudowane i zurbanizowane, dalej tereny różne i grunty leśne.
2. W grupie gruntów orných w podziale na klasy bonitacyjne największy udział stanowią gleby klasy V, które są glebami ornymi słabymi.
3. W grupie gruntów zabudowanych i zurbanizowanych najwięcej jest terenów mieszkaniowych.

## 14. KOMUNIKACJA I TRANSPORT

### 14.1. UKŁAD DROGOWY

Gubin jest dość dobrze skomunikowany z pobliskimi dużymi ośrodkami miejskimi dzięki drodze krajowej nr 32, która przebiega częściowo na wschodzie i dalej przebiegając przez południe miasta - tworząc swoistą obwodnicę Gubina. Droga krajowa zaczyna się na granicy państwa (Niemcy), a następnie przebiega przez Gubinek – Połupin – Zieloną Górę – Sulechów – Wolsztyn – Stęszew i ma łączną długość 157 km. Dzięki niej zapewnione jest dogodne połączenie z Zieloną Górą czy pobliskim Krosnem Odrzańskim oraz z niemieckimi miastami za zachodnią granicą.

W Gubinie zbiegają się ważne drogi wojewódzkie, które łączą się w jego centrum. Są to:

- droga wojewódzka nr 138 – wpadająca od północy miasta, przebiegająca przez Muszkowo – Długoszyn – Sulęcín -Torzym – Gubin, o długości 101 km;
- droga wojewódzka nr 285 – wpadająca od południa miasta, przebiegająca przez Gubin – Grabice – Jasienica, o długości 21 km;
- droga wojewódzka nr 286 – wpadająca od południa miasta, przebiegająca przez Gubin – Biecz – do drogi wojewódzkiej nr 289, o długości 19 km.

W sąsiednim Guben przy obwodnicy znajduje się początek drogi krajowej B320 prowadzącej w kierunku Cottbus, która powiązana jest z przejściem granicznym Gubinek i stanowi szybkie połączenie ponadregionalne z sieciami dróg po stronie niemieckiej. Droga B320 krzyżuje się z drogą B112 Frankfurt nad Odrą - Forst, prowadząca dalej drogą B115 do Gorlitz. Ruch tranzytowy samochodów ciężarowych stanowi duże obciążenie dla centrum obu miast. Stan techniczny dróg i większości ulic w Gubinie po stronie polskiej jest zadowalający, wymaga jednak bieżących napraw oraz lokalnie możliwych przebudów.

Celem podniesienia jakości życia mieszkańców Gubina niezbędne jest wyeliminowanie pojazdów ciężarowych z centrum miasta. Dzięki wykorzystaniu drogi krajowej nr 32 większość tego ruchu została ograniczona, jednak budowa obwodnicy na północy miasta skutecznie wyeliminowałaby ten problem.

Podstawowy układ komunikacyjny miasta uzupełniają drogi powiatowe:

- droga powiatowa nr 1139F – klasa drogi Z/L, przebiegająca przez Gubin - Kaniów - Wełmice - Przychów - Strużka - Dachów – Żarków, pikietaż od 1+960 do 33+007 o długości 31,0 km;
- droga powiatowa nr 1153F – klasa drogi Z, przebiegająca przez Gubin - Kosarzyn - Chlebowo – Wężyska, pikietaż od 5+272 do 29+089 o długości 23,5 km;
- droga powiatowa nr 2607F – klasa drogi G, przebiegająca od tablicy m. Gubin do drogi krajowej nr 32, pikietaż od 4+094 do 6+462 o długości 2,4 km.

Poniżej zamieszczono wykaz dróg gminnych – miejskich Miasta Gubin w kolejności alfabetycznej wraz z istniejącym przebiegiem drogi oraz jej długością.

|   | Nazwa                                   | Nr drogi | Długość<br>[m]             | Przebieg drogi                |                                                                                     |
|---|-----------------------------------------|----------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                         |          |                            | Od ulicy                      | Do ulicy                                                                            |
| A | Akacyjowa                               | -        | Dz. Nr 28/87 obr. 3        | Krajobrazowa                  | Kwartal Miodowa                                                                     |
|   | Aleje Łużyckie                          | -        | 731                        | Kołatąja                      | B. Chrobrego                                                                        |
| B | Bajkowa                                 | 101016F  | 205                        | Okrzei                        | Przemysłowa                                                                         |
|   | Barlickiego                             | 101092F  | 876                        | Żołnierska                    | Poziomkowa                                                                          |
|   | Basztowa                                | 101002F  | 65                         | 3-go Maja                     | Kinowa                                                                              |
|   | Generała Bema                           | 101003F  | 305                        | Wyzwolenia                    | Dębowa                                                                              |
|   | Bohaterów                               | 101004F  | 116                        | Piastowska                    | Zwycięstwa                                                                          |
|   | Bronowicka                              | 101005F  | 222                        | Kaliska                       | Cmentarz Komunalny                                                                  |
|   | Brzozowa (dawniej Lampego)              | 101033F  | 105                        | Osiedlowa                     | Jasna                                                                               |
|   | Budziszyńska                            | 101007F  |                            | drogi wewnętrznej Tesco       | Kołatąja                                                                            |
|   |                                         |          |                            |                               |                                                                                     |
| C | Ceglana                                 | 101008F  | 826                        | Kresowa                       | Poleska                                                                             |
|   | Cmentarna                               | -        | 1875                       | Skrzyżowania Cmentarna-Łukowa | Przemysłowa                                                                         |
|   | Chabrowa                                | -        | 215<br>Dz. nr 212, obr. 10 | Legnicka                      | do drogi gruntowej pól uprawnych dz. nr 229, obr. 10 łączącej się z ul. Orzeszkowej |
|   | Bolesława Chrobrego                     | 101009F  | 317                        | Piastowska                    | Aleje Łużyckie                                                                      |
|   | Czarneckiego                            | -        | 157                        | Kołatąja                      | Wieniawskiego                                                                       |
| D | Daszyńskiego                            | 101093F  | 323                        | Kresowa                       | Okrzei                                                                              |
|   | Dębowa (dawniej Armii Ludowej)          | 101001F  | 310                        | Sikorskiego                   | Wyzwolenia                                                                          |
|   | Długa                                   | 101010F  | 942,5                      | Kujawska                      | Ceglana                                                                             |
|   | Dolna – należy do Gminy Gubin – wiejska | 101011F  | 1005                       | Kresowa                       | do granicy adm. Miasta Gubin                                                        |
|   | Drukarska                               | 101012F  | 403                        | 3 Maja                        | Kochanowskiego                                                                      |
|   | Dubois                                  | 101013F  | 166                        | Barlickiego                   | Okrzei                                                                              |
|   | Dzika                                   | 101014F  | 313                        | Kaliska                       | Miedziana                                                                           |
|   |                                         |          |                            |                               |                                                                                     |
| F | Fabryczna                               | -        | 105                        | Rycerska                      | Kresowa                                                                             |
| G | Generała Władysława Andersa             | 101095F  |                            | Nowej                         | skrzyżowania ul. Ułanów Karpackich z Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego            |
|   |                                         |          |                            |                               |                                                                                     |
|   | Grunwaldzka                             | 101017F  | 331                        | Piastowska                    | 3-go Maja                                                                           |
| H | Handlowa                                | -        | 60                         | Obrońców Pokoju               | Zygmunta Starego                                                                    |
|   | Hoża                                    | 101018F  | 254                        | Okrzei                        | Przemysłowa                                                                         |
| J | Jasna (dawniej Findera)                 | 101015F  | 234                        | Okrzei                        | Przemysłowa                                                                         |
|   | Jedności Robotniczej                    | 101019F  | 135                        | Śląska                        | Śląska                                                                              |
| K | Kasprowicza                             | -        | 361                        | Platanowa                     | Wzgórza Gubińskie                                                                   |
|   | Kasprzaka                               | 101020F  | 118                        | Okrzei                        | Przemysłowa                                                                         |
|   | Kasztanowa                              | -        | 78                         | Żwirki i Wigury               | Skarpa przy ul. Kresowej – ślepa ulica                                              |
|   |                                         |          |                            |                               |                                                                                     |
|   | Plac Katedralny                         | 101021F  | 86                         | Westerplatte                  | Ratuszowa                                                                           |
|   | Kinowa                                  | 101022F  | 153                        | Obrońców Pokoju               | Zygmunta Starego                                                                    |

|   |                    |         |                          |                                                       |                                                               |
|---|--------------------|---------|--------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|   | Klonowa            | -       | 82                       | Żwirki i Wigury                                       | Skarpa przy ul. Kresowej – ślepa ulica                        |
|   | Kochanowskiego     | -       | 35                       | 3-go Maja                                             | Generała Dąbrowskiego                                         |
|   | Kołatąja           | 101023F | 650                      | Legnicka                                              | Al. Łużyckie                                                  |
|   | Konopnickiej       | 101024F | 252                      | 3-go Maja                                             | Ul. Roosevelta                                                |
|   | Kopernika          | 101025F | 262                      | Chrobrego                                             | 3-go Maja                                                     |
|   | Kossaka            | -       | 359                      | Kossaka                                               | Repatriantów                                                  |
|   | Koszarowa          | -       | 154                      | Generała Sikorskiego                                  | Morska                                                        |
|   | Kozia              | -       | Dz. nr 70, obr. 7        | Ul. Kresowej                                          | Przez teren budynków Nadleśnictwa nr 93-95 do Wzg. Gubińskich |
|   | Krajobrazowa       | -       | Dz. nr 28/74, obr. 3     | Kosynierów                                            | Przez Kwartal Miodowa do ul. Miodowej                         |
|   | Krańcowa           | 101027F | 139,5                    | Orla                                                  | Świerkowa                                                     |
|   | Krasickiego        | 101028F | 143                      | Okrzei                                                | Przemysłowa                                                   |
|   | Kraśińskiego       | 101029F | 111                      | Generała Dąbrowskiego                                 | Słowackiego                                                   |
|   | Kraszewskiego      | -       | Dz. nr 102/2             | Była od Paderewskiego, obecnie łączy się z ul. Pańską | Wołyńskiej                                                    |
|   | Krakowska          | 101030F | 1520                     | Wyspiańskiego                                         | Łąkowa                                                        |
|   | Krótką             | -       | 82                       | Cmentarnej                                            | Mylnej                                                        |
|   | Krzywa             | 101031F | 328                      | Żwirki i Wigury                                       | Schody do ul. Kresowej                                        |
|   | Doktora Kunickiego | 101032F | 651,5                    | Kresowa                                               | Wyspiańskiego                                                 |
|   | Kwiatowa           | -       | Dz. nr 28/76, obr. 3     | Krajobrazowej                                         | Kwartal Miodowa                                               |
| L | Lenino             | 101034F | 93                       | Piastowska                                            | Do ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Nysa                        |
|   | Leśna              | 101035F | 265,5                    | Kaliska                                               | Krakowska                                                     |
|   | Lipowa             | 101036F | 281                      | Gdańska                                               | Kresowa                                                       |
|   | Lotnicza           | -       |                          | Malczewskiego                                         | Żwirki i Wigury                                               |
|   | Lwowska            | -       | 825, dz. nr 186, obr. 10 | Krakowska                                             | Do rzeki Lubsza                                               |
| Ł | Łąkowa             | 101039F | 145,5                    | Kaliska                                               | do drogowskazu miejsc. Żenichów                               |
| M | 3-go Maja          | -       | 516                      | Rondo Gubińskich Pionierów                            | Obrońców Pokoju                                               |
|   | Mała               | 101040  | 117                      | Cmentarna                                             | Wiśniowa                                                      |
|   | Majdanek           | 101041F | 104                      | Piastowska                                            | do ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Nysa                        |
|   | Malczewskiego      | 101042F | 160                      | Rycerska                                              | Żwirki i Wigury                                               |
|   | Miedziana          | 101044F | 538                      | Łukowa                                                | Pamiętkowa                                                    |

|   |                            |         |                               |                                          |                                               |
|---|----------------------------|---------|-------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|   | Miejska                    | -       | dz. nr 158<br>obr. 4          | Gdyńska                                  | ul. Dolnej, obr. Gm.<br>Gubin - wiejskiej     |
|   | Monte Casino               | 101045F | -                             | Tobruk                                   | Wzg. Gubińskie                                |
|   | Morska                     | 101046F | 391                           | Spokojna                                 | Koszarowa                                     |
|   | Mylna                      | 101047F | 664,5                         | Cmentarna                                | Okrężna                                       |
| N | Niecała                    | 101048F | 102                           | Generała<br>Pułaskiego                   | bez przejazdu                                 |
| O | Ogrodowa                   | 101049F | 354,5                         | Kaliska                                  | Raławicka                                     |
|   | Okrężna                    | -       | -                             | Cmentarna                                | Mylna                                         |
|   | Okrzei                     | 101050F | 754                           | Dubois                                   | Poziomkowa                                    |
|   | Orla                       | 101051F | 227                           | Poleska                                  | do granicy adm.<br>miasta Gubin               |
|   | Orzeszkowej                | 101052F | 369                           | Chodkiewicza                             | Krakowska                                     |
|   | Osiedlowa                  | 101006F | 332                           | Barlickiego                              | Przemysłowa                                   |
|   | Oświęcimska                | 101053F | 97                            | Piastowska                               | Zwycięstwa                                    |
| P | Pamiętkowa                 | 101054F | 294                           | Kaliska                                  | Miedziana - Orla                              |
|   | Pańska                     | -       | dz. nr 98,<br>obr. 4          | wąwóz ul. Gdańska                        | Kraszewskiego -<br>Wzg. Gubińskie             |
|   | Parkowa                    | 101055F | 259,5                         | Generała<br>Pułaskiego                   | Repatriantów                                  |
|   | Partyzantów                | 101056F | 512                           | Bat. Chłopskich                          | do linii kolejowej<br>Gubin - Krosno<br>Odrz. |
|   | Piaskowa                   | -       | -                             | Różana                                   | Gdańska                                       |
|   | Piękna                     | 101057F | 106                           | Kaliska                                  | do granicy adm.<br>miasta Gubin               |
|   | Pikusia                    | -       | dz. nr 74<br>i 78, obr.<br>10 | Łąkowa                                   | ul. Kaliskiej,<br>przecina ul. Piękną         |
|   | Piwna                      | -       | 316                           | Kołatąja                                 | Al. Łużyckie                                  |
|   | Podgórna                   | 101060F | 760                           | Bat. Chłopskich                          | Bat. Chłopskich                               |
|   | Poleska                    | 101059F | 1458                          | Kaliska                                  | Żołnierska                                    |
|   | Polna                      | -       | dz. nr<br>28/85, obr.<br>3    | Krajobrazowa                             | Kwartal Miodowa                               |
|   | Ks. Józefa Poniatowskiego  | -       | 143,5                         | Generała<br>Pułaskiego                   | bez przejazdu                                 |
|   | Poziomkowa                 | 101038F | 640                           | Kresowa                                  | Przemysłowa                                   |
|   | Prusa                      | 101062F | 108                           | 3-go Maja                                | Plac Jana Pawła II                            |
|   | Przemysłowa                | -       | dz. nr 245                    | Cmentarna                                | Poziomkowa                                    |
|   | Przesiedleńców             | 101063F | 81                            | Lubelska                                 | Repatriantów                                  |
|   | Generała Pułaskiego        | 101064F | 1173                          | Schody przy<br>wąwozie ul.<br>Kresowowej | Kujawska                                      |
| R | Raławicka                  | 101065F | 735                           | Wyspiańskiego                            | Ogrodowa                                      |
|   | Ratuszowa                  | -       | 66                            | Westerplatte                             | Plac Jana Pawła II                            |
|   | Reja                       | 101066F | 101                           | 3-go Maja                                | Drukarska                                     |
|   | Repatriantów               | 101067F | 736,5                         | Wyspiańskiego                            | Generała<br>Pułaskiego                        |
|   | Rodziewiczówny             | 101068F | 223                           | Legnicka                                 | E. Orzeszkowej                                |
|   | Rolna (do gruntów rolnych) | -       | dz. nr 38,<br>obr. 10         | skrzyż. Raławicka<br>- Leśna             | Łąkowa                                        |
|   | Różana                     | -       | 319,5                         | Żwirki i Wigury                          | Wzg. Gubińskie                                |

|   |                               |         |                      |                             |                                              |
|---|-------------------------------|---------|----------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| S | Rydla                         | 101069F | 344                  | Kaliska                     | Krakowska                                    |
|   | Sadowa                        | -       | 92                   | Raławicka                   | bez przejazdu                                |
|   | Sezamkowa (dawniej Sawickiej) | 101070F | 387                  | Kresowa                     | Daszyńskiego - Poziomkowa                    |
|   | Słoneczna                     | -       | 228,6                | Królewska                   | Królewska                                    |
|   | Słowackiego                   | 101071F | 306                  | 3-go Maja                   | Dr Kunickiego                                |
|   | Sobieskiego                   | 101073F | 912                  | Bat. Chłopskich             | Generała Sikorskiego                         |
|   | Generała Sowińskiego          | 101074F | 304                  | -                           | -                                            |
| Ś | Spokojna                      | 101075F | 269                  | Generała Sikorskiego        | Kosynierów                                   |
|   | Sportowa                      | 101076F | 310                  | 1-go Maja                   | Kosynierów                                   |
| Ś | Świerkowa                     | 101077F | 109                  | Poleska                     | Krańcowa - do granicy adm. miasta Gubin      |
| T | Tobruk                        | 101078F | 461                  | Platanowa                   | Monte Casino                                 |
|   | Traugutta                     | 101079F | 432                  | Generała Sikorskiego        | Wyzwolenia                                   |
| U | Ukryta                        | -       | 42                   | Okreżna                     | Okreżna                                      |
|   | Ułanów Karpackich             | 101007F | 104                  | Generała Władysława Andersa | Zygmunta Starego (dawniej Budziszyńska)      |
| W | Waryńskiego                   | 101094F | 763                  | Dubois                      | Poziomkowa                                   |
|   | Wesoła                        | -       | dz. nr 77, obr. 4    | Wzg. Gubińskie ul. Żelaznej | droga ślepa                                  |
|   | Westerplatte                  | 101080F | 321                  | 3-go Maja                   | Kopernika                                    |
|   | Widok                         | -       | 73                   | Kaliska                     | bez przejazdu                                |
|   | Wieniawskiego                 | 101081F | 168                  | Śląska                      | Legnicka                                     |
|   | Wiśniowa                      | 101082F | 258                  | Miedziana                   | Poleska                                      |
|   | Wodna                         | 101083F | 199,5                | Miedziana                   | Mała                                         |
|   | Wołyńska                      | -       | dz. nr 123, obr. 3   | ul. Gdańska                 | przez Wzg. Gubińskie do ul. Gdyńskiej        |
|   | Wrzosowa                      | -       | dz. nr 28/82, obr. 3 | Krajobrazowa                | 1-go Maja                                    |
|   | Generała Józefa Wybickiego    | -       | 150                  | Generała Pułaskiego         | bez przejazdu                                |
|   | Leona Wyczółkowskiego         | -       | -                    | Kossaka                     | Kossaka                                      |
|   | Generała Wysockiego           | 101085F | 324,5                | Woj. Polskiego              | Woj. Polskiego                               |
|   | Wyzwolenia                    | 101086F | 673                  | Partyzantów                 | do linii kolejowej Gubin - Krosno Odrz.      |
| Z | Zacisze                       | -       | 150                  | Generała Pułaskiego         | Generała Pułaskiego                          |
|   | Zimna                         | 101087F | 122                  | Kujawska                    | Generała Pułaskiego                          |
|   | Złota                         | 101088F | 61                   | Żwirki i Wigury             | Platanowa                                    |
|   | Zwycięska                     | 101089F | 529                  | Piastowska                  | Piastowska                                   |
|   | Zygmunta Starego              | 101090F | 165                  | 3-go Maja                   | Kopernika                                    |
| Ż | Źródłana                      | -       | dz. nr 154, obr. 4   | Gdyńskiej                   | przez Wzg. Gubińskie do ul. Dolnej w obrębie |

|   |                                        |         |                      |                        |                                                      |
|---|----------------------------------------|---------|----------------------|------------------------|------------------------------------------------------|
| Ż |                                        |         |                      |                        | Gminy Gubin -<br>wiejskiej                           |
|   | Żołnierska                             | -       | 460                  | Kresowa                | Przemysłowa                                          |
|   | Żelazna                                | -       | dz. nr 78,<br>obr. 4 | wąwóz ul.<br>Gdańskiej | przez wzg. Gub. do<br>przy granicy dz.<br>ul. Tobruk |
|   | Żołnierzy II Armii Wojska<br>Polskiego | 101095F | -                    | Nowej                  | Ułanów Karpackich                                    |
|   | Żółkiewskiego                          | 101091F | 410                  | Śląska                 | Legnicka                                             |
|   | Żwirki i Wigury                        | -       | -                    | Różana                 | Tobruk                                               |

#### 14.2. OBSŁUGA RUCHU SAMOCHODOWEGO

Od roku 1990 wyraźnie rośnie stopień zmotoryzowania ludności Gubina, a także sąsiedniego Guben. Problemy wewnętrznego ruchu przedstawiają się różnie w różnych częściach miasta. Obszar śródmiejski dysponuje w zasadzie wystarczającą ilością miejsc parkingowych dla mieszkańców, podobnie jest na terenach większych zespołów zabudowy mieszkaniowej. W nielicznych tylko miejscach, w pobliżu niektórych obiektów usługowych występują problemy o znaczeniu lokalnym. Rozwiązania szczegółowe dla uregulowania istniejącej sytuacji zawarte są w miejscowych planach szczegółowych zagospodarowania przestrzennego, w tym w planie śródmieścia.

Ważną rolę w skomunikowaniu obszaru śródmiejskiego w Gubinie odgrywa most nadgraniczny, przez który prowadzi ciąg pieszy w centrum.

#### 14.3. KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Dawne Guben stanowiło przed rokiem 1945 ważny węzeł kolejowy, którego znaczenie spadło po ustaleniu nowej granicy między Polską i Niemcami. Znajdujący się obecnie w Guben dworzec kolejowy powiązany jest z Berlinem i Dreznem oraz z pozostałą częścią Niemiec i należy go traktować jako centralny dworzec euromiasta. Zapewnia on połączenia z Cottbus, Frankfurt nad Odrą oraz Berlinem, co ułatwia podróż dojeżdżającym do pracy osobom z Polski i Niemiec. Liczba pasażerów przekracza obecnie poziom 1000 osób dziennie, co przy tendencji wzrostowej wskazuje na rosnącą atrakcyjność tego rodzaju środka transportu.

Ruch pasażerski na linii Gubin – Krosno Odrzańskie – Zielona Góra został zawieszony w 2002 roku i obecnie połączenie takie możliwe jest jedynie poprzez przewoźników autobusowych. W latach 2012-2013 zlikwidowano również budynek dworca położony przy ul. Gen. Sikorskiego. Linia do Guben ujęta jest w „Planie transportowym” województwa lubuskiego, jednak wznowienie takich przejazdów wymaga dużych nakładów finansowych z budżetu wojewódzkiego. Ponadto planuje się remont linii Gubin – Czerwieńsk dla połączeń pasażerskich, jednak należałoby wtedy przeprowadzić poważne inwestycje w poprawę infrastruktury niezbędnej do obsługi podróżnych, a konkretne założenia oraz ramy czasowe dla takiego przedsięwzięcia na razie nie są znane.

W ruchu transgranicznym Gubin ma obecnie podrzędne znaczenie. Przejście kolejowe w kierunku Guben jest otwarte dla ruchu towarowego i osobowego. Niemieckie koleje rozważają szersze włączenie układu kolejowego Guben do polskiej sieci kolei. W ten sposób byłoby możliwe bezpośrednie połączenie z Cottbus do Poznania, jak też z Berlina przez Frankfurt nad Odrą do Wrocławia. Należy także wskazać na fakt, że Guben ma bardzo dobre warunki by rozwinąć kolejowy ruch towarowy. W sąsiedztwie dawnego dworca znajduje się duży dworzec towarowy. Odcinek kolei prowadzący stąd na południe do Forst został wyłączony z ruchu, ale nie podjęto jeszcze jego rozbiórki, próbuje się go wykorzystać także dla potrzeb przemysłu. Dla odcinka Cottbus – Guben - Frankfurt nad Odrą przewidywana jest modernizacja szlaku umożliwiająca prędkości 120-140 km/godz.

#### 14.4. KOMUNIKACJA LOTNICZA

Komunikacja lotnicza jest dostępna z terenu Gubina w utrudniony sposób. Najbliższe lotnisko czynne okresowo znajduje się w Babimoście koło Zielonej Góry. Podstawowymi portami lotniczymi dla miasta są lotniska położone w Berlinie, we Wrocławiu i w Poznaniu.

#### 14.5. TRANSPORT ZBIOROWY

Komunikacja masowa utrzymywana jest w Gubinie przez przedsiębiorstwa przewozowe, które wykorzystują do swych potrzeb miejski dworzec autobusowy o znaczeniu ponadlokalnym, powiązany szczególnie dobrze z Zieloną Górą, a także z pobliskimi ośrodkami miejskimi i wiejskimi. Na terenie miasta funkcjonuje komunikacja miejska, obsługiwana przez autobusy PKS. Potrzeby mieszkańców miasta i przyjezdnych uzupełniają prywatne taksówki osobowe i bagażowe.

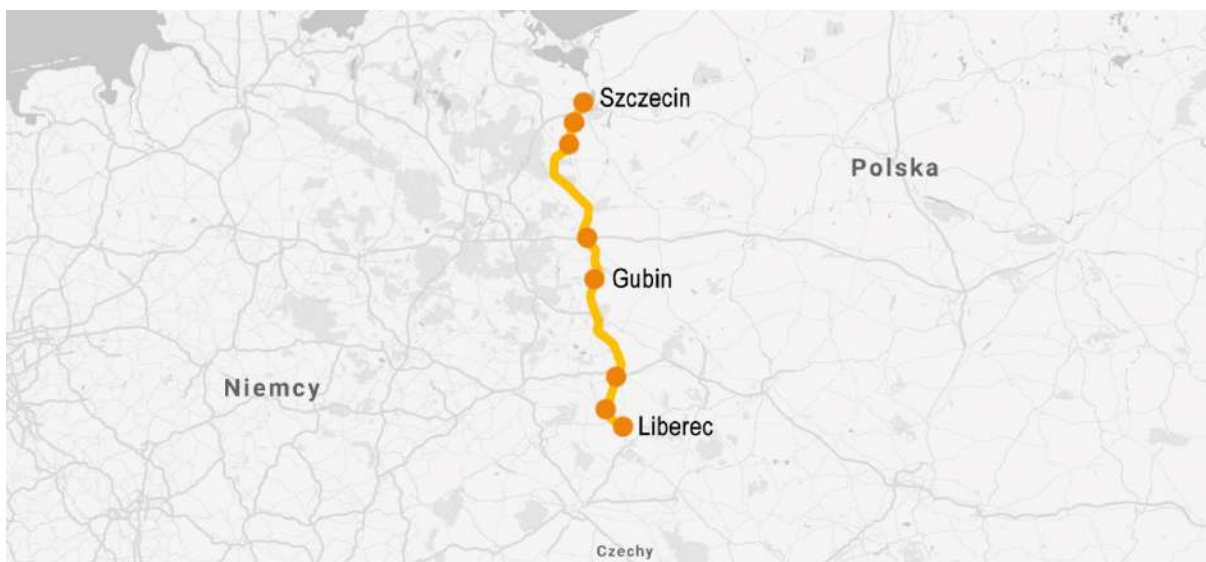
Od 2018 roku istnieje transgraniczna linia lokalnego publicznego transportu pasażerskiego „GUB-E-BUS”, która łączy lokalne oferty publicznych przewozów pasażerskich obu miast. Oferty te należy wzmacniać i rozwijać odpowiednio do zapotrzebowania. Projekt jest odpowiedzią na zapotrzebowanie na transport Guben-Gubin.

#### 14.6. TRASY ROWEROWE I SZLAKI TURYSTYCZNE

W Gubinie istnieją ścieżki rowerowe, jednak nie tworzą one całego systemu komunikacyjnego, który umożliwiłby dogodne komunikowanie się w obrębie miasta. Najatrakcyjniejszą trasą rowerową jest bez wątpienia ścieżka prowadząca z centrum w kierunku północnym wzdłuż rzeki Nysa Łużycka. Sieć uzupełniają trasy poprowadzone wzdłuż ul. Kaliskiej i ul. Doktora Kunickiego.

- trasa czarna, „Królowej Jabłoni” o długości 10 km, wiedzie po dolnej i górnej części miasta, przebieg: przejście graniczne - most graniczny na Nysie Łużyckiej - Aleje Łużyckie - Kołłątaja - Śląska i Nowa – Generała Andersa i Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego - Budziszyńska - Chopina - Obrońców Pokoju - Zygmunta Starego - Westerplatte - Kinowa - Basztowa - 3-go Maja - Słowackiego - Generała Dąbrowskiego - Park Mickiewicza - Wyspiańskiego - Doktora Kunickiego - Kresowa i Rycerska - Gdańska - Żwirki i Wigury - Różana – „Wzniesienia Gubińskie” - Kasprowicza - Miodowa - Wojska Polskiego -1-go Maja - Piastowska - Wyspa Teatralna - Bolesława Chrobrego;
- trasa czerwona, „Główna” o długości 8,4 km, jest prezentacją walorów turystycznych i głównych atrakcji miasta, przebieg: Westerplatte - Plac Katedralny - Kinowa i Basztowa - 3-go Maja - Juliusza Słowackiego - Generała Dąbrowskiego - Park Mickiewicza - Słowackiego - Doktora Kunickiego - Kresowa - Generała Pułaskiego - Repatriantów - Kresowa - Żwirki i Wigury - Lipowa - Gdańska - Piaskowa i Różana - Wzgórze Engelmana - Monte Cassino – „Wzniesienia Gubińskie” - Wieża Bismarcka - Kasprowicza - Bolesława Krzywoustego - Platanowa - Wojska Polskiego - Gen. Józefa Wysockiego - Wojska Polskiego - Słoneczna i „Park Waszkiewicza” - Królewska i Grunwaldzka - Piastowska - Lenino - Ścieżka rowerowa - Wyspa Teatralna - Bolesława Chrobrego;
- trasa niebieska, „Dziewięciu mostów” o długości 11,9 km, stanowi uzupełnienie trasy czerwonej i prezentuje potencjał rozwojowy miasta, jego potencjał i osiągnięcia, przebieg: Westerplatte - Plac Katedralny - Bolesława Chrobrego - Piastowska - Ścieżka rowerowa – „Park Koeniga” - Spokojna - Szkolna - 1-go Maja - Kosynierów - Słoneczna - Park im. A. Waszkiewicza - Szkolna - Rycerska - Generała Dąbrowskiego - Słowackiego - Wyspiańskiego - Krakowska - Orzeszkowej - Chodkiewicza - Śląska - Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego – Budziszyńska;
- trasa zielona, „Górska” o długości 15,6 km, ta trasa jest najbardziej wypełniona punktami widokowymi, odzwierciedla ukształtowanie terenu w granicach miasta, łączy walory estetyczne Gubina wraz z jego pomnikami historii i śladami przeszłości, przebieg: Westerplatte - Plac Katedralny - Budziszyńska - Chopina - Aleje Łużyckie - Droga polna wzdłuż Nysy do południowego mostu kolejowego - Śląska - Jedności Robotniczej - Żółkiewskiego - Rodziewiczówny - Elizy Orzeszkowej - Krakowska - Łąkowa - Kaliska - Cmentarz - Cmentarna - Mylina - Długa - Kresowa - Gdyńska - Żelazna – „Wieża Bismarcka” - Wzniesienia Gubińskie - Długa - Podgórna - Batalionów Chłopskich - Miodowa - Stroma i Nowotki - Piastowska - Zwycięstwa - Piastowska - Bolesława Chrobrego - Westerplatte.

Dodatkowo, warto wspomnieć o szlaku rowerowym Odra – Nysa (Oder – Neisse – Radweg) o długości 640 km, który prowadzi wzdłuż rzek tworzących zachodnią granicę Polski – Nysy Łużyckiej i Odry. Biegnie on przez trzy kraje: Czechy, Niemcy oraz Polskę i przebiega przez miasta takie jak: Liberec - Żytawa - Görlitz - Guben - Frankfurt nad Odrą - Schwedt - Gryfino - Szczecin.



Regionalna sieć tras rowerowych powinna pod względem strategicznym rozchodzić się od trasy rowerowej Odra-Nysa. Zaleca się kontynuację tworzenia tras rowerowych i ich transgranicznych łączników. Pomocne okazać się mogą wspólne działania reklamowe promujące istniejące trasy rowerowe z wykorzystaniem np. map, ulotek czy stron internetowych.

#### 14.7. ŚRÓDLĄDOWE DROGI WODNE

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (Dz. U. 2002 nr 77 poz. 695), rzeka Nysa Łużycka od Gubina do ujścia rzeki Odry jest klasyfikowana do Ia klasy drogi wodnej.

#### 14.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO ORAZ MOŻLIWOŚCI I POTRZEB JEGO ROZWOJU – PODSUMOWANIE

1. Ruch komunikacyjny w Gubinie jest dość spokojny i rozłożony na poszczególne części miasta, głównie dzięki trasie drogi krajowej przechodzącej przez jego południe. Dobrym uzupełnieniem sieci komunikacji i odciążeniem ruchu przebiegającego przez centrum byłoby stworzenie drogi przebiegającej na północy Gubina, wzdłuż torów kolejowych.
2. Dworzec kolejowy w Gubinie został zlikwidowany, jednak w Gubinie działa wyremontowana stacja kolejowa z bezpośrednimi połączeniami do Berlina i Drezna.
3. Podstawowymi portami lotniczymi znajdującymi się najbliżej Gubina są lotniska w Berlinie, Wrocławiu i w Poznaniu.
4. W mieście wytyczone zostały atrakcyjne trasy rowerowe, a najbardziej atrakcyjna ścieżka rowerowa przebiega wzdłuż rzeki Nysa Łużycka.

## 15. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 15.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

#### 15.1.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

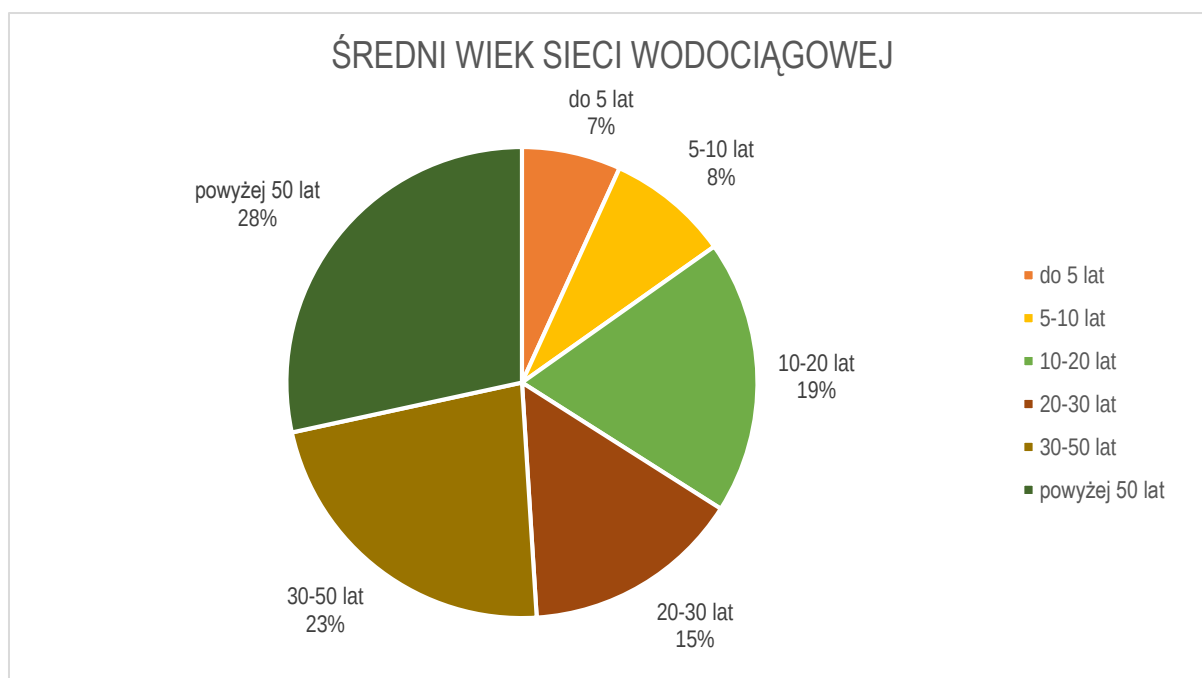
Miasto Gubin ma dość dobrze rozwiniętą sieć wodociagową. W 2017 roku 98,8% mieszkańców Gubina korzystało z instalacji wodociagowej, a woda dostarczana jest do 16 547 mieszkańców. Długość czynnej sieci rozdzielczej wynosi 84,6 km i posiada ona 1821 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Sieć wodociagowa ma łączną długość 91,6 km, na którą składają się:

- przewody magistralne o długości 7,0 km;
- przewody rozdzielcze o długości 84,6 km;
- przewody wodociagowe o długości 36,2 km.

Eksploatacją sieci wodociagowej zajmuje się Zakład Obsługi Urządzeń Miejskich wchodzący w strukturę Przedsiębiorstwa Usług Miejskich Sp. z o.o. w Gubinie, którego podstawową zasadą jest utrzymanie ciągłego dopływu wody do sieci i odbiorców przy zachowaniu odpowiedniego ciśnienia i właściwej jakości. Aby spełnić to założenie niezbędne są bieżące naprawy awaryjne, ciągła kontrola stanu technicznego istniejącej armatury i przewodów wodociagowych oraz bieżąca konserwacja i naprawa istniejącej armatury wodociagowej. Ważne jest również sukcesywne wymienianie starej armatury wodociagowej, płukanie sieci wodociagowej oraz odbiory techniczne nowo wybudowanych przewodów i ciągła diagnostyka sieci wodociagowej.

|                                                                                      | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Korzystający z instalacji wodociagowej w % ogółu ludności</b>                     | 98,6  | 98,6  | 98,6  | 98,6  | 98,8  | 98,8  | 98,8  | 98,8  |
| <b>Długość czynnej sieci rozdzielczej [km]</b>                                       | 82,8  | 82,8  | 82,8  | 82,8  | 82,8  | 82,8  | 84,0  | 84,6  |
| <b>Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania [szt]</b> | 2092  | 2117  | 2133  | 2157  | 1659  | 1684  | 1792  | 1821  |
| <b>Woda dostarczana gospodarstwom domowym [dam3]</b>                                 | 666,4 | 645,0 | 524,2 | 632,8 | 554,9 | 564,3 | 497,9 | 492,0 |
| <b>Ludność korzystająca z sieci wodociagowej [osoba]</b>                             | 16835 | 16801 | 16786 | 16776 | 16665 | 16609 | 16578 | 16547 |
| <b>Zużycie wody w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca [m3]</b>                   | 38,9  | 37,8  | 30,8  | 37,3  | 32,7  | 33,5  | 29,7  | 29,4  |

Sieć wodociagowa w mieście, której budowę rozpoczęto w końcu IXX wieku, wykonana została z rur żeliwnych z żeliwa szarego i stalowych, a przyłącza z rur ołowianych. Przyłącza zostały wymienione w trakcie eksploatacji sieci na przewody wykonane ze stali ocynkowanej. Materiały te (żeliwo szare i stal) były używane przy rozbudowie sieci do połowy lat 60-tych XX wieku. W latach 70 i 80 XX wieku wykorzystywano do budowy sieci stal, żeliwo szare, PVC i azbestocement. Obecnie stosuje się żeliwo sferoidalne i tworzywa sztuczne głównie PE.



Źródłem zaopatrzenia w wodę mieszkańców Gubina oraz miejscowości Bieżyce, Gubinek, Jaromirowice, Komorów i Żenichów jest Stacja Uzdatniania Wody wraz z ujęciem, która znajduje się na terenie gminy wiejskiej Gubin – obręb Wałowice. Schemat technologiczny zaopatrzenia wodociągu w wodę wygląda następująco: studnie głębinowe z agregatami pompowymi > komory napowietrzania wody > komory reakcji > filtry ciśnieniowe (odżelaziaczo-odmanganiacze) > zbiorniki retencyjne wody czystej > pompownia II st. > sieć zewnętrzna wodociągu.

Miasto Gubin korzysta z wody poprzez wykorzystanie ujęcia wody podziemnej na podstawie pozwolenia wodnoprawnego wydanego przez Starostę Krośnieńskiego dnia 11.01.2016 roku (oraz decyzji z dnia 13.10.2017 roku wydanej przez Starostę Krośnieńskiego wnoszącej zmianę wartości w zakresie zmniejszenia ilości pobieranych wód podziemnych – poniższe dane przedstawiają obowiązujące wartości). Ujęcie to posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne  $Q_e=855 \text{ m}^3/\text{h}$  i zlokalizowane jest na działkach o numerach ewidencyjnych: 2/1, 35/6, 34/3, 36/6, 60/8, 60/9 obręb Wałowice, składa się z 15 istniejących studni: SW-1, SW-1z, SW-2z, SW-3, SW-4, SW-4z, SW-5, SW-5z, SW-6, SW-7, SW-8, SW-9, SW-II, SW-1AW. Pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągu grupowego miejscowości Gubin, Bieżyce, Gubinek, Jaromirowice, Komorów oraz Żenichów możliwy jest w ilości:

- maksymalnie godzinowo:  $Q_{\max}=378,00 \text{ m}^3/\text{h}$ ;
- średnio dobowo:  $Q_{\text{śrd}}=4750,00 \text{ m}^3/\text{d}$ ;
- maksymalnie rocznie:  $Q_{\max\text{rok}}=1733750,00 \text{ m}^3/\text{rok}$ .

Odprowadzenie wód popłucznych z istniejącej Stacji Uzdatniania Wody Komorów (działka o numerze ewidencyjnym 2/2 obręb Wałowice, gmina Gubin) odbywa się istniejącym wylotem  $\varnothing 200 \text{ mm}$  do rzeki Budoradzanka w km 5+730 (współrzędne geograficzne wylotu: N  $51^\circ 58' 50''$  E  $14^\circ 47' 1''$ ), w ilości:

- $Q_p=55,0 \text{ m}^3/\text{filtracykl}$ ;
- maksymalnie godzinowo:  $Q_{\max\text{h}}=27,50 \text{ m}^3/\text{h}$ ;
- średnio dobowo:  $Q_{\text{śrd}}=55,00 \text{ m}^3/\text{d}$ ;
- maksymalnie rocznie:  $Q_{\max\text{rok}}=20075,00 \text{ m}^3/\text{rok}$ .

Na terenie miasta znajduje się 1 zbiornik wyrównawczy i 13 czynnych studni głębinowych (dodatkowo 2 studnie głębinowe przeznaczone do likwidacji). Zasoby wodne zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją hydrologiczną wynoszą łącznie  $20\,520 \text{ m}^3$  /dobę, z czego zasoby eksploatacyjne z utworów czwartorzędowych wynoszą  $17\,328 \text{ m}^3$  /dobę, a trzeciorzędowych  $3\,192 \text{ m}^3$  /dobę. Miąższość czwartorzędu osiąga 41-74 m, a trzeciorzędu

wzrasta do 113 - 163 m. Warunki morfologiczno-geologiczne umożliwiły powstanie sandrowej struktury wodonośnej o bardzo korzystnych parametrach hydrogeologicznych (duża granulacja, wysoka przepuszczalność i znaczna odnawialność). Mniej korzystne parametry ma zbiornik trzeciorzędowy, w piaskach mioceńskich znacznie zapylonych i rozdzielonych pokładami węgla brunatnego bądź mułami i iłami.

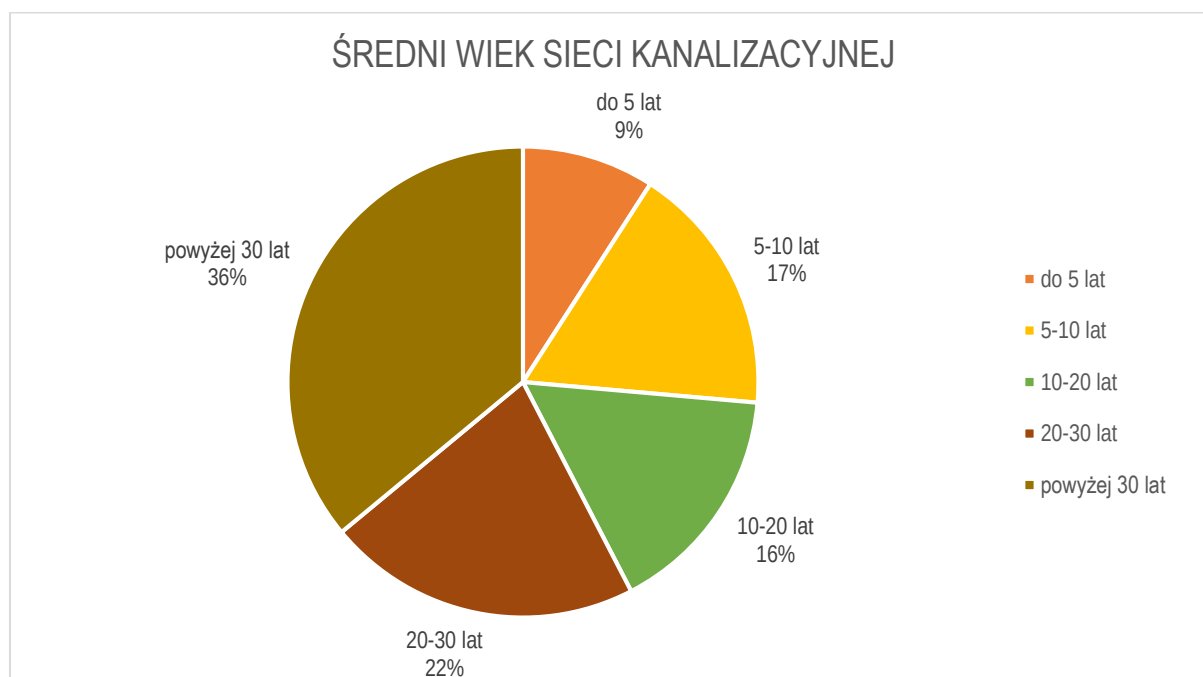
W ramach Państwowego Monitoringu, Powiatowy Inspektorat Sanitarny prowadzi kontrolę wodociągów i ujęć wody na terenie gminy. Wszystkie wodociągi na terenie miasta pracują w oparciu o studnie głębinowe i dzięki temu jakość wody pod względem bakteriologicznym nie budzi żadnych większych zastrzeżeń, ponadto podczas większych awarii lub powstałych skażeń prowadzona jest dezynfekcja wody podchlorynem sodu. Nie występują przekroczenia żelaza i manganu.

#### 15.1.2. ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

Sieć kanalizacyjna to układ połączonych ze sobą przewodów, które służą do odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych z budynków oraz ulic do oczyszczalni ścieków lub naturalnego odbiornika (wody deszczowe). Przewody te, w zależności od wielkości i funkcji zwane są kolektorami, kanałami głównymi, kanałami bocznymi i przyłączami domowymi (przykanalikami).

Sieć kanalizacyjna w mieście której budowę rozpoczęto w końcu IXX wieku wykonana została z rur kamionkowych, murowanych z cegły, a przyłącza z rur kamionkowych. Rozbudowa miasta wymusiła uzbrajanie kolejnych ulic i terenów w sieć kanalizacyjną. Materiały użyte przy rozbudowie sieci kanalizacyjnej w latach 60 – 80 tych XX wieku to rury z PVC, kamionka i rury betonowe. Obecnie stosuje się rury kamionkowe, PVC, PP i PE. Integralną częścią sieci kanalizacyjnej są studzienki. W zależności od pełnionej funkcji i miejsca usytuowania są to studzienki rewizyjne, połączeniowe lub spadowe.

Łączna długość sieci kanalizacyjnej w mieście wynosi 69,0 km, sieci kanalizacji deszczowej 5,4 km, a przyłącza sanitarne mają długość 24,2 km.



System kanalizacyjny w Gubinie pracuje grawitacyjnie, jednak z uwagi na wysokościowe zróżnicowanie miasta wspomagany jest on przez 9 przepompowni ścieków i 1 tłocznię ścieków wraz z przewodami tłoczonymi. Przepompownie ścieków znajdują się przy:

- ul. Śląska – 2 sztuki
- ul. Legnicka – 3 sztuki
- ul. Doktora Kunickiego – 1 sztuka

- ul. Elizy Orzeszkowej – 1 sztuka
- ul. Róży Luksemburg – 1 sztuka
- ul. Wyzwolenia – 1 sztuka
- ul. Cmentarna – 1 sztuka (wody opadowe).

Zakład Obsługi Urządzeń Miejskich przy Przedsiębiorstwie Usług Miejskich Sp. z o.o., który zajmuje się eksploatacją sieci kanalizacyjnej dba o zapewnienie ciągłego odbioru ścieków i transportowania ich do oczyszczalni ścieków. Aby zapewnić ciągłość w pracy sieci i jej bezawaryjne funkcjonowanie konieczne jest przeprowadzanie okresowych przeglądów i konserwacji studni rewizyjnych i kanałów, ciśnieniowe czyszczenie kanałów i przyłączy, diagnozowanie stanu technicznego kanałów poprzez inspekcje TV, przeprowadzanie awaryjnych napraw sieci kanalizacyjnej oraz wykrywanie nielegalnych podłączeń.

Od maja 1998 roku oczyszczanie ścieków odbywa się wspólnie dla Gubina i Guben. W tym celu w północnej części Gubina, naprzeciw oczyszczalni w Guben powstała wspólna oczyszczalnia ścieków. Oczyszczalnia ta stanowi transgraniczną inwestycję, zrealizowaną na podstawie projektu modelowego, popieranego przez Unię Europejską. Współpraca obydwu miast w tym zakresie jest zgodnie z umową przewidziana na trzydzieści lat. Zarezerwowano też tereny w celu jej ewentualnej rozbudowy. Wskazany jest ciągły rozwój POŚ Gubin-Guben. Sieć kanalizacji jest rozbudowana oddzielnie dla obu miast. Na skanalizowanym terenie miasta wybudowane zostały piaskowniki dla zabezpieczenia kanałów przed zapiaszczaniem, a wzdłuż rzeki Lubszy wybudowano szereg przelewów burzowych, czynnych w okresie zwiększonych opadów atmosferycznych. Wg opinii zawartych w opisie planu ogólnego stan techniczny sieci ocenia się jako dobry z wyjątkiem rejonu starówki, gdzie jest on niezadowolający. Charakter zabudowy, znaczna deniwelacja terenu oraz istniejące przelewy powodują, że miasto nie odczuwa problemów związanych z odprowadzeniem ścieków sanitarno-bytowych i wód opadowych. Istniejąca oczyszczalnia dla miast Gubin-Guben składa się z części mechanicznej i biologicznej z dodatkową możliwością usuwania związków fosforu oraz gospodarki osadowej wykorzystującej zamkniętą komorę fermentacji. W Gubinie właścicielem sieci jest przedsiębiorstwo Usług Miejskich sp. z o.o. oraz Gmina Gubin o statusie miejskim.



## 15.2. GOSPODARKA ODPADAMI

Usługę odbioru i transportu odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych świadczy Przedsiębiorstwo Usług Miejskich Sp. z o.o., 66-620 Gubin, ul. Śląska 36, natomiast usługę związaną z zagospodarowaniem odpadów świadczy Zakład Zagospodarowania Odpadów Sp. z o.o. Marszów 50A 68-200 Żary.

Obowiązujący system gospodarowania odpadami komunalnymi został wprowadzony 1 lipca 2013 r. Od tego czasu gmina odpowiedzialna jest za organizację i funkcjonowanie tego systemu w zamian za uiszczane przez mieszkańców opłaty. System ten obejmuje jedynie właścicieli nieruchomości zamieszkałych, a więc właścicieli nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne (dotyczy właścicieli np. sklepów, aptek, przedsiębiorstw, instytucji, punktów usługowych, rodzinnych ogrodów działkowych itp.), zgodnie z przedmiotową ustawą, zobowiązani są do zawarcia indywidualnej umowy na odbiór odpadów komunalnych z przedsiębiorcami wpisanymi w rejestr działalności regulowanej. W 2017 roku obsługiwanych było 2545 nieruchomości. W podziale na sposób segregacji 1591 nieruchomości prowadziło zbiórkę selektywną, a 954 nieruchomości poprzez zbiórkę nieselektywną. Gmina odbierała bezpośrednio z nieruchomości następujące odpady: papier, opakowania wielomateriałowe, tworzywa sztuczne i metale, szkło, odpady ulegające biodegradacji, odpady wielkogabarytowe oraz zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny.

Dodatkowo mieszkańcy mogli oddawać następujące frakcje odpadów do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Śląskiej 36 w Gubinie : papier, opakowania z papieru i tektury, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe i metale, szkło i opakowania ze szkła, odpady zielone, odpady wielkogabarytowe, gruz ceglany, odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów, odpadowa papa, styropian, zużyte opony, tekstylia (również do ustawionych specjalnie oznakowanych kontenerów) oraz zużyte baterie i akumulatory (przyjmowane również w sklepach zajmujących się ich sprzedażą).

Z danych zawartych w sprawozdaniach podmiotów odbierających odpady wynika, że w 2017 r. z terenu Gminy Gubin o statusie miejskim, łącznie od 2.545 właścicieli nieruchomości zamieszkałych (13049 osób) i 343 właścicieli nieruchomości niezamieszkałych, odebrano 7.335,794 Mg (ton) odpadów komunalnych, w tym:

- z nieruchomości zamieszkałych: 5.984,704 Mg - to stanowi 458,60 kg/rok/osobę.

Bezpośrednio od mieszkańców odebrano 5.634,11 Mg, z czego punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych 350,594 Mg;

- z nieruchomości niezamieszkałych: 1.351,09 Mg.

Według danych sporządzonych przez Główny Urząd Statystyczny szacuje się, że 1 mieszkaniec Województwa Lubuskiego wytwarza 346 kg/rok odpadów komunalnych. W związku z powyższym, przyjmuje się, że w roku 2017 na terenie Gminy Gubin o statusie miejskim powinno być wytworzonych 4.514,954 Mg odpadów. Ilość odebranych odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych w roku 2017 zgodnie ze sprawozdaniem Burmistrza Miasta Gubina wyniosła 5.984,704.

Funkcjonujący na terenie Gubina system gospodarowania odpadami komunalnymi pozwala na pozbycie się w legalny sposób wszystkich odpadów komunalnych bez względu na ich ilość. Prawidłowa gospodarka odpadami komunalnymi oraz zwiększenie świadomości mieszkańców w znaczący sposób wpływa korzystnie na świadomość ekologiczną i czystość otoczenia.

### 15.3. GOSPODARKA ENERGETYCZNA

#### 15.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną

##### 1) Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Przez Gubin nie przechodzą elektroenergetyczne sieci przesyłowe.

##### 2) Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Na terenie Gubina operatorem systemu dystrybucyjnego energii elektrycznej jest ENEA Operator Sp. z o.o.

Odbiorcy energii elektrycznej w obrębie Gubina zasilani są z głównego punktu zasilania 110/15kV zlokalizowanego przy ulicy Lubelskiej i zasilanego dwiema liniami napowietrznymi WN-110 kV. Dystrybucja energii elektrycznej w obrębie miasta realizowana jest za pomocą napowietrznej i kablowej sieci SN-15 kV oraz nn-0,4 kV. Stan istniejących urządzeń elektroenergetycznych, jak i stopień uzbrojenia sieci w mieście ocenia się jako dobry. W obszarze miasta nie przewiduje się większych jednostkowych inwestycji rozbudowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych wynikających z konieczności zasilania obecnych odbiorców w energię elektryczną z zachowaniem wymaganych parametrów sieci i jakości energii elektrycznej, a także nowych odbiorców w związku z zawieranymi umowami o przyłączenie w oparciu o wydawane warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Omawiana sieć nie jest powiązana z niemieckim systemem elektroenergetycznym.

#### 15.3.2. Zaopatrzenie w gaz

Miasto zaopatrywane jest w gaz wysokiej kaloryczności grupa L importowany z Niemiec. Przesyłanie gazu do odbiorców odbywa się poprzez sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia. Z gazu do celów socjalno-bytowych i do celów grzewczych korzysta obecnie ok. 97% gospodarstw domowych

miasta oraz mieszkańcy pobliskiej wsi Bieżyce. Stan techniczny sieci jest zadowalający, gazociągi stalowe sukcesywnie wymieniane są na gazociągi polietylenowe. Brak ograniczeń w przyłączaniu nowych odbiorców związane z poborem gazu do celów grzewczych.

#### 15.3.3. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Na terenie miasta znajduje się całoroczna ciepłownia systemowa przy ul. Tobruk 12 o mocy zainstalowanej 8907 kW, która jest opalana miałem węgla kamiennego. Poprzez sieć ciepowniczą o długości 5371 m (w tym 2629 m sieci preizolowanej) dostarczane jest ciepło do 35 węzłów ciepłych. Kotłownia wraz z siecią ciepowniczą i węzłami tworzy zintegrowany system ciepowniczy.

Dodatkowo, przy ul. Pułaskiego 43 znajduje się lokalna kotłownia opalana gazem ziemnym GZ-50, która dostarcza ciepło i ciepłą wodę użytkową do 4 budynków mieszkalnych.

Istnieje możliwość podłączenia dodatkowych obiektów do zintegrowanego systemu ciepłowniczego lub jego rozbudowy.

### 15.4. TELEKOMUNIKACJA

Gubin dysponuje w pełni zmodernizowanym systemem łączności telefonicznej. Znajduje się tu nowoczesna numeryczna centrala telefoniczna z łączami światłowodowymi i dużymi rezerwami dla włączenia się w istniejące sieci nowych abonentów.

### 15.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO WYPOSAŻENIA W SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – PODSUMOWANIE

1. Zaopatrzenie przeważającej części mieszkańców gminy w wodę odbywa się za pomocą systemów wodociagowych. W 2017 roku było to 98,8% ludności Gubina.
2. Jednostkowe zużycie wody w gospodarstwach domowych miasta Gubin w 2017 r. wynosiło 29,4 m<sup>3</sup>/korzystającego (odbiorcę) z sieci wodociagowej.
3. Na terenie gminy prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów, które są następnie poddawane recyklingowi. Przewiduje się dalszą rozbudowę systemu selektywnego zbierania odpadów i zmniejszania ilości odpadów biodegradowalnych przekazywanych do składowania.
4. Przez Gubin nie przechodzą elektroenergetyczne sieci przesyłowe. Operatorem energii elektrycznej na terenie Gubina jest ENEA.
5. Gubin zaopatrywany jest w gaz importowany z Niemiec. Korzysta z niego 97% gospodarstw domowych.
6. Gubin posiada zmodernizowany system łączności telefonicznej oraz powszechny dostęp do Internetu.

## 16. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

### 16.1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy miejskiej Gubin wynikają z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub 2018.1163).

Poniżej przedstawiono wnioski i rekomendacje dla Miasta Gubin w zakresie zadań proponowanych w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego w podziale na strefy.

- Strefa przyrodnicza
  - 1) Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi.
  - 2) Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną.
  - 3) Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych.
  - 4) Prowadzenie racjonalnego gospodarowania zasobami złóż kopalin oraz kompleksowego wykorzystanie, w tym kopalin towarzyszących.
  - 5) Ochrona zasobów wód podziemnych GZWP zgodnie z warunkami określonymi dla ich obszarów ochronnych.
  - 6) Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych.
  - 7) Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerasanitarnych.
  - 8) Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych.
  - 9) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej.
  - 10) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
- Strefa społeczna
  - 1) Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych.
  - 2) Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji.
  - 3) Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym.
  - 4) Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki.
  - 5) Rewitalizacja obszarów zdegradowanych.
  - 6) Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych.
  - 7) Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie.
  - 8) Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne.
  - 9) Rozwój ośrodków usługowych.
- Strefa kulturowa
  - 1) Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych (ruina fary w Gubinie).
  - 2) Sporządzenie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami.
  - 3) Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
  - 4) Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii.
  - 5) Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych.
  - 6) Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa.
  - 7) Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych.
  - 8) Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej (utworzenie ośrodka informacji turystycznej).
- Strefa ekonomiczno-gospodarcza
  - 1) Rozwój stref ekonomicznych i gospodarczych oraz wspieranie powstawania i działalności parków naukowo-technologicznych i przemysłowych, centrów transferu technologii, ośrodków strefy B+R oraz inkubatorów przedsiębiorczości.

- 2) Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej.
  - 3) Uwzględnienie inwestycji związanych z rozwojem przemysłu wydobywczego.
  - 4) Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności.
  - 5) Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych.
  - 6) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej.
  - 7) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
  - 8) Rozwój funkcji usługowych o szczególnym znaczeniu gospodarczym.
- Komunikacja i transport
    - 1) Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich.
    - 2) Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu.
    - 3) Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (odbudowa linii kolejowej nr 275 na odcinku Lubsko – Gubin).
    - 4) Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych (wykształcenie węzła komunikacyjnego o znaczeniu lokalnym).
    - 5) Wzrost dostępności transportu publicznego (przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 358 na odcinku Czerwieńsk – Guben (Niemcy)).
    - 6) Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów.
    - 7) Modernizacja infrastruktury związanej z obsługą transportu wodnego, zwiększenie wykorzystanie dróg wodnych do przewozów towarów oraz w celach turystyczno-rekreacyjnych.
    - 8) Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.
  - Infrastruktura techniczna
    - 1) Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną.
    - 2) Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.
    - 3) Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
    - 4) Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej.
    - 5) Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznej poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych.
    - 6) Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej.
    - 7) Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych.
    - 8) Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest.
    - 9) Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną.
    - 10) Wyznaczenie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.
  - Strefa obronności i bezpieczeństwa
    - 1) Uwzględnienie stref ochronnych wokół terenów zamkniętych, lotnisk oraz dróg międzypolygonowych.
    - 2) Utrzymanie sieci bezpieczeństwa granic państwa.
    - 3) Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa.
    - 4) Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

## 16.2. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 została przyjęta uchwałą nr XXXII/319/12 Sejmiku Województwa z dnia 19 listopada 2012 r. Strategiczne i operacyjne cele województwa lubuskiego, wynikające ze „Strategii”, które można odnieść również do Miasta Gubin, zostały przedstawione poniżej.

Cel nr 1. *Konkurencyjna i innowacyjna gospodarka regionalna*, poprzez następujące cele operacyjne:

- Rozwój sektora B+R oraz usprawnienie mechanizmów transferu innowacji.
- Rozwój przedsiębiorczości i zwiększenie aktywności zawodowej.
- Podniesienie jakości kształcenia i dostosowanie go do potrzeb regionalnego rynku pracy
- Rozwój subregionalnych i lokalnych ośrodków miejskich.
- Udoskonalenie oraz rozbudowa infrastruktury energetycznej i ochrony środowiska.
- Rozwój potencjału turystycznego województwa.
- Poprawa jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Cel nr 2. *Wysoka dostępność transportowa i teleinformatyczna*, poprzez następujące cele operacyjne:

- Budowa nowej i modernizacja istniejącej infrastruktury komunikacyjnej.
- Usprawnienie systemu transportu publicznego.
- Rozwój społeczeństwa informacyjnego.

Cel nr 3. *Spółeczna i terytorialna spójność regionu*, poprzez następujące cele operacyjne:

- Wzrost dostępności i atrakcyjności kształcenia w placówkach edukacyjnych.
- Zwiększenie dostępu do usług medycznych i profilaktyka zdrowotna.
- Zapewnienie różnorodnej oferty kulturalnej i sportowej.
- Promocja włączenia zawodowego i społecznego.
- Wsparcie budowy oraz modernizacji systemów i infrastruktury zapobiegania zagrożeniom.

Cel nr 4. *Region efektywnie zarządzany*, poprzez następujące cele operacyjne:

- Tworzenie atrakcyjnego wizerunku województwa i promocja marki Lubuskie.
- Wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej.
- Wzmocnienie potencjału kapitału społecznego oraz kształtowanie tożsamości regionalnej.
- Wzmocnienie integralności systemów zarządzania strategicznego i planowania przestrzennego na poziomie regionalnym i lokalnym.
- Podwyższenie sprawności działania administracji samorządowej i instytucji regionalnych.

## 16.3. STUDIUM INTEGRACJI PRZESTRZENNEJ POLSKIEJ CZĘŚCI POGRANICZA POLSKI I NIEMIEC – IPPON

Celem *Studium integracji przestrzennej polskiej części pogranicza Polski i Niemiec - IPPON* opracowanej w grudniu 2012 r. jest wskazanie kierunków rozwoju obszaru pogranicza Polski i Niemiec na rzecz poprawy jego spójności przestrzennej i realizacji wyzwań integracyjnych w Unii Europejskiej. Głównymi celami operacyjnymi Studium IPPON są:

- Wypracowanie wspólnej polityki przestrzennej polskiej części obszaru pogranicza Polski i Niemiec;
- Wypracowanie innowacyjnych zasad współpracy międzyregionalnej w zakresie planowania przestrzennego;
- Stworzenie instrumentów wspomagających formułowanie dokumentów planistycznych i programowych dla perspektywy finansowej UE w latach 2014 – 2020.

Dodatkowo wyznaczono kierunki polityki przestrzennej dotyczące wybranych obszarów koncentracji działań m.in. w odniesieniu do miasta Gubin: miasta przygraniczne (Kostrzyn nad Odrą, Słubice, Gubin) – wielokierunkowa współpraca transgraniczna i planowanie przestrzenne.

Potencjał rozwoju charakterystyczny dla poszczególnych miast przygranicznych – Gubin:

- rezerwa terenów pod budowę Parku Naukowo-Technologicznego na części obszaru KSSSE w rejonie ulic Żołnierskiej i Przemysłowej – na terenie miasta Gubin oraz gminy Gubin;
- usytuowanie obszaru Starego Miasta Gubin (Guben jest dawnym przedmieściem), jako części centrum śródmieścia Euromiasta;
- rezerwa terenu pod budowę obiektów filii Uniwersytetu Zielonogórskiego i BTU (Brandenburgische Technische Universität) w rejonie ulic Śląskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich;
- filia Wyższej Szkoły Łużyckiej;
- wspólna gospodarka ściekowa dla Euromiasta Gubin – Guben (nowoczesna oczyszczalnia ścieków w Gubinie odbierająca ścieki z obu miast); - *projekt zrealizowany*
- obwodnica miasta, biegnąca przez teren gminy Gubin oraz częściowo przez teren miasta, zapewnia dobre powiązanie drogowe z układem komunikacji kołowej Guben i Niemiec;
- nowa trasa pieszego przejścia granicznego – most nad rzeką Nysą Łużycką;
- zagospodarowana Wyspa Teatralna; - *projekt zrealizowany*
- kontynuacja prac związanych z odbudową Kościoła Farnego na terenie Starego Miasta w Gubinie w ramach rewitalizacji śródmieścia miasta;
- realizacja „Zielonej Ścieżki” Gubin – Guben. - *projekt zrealizowany*

Bariery rozwoju charakterystyczne dla poszczególnych miast przygranicznych:

- polityczny podział miasta historycznie wykształconego jako jeden organizm funkcjonalno-przestrzenny;
- brak pasażerskich połączeń kolejowych;
- niepełne uzbrojenie terenów KSSSE na południu miasta;
- likwidacja szpitala powiatowego w Gubinie;
- spadek nakładów finansowych na inwestycje celu publicznego;
- brak komunikacji miejskiej Gubin – Guben; - *komunikacja miejska pomiędzy miastami funkcjonuje*
- niepełne wykorzystanie potencjału możliwości przerobowych nowoczesnej oczyszczalni ścieków obsługującej miasta Gubin i Guben;
- brak zmian (aktualizacji) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta - niezagospodarowane Wzgórza Gubińskie.

Cele i kierunki polityki przestrzennej dotyczące miasta Gubin:

- **Cel 1. Gubin - Guben transgranicznym ośrodkiem przemysłowym**  
Kierunek 1. Budowa zagłębia węgla brunatnego Gubin-Brody – *zgodnie z opinią dotyczącą „Uaktualnienia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego wraz z raportem środowiskowym” z dnia 26 lipca 2017 wydaną przez Miasto Guben planowane zamierzenie budowy kopalni odkrywkowej Gubin i elektrowni Gubin musi zostać odrzucone*
  - Działanie 1. Budowa kopalni węgla brunatnego
  - Działanie 2. Budowa elektrowni
  - Działanie 3. Budowa Gubińskiego Parku Technologicznego (GPT).
- **Cel 2. Poprawa dostępności transportowej w układzie międzynarodowym i ponadregionalnym**  
Kierunek 1. Rozwój powiązań drogowych
  - Działanie 1:
    - Modernizacja drogi krajowej nr 32 Gubin - Krosno Odrzańskie - Zielona Góra;
    - Modernizacja drogi wojewódzkiej nr 286 Gubin – Biecz;
    - Budowa mostu na Odrze w Polecku oraz w Miłsku (na terenie gminy Zabór);
    - Modernizacja drogi wojewódzkiej nr 138 Gubin – Maszewo.
- Kierunek 2. Rozwój powiązań kolejowych
  - Działanie 1:

- Modernizacja linii nr 275 Guben - Gubinek - Lubsko - Jasień - Żagań (z remontem mostu na Nysie Łużyckiej).

Podjęte działania inwestycyjne: Modernizacja linii nr 358 Guben - Gubin - Krosno Odrzańskie - Czerwieńsk - Zielona Góra wraz z budową łącznicy Pomorsko.

• **Cel 3. Miasto Gubin - Guben jako subregionalny ośrodek obszaru transgranicznego ziemi lubuskiej i Brandenburgii**

Kierunek 1. Tworzenie transgranicznej oferty usługowo-turystycznej dla mieszkańców miast Gubin-Guben

- Działanie 1. Poprawa jakości i rozbudowa istniejącej bazy turystyki wodnej, pieszej i rowerowej:
  - budowa regionalnych ścieżek rowerowych w mieście i okolicach (połączenie z analogiczną siecią po stronie niemieckiej);
  - modernizacja szlaku wodnego na Nysie Łużyckiej z budową przystani kajakowej;
  - wzmacnianie usług sportu i rekreacji, w tym: modernizacja stadionu miejskiego, rozbudowa Miejskiego Ośrodka Sportowego, poprawa oferty noclegowo-gastronomicznej.

*W pierwszej kolejności należy opracować wspólną koncepcję zagospodarowania Nysy jako elementu turystycznego, gdzie ustalone zostaną główne ramy rozwoju, które umożliwią utrzymanie, zagospodarowanie oraz jak najlepsze użytkowanie infrastruktury już istniejącej oraz projektowanej, aby uniknąć niepotrzebnego dublowania się struktur. Prawdopodobnie, do właściwego planowania, potrzebne będzie ponowne zbadanie potrzeb mieszkańców.*

Podjęte działania inwestycyjne:

- „Zielona Ścieżka Gubin-Guben”; - projekt zrealizowany
- trasa spacerowa łącząca Gubin i Guben – remont i budowa ciągów pieszo-rowerowych;
- modernizacja parków miejskich i terenów zielonych;
- budowa punktów widokowych na Wzgórzach Gubińskich;
- zagospodarowanie ciągu pieszego przy ul. 3 Maja wraz z budową placu z fontanną i przebudową ul. Dąbrowskiego. – projekt w realizacji

- Działanie 2. Odbudowa i remont obiektów zabytkowych
  - dalsza odbudowa kościoła farnego w euromieście Gubin-Guben i zagospodarowanie na potrzeby „Centrum Spotkań Polsko- Niemieckich”;
  - remont baszt i zabytkowych kamienic wraz z rewitalizacją terenów ochrony konserwatorskiej.

Podjęte działania inwestycyjne: renowacja wieży kościoła farnego.

Kierunek 2. Spójność funkcjonalna miast w oparciu o wspólną politykę przestrzenną.

- Działanie 1. Opracowanie spójnych koncepcji rozwoju i planów zagospodarowania miast transgranicznych.
- Działanie 2. Zintegrowana rewitalizacja miejskich terenów nadrzecznych Nysy Łużyckiej.
- Działanie 3. Kształtowanie przestrzeni publicznych, w tym:
  - zagospodarowanie ciągu pieszego ul. 3 Maja wraz z budową placu z fontanną i przebudową ul. Dąbrowskiego;
  - przebudowa ul. Kresowej, Rycerskiej, Grunwaldzkiej.

Kierunek 3. Wzmacnianie pozycji miast Gubin-Guben jako ośrodka usługowo-przemysłowego oraz akademickiego o randze regionalnej.

- Działanie 1. Tworzenie wysokiej jakości oferty inwestycyjnej w oparciu o wspólną politykę przestrzenną miast Gubin-Guben.

Podjęte działania inwestycyjne: realizacja infrastruktury pod budowę przyszłych osiedli budownictwa mieszkaniowego

- Działanie 2. Budowa filii Uniwersytetu Zielonogórskiego oraz Brandenburgskiego Uniwersytetu Technicznego w Cottbus.
- Działanie 3. Rozwój wyspecjalizowanej kadry sektora przemysłowego.

#### 16.4. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Zarząd Województwa Lubuskiego opracował *Program ochrony środowiska dla województwa lubuskiego wraz z Raportem za lata 2014 – 2015 z wykonania Programu ochrony środowiska dla województwa lubuskiego na lata 2012 – 2015 z perspektywą do 2019 roku*, który został uchwalony uchwałą nr 163/2161/17 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 24 stycznia 2017r.

Celem Programu ochrony środowiska dla województwa lubuskiego jest realizacja założeń zawartych w dokumentach strategicznych dla kraju, gdzie połączone będą wszystkie działania i dokumenty dotyczące ochrony środowiska i przyrody na szczeblu wojewódzkim. Ponadto, ważne jest zapewnienie efektywnego i sprawnego wykorzystania środków finansowych na cele zawarte w Programie oraz umożliwienie i wspieranie pozyskiwania środków przez jednostki samorządowe na realizację tych zadań. Działania ujęte w Programie mają na celu dążenie do sukcesywnej poprawy stanu środowiska w województwie, ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko naturalne źródeł zanieczyszczeń, ochronę i rozwój walorów środowiska, a także racjonalne gospodarowanie jego zasobami przy uwzględnieniu konieczności ochrony środowiska.

Przyjęto następujące cele długoterminowe, które można również odnieść do Miasta Gubin:

- Cel strategiczny: *Poprawa jakości powietrza do osiągnięcia poziomów wymaganych przepisami prawa, spełnianie standardów emisyjnych z instalacji*. Obszar interwencji PA: Ochrona klimatu i jakości powietrza  
Cele szczegółowe:
  - PA 1. Spełnienie wymagań prawnych w zakresie jakości powietrza.
  - PA 2. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł powierzchniowych, liniowych i punktowych.
- Cel strategiczny: *Osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych województwa. Zapewnienie skutecznej ochrony przed powodzią i suszą*. Obszar interwencji W: Gospodarka wodna  
Cele szczegółowe:
  - W 1. Osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych.
  - W 2. Zwiększenie przepustowości koryt rzecznych.
  - W 3. Ograniczenie wrażliwości terenów zagrożonych powodzią.
  - W 4. Ograniczenie wrażliwości terenów zagrożonych suszą.
- Cel strategiczny: *Rozbudowa zbiorowego systemu oczyszczania ścieków*. Obszar interwencji GWŚ: Gospodarka wodno-ściekowa.  
Cele szczegółowe: Zwiększenie dostępu ludności do instalacji ochrony środowiska.
  - GWŚ 1. Realizacja zadań AKPOŚK (Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych).
- Cel strategiczny: *Stworzenie systemu gospodarki odpadami, zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz hierarchią sposobów postępowania z odpadami*. Obszar interwencji GO: Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów.  
Cele szczegółowe:
  - GO 1. Działania w zakresie kształtowania systemu gospodarki odpadami.
  - GO 2. Działania w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi.
  - GO 3. Działania w zakresie gospodarki odpadami niebezpiecznymi.
- Cel strategiczny: *Ochrona, odtwarzanie i zrównoważone użytkowanie różnorodności biologicznej i georóżnorodności*. Obszar interwencji OP: Zasoby przyrodnicze.  
Cele szczegółowe:
  - OP 1. Poglębianie wiedzy o zasobach przyrodniczych województwa.

- OP 2. Ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej zachowanie lub odtworzenie właściwego stanu ekosystemów i siedlisk oraz populacji gatunków zagrożonych.
- OP 3. Ochrona i odtwarzanie różnorodności biologicznej systemów leśnych.
- OP 4. Zmiana struktury gatunkowej i wiekowej lasów, odnowienie uszkodzonych ekosystemów leśnych.
- OP 5. Edukacja leśna społeczeństwa, dostosowanie lasów do pełnienia zróżnicowanych funkcji przyrodniczych i społecznych.
- OP 6. Identyfikacja zagrożeń lasów i zapobieganie ich skutkom.
- OP 7. Ochrona krajobrazu oraz ochrona korytarzy ekologicznych.

## DZIAŁ IV. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

### POTRZEBY ROZWOJOWE MIASTA I PROCESY DEMOGRAFICZNE

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną inwentaryzację miasta Gubin oraz szereg zanalizowanych uwarunkowań środowiskowych, społeczno-gospodarczych oraz tych wynikających z istniejącego zagospodarowania terenów i struktury własności gruntów, wyznaczono kierunki rozwoju miasta oraz sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Miasto posiada szereg mocnych stron oraz szans, ale również na terenie występują słabe punkty i zagrożenia. Ważne jest, aby poprzez dobre planowanie wykorzystać istniejące atuty.

W ramach analiz zidentyfikowano ograniczenia związane z wprowadzaniem nowej zabudowy w granicach miasta. Są to bariery inwestycyjne, które nie zawsze całkowicie wykluczają możliwość zabudowy, jednak mogą ją ograniczyć. Wyniki analiz pokazują, iż barierę przestrzenną mogą stanowić:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią ograniczające możliwości lokalizowania inwestycji, szczególnie dla obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- obszary, na których występują złoża węgla brunatnego i które znajdują się pod ochroną;
- tereny kolejowe oraz tereny pod liniami wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną, stanowiące liniowe ograniczenie w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu linii kolejowej lub odpowiedniej sieci; właściwe odległości lokalizacji zabudowy, np. względem terenów kolejowych, wynikają z przepisów odrębnych.;
- ogródki działkowe, stanowiące antropogeniczne ograniczenie w rozwoju przestrzennym;
- cmentarze, nie tylko w granicach, ale również powiększone o strefę ochronną – odpowiednio 50 m i 150 m od granicy terenu, gdzie praktycznie lokalizacja części rodzajów zabudowy jest utrudniona, a w niektórych przypadkach nawet niemożliwa (dot. strefy 50 m od granicy cmentarza).

Kolejnym ważnym zagadnieniem są procesy demograficzne jakie zachodzą w mieście. Na potrzeby niniejszego dokumentu dokonano obliczeń prognozy liczby ludności w perspektywie 30 lat dane GUS i „metodę wskaźnikową”.

Na potrzeby planowania nie jest wymagana wysoka dokładność, pozwalająca przewidywać zachodzące zmiany z dużym prawdopodobieństwem. Do sporządzania przydatnych bilansów terenów i wyznaczenia potrzeb na nowe tereny inwestycyjne, w tym mieszkaniowe, precyzja rzędu 20–30% wydaje się być wystarczająca, z uwagi na to, iż nowe tereny powinny być planowane z pewnym naddatkiem. Po drugie, w prognozach demograficznych dla potrzeb planowania przestrzennego konieczne jest uwzględnianie ludności niezameldowanej, która to grupa w największym stopniu wpływa na właściwe oszacowanie chłonności demograficznej, zwłaszcza w urbanizujących się strefach podmiejskich.

„Metoda wskaźnikowa” to metoda określająca prognozowaną liczbę ludności na podstawie korelacji wskaźnika przyrostu naturalnego i migracji. Wskaźniki te analizowane były w latach 2008-2017, a wyniki zamieszczono w tabeli poniżej (opracowanie własne na podstawie danych z GUS, 2018). Analiza skorelowanego wskaźnika migracji i przyrostu pozwoliła na określenie wartości minimalnej, maksymalnej i średniej, a następnie dla tych trzech wariantów obliczono prognozę liczby ludności w latach. Wykorzystanie takiej metody pozwala na określenie ogólnej liczby ludności, bez podziału na grupy wiekowe i zakłada liniową zmianę skorelowanego wskaźnika migracji i przyrostu naturalnego w prognozowanych latach.

|                                        | WSKAŹNIK PRZYROSTU NATURALNEGO I MIGRACJI W LATACH |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                        | 2008                                               | 2009     | 2010     | 2011     | 2012     | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 2017     |
| liczba ludności ogółem                 | 16735                                              | 16668    | 16631    | 17036    | 17019    | 17006    | 16874    | 16815    | 16773    | 16740    |
| przyrost naturalny                     | 14                                                 | -13      | -24      | -16      | -28      | -44      | -22      | -36      | -18      | -4       |
| wskaźnik przyrostu naturalnego         | 0.00084                                            | -0.00078 | -0.00144 | -0.00094 | -0.00165 | -0.00259 | -0.00130 | -0.00214 | -0.00107 | -0.00024 |
| saldo migracji                         | -84                                                | -30      | -13      | -20      | -8       | -20      | -105     | -4       | -44      | -20      |
| wskaźnik salda migracji                | -0.00502                                           | -0.00180 | -0.00078 | -0.00117 | -0.00047 | -0.00118 | -0.00622 | -0.00024 | -0.00262 | -0.00119 |
| saldo przyrostu naturalnego i migracji | -0,00418                                           | -0,00258 | -0,00222 | -0,00211 | -0,00212 | -0,00376 | -0,00753 | -0,00238 | -0,00370 | -0,00143 |

| Parametr           | Wartość skorelowanego przyrostu naturalnego i salda migracji | Liczba ludności w 2017 r. | Prognoza liczby ludności w 2032 r. | Saldo przyrostu ludności w latach 2017-2032 | Prognoza liczby ludności w 2046 r. | Saldo przyrostu ludności w latach 2017-2047 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| wartość minimalna  | -0,00753                                                     | 16740                     | 14850                              | -1890                                       | 12960                              | -3780                                       |
| wartość średnia    | -0,00448                                                     |                           | 15615                              | -1125                                       | 14490                              | -2250                                       |
| wartość maksymalna | -0,00143                                                     |                           | 16380                              | -360                                        | 16020                              | -720                                        |
| Prognoza GUS       |                                                              |                           | 14246                              | -2494                                       | 14396                              | -2343                                       |

Zgodnie ze wszystkimi zanalizowanymi prognozami demograficznymi nastąpi spadek liczby ludności. Proces taki jest obserwowany w Gubinie od lat. Wyjątkiem był rok 2011, gdzie odnotowano wzrost liczby ludności, a następnie w dalszych latach spowolniony spadek. Wynika to głównie z procesów demograficznych obserwowanych w Polsce, a nawet w Europie. Posiadamy starzejące się społeczeństwo i malejący przyrost naturalny, który związany jest z nowym modelem rodziny, w którym to rodziny wielodzietne (powyżej 3 dzieci) nie stanowią już tak dużego odsetku rodzin jak w połowie XX wieku i wcześniej.

Populacja Gubina, z populacji ustabilizowanej, prawdopodobnie przechodzić będzie w populację wymierającą (regresywną). Świadczy o tym fakt, iż obecnie przeważa ludność w średnim wieku, natomiast w wyniku spadku urodzeń i jednoczesnym odpływie ludności w średnim wieku, populacja będzie się stopniowo starzeć.

W związku z powyższym, prognozowany spadek ludności Gubina o ok. 2-22% (w zależności od metody obliczenia prognozy) wskazuje na konieczność weryfikacji założeń rozwoju miasta. Podjęte działania powinny być

ukierunkowane na chociaż częściowym odwróceniu tendencji i zachęceniu do przybywania nowych mieszkańców do miasta. Jednocześnie, niezbędne jest tworzenie bardzo atrakcyjnych warunków życia i prowadzenia polityki prorodzinnej, stymulującej wzrost dzietności. Nie wszystkie działania są możliwe do realizacji w ramach samorządu terytorialnego, część powinna być realizowana na poziomie ogólnopolskim.

## ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY INWESTYCYJNE

Na potrzeby opracowania niniejszego studium zanalizowano potrzeby i możliwości rozwojowe gminy także poprzez wykonanie właściwego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz potrzeb w zakresie terenów inwestycyjnych z podziałem na główne przeznaczenia. W ramach opracowanego bilansu, na wstępie dokonano analizy zapotrzebowania na poszczególne przeznaczenia terenów, z uwzględnieniem wielkości zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy oraz zapotrzebowania na powierzchnię poszczególnych terenów.

W ramach przeprowadzonych analiz tereny budowlane podzielone zostały zasadniczo na dwa rodzaje zespołów zabudowy, zespół zabudowy mieszkalno-usługowej i przemysłowej (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z towarzyszącymi usługami).

W ramach zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej dokonano obliczeń w zakresie prognozowanego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe i usługowe. Otrzymane wyniki wielkości prognozowanego zapotrzebowania połączone w wielkości takie jak: powierzchnia terenu oraz powierzchnia użytkowa zabudowy, pozwolą na określenie wielkości przyrostów, czyli wielkości wskazującej o ile, zgodnie z przyjętą prognozą, powinna się zwiększyć/zmniejszyć podaż na poszczególne funkcje terenu.

Otrzymane wielkości przyrostów powierzchni terenów oraz powierzchni użytkowej zabudowy, pozwolą na przystąpienie do dalszych analiz. Zapotrzebowanie na tereny z podziałem na funkcje (przeznaczenie) analizowano w dwóch okresach czasowych – jako prognoza 15 letnia i 30 letnia. Jako rok bazowy przyjęto rok 2017 z uwagi na dostępność danych podczas sporządzania bilansu.

Dalszy etap analiz polega na stwierdzeniu, czy na terenie Gubina potrzebne jest wskazywanie nowych terenów inwestycyjnych, czy prognozowane zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne może zostać zaspokojone w ramach uzupełnienia istniejących obszarów funkcjonalno-przestrzennych lub w ramach terenów objętych prawem miejscowym.

Otrzymane wyniki posłużyły jako materiał wyjściowy do dalszej analizy, w której to wskazano obszary objęte ustaleniami planów miejscowych, nie znajdujące się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

## OBLICZENIA W ZAKRESIE MAKSYMALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKALNO-USŁUGOWĄ

W ramach szacowania prognozowanego zapotrzebowania na tereny mieszkalno-usługowe dokonano osobnych analiz w zakresie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe i usługowe, w związku z tym, iż podjęte metody obliczeń zapotrzebowania na tereny różnią się w zależności od funkcji terenu.

### ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY MIESZKANIOWE

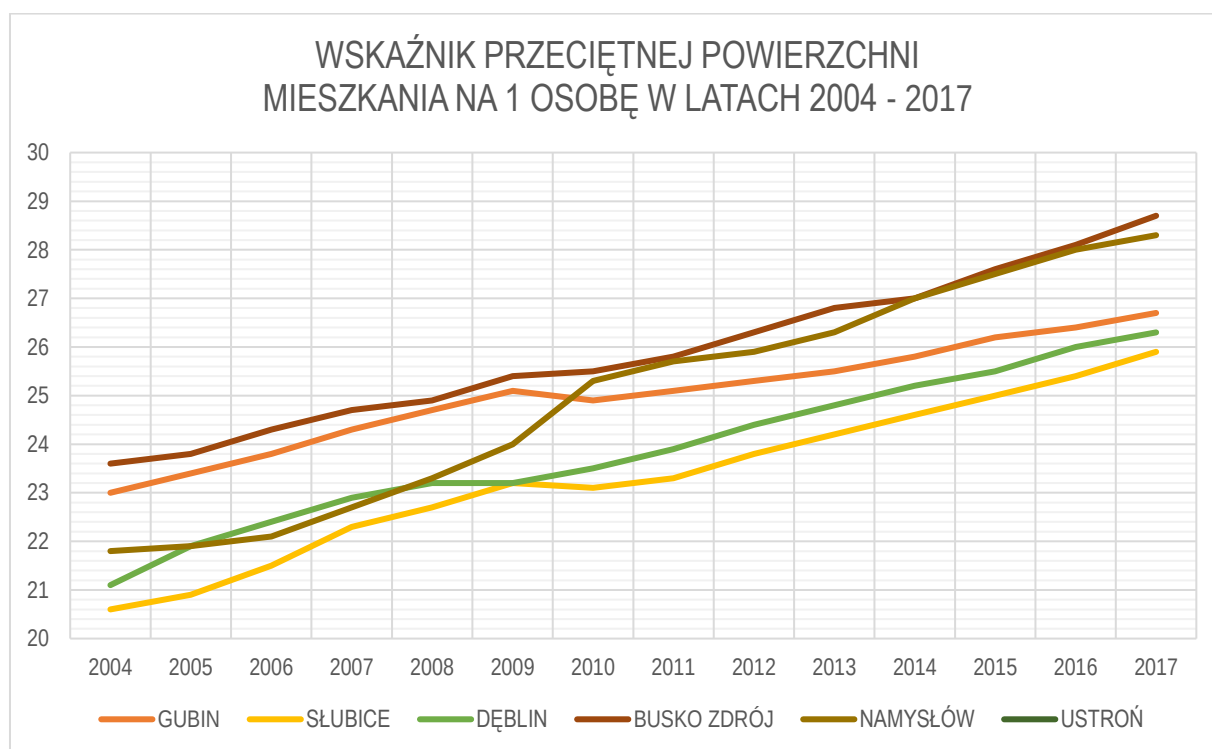
Na potrzeby niniejszej analizy, w zakresie prognozowanego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, przyjęto metodę obliczeń polegającą na analizie wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, pomnożoną przez liczbę mieszkańców w danym roku. Otrzymana wartość pokaże aktualną powierzchnię użytkową mieszkań na dany rok.

Następnie w celu obliczenia prognoz 15 letniej i 30 letniej dokonano korelacji wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę (określając jego prognozowaną wartość w przyjętych okresach czasowych) i prognozowanej liczby ludności w tych samych okresach czasowych. Obliczono w ten sposób prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w danej jednostce czasu.

Otrzymane wartości, po odjęciu wartości bazowej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkalnej pokażą wartość przyrostu prognozy 15 letniej i 30 letniej.

Zgodnie z powyższym, w pierwszym kroku dokonano analizy wielkości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w latach 2004 - 2017. Analizy tej dokonano dla Gubina, ale także dla Słubice, Dębina, Busko Zdrój, Namysłowa i Ustronia, jako miast porównywalnych z uwagi na liczbę mieszkańców. Tabela przedstawia obliczenia własne na podstawie danych GUS.

|                    | Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Średnio-<br>roczny<br>przyrost |
|--------------------|--------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------------------|
|                    | 2004                                                   | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |                                |
|                    | [m²]                                                   | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] | [m²] |                                |
| Gubin              | 23,0                                                   | 23,4 | 23,8 | 24,3 | 24,7 | 25,1 | 24,9 | 25,1 | 25,3 | 25,5 | 25,8 | 26,2 | 26,4 | 26,7 | 1,07                           |
| Słubice            | 20,6                                                   | 20,9 | 21,5 | 22,3 | 22,7 | 23,2 | 23,1 | 23,3 | 23,8 | 24,2 | 24,6 | 25,0 | 25,4 | 25,9 | 1,65                           |
| Dęblin             | 21,1                                                   | 21,9 | 22,4 | 22,9 | 23,2 | 23,2 | 23,5 | 23,9 | 24,4 | 24,8 | 25,2 | 25,5 | 26,0 | 26,3 | 1,59                           |
| Busko<br>Zdrój     | 23,6                                                   | 23,8 | 24,3 | 24,7 | 24,9 | 25,4 | 25,5 | 25,8 | 26,3 | 26,8 | 27,0 | 27,6 | 28,1 | 28,7 | 1,41                           |
| Namysłów           | 21,8                                                   | 21,9 | 22,1 | 22,7 | 23,3 | 24,0 | 25,3 | 25,7 | 25,9 | 26,3 | 27,0 | 37,5 | 28,0 | 28,3 | 1,88                           |
| Ustron             | 32,6                                                   | 33,3 | 34,0 | 35,2 | 36,4 | 36,8 | 38,6 | 39,1 | 40,0 | 40,3 | 40,6 | 41,1 | 41,5 | 41,8 | 1,79                           |
| Średnia            |                                                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 1,57                           |
| Wartość maksymalna |                                                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 1,88                           |



Powyższe dane w wersji tabelarycznej oraz na wykresie pokazują, iż krzywa w zakresie przeciętnej powierzchni mieszkania na 1 osobę dla Gubina plasuje się po środku krzywych charakteryzującą tę wartość dla pozostałych analizowanych miast. Przyrost powierzchni mieszkania na 1 osobę w Gubinie następuje w sposób prawie liniowy, z wyjątkiem lat 2009-2011, gdy wskaźnik utrzymywał się na stałym poziomie, jednak ogólna dynamika nie jest tak duża, jak np. w Busko Zdroju. Jak wykazały przeprowadzone obliczenia średni roczny przyrost przeciętnej powierzchni mieszkania na 1 osobę dla Wałbrzycha w latach 2004 – 2017 wynosił 1,07% na 1 osobę na rok. W pozostałych miastach był on znacznie wyższy, a średnia wyniosła 1,57%.

Na potrzeby dalszych analiz przyjęto założenia:

- przyrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania będzie dalej następował liniowo w dłuższej perspektywie czasu, jednak w pierwszym okresie nastąpi podwyższenie dynamiki przyrostu zmiany wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę;
- przyjęto, iż w analizowanym okresie perspektywy 30 letniej, średnioroczny przyrost będzie wynosił 1,88%, czyli tyle ile wynosi obecnie maksymalna wartość obserwowana w Namysłowie, tj. jednym z miast porównawczych. Wartość ta została przyjęta z uwagi na podobne uwarunkowania miasta – podobną liczbę mieszkańców, położenie w niedalekiej odległości od większego ośrodka miejskiego, a także znaczny potencjał rozwoju gospodarczego.

Wyliczono więc prognozowaną wielkość przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w perspektywie 30 letniej od roku 2018, co przedstawia poniższa tabela.

| Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla miasta Gubin |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| rok                                                                                  | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| <b>wskaźnik [m<sup>2</sup>]</b>                                                      | 27,2 | 27,7 | 28,2 | 28,7 | 29,2 | 29,7 | 30,2 | 30,7 | 31,2 | 31,7 | 32,2 |
| rok                                                                                  | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| <b>wskaźnik [m<sup>2</sup>]</b>                                                      | 32,7 | 33,2 | 33,7 | 34,2 | 34,7 | 35,2 | 35,7 | 36,2 | 36,7 | 37,2 | 37,7 |
| rok                                                                                  | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 |
| <b>wskaźnik [m<sup>2</sup>]</b>                                                      | 38,2 | 38,7 | 39,2 | 39,8 | 40,3 | 40,8 | 41,3 | 41,8 | 42,3 | 42,8 | 43,3 |

Przeprowadzone obliczenia, wskazały, iż prognozowana przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 osobę w roku 2032 (po 15 latach prognozy) wyniesie 34,2 m<sup>2</sup>/osobę (tj. w stosunku do roku 2017 wzrośnie o 7,5 m<sup>2</sup>/osobę), a w roku 2047 (po 30 latach prognozy) wyniesie 41,8 m<sup>2</sup>/osobę (tj. w stosunku do roku 2017 wzrośnie o 15,1 m<sup>2</sup>/osobę).

Jako pierwszy etap wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej przeanalizowano tę wielkość dla roku bazowego 2016. Wyliczenia zostały dokonane metodami:

- poprzez analizę wskaźników GUS z 2017 roku w zakresie liczby ludności Gubina (16 740 mieszkańców) oraz przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę (26,7 m<sup>2</sup>/osobę). Iloczyn tych wartości pozwolił wyliczyć łączną powierzchnię użytkową mieszkań w 2017 roku, która wynosiła 446 958 m<sup>2</sup>. Metodę tę na potrzeby tego dokumentu nazwano „metodą wskaźników ludności”.
- poprzez analizę danych w zakresie powierzchni budynków. Dane zostały opracowane na podstawie danych uzyskanych z urzędu miasta, na podstawie sprawozdania okresowego podatków nieruchomości w mieście. Powierzchnia mieszkań na terenie Gubina w analizowanym czasie wynosiła 464 064 m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej). Metodę tę na potrzeby tego dokumentu nazwano „metodą powierzchniową”.

Wyliczone wartości powierzchni użytkowej mieszkań „metodą wskaźników ludności” (446 958 m<sup>2</sup>) oraz „metodą powierzchniową” (464 064 m<sup>2</sup>) są zbliżone, różnica wynika ze sposobu liczenia powierzchni przy odprowadzaniu podatku (np. części wspólne w budynkach wielorodzinnych).

Następnie przeanalizowano powierzchnie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (jako podstawę przyjęto powierzchnie działek ewidencyjnych na których zlokalizowany jest budynek mieszkalny) w celu oszacowania terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową. Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej obliczona została na podstawie wielkości użytków B (tereny mieszkaniowe), następnie dodano do ich powierzchni tereny innych użytków, które faktycznie przeznaczone są na potrzeby zabudowy mieszkaniowej

(np. inne użytki przeznaczone na część ogrodową), gdyż częściowo na obszarze Gubina użytki wydzielone były wyłącznie wokół budynku, nie uwzględniając faktycznego zagospodarowania działki.

Na podstawie przyjętych założeń, oszacowana została łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Gubin, która wynosiła 2 280 267 m<sup>2</sup> (228,03 ha).

Wykorzystując wykonane „metodą powierzchniową” analizy, ustalono relację pomiędzy powierzchnią użytkową mieszkań, a powierzchnią terenu zabudowy mieszkaniowej, rozumianej jako powierzchnia działki budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek lub budynki mieszkalne wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem. Relacja ta oszacowana dla obszaru całego miasta wynosi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej do 5,101748 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej.

Na potrzeby dalszych analiz przyjęto jako rok bazowy rok 2017 i wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań dokonano „metodą wskaźnikową”, z uwagi na zakres dostępnych danych w zakresie prognozowanej liczby ludności i prognozowanej przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.

W celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przyjęto następujące założenia:

- przyjęto prognozowaną liczbę ludności na rok 2032 oraz na rok 2047 wyliczony „metodą wskaźnikową – wariant maksymalny”. Prognoza liczby ludności wyliczona tą metodą może okazać się najbardziej wiarygodna w przypadku wzrostu dynamicznego rozwoju miasta;
- przyjęto obliczoną przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę na rok 2032 i 2047.

W celu obliczenia zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, przyjęto powierzchnię użytkową mieszkań przemnożoną przez wskaźnik określający: ile powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej przypadło na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. W przyjętej analizie założono, iż wartość ta w prognozie będzie stała, wynosząca w całym prognozowanym okresie 5,101748 m<sup>2</sup> (jak zostało to wcześniej wykazane). Jednocześnie istotnym jest, iż na potrzeby dalszych analiz niezbędne będzie określenie powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, a nie wyłącznie powierzchni użytkowej mieszkań. Jak zostało to wyżej wykazane na potrzeby obliczeń „metodą powierzchniową” powierzchnia zabudowy mieszkaniowej stanowi 135% powierzchni użytkowej mieszkań (należy doliczyć części wspólne, jak zostało to wskazane wcześniej). W związku z tym w celu obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej przemnożono otrzymane wyniki przez wyżej podaną wartość.

| lata                                      | liczba ludności | przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ] | powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ] | powierzchnia terenów mieszkaniowych [ha] | powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2017                                      | 16 740          | 26,7                                                                     | 446 958                                          | 228,03                                   | 603 393                                                        |
| 2032                                      | 16 380          | 34,2                                                                     | 560 196                                          | 353,4465                                 | 756 265                                                        |
| <b>saldo przyrostu względem roku 2017</b> |                 |                                                                          | 113 238                                          | 125,4165                                 | 152 871                                                        |
| 2047                                      | 16 020          | 41,8                                                                     | 669 636                                          | 547,8421                                 | 904 099                                                        |
| <b>saldo przyrostu względem roku 2017</b> |                 |                                                                          | 222 678                                          | 319,8121                                 | 300 615                                                        |

Przeprowadzone analizy wskazały, iż w roku 2032 prognozuje się, iż zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe zwiększy się o około 125,4 ha (152 871 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy użytkowej) względem roku 2017, natomiast w roku 2047 zapotrzebowanie to będzie większe blisko 319,8 ha (300 615 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy użytkowej), w stosunku do powierzchni terenów mieszkaniowych w roku 2017.

## ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY USŁUG

Wielkość prognozowanego zapotrzebowania na terenie usług obliczono na podstawie wskaźnika stosunku powierzchni terenu usług do powierzchni terenów mieszkaniowych (obliczoną jak powyżej na podstawie

faktycznego zagospodarowania terenów). Jako powierzchnię terenów usług przyjęto łączną powierzchnię wszystkich użytków Bi (inne tereny zabudowane).

Mając na uwadze, iż na koniec 2017 roku powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wynosiła 228,03 ha, a działek usługowych 56,9 ha, to na 1 hektar powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej przypada 18,3 ha powierzchni użytku Bi.

W związku z powyższym, uwzględniając wyliczoną zależność i przyjmując, iż będzie ona zachowana w przyszłości, określono zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej. Następnie, w celu obliczenia powierzchni usługowej posłużono się danymi opartymi na danych podatkowych dotyczących budynków związanych z działalnością gospodarczą.

Wyliczono, że średni wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej na całym obszarze Gubina wyniósł 0,50 w związku z tym wyliczono powierzchnię użytkową usług na podstawie otrzymanego wskaźnika intensywności zabudowy. Uznano jednocześnie, że wskaźnik intensywności zabudowy w analizowanym okresie czasowym będzie stały.

| lata                               | powierzchnia terenów mieszkaniowych [ha] | wskaźnik udziału działek usługowych na 1 ha użytku B | powierzchnia zapotrzebowania na tereny usług [ha] | powierzchnia użytkowa zapotrzebowania na tereny usług [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2017                               | 228,03                                   | 0,50                                                 | 66,8316                                           | 334 158                                                                 |
| 2032                               | 353,4465                                 | 0,50                                                 | 176,7233                                          | 883 616                                                                 |
| saldo przyrostu względem roku 2017 | 125,4165                                 | x                                                    | 109,8916                                          | 549 458                                                                 |
| 2047                               | 547,8421                                 | 0,50                                                 | 273,9211                                          | 1 369 605                                                               |
| saldo przyrostu względem roku 2017 | 319,8121                                 | x                                                    | 207,0894                                          | 1 035 447                                                               |

Przeprowadzona analiza wykazała, iż do 2032 roku zapotrzebowanie na tereny usług zwiększy się o 110 ha, a do roku 2047 o około 207 ha, względem powierzchni terenów na rok 2017. Prognozowana powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej na rok 2032 powinna wynieść 549 458 m<sup>2</sup>, a na rok 2047 około 1 035 447 m<sup>2</sup>.

## CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW W RAMACH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH

Prognozowane zapotrzebowanie na nowe teren inwestycyjne po ocenie potencjału rozwojowego zwartych obszarów zabudowy, należy zbilansować w terenach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby analizy wzięto pod uwagę wyłącznie tereny, na których obowiązują plany miejscowe, poza zwartymi obszarami zabudowy.

Obszar miasta Gubin pokryty jest 14 obowiązującymi planami miejscowymi, które łącznie obejmują powierzchnię stanowiącą około 17,4% powierzchni miasta, co stanowi około 360 ha. Plany miejscowe obejmujące tereny poza zwartymi obszarami zabudowy to:

| <i>Plany miejscowe obejmujące tereny poza zwartymi obszarami zabudowy</i> |                   |                                                                                                          |              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Lp.                                                                       | Nr uchwały i data | Nazwa miejscowego planu – obszar opracowania                                                             | Powierzchnia |
| MPZP_003                                                                  | XLVI/231/97       | Zmiana części planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin ( <i>zbiornik retencyjny</i> ) | 22,6 ha      |

|          |                                      |                                                                                                                                           |         |
|----------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|          | 18 listopada 1997 r.                 |                                                                                                                                           |         |
| MPZP_005 | XLIII/356/2002<br>21 lutego 2002 r.  | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( <i>obejmującego część terenu położonego między ulicami Śląską a Legnicką</i> ) | 221 ha  |
| MPZP_010 | XLIII/408/2006<br>26 maja 2006 r.    | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Cmentarnej i Żołnierskiej miasta Gubin                                       | 14,2 ha |
| MPZP_012 | XVII/214/2008<br>24 kwietnia 2008 r. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic Spokojnej, Sikorskiego, 1-go Maja i Kosynierów w Gubinie  | 33,3 ha |

Połączono przeznaczenia wskazane dla terenów na podstawie planów miejscowych w kilka grup. Powierzchnie podzielono na:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- tereny zabudowy usługowej;
- tereny zabudowy przemysłowej;
- pozostałe tereny nie uwzględniane w bilansie.

Mając na uwadze, iż w ramach ustaleń planów miejscowych wyznaczono także obszary o mieszanym przeznaczeniu ich powierzchnie zostały podzielone odpowiednio na te przeznaczenia w proporcji 1:1, pomiędzy każde dopuszczone podstawowe przeznaczenie.

W wyniku obliczeń otrzymano powierzchnie przeznaczeń połączonych w wyżej wymienione grupy, które następnie zostały przeliczone na powierzchnie użytkowe zabudowy.

Przeliczenie powierzchni terenu zabudowy na powierzchnie użytkowe zabudowy nastąpiło poprzez pomnożenie powierzchni terenu zabudowy danej funkcji przez średnią intensywność zabudowy wyliczoną dla całego miasta Gubin, dla danej funkcji. Intensywność zabudowy dla wszystkich funkcji została wyliczona w sposób omówiony w części opracowania dotyczącej zapotrzebowania na tereny zabudowy usługowej. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe przeliczenia powierzchni terenów i powierzchni użytkowej zabudowy.

|                                                             | powierzchnia terenu<br>[ha] | wskaźnik<br>intensywności<br>zabudowy | powierzchnia użytkowa<br>zabudowy [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| tereny zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej          | 15,5101                     | 0,18                                  | 27918                                               |
| tereny zabudowy<br>usługowej                                | 15,7201                     | 0,20                                  | 31440                                               |
| tereny zabudowy<br>przemysłowej                             | 197,4350                    | 0,32                                  | 631792                                              |
| <b>pozostałe tereny nie<br/>uwzględniane w<br/>bilansie</b> | 237,4704                    | x                                     | x                                                   |

W ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XLVI/231/97 z dnia 18 listopada 1997 r. na większości terenu wprowadza się budowę zbiornika retencyjnego, stąd tak wysoka wartość dla terenów nieuwzględnionych w bilansie.

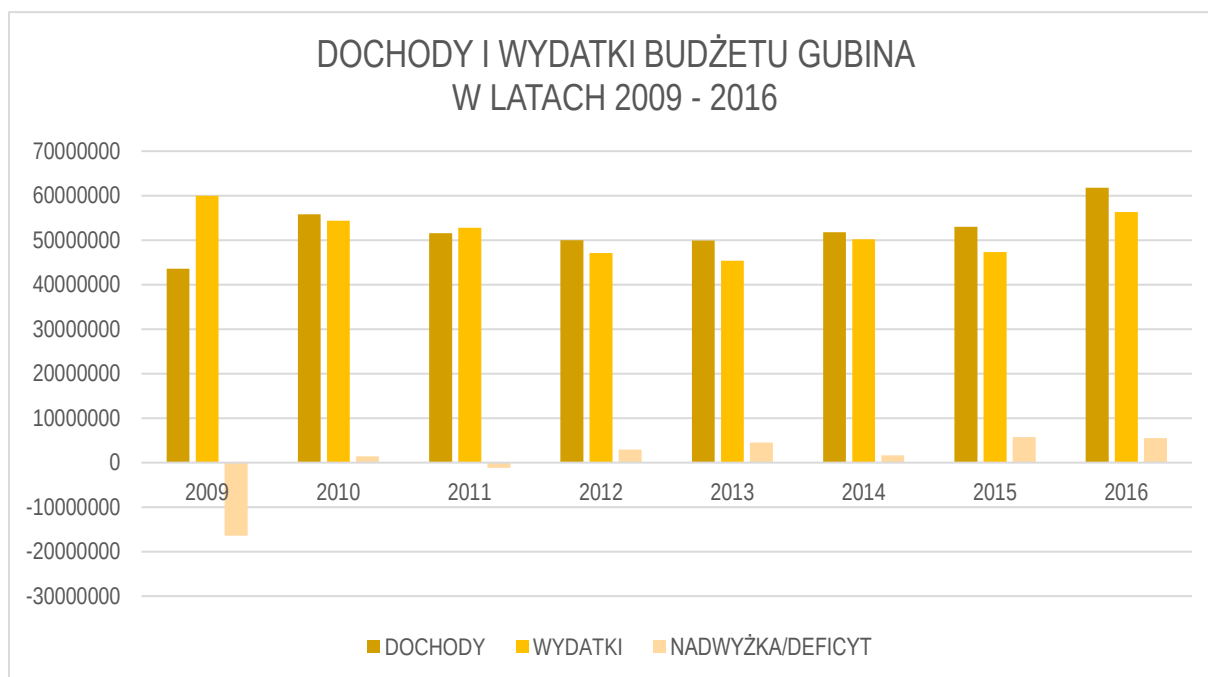
Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (niewymienione w tabeli „Plany miejscowe obejmujące tereny poza zwartymi obszarami zabudowy”) znajdują się w strefie o zwartych obszarach zabudowy.

|                                              | saldo powierzchni użytkowej zabudowy po zbilansowaniu w ramach zwartych obszarów zabudowy [m <sup>2</sup> ] | powierzchnia użytkowa zabudowy wyznaczona w obowiązujących planach miejscowych poza zwartymi obszarami zabudowy [m <sup>2</sup> ] | saldo powierzchni użytkowej po zbilansowaniu [m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 4 168 651                                                                                                   | 27 918                                                                                                                            | 4 140 733                                                      |
| tereny zabudowy usługowej                    | 260 268                                                                                                     | 31 440                                                                                                                            | 228 828                                                        |
| tereny zabudowy przemysłowej                 | 644 066                                                                                                     | 631 792                                                                                                                           | 12 274                                                         |

Przeprowadzone analizy wykazały, iż w ramach potencjalnych obszarów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach zwartych obszarów zabudowy oraz w ramach obszarów inwestycyjnych wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, nie jest możliwe zbilansowanie całości zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkalnej, usługowej ani przemysłowej. Z tego względu wyznaczono dodatkowe obszary przedstawione na mapie kierunków rozwoju przestrzennego.

## ANALIZA BUDŻETU GMINY

Analiza budżetu gminy pozwala na określenie możliwości finansowych realizacji zadań inwestycyjnych. Poniżej zanalizowano budżet Gubina na podstawie danych GUS z lat 2009 – 2016.



Analiza dochodów i wydatków miasta wskazuje, iż po wyraźnym deficycie w 2009 roku kolejne lata mają dodatnie saldo dochodów. W ramach budżetu miasta istotne są wydatki inwestycyjne, które pokazują, czy miasto inwestuje w swój rozwój, a nie bazuje wyłącznie na bieżącym zarządzaniu. Wydatki inwestycyjne (zgodnie z danymi GUS) w budżecie miasta w 2016 roku wyniosły 3,1 mln złotych i stanowiły 5,5% wydatków ogółem.

Rozwój Gubina wymaga poniesienia stosownych nakładów finansowych. Nowe zadania, szczególnie w postaci rewitalizacji terenów zdegradowanych, wiązać się będą z odpowiednio dużymi kosztami, które wynikać będą m.in. z realizacji polityki mieszkaniowej miasta, rozwojem transportu czy przeprowadzaną rewitalizacją miasta.

Racjonalne podejście do zagadnienia wydatków inwestycyjnych związane będzie z nowym podejściem do rozwoju terenów inwestycyjnych na terenie miasta. Nie tylko jako inwestowanie w zabudowę na zupełnie nowych terenach, ale również wskazywanie na terenach już wcześniej zainwestowanych, które utraciły swoje znaczenie, nowych funkcji, zgodnych z obecnymi potrzebami miasta i jego mieszkańców. Nowe inwestycje napędzą gospodarkę miasta i umożliwią dalszą rozbudowę tych części miasta, które najbardziej tego potrzebują.

## PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonych analiz na wstępie wykonano prognozy demograficzne dla miasta Gubin. Wszystkie przeprowadzone modelowania wykazały, iż liczba ludności będzie stopniowo spadać. Pokazuje to, iż szczególnie duże naciski należy położyć na spowolnienie tego trendu, lub nawet w wariancie optymistycznym jego odwrócenie.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i kulturowe, wykazały, że Gubin posiada potencjał dla rozwoju turystyki, ma duże walory przyrodnicze, szczególnie jeżeli spojrzymy na Gubin jako część dwumiasta Gubin-Guben. Euromiasto posiada narzędzia i możliwości sprzyjające lokowaniu przedsiębiorstw generujących potencjalne miejsca pracy. Dodatkowo, współpraca dwóch miast pozwala na szerszą koordynację działań nie tylko w strefie mikro, ale również w strefie makro – ponad granicami państw. Duże szanse na rozwój Gubina niesie właśnie jego położenie, dzięki bezpośredniej bliskości drogi krajowej oraz zlokalizowanemu w centrum przejściu granicznemu.

Oceniając walory przyrodnicze, krajobrazowe, społeczne i kulturowe przystąpiono do analizy popytu na nowe tereny inwestycyjne z podziałem na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną. Analizy te wykazały, iż pomimo spadku liczby ludności wskutek wzrostu jakości życia mieszkańców, wzrostu potrzeb, konieczne jest znalezienie nowych określonych powierzchni użytkowych nowych terenów inwestycyjnych. Największy przyrost nominalny powierzchni użytkowej zabudowy dotyczyć będzie w perspektywie 30 lat zabudowy mieszkaniowej, nieco mniejszy usługowej i przemysłowej.

W celu oceny sposobu rozlokowania prognozowanego zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe poszczególnych rodzajów zabudowy w pierwszym etapie dokonano jej zbilansowania w ramach luk w zabudowie (potencjalnych obszarów inwestycyjnych) - w ramach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ustalono, iż prognozowany potencjał nie będzie zaspokojony w ramach tych obszarów, w związku z czym dokonano bilansowania możliwości lokalizacji terenów inwestycyjnych w ramach terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w planach miejscowych, poza obszarami o zwartej zabudowie. Wyniki analiz pokazały, iż konieczne było wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej w granicach miasta Gubin.

## CZĘŚĆ C. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA GUBIN

### 17. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1. Zakłada się dalszy rozwój przestrzenny zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej i obiektów aktywności gospodarczej. Zakłada się kontynuację dotychczasowych trendów rozwojowych miasta w kierunku zabudowy mieszkaniowej oraz dalszych inwestycji w strefie przemysłowej.
2. Wskazuje się tereny przeznaczone dla nowej zabudowy mieszkaniowej, ze zróżnicowaniem wielkości tych rezerw oraz ich cech.
3. Przyrost terenów mieszkaniowych powinien polegać przede wszystkim (w pierwszej kolejności) na dopełnianiu i intensyfikacji zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych w sąsiedztwie istniejących zabudowań.
4. Dla rozwoju funkcji turystycznej należy chronić zasoby przyrodnicze miasta oraz dążyć do rozwoju bazy turystycznej.
5. Dla rozwoju aktywności gospodarczej wyznacza się strefę przemysłową na południu miasta.
6. Zakłada się wprowadzenie zmian w układzie komunikacyjnym obejmujących między innymi modernizację i budowę nowych odcinków dróg oraz ulepszenie systemu tras turystycznych i ścieżek rowerowych.
7. Przewiduje się dalszy rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej i przemysłowej.

### 18. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

#### 18.1. OGÓLNE KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz walory krajobrazu kulturowego. Wytyczne one zostały w oparciu o zasadę utrzymania ciągłości dotychczasowych procesów urbanizacyjnych. W dalszym rozwoju miasta Gubin uwzględniono kontynuację dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, zapoczątkowanych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin” z 1998 roku.

W sieci osadniczej regionu Gubin pełni ważną rolę jako główny ośrodek współpracy transgranicznej województwa lubuskiego oraz regionalnego ośrodka rozwoju o funkcjach mieszkalno-usługowej oraz produkcyjno-przemysłowej. Funkcja usługowa wiąże się z potrzebą obsługi mieszkańców miasta i pobliskich gmin, a także ruchu turystycznego. Funkcja produkcyjno-przemysłowa wiąże się z zakładanym utrzymaniem istniejącego potencjału produkcyjnego oraz kontynuacją idei parku przemysłowo-produkcyjnego.

1. W rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta zaleca się stosowanie rozwiązań w maksymalnym stopniu wykorzystujących i podkreślających walory środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz krajobrazowego przy jednoczesnym zachowaniu dużej dbałości o jego stan. Ważne jest zachowanie skali i charakteru, a przy tym odrębności przestrzennej miasta.

2. Zrównoważony rozwój przestrzenny miasta, oparty powinien być na zmianie jakościowej, nie tylko ilościowej terenów zurbanizowanych, realizowany przez wyznaczenie maksymalnego zasięgu terenów zurbanizowanych.
3. Rozwój usług wyższego rzędu oraz wysokiej jakości handlu w centrum miasta.
4. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych i kontynuacja zagospodarowania terenów położonych przy rzekach. Rozwój turystyki i rekreacji na terenie miasta.
5. Kontynuacja przebudowy i uzupełniania istniejącego układu komunikacji wewnętrznej i ponadlokalnej.
6. W planach miejscowych dozwolone jest zawężenie możliwości, które wynikają ze studium, a w większości przypadków zaleca się ich zawężenie w sposób dostosowany do otaczającej tkanki miejskiej.
7. Zaleca się, by nowa zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa oraz zabudowa wielorodzinna o zbliżonym charakterze wraz z towarzyszącymi im usługami, swoją architekturą nawiązywała do tradycji regionalnych i sąsiednich zabudowań.
8. Zaleca się stosowanie rozwiązań o wysokiej sprawności energetycznej i korzystanie ze źródeł energii odnawialnej przy zagospodarowywaniu oraz zabudowie miasta. Ważne jest, by użyte rozwiązania nie kolidowały z celami ochrony przyrody, środowiska oraz krajobrazu. Ponadto zaleca się realizowanie budynków niskoenergetycznych.
9. Dopuszcza się wykonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych, jeżeli nie utrudni to realizacji ustaleń Studium.
10. W Studium wyznaczono obszary, na których możliwe jest lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
11. Lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się na wszystkich terenach, na których dopuszczono funkcję usługową.
12. Budowę stacji paliw dopuszcza się jedynie na terenach produkcyjnych.
13. Na terenie miasta zakazuje się budowy zakładów kwalifikowanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
14. Prowadzenie nowych dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz modernizacja i przebudowywanie już istniejących, powinno odbywać się z poszanowaniem terenów przewidzianych pod zainwestowanie.
15. Zaleca się, aby nowe sieci infrastruktury technicznej oraz w miarę możliwości modernizowane sieci, lokowane na terenach zainwestowanych lub przeznaczonych pod zainwestowanie inne niż przemysłowe, były realizowane wyłącznie jako podziemne.
16. Drogi publiczne i wewnątrz, a także podziemne sieci infrastruktury technicznej i urządzenia towarzyszące na terenach przeznaczonych pod mieszkalnictwo, powinny być wyznaczane z poszanowaniem podstawowego przeznaczenia terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.
17. Zaleca się rozwój żeglugi śródlądowej poprzez tworzenie przystani i portów.
18. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 0,1% - w przypadku działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych obiektów liniowych, w tym dróg – oraz nie mniej niż 5% dla pozostałych działek. Na działkach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącego.
19. Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 90% działki lub terenu. Na działkach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy działki lub terenu do 100%; w planach miejscowych należy rozstrzygnąć, na których obszarach ten wskaźnik winien być odniesiony do działki, a na których do jednostki terenowej.
20. Lokalizowanie zabudowy w zasięgu stref zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, zwłaszcza przy dużych głębokościach zalewu, naraża ją na zalewanie i uszkodzenie w przypadku wystąpienia wzebrań powodziowych. Jest to równoznaczne z czasową utratą możliwości korzystania z nieruchomości oraz poniesieniem strat finansowych przez inwestora w związku z powstałymi w czasie powodzi szkodami materialnymi zarówno samych budynków, ich wyposażenia jak i przechowywanego w nich mienia. Należy dążyć do eliminacji zabudowy z terenów zalewowych, gdyż pierwszorzędne jest bezpieczeństwo ludzi, a lokalizowanie nowych obiektów, w tym użyteczności publicznej czy też przeznaczonych do stałego pobytu ludzi albo nawet na czasowy pobyt ludzi o ograniczonych możliwościach poruszania się i

decydowania, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zwiększa zagrożenie dla ich zdrowia i życia.

Na terenach znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (dla nowoprojektowanej, modernizowanej oraz remontowanej zabudowy) obowiązują obostrzenia:

- zakaz lokalizacji podpiwniczeń,
  - wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q1%),
  - wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
  - konieczność zastosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych.
21. Dla terenów oznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (np. MN1, MŚ1, U1) obowiązuje zakaz zabudowy, dobudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków (np. z budynku gospodarczego na mieszkalny). Tereny te znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie zwierciadło wody w przypadku powodzi może znaleźć się nawet 1 m powyżej powierzchni terenu.
  22. Tereny znajdujące się na południe od wyspy teatralnej częściowo położone są na zawalu. Oznacza to, że zagrożenie od Nysy Łużyckiej nie występuje w sposób bezpośredni, jednak należy mieć na uwadze, iż w przypadku awarii istniejących obwałowań (przerwanie korpusu wału lub przelanie się wody przez koronę w czasie katastrofalnych powodzi) tereny te narażone są na zalanie.
  23. Aby zapewnić szczelność i stabilizację wałów przeciwpowodziowych należy stosować zapisy z art. 176 ustawy *Prawo wodne* z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.).

## 18.2. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN*

*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - MNU*

*Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - MN*

Główną funkcją terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest mieszkalnictwo. Istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami swoją podstawową funkcję – mieszkalnictwo jednorodzinne – uzupełnia funkcja dodatkowa – usługi. Dla wszystkich tych terenów obowiązują następujące zalecenia i dopuszczenia:

- 1) Dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej.
- 2) Dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, a także wiaty rekreacyjne.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 4) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach. Zastrzega się, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określać szczegółowe regulacje dotyczące zarówno gabarytów jak i miejsc możliwych lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych.
- 5) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 6) Zaleca się, aby nowo sytuowane obiekty należały do kategorii obiektów nieuciążliwych.
- 7) Zaleca się, by przy nowo wydzielanych działkach budowlanych ich powierzchnia na jedno mieszkanie wynosiła minimalnie:
  - a. 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b. 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c. 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrialnej lub innej nie wymienionej powyżej.

- 8) Zaleca się, by wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków nawiązywała wysokością do zabudowy znajdującej się w otoczeniu. Nie powinna ona przekraczać 11 m. Dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 11 m, jeżeli:
  - a. obiekty te stanowią odbudowę lub rekonstrukcję w formie historycznej obiektu, wpisanego na listę zabytków;
  - b. są obiektami sakralnymi;
  - c. są określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako dominanty układu zabudowy, inne niż elektrownie wiatrowe;
  - d. są budynkami nawiązującymi wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 11 m.
- 9) Zaleca się zabudowę do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
- 10) Zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 1,0.
- 11) Zalecany wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, a na innych działkach nie drogowych budowlanych oraz nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie mniejszy niż 10%.
- 12) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się podpiwniczania budynków oraz obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 20.
- 13) Dla terenów oznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (np. MN1) obowiązuje zakaz zabudowy, dobudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 21.

.....

*Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW*

*Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - MWU*

*Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - MW*

.....

Główną funkcją terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest mieszkalnictwo. Istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami swoją podstawową funkcję – mieszkalnictwo wielorodzinne – uzupełnia funkcja dodatkowa – usługi. Dla wszystkich tych terenów obowiązują następujące zalecenia i dopuszczenia:

- 1) Dopuszcza się lokalizację – w budynkach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> – nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa.
- 2) Dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej.
- 3) Dopuszcza się, również na działkach wydzielonych lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym wiaty rekreacyjne.
- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 5) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach. Zastrzega się, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określać szczegółowe regulacje dotyczące zarówno gabarytów jak i miejsc możliwych lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych.
- 6) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 7) Zaleca się, aby nowo sytuowane obiekty należały do kategorii obiektów nieuciążliwych.
- 8) Wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do budynków zlokalizowanych w ich otoczeniu i nie powinna przekraczać 20 m. Dopuszcza się wnoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 20 m, jeżeli:
  - a. obiekty te stanowią odbudowę lub rekonstrukcję w formie historycznej obiektu, wpisanego na listę zabytków;
  - b. są obiektami sakralnymi;

- c. są określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako dominanty układu zabudowy, inne niż elektrownie wiatrowe;
  - d. są budynkami nawiązującymi wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 20 m.
- 9) Zaleca się zabudowę o wysokości 3 – 5 kondygnacji nadziemnych.
  - 10) Zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 1,5.
  - 11) Zalecany wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej, a na innych działkach nie drogowych budowlanych oraz nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie mniejszy niż 10%.
  - 12) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się podpiwniczania budynków oraz obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 20.
  - 13) Dla terenów oznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (np. MW1) obowiązuje zakaz zabudowy, dobudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 21.

#### *Projektowane tereny zabudowy śródmiejskiej z usługami - MŚ*

Funkcją projektowanych terenów zabudowy śródmiejskiej z usługami jest mieszkalnictwo wielorodzinne z towarzyszącymi usługami. Intensyfikacja zabudowy śródmiejskiej jest wyższa niż przy zabudowie jednorodzinnej czy wielorodzinnej omówionej powyżej. Dodatkowo towarzysząca funkcja usług jest tutaj ważnym czynnikiem przyciągającym mieszkańców do centrum miasta. Dla tych terenów obowiązują następujące zalecenia i dopuszczenia:

- 1) Dopuszcza się lokalizację – w budynkach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> – nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa.
- 2) Dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej.
- 3) Dopuszcza się, również na działkach wydzielonych lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym wiaty rekreacyjne.
- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 5) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach. Zastrzega się, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określać szczegółowe regulacje dotyczące zarówno gabarytów jak i miejsc możliwych lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych.
- 6) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 7) Zaleca się, aby nowo sytuowane obiekty należały do kategorii obiektów nieuciążliwych.
- 8) Wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do budynków zlokalizowanych w ich otoczeniu i nie powinna przekraczać 25 m. Dopuszcza się wnoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 25 m, jeżeli:
  - a. obiekty te stanowią odbudowę lub rekonstrukcję w formie historycznej obiektu, wpisanego na listę zabytków;
  - b. są obiektami sakralnymi;
  - c. są określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako dominanty układu zabudowy, inne niż elektrownie wiatrowe;
  - d. są budynkami nawiązującymi wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 25 m.
- 9) Zaleca się zabudowę o wysokości 3 – 6 kondygnacji nadziemnych.
- 10) Zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 3,0.

- 11) Zalecany wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej, a na innych działkach nie drogowych budowlanych oraz nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie mniejszy niż 10%.
- 12) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się podpiwniczania budynków oraz obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 20.
- 13) Dla terenów oznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (np. MŚ1) obowiązuje zakaz zabudowy, dobudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 21.

#### *Projektowane tereny zabudowy rezydencjonalnej w zieleni - MR*

Funkcją projektowanych terenów zabudowy rezydencjonalnej jest mieszkalnictwo jednorodzinne o charakterze rezydencji. Możliwe jest również uzupełnienie funkcji mieszkalnej o zabudowę usługową o charakterze uzupełniającym, jak np. hotel czy restauracja. Na terenach Wzgórz Gubińskich zaleca się również wyznaczenie ścieżek turystycznych wspierających lokalny rozwój funkcji rekreacyjno-turystycznej.

Dla projektowanych terenów zabudowy rezydencjonalnej ważnym czynnikiem jest duża powierzchnia działki oraz otaczająca ją zieleń (powierzchnia biologicznie czynna). Dla tych terenów obowiązują następujące zalecenia i dopuszczenia:

- 1) Dopuszcza się lokalizację – w budynkach o powierzchni użytkowej do 2000 m<sup>2</sup> – nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa.
- 2) Dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej.
- 3) Dopuszcza się, również na działkach wydzielonych lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym wiaty rekreacyjne.
- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury wraz z drobną infrastrukturą turystyczną taką jak np. tablice informacyjne.
- 5) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach. Zastrzega się, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określać szczegółowe regulacje dotyczące zarówno gabarytów jak i miejsc możliwych lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych.
- 6) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 7) Zaleca się, aby nowo sytuowane obiekty należały do kategorii obiektów nieuciążliwych.
- 8) Zaleca się, by przy nowo wydzielanych działkach budowlanych ich powierzchnia na jedno mieszkanie wynosiła minimalnie 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się niewielkie odstępstwo od przyjętych wskaźników w przypadku, gdy istniejące uwarunkowania uniemożliwiają realizację przyjętej zasady podziału np. ze względu na istniejące podziały gruntowe.
- 9) Wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do budynków zlokalizowanych w ich otoczeniu i nie powinna przekraczać 13 m.
- 10) Zaleca się zabudowę o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej.
- 11) Zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,1.
- 12) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki, czyli powierzchnia rzutu budynku wraz z tarasami, schodami itp. do powierzchni działki budowlanej bez dojazdów wynosi 0,2.
- 13) Zalecany wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej.

### *Tereny zabudowy usługowej - U*

#### *Projektowane tereny zabudowy usługowej - U*

Dla terenów zabudowy usługowej oraz dla projektowanych terenów zabudowy usługowej jako główną funkcję przyjmuje się funkcję usługową.

Projektowane tereny zabudowy usługowej, na których:

- 1) Budynkom usługowym zaleca się stosowanie atrakcyjnej architektonicznej formy, zalecane są również cechy symbolizujące przeznaczenie budynku.
- 2) Dopuszcza się, również na działkach wydzielonych lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym wiaty rekreacyjne.
- 3) Pożądane są obiekty małej architektury, które będą podnosić wartość estetyczną zagospodarowania terenu przed budynkiem, tworząc tym samym atrakcyjną przestrzeń miejską.
- 4) Zaleca się, by wysokość nowej zabudowy nie przekraczała 20 m.
- 5) Zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 2,0.
- 6) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno w budynkach jak i terenowych.
- 7) Dopuszcza się przeprowadzenie dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszącym tym sieciom.
- 8) Zalecany wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.
- 9) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się podpiwniczania budynków oraz obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 20.
- 10) Dla terenów oznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (U1) obowiązuje zakaz zabudowy, dobudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 21.

### *Tereny usług oświaty - UO*

Dla terenów usług oświaty jako główną funkcję przyjmuje się funkcję oświaty i edukacji wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami, dla których:

- 1) Zaleca się stosowanie atrakcyjnej architektonicznej formy budynków, zalecane są również cechy symbolizujące przeznaczenie budynku.
- 2) Dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleń urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym wiaty rekreacyjne.
- 3) Pożądane są obiekty małej architektury, które będą podnosić wartość estetyczną zagospodarowania terenu.
- 4) Dopuszcza się inne usługi publiczne lub nieuciążliwe usługi komercyjne.
- 5) Dopuszcza się adaptację budynków szkolnych (także ich przebudowę lub modernizację) na usługi nie kolidujące z przeważającym przeznaczeniem.
- 6) Zaleca się, by wysokość nowej zabudowy nie przekraczała 20 m.
- 7) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno w budynkach jak i terenowych.
- 8) Dopuszcza się przeprowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 9) Zalecany wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej.

- 10) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się podpiwniczania budynków oraz obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 20.

#### *Tereny sportu i rekreacji - ZS*

##### *Projektowane tereny sportu i rekreacji - ZS*

Dla terenów sportu i rekreacji oraz dla projektowanych terenów sportu i rekreacji jako główną funkcję przyjmuje się funkcję sportu, rekreacji, kultury wraz z obiektami towarzyszącymi, na których:

- 1) Dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym wiaty rekreacyjne.
- 2) Pożądane są obiekty małej architektury, które będą podnosić wartość estetyczną zagospodarowania terenu.
- 3) Dopuszcza się usługi związane z przeważającym przeznaczeniem terenu (np. hotelarskie, handlu i gastronomii) oraz lokalizowanie usług towarzyszących.
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie usług oświaty i edukacji.
- 5) Zaleca się, by wysokość zabudowy nie przekraczała:
  - a. 20 m w przypadku budynków przeznaczonych dla usług sportu;
  - b. 9 m w przypadku innych budynków.
- 6) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno w budynkach jak i terenowych.
- 7) Dopuszcza się przeprowadzenie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 8) Zalecany wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej.
- 9) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się podpiwniczania budynków oraz obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 20.
- 10) Dla terenów oznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (np. ZS1) obowiązuje zakaz zabudowy, dobudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 21.

#### *Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z towarzyszącymi usługami - P*

##### *Projektowane tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z towarzyszącymi usługami - P*

Dla projektowanych terenów z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami wraz z towarzyszącymi usługami, na których:

- 1) Dopuszcza się obiekty stanowiące zaplecze techniczne i administracyjne, niezbędne dla funkcjonowania obiektów o funkcji gospodarczej.
- 2) Dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej.
- 3) Dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.).
- 4) Dopuszcza się obiekty usług w budynkach, z zastrzeżeniem pkt. 7.
- 5) Dopuszcza się zieleni urządzonej, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym.
- 6) Dopuszcza się obiekty małej architektury.
- 7) Zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej oraz usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.) z wyłączeniem usług lokalizowanych przy zakładach pracy, przewidzianych do świadczenia swych usług pracownikom zakładu.
- 8) Zakazuje się budowy zakładów kwalifikowanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

- 9) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych.
- 10) Wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków nie powinna przekraczać 25 m. Dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 25 m, jeżeli:
  - a. są określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako dominanty układu zabudowy, inne niż elektrownie wiatrowe;
  - b. będzie to podyktowane uwarunkowaniami technologicznymi związanymi z funkcją obiektu.
- 11) Zaleca się zabudowę o wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych.
- 12) Zaleca się wskaźnik zabudowy do 0,9.
- 13) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się podpiwniczania budynków oraz obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 20.
- 14) Dla terenów oznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (np. P1) obowiązuje zakaz zabudowy, dobudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 21.

#### *Tereny gruntów ornych - R*

Dla terenów upraw ogrodniczych oraz dla projektowanych terenów upraw ogrodniczych, na których:

- 1) Zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, jak również drzew posadzonych wzdłuż cieków i miedz oraz zbiorników wodnych.
- 2) Zakazuje się zalesienia terenów, z zastrzeżeniem kolejnego punktu.
- 3) Dopuszcza się budowę stawów hodowlanych i dla potrzeb rolnictwa, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody innych akwenów (zanieczyszczenie, eutrofizacja) oraz wywoływać innych negatywnych skutków dla stosunków gruntowo-wodnych oraz stanu środowiska przyrodniczego – w tym celów ochrony obszarów chronionej przyrody.
- 4) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 5) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych.
- 6) Zakazuje się lokalizacji budynków.

#### *Tereny upraw ogrodniczych - RO*

#### *Projektowane tereny upraw ogrodniczych - RO*

#### *Tereny ogródków działkowych - ZD*

#### *Projektowane tereny ogródków działkowych - ZD*

Dla terenów upraw ogrodniczych oraz dla projektowanych terenów upraw ogrodniczych, na których:

- 1) Dopuszcza się wszelkie formy użytkowania ogrodniczego.
- 2) Dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym wiaty rekreacyjne.
- 3) Dopuszcza się obiekty małej architektury.
- 4) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 5) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określać szczegółowe regulacje dotyczące gabarytów i miejsc lokalizacji jednokondygnacyjnych naziemnych garaży.
- 6) Wysokość nowo wznoszonych budynków nie powinna przekraczać 9 m.
- 7) Zaleca się zabudowę o wysokości od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych.
- 8) Zaleca się wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,1.

- 9) Zalecany wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na niedrogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej.
- 10) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się podpiwniczania budynków oraz obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 20.
- 11) Dla terenów oznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (np. ZD1) obowiązuje zakaz zabudowy, dobudowy oraz zmiany przeznaczenia budynków – zgodnie z zapisem w rozdziale 18.1 punkt 21.

#### *Tereny cmentarzy - ZC*

Tereny cmentarzy, dla których:

- 1) Budynki powinny wyróżniać się atrakcyjną architekturą, zalecane są także cechy symbolizujące przeznaczenie.
- 2) Nowe budynki nie mogą pogarszać ekspozycji obecnych obiektów sakralnych.
- 3) Kompozycje zieleni, ogrodzenia, bram, kapliczek itp. powinny cechować się wysokimi walorami estetycznymi.
- 4) Pożądane są obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne terenu.
- 5) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 6) Dopuszcza się wprowadzenie i modernizację infrastruktury cmentarnej.
- 7) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych.
- 8) Dopuszcza się pochówki zarówno urnowe jak i ziemne (tradycyjne).
- 9) Wokół cmentarza obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają właściwe przepisy.
- 10) Wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych obiektów powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 12 m. Dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 12 m, jeżeli:
  - a. stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję, w historycznej formie, zniszczonego obiektu zabytkowego;
  - b. jest to obiekt sakralny.
- 11) Zaleca się zabudowę o wysokości od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych.
- 12) Zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,5.

#### *Tereny lasów, terenów zadrzewionych i zakrzewionych - LS*

Dla terenów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym, w tym obiektów małej architektury, takich jak ścieżki piesze, ścieżki rowerowe i konne, ławki, wiaty, miejsca do biwakowania itp.
- 2) Dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych.
- 3) Dopuszcza się adaptację i prowadzenie działań konserwatorskich przy stanowiskach archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej (np. grodziska) oraz prowadzenie działań służących udostępnianiu stanowisk dla turystów.
- 4) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy. Obowiązuje zakaz dobudowy oraz zmian przeznaczenia budynków.

*Tereny zieleni urządzonej, w tym parki i skwery z możliwością lokalizacji drobnych usług towarzyszących - ZP*

*Projektowane tereny zieleni urządzonej, w tym parki i skwery z możliwością lokalizacji drobnych usług towarzyszących - ZP*

Dla terenów zieleni urządzonej, w tym parków i skwerów z możliwością lokalizacji drobnych usług towarzyszących oraz dla projektowanych terenów zieleni urządzonej, w tym parków i skwerów z możliwością lokalizacji drobnych usług towarzyszących, o dominującej funkcji zagospodarowania zieleni, na których:

- 1) Zaleca się modernizację zabytkowych budynków oraz ich adaptację dla nowych funkcji o charakterze usługowym lub mieszkaniowym.
- 2) Zaleca się zachowanie istniejących oraz odtwarzanie dawnych zbiorników wodnych.
- 3) Dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjniające podstawowe zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty, obiekty kultury) oraz funkcje zapewniające właściwą opiekę nad występującymi na tych terenach budynkami zabytkowymi.
- 4) Dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, w tym wiaty rekreacyjne, z zastrzeżeniem, że na obszarach objętych wpisem do rejestru zabytków, ten rodzaj zagospodarowania nie może kolidować z występującymi na tym obszarze walorami zabytkowymi.
- 5) Dopuszcza się obiekty małej architektury.
- 6) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 7) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych lub wbudowanych w obiekty o innym przeznaczeniu.
- 8) Zaleca się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie drogowych działkach budowlanych oraz działkach nieprzeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej.
- 9) Dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy. Obowiązuje zakaz dobudowy oraz zmian przeznaczenia budynków.

*Tereny wód - WS*

Do terenów wód, zalicza się rzeki, zbiorniki wodne, zbiorniki wodne o funkcji hodowlanej i przeciwpowodziowej, a także retencyjnej, nawadniającej lub rekreacyjnej, na których:

- 1) Dopuszcza się użytkowanie rolnicze.
- 2) Dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia oraz obiekty małej architektury.
- 3) Dopuszcza się lokalizację usług turystycznych inspirowanych zagospodarowaniem nabrzeży opisanych w rozdziale 19. *Euromiasto Gubin-Guben*.
- 4) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także terenowych miejsc postojowych.

*Tereny infrastruktury technicznej - IF*

*Projektowane tereny infrastruktury technicznej - IF*

Dla projektowanych terenów infrastruktury technicznej jako funkcję przyjmuje się infrastrukturę służącą wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, terenów służących kolei,

Projektowane tereny infrastruktury technicznej, na których:

- 1) Dopuszcza się zieleni urządzonej o charakterze zieleni niskiej oraz użytkowanie rolne lub leśne bez prawa zalesiania.
- 2) Dopuszcza się obiekty administracyjno-techniczne obsługujące funkcjonowanie urządzeń służących wytwarzaniu, przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej.
- 3) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także terenowych miejsc postojowych.
- 4) Zaleca się udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie mniejszy niż 1%.

#### *Projektowany teren zbiornika retencyjnego – IFzr1*

Dla projektowanych terenów infrastruktury technicznej jako funkcję przyjmuje się infrastrukturę służącą wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie realizacji zbiornika retencyjnego.

- 1) Dopuszcza się zieleni urządzonej o charakterze zieleni niskiej oraz użytkowanie rolne lub leśne bez prawa zalesiania.
- 2) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom.
- 3) Dla terenów obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy.

#### *Tereny parkingów – KP*

##### *Projektowane tereny parkingów - KP*

Dla terenów parkingów jako główną funkcję przyjmuje się funkcję parkingową, na której:

- 1) Dopuszcza się zieleni urządzonej o charakterze zieleni niskiej oraz użytkowanie rolne lub leśne bez prawa zalesiania.
- 2) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także terenowych miejsc postojowych.
- 3) Zaleca się udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie mniejszy niż 1%.

#### *Tereny farm fotowoltaicznych - EF*

Tereny farm fotowoltaicznych, na których:

- 1) Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- 2) Dopuszcza się użytkowanie rolnicze.
- 3) Dopuszcza się zieleni urządzonej i nieurządzonej.
- 4) Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych.
- 5) Zakazuje się wznoszenia budynków.
- 6) Zaleca się udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych nie mniejszy niż 1% powierzchni działki budowlanej.

#### *Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*

Celem uzyskania kierunkowych efektów przestrzennych, określa się następujące wielkości wskaźników i parametrów urbanistycznych, które powinny być doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych. Wyznaczone wskaźniki zapewnią pożądany stan zagospodarowania terenu zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, przyczynią się również do poprawy jakości życia oraz wymagań racjonalnych.

*Wskaźniki dotyczące ilości miejsc postojowych*

| Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla: |                                  |           |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| administracji                                                     | na 100 zatrudnionych             | 10 miejsc |
| handel                                                            | na 100 m <sup>2</sup> pow. użyt. | 2 miejsca |
| gastronomia                                                       | na 10 m.c.                       | 5 miejsc  |
| kultura                                                           | na 10 m.c.                       | 3 miejsca |
| zdrowie                                                           | na 100 m <sup>2</sup> pow. użyt. | 2 miejsca |
| oświata                                                           | na 10 zatrudnionych              | 2 miejsca |
| mieszkalnictwo                                                    | na 1 mieszkanie                  | 1 miejsce |
| zakłady pracy                                                     | na 100 zatrudnionych             | 10 miejsc |
| zieleń urządzona                                                  | na 1000 m <sup>2</sup>           | 10 miejsc |

Dopuszcza się odstępstwo od wymagań określonych wskaźnikami dla terenów objętych ochroną konserwatorską lub objętych formami ochrony przyrody. Również w wypadku przebudowy zabudowy istniejącej, gdy warunki przestrzenne nie pozwalają na ich realizację.

Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działkach wskazanych przez miasto, innych niż działka budowlana, z którą związany jest obiekt. Odstępstwo dotyczy zwłaszcza strefy śródmiejskiej.

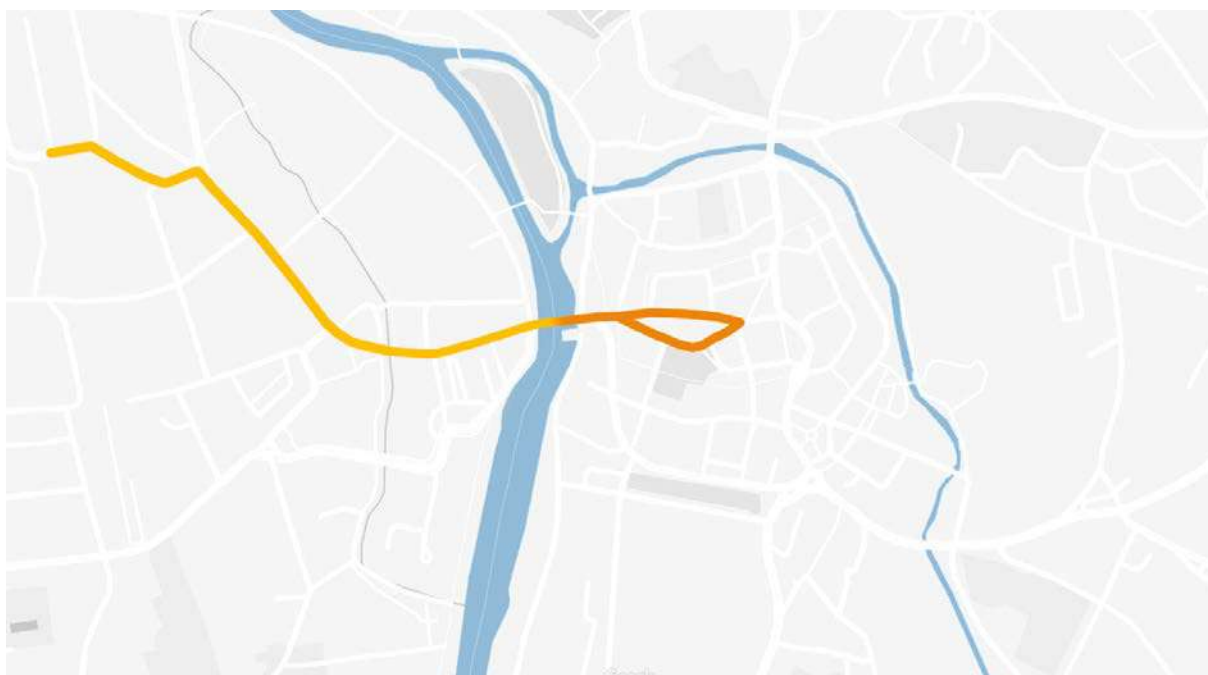
### 18.3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1) Linie rozdzielające poszczególne jednostki terenowe mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu do 50 m) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Zgodnie z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi). Strefowanie funkcji ma w szczególności służyć zapobieganiu powstawania konfliktów przestrzennych.
- 3) Dopuszcza się – uznając za również zgodne z ustaleniami Studium – przyjmowanie w ustaleniach nowych planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia (w tym określonego w obowiązujących planach miejscowych oraz w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy), sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania, także na terenach (lub ich fragmentach), na których Studium przewiduje ich zmianę.
- 4) Szczególnym przypadkiem zasady omówionej w ustępie powyżej, jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych na niezabudowanych terenach rolnych i leśnych dotychczasowej formy użytkowania tych gruntów, w tym z wyłączeniem prawa zabudowy, także na terenach, na których Studium przewiduje możliwość wprowadzenia zabudowy.
- 5) Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się wykorzystywanie i przebudowę akwenów wodnych, cieków i innych urządzeń melioracyjnych, jeżeli nie stoi to w kolizji z pozostałymi ustaleniami niniejszego Studium i odrębnymi przepisami.

## 19. EUROMIASTO GUBIN-GUBEN

Gubin i Guben położone po obu stronach rzeki Nysa Łużycka, stanowiły przed wojną jeden organizm miejski. Dzięki takiemu geopolitycznemu położeniu i współpracy opierającej się na wieloletniej tradycji możliwe jest tworzenie i rozwijanie idei Euromiasta Guben – Gubin. Podstawy wspólnego planowania zostały opisane w opracowanej w 1998 r. „Przestrzennej koncepcji strukturalnej Euromiasta Guben – Gubin”, a plan transgranicznego rozwoju został również uwzględniony w strategii rozwoju miasta Guben.

Podstawowym założeniem tego projektu jest przekonanie o zasadności urzeczywistnienia idei miasta ponad granicami wraz z jego układem architektonicznym nawiązującym do tradycji urbanistycznych sprzed 1939 r. Koncepcja opiera się na dalszym rozwoju urbanistycznym opartym na dwóch centrach, z położeniem nacisku na wspólną rewitalizację miejskiego układu kompozycyjno-funkcjonalnego. Główną oś transgraniczną tworzyłaby ulica Frankfurter StraÙe przedłużona przez Berliner StraÙe aż do dworca kolejowego, co stanowiłoby funkcjonalne połączenie śródmieścia Gubina z nowym centrum Guben i jego wyremontowanym dworcem przyciągającym zarówno mieszkańców euromiasta jak i turystów.



Dwumiaasto miałyby jednak większy wymiar, związany z rozwojem handlu, ekonomią, ale również integracją społeczną. Oba miasta, dzięki swojemu unikalnemu położeniu, mogą razem dojrzewać, współpracować i uzupełniać siebie nawzajem dzięki kooperacji na różnych płaszczyznach.

Zrównoważona współpraca obu miast działa już od 1991 roku. Na jej podstawie zrealizowano wiele wspólnych przedsięwzięć. Przykładem takiej współpracy są wspólne inwestycje, np. w oczyszczalnię ścieków, która powstała ze wspólnego budżetu. Zlokalizowana po polskiej stronie, blisko granicy, obsługuje oba miasta. Innym przykładem jest również rewitalizacja wyspy na Nysie, dzięki czemu miasta zyskały przestrzeń do wspólnych spotkań. Od 2015 r. radni obu samorządów współpracują ze sobą w ramach samodzielnie utworzonej polsko-niemieckiej komisji „Euromiasto Guben-Gubin”, podejmując transgraniczne decyzje.

W skali urbanistycznej miast zaleca się rozwinięcie idei rzeki, która chociaż przez wiele lat dzieliła, dzisiaj powinna łączyć oba miasta. Warto stworzyć, a następnie promować *Program Łączy Nas Nysa*, który skupiałby się na rozwoju i szeroko zakrojonej współpracy pomiędzy oboma miastami. Możliwości jest bardzo dużo. Poniżej zostały przedstawione jedynie niektóre z nich, pokazując możliwe kierunki rozwoju, umożliwiające integrację mieszkańców Gubina i Guben. Jednym z celów takiego programu powinno być jednak podniesienie atrakcyjności Nysy jako ośrodka sportów wodnych. Do tego konieczne byłoby usunięcie miejsc niebezpiecznych, czyli między innymi pozostałości po niedziałających już mostach.

Dzięki rozwijaniu wspólnych celów, przewiduje się, że współpraca między miastami będzie się zacieśniać, na czym z pewnością skorzystają obie strony budując swoją wspólną przyszłość.

### **Ścieżki rowerowe i trasy piesze łączące oba nabrzeża**

Przykładem integracji mieszkańców może być rozwój ścieżek rowerowych z trasami pieszymi łączącymi oba miasta. Dzięki temu mieszkańcy w swoim czasie wolnym mogą zwiedzać miasto i jednocześnie spędzić czas w aktywny sposób na świeżym powietrzu w pobliżu rzeki. Taka sieć ścieżek mogłaby przebiegać nie tylko po obu stronach rzeki, łącząc się na mostach lub kładkach, oferując wypoczynek wśród zieleni, ale również rozwijać się w miastach, tworząc alternatywę dla ruchu samochodowego. Dobrym uzupełnieniem systemu ścieżek byłoby połączenie polskiej i niemieckiej strony poprzez budowę mostu północnego, który został opisany w rozdziale 14.1 *Kierunki rozwoju systemów komunikacji; Układ i hierarchia ważniejszych dróg, ustalenia dotyczące dróg.*

Inspiracją dla rozwoju zagospodarowania terenów nadrzecznych może być *Park Punggol Waterway* znajdujący się w Singapurze, zaprojektowany przez group8asia i Aedas. Jest to miejsce idealne dla miłośników fitnessu, jazdy na rowerze, ale też mieszkańców, którzy chcą odpocząć blisko natury z zapleczem, jakie oferuje miasto. Na trasach wzdłuż promenady oko cieszą widoki na rzekę, dzieci mogą spędzić czas na wodnym placu, a osoby starsze na wielu ławkach rozmieszczonych w parku słuchając kojących dźwięków wody lub obserwując okoliczne ptactwo.



Za kolejną inspirację może posłużyć park *Liupanshui Minghu Wetland Park*, który został zaprojektowany przez pekińskie studio architektury krajobrazu Turenscape dla River Suichenghe w mieście Liupanshui w prowincji Guizhou (zdjęcia poniżej pochodzą ze strony <http://archdaily.com>). Budowa parku zakładała ekologiczną odbudowę rzeki, modernizację otwartej przestrzeni, a także uatrakcyjnienia nadbrzeża. Krajobraz rzeki został więc odzyskany dzięki ekologicznemu podejściu do infrastruktury miasta, zapewniając usługi dla całego regionu.



Ciekawym projektem konkursowym zagospodarowania nadbrzeży może poszczycić się miasto Parnu w Estonii. Zaproponowano tam park o nazwie *The Baltic Sea Art Park* zaprojektowany przez kilometryzero (zdjęcia poniżej pochodzą ze strony <https://www.designboom.com>). Projekt składa się z trzech części: zagospodarowania parku, budynków na ładzie oraz pływających pawilonów. W centrum założenia znajduje się pierścień, który w swojej krzywiźnie nawiązuje do fal i łączy w sobie funkcję centralizującego pomostu wraz z przeszklonym budynkiem. Zapewniony jest przez to fantastyczny punkt widokowy na miasto, a dodatkowo trampolina do basenu na niższym poziomie.



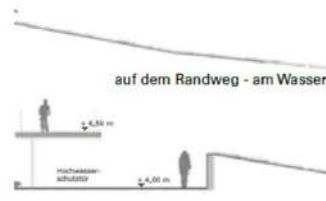
Istnieje wiele różnych sposobów na zagospodarowanie terenów nadbrzeży. Poniżej zamieszczono zdjęcia kilku inspiracji, przedstawiających w jaki sposób można uatrakcyjnić zagospodarowanie brzegów rzek, tak aby przyciągały one nie tylko mieszkańców Gubina i Guben, ale również osoby z pobliskich miast. Obecnie obserwowany trend do spędzania większej ilości czasu w pobliżu natury, wspomogę ruch turystyczny Euromiasta i zdecydowanie uatrakcyjni miasto dla inwestorów.

Poniższe zdjęcia przedstawiają (od lewej od góry):

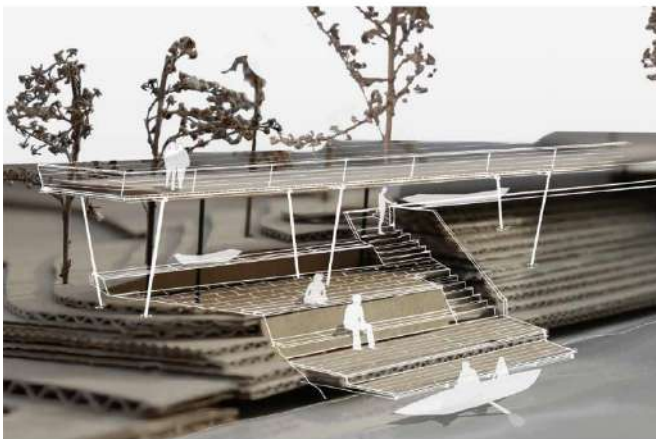
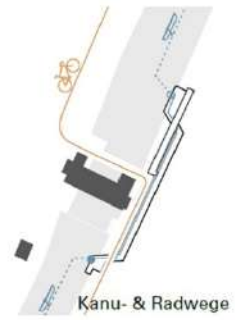
- *Zhangjiagang Town River Reconstruction*, Chiny, Jiangsu, architekci: Botao Landscape
- *Clock Tower Beach*, Kanada, Québec, architekt: Claude Cormier+Associés
- *Bow River Walk*, Kanada, Calgary, architekt: Stantec
- *Zhangjiagang Town River Reconstruction*, Chiny, Jiangsu, architekci: Botao Landscape
- *Newark Riverfront Park*, USA, New Jersey, architekt: Mott MacDonald
- *Whatami*, Włochy, Rzym, architekci: stARTT studio.



Studenci Uniwersytetu w Kassel w 2018 r. w ramach seminarium opracowali koncepcje transgranicznego wykorzystania rejonu nadrzecznego. Poniżej znajdują się niektóre przykłady prac, które mogą stanowić podstawę do realizacji bulwarów nadrzecznych.



Ankunft mit dem Kanu





### *Wspólne inicjatywy*

Współpraca ratuszy Gubina i Guben działa od wielu lat i wciąż jest poszerzana. W miastach działa również Forum Euromiasta, widać zacieśniającą się współpracę rad młodzieżowych, instytucji, seniorów itp.

Pomysłem na dalsze rozwinięcie więzi budującej się pomiędzy Gubinem a Guben może być stworzenie *Budżetu Obywatelskiego*, który umożliwiłby mieszkańcom dyskusję i dał bezpośredni wpływ na decyzje o przeznaczeniu części budżetu publicznego na przedsięwzięcia zgłoszone bezpośrednio przez obywateli. Obecnie taka forma partycypacji jest praktykowana w wielu krajach na całym świecie. Uczestniczenie w projekcie pozwala rozwinąć postawy obywatelskie mieszkańców i współodpowiedzialność za miasto. Pokazuje, jakie mechanizmy zachodzą w miastach. Również urzędnicy dzięki temu lepiej poznają potrzeby Euromiasta z perspektywy mieszkańców.

Idealnym rozwiązaniem wspomagającym Budżet Obywatelski jest dalsza praca w Forum Euromiasta, gdzie przedstawiciele instytucji, firm, stowarzyszeń, rad młodzieżowych i mieszkańców mają możliwość dyskusji nad nowymi pomysłami i ideami budującymi integralność miast. Ważny jest dalszy rozwój trójjęzycznej strony internetowej i opis aktualności na Facebooku, a także, być może w przyszłości, stworzenie transgranicznej gazety czy wspólny udział w rozwoju kultury, np. stworzenie repertuaru dla dwujęzycznego kina czy teatru. Okazjonalnie nad Nysą organizowane są wspólne projekty, takie jak spotkania noworoczne czy coroczne festyny oraz amatorskie imprezy biegowe, które zacieśniają współpracę i wzmacniają wzajemne zrozumienie pomiędzy mieszkańcami miast.

Miejscem do tego idealnym byłby budynek dawnej fary leżący w centrum Gubina, bardzo blisko przejścia granicznego. Obecnie budynek jest w stanie ruiny, lecz istnieją poważne plany jego odbudowy i stworzenia z niego miejsca integracji mieszkańców obu miast.

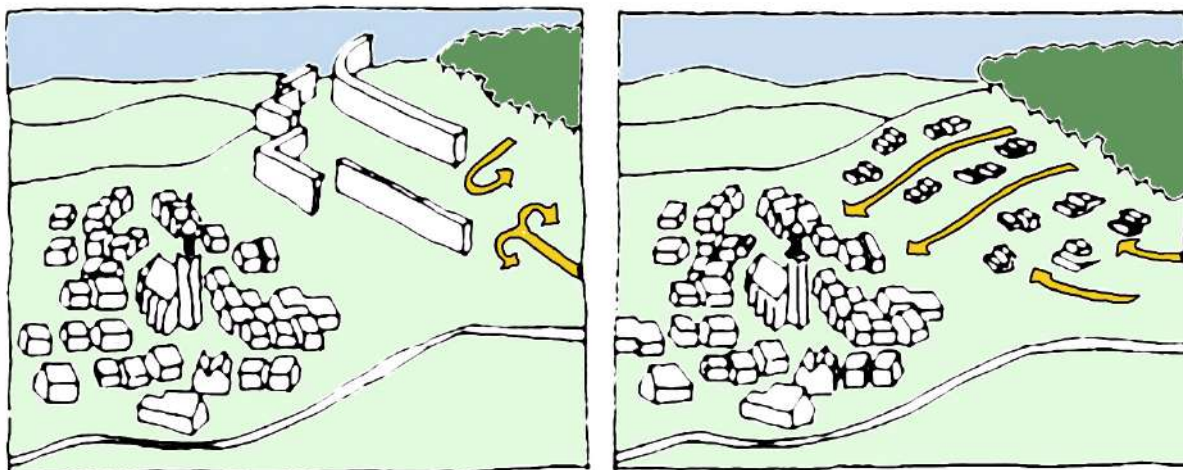
Dzięki wsparciu finansowemu w ramach programu współpracy INTERREG Branderburgia – Polska możliwe jest prowadzenie większych i mniejszych projektów współpracy transgranicznej, takich jak uatrakcyjnienie terenów zielonych, modernizacja wykorzystywanego otoczenia dworca kolejowego, opieka zdrowotna po obu stronach Nysy czy realizacja wielu uroczystości i spotkań w Gubinie oraz Guben.

Najważniejszym celem współpracy pomiędzy miastami jest właśnie scalanie obu społeczności w jedną przy jednoczesnej współpracy wszystkich instytucji. Wraz ze zwiększeniem liczby wspólnych działań podejmowanych w Euromieście coraz powszechniejsza staje się świadomość mieszkańców o tym, że stanowią jeden organizm we wspólnym mieście. Właściwe wykorzystanie tego potencjału jest możliwe jedynie poprzez wspólne działania. Głównym priorytetem w przyszłości jest budowanie transgranicznego obszaru funkcjonalnego obejmującego dziedzictwo kulturowe, turystykę, oświatę oraz współpracę administracji.

Stworzenie silnej marki Euromiasta spowoduje wzmocnienie gospodarcze i wzrost znaczenia dla całego regionu pogranicza. Realizacja wspólnych przedsięwzięć stworzy szansę mieszkańcom obszaru wsparcia na skorzystanie z oferty gospodarczej, turystycznej i kulturalnej sąsiada oraz na zwiększenie ilości odbywających się dotychczas imprez i spotkań po obu stronach granicy. Ponadto poprawi się jakość transgranicznej wymiany informacji i doświadczeń, gdyż realizowane przedsięwzięcia stworzą możliwości do dyskusji oraz wyjaśnienia wielu istniejących rozbieżności i odmienności w przepisach prawnych, co zdecydowanie przyczyni się do podniesienia jakości funkcjonowania administracji na polsko-niemieckim pograniczu.

### *Przewietrzanie miast*

Proponuje się wprowadzenie do Gubina większej ilości zieleni, co wpłynęłoby na poprawę jakości powietrza w mieście. Właściwym byłoby powiązanie dwóch miast i wyznaczenie wspólnych stref napowietrzania, jednak istniejące zagospodarowanie mocno ogranicza wyznaczanie nowych terenów zielonych, szczególnie w centrum miast przy ścisłej zabudowie mieszkalnej.



Jak widać na rysunkach przedstawionych powyżej, jeżeli zablokujemy drogi przepływu wiatru w kierunku miasta, czyste powietrze nie dotrze do centrum. Dlatego właśnie istotne jest właściwe planowanie wysokości i kubatury budynków, szczególnie wzdłuż terenów zielonych i rzek.

Zaleca się utrzymanie nabrzeży rzek w otoczeniu zieleni. Przestrzenie wolne od zabudowy, pokryte roślinnością urządzoną lub dziko rosnącą stanowią rezerwar terenów o funkcjach rekreacyjnych, ale także przyczyniają się do regeneracji powietrza. Poprzez regenerację rozumie się ochładzanie i nawilgocenie mas powietrza przemieszczających się nad takimi terenami.

W Gubinie klin zieleni został wprowadzony nie tylko wzdłuż rzeki Nysa Łużycka, ale również wzdłuż Lubszy, gdzie część tego pasa to zbiornik retencyjny. Strefa zieleni ma niższą temperaturę niż strefa zabudowy i wywołuje się w ten sposób lokalne ruchy powietrza, które powodują jego wymianę. Jak tłumaczą naukowcy, odpowiednie ukształtowania pasów zieleni, regulacja wysokości zabudowy, ustawienie budynków do kierunków świata powodują, że można sterować w ramach układu miejskiego ruchami powietrza. Nie wielkimi, ale pozwalającymi stworzyć strefy mikroklimatu.

#### *Program antysmogowy*

We wrześniu 2018 r. ruszył rządowy program priorytetowy *Czyste Powietrze*, który potrwa do 2029 r. Jego najważniejszym celem jest ograniczenie emisji do atmosfery szkodliwych substancji, które powstają na skutek ogrzewania domów jednorodzinnych słabej jakości paliwem w przestarzałych domowych piecach.

Program oferuje dofinansowanie wymiany starych i nieefektywnych źródeł ciepła na paliwo stałe na nowoczesne źródła ciepła, które spełniają najnowsze normy. Dofinansowanie można również otrzymać na przeprowadzenie niezbędnych prac przy termomodernizacji budynków. Sama wymiana pieca często nie jest wystarczająca do obniżenia tzw. niskiej emisji, czyli uwalniania do atmosfery szkodliwych substancji. Równie ważna jest odpowiednia termoizolacja całego budynku. Inwestycje dofinansowane z programu *Czyste Powietrze* zapewniają lepsze zarządzanie energią ciepłą w domu o każdej porze roku. Ocieplenie nieruchomości połączone z wymianą okien pozwala zmniejszyć roczne wydatki na ogrzewanie nawet o 40 proc.

Program *Czyste Powietrze* przewiduje dofinansowania m.in. na:

- wymianę starych źródeł ciepła (pieców i kotłów na paliwa stałe) oraz zakup i montaż nowych źródeł ciepła, spełniających wymagania programu;
- docieplenie przegród budynku;
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
- instalację odnawialnych źródeł energii (kolektorów słonecznych i instalacji fotowoltaicznej);
- montaż wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła.

## 20. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### 20.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. W celu ograniczenia zagrożenia powodziowego na terenie miasta i w regionie zaleca się tworzyć naturalną retencję spowalniającą spływ wód tam, gdzie nie zagraża ona obiektom, np. poprzez nowe nasadzenia drzew i krzewów, oczek wodnych, zbiorników małej retencji czy stosowanie powierzchni ażurowych na obszarach zainwestowanych, z zastrzeżeniem, że działania takie nie mogą zagrażać celom ochrony ustanowionych obszarów chronionej przyrody. Należy również dbać o przepustowość rzek oraz eliminować istniejące przeszkody, które utrudniają przepływ wód powodziowych (mosty o małym świetle, przepusty o małej wydolności). Wskazane jest również zagospodarowanie ekstensywne, czyli wykorzystanie łąk, zieleni wypoczynkowej, terenów spacerowych itp. jako korytarza ekologicznego.
2. Dla obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (raz na 10 lat - Q10%) oraz średnie (raz na 100 lat – Q1%) zaleca się stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych minimalizujących skutki ewentualnych podtopień.
3. Na niezainwestowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę terenach podmokłych zaleca się zachowanie naturalnych cech siedlisk.
4. Nowe budynki lokalizowane wzdłuż cieków wodnych zaleca się wznosić co najmniej 5 m od górnej krawędzi ich koryt. Tą samą zasadę zaleca się stosować również do nowych sieci infrastruktury obsługujących te budynki.
5. Aby umożliwić sprawną konserwację koryt cieków wodnych sprzętem mechanicznym, zaleca się przewidzieć pas o szerokości min. 3 m z obu stron wolny od zabudowy i nasadzeń drzew.
6. Przy ochronie wód podziemnych i powierzchniowych, które są istotne dla ochrony środowiska, ważne jest:
  - a. Sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych, w tym poprawę stanu technicznego odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
  - b. Wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej i agrotechnik (zgodnie z zasadami dobrych praktyk rolniczych).
  - c. Odpowiedzialne kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
  - d. Prawidłowe prowadzenie gospodarki odpadami.
  - e. Sukcesywne porządkowanie terenów kolejowych i dawnych terenów przemysłowych.
7. Dopuszcza się tworzenie zbiorników wodnych, w szczególności o funkcji przeciwpowodziowej, przeciwpożarowej, retencyjnej i nawadniającej, pod warunkiem uwzględnienia lokalnych uwarunkowań, w tym w zakresie występowania obiektów i obszarów chronionych, obszarów zurbanizowanych oraz walorów krajobrazowych.
8. Zaleca się dążyć do minimalizowania uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, m.in. poprzez wprowadzenie proekologicznych technologii w procesach produkcyjnych oraz wykorzystania różnych urządzeń zabezpieczających.
9. Zaleca się dążenie do segregacji uciążliwych zakładów i obiektów lub urządzeń od stref mieszkaniowych, a lokalizację nowych zakładów i obiektów o takim charakterze na terenach kategorii do tego przeznaczonych.
10. W dalszym rozwoju zagospodarowania terenów osadniczych, w tym poprzez podnoszenie ich standardów, istotną rolę powinna odegrać prośrodowiskowa infrastruktura techniczna o wysokim standardzie technologicznym (w tym systemy ogrzewania).
11. Przy kształtowaniu zabudowy, szczególnie na terenach otwartych, należy uwzględnić potrzebę zachowania walorów krajobrazowych.
12. Na obszarach chronionych prawnie mogą obowiązywać ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych (rozporządzeń, zarządzeń, planów ochrony, planów zadań ochronnych), które należy uwzględnić przy rozpatrywaniu innych ustaleń Studium.

13. W planach miejscowych, przy terenach przeznaczonych pod funkcje przemysłowe znajdujących się w pobliżu istniejących lub planowanych budynków mieszkalnych, zaleca się stosowanie pasa zieleni izolacyjnej zmniejszających potencjalne uciążliwości jakie mogą wystąpić w pobliżu.
14. Obejmuje się ochroną cenne aleje i szpalery drzew i zaleca się zachowywać istniejące drzewa tworzące te aleje i szpalery, a w miarę możliwości prowadzić nasadzenia uzupełniające.
15. Na terenie rezerwatu przyrody „Gubińskie Mokradła”, należy przestrzegać ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 tj. - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), czyli między innymi:
  - a. Zabrania się budowy lub przebudowy obiektów budowlanych.
  - b. Zabrania się polowań, chwytania lub zabijania dziko żyjących zwierząt oraz zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, zbierania poroży, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu.
  - c. Zabrania się pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzania roślin oraz grzybów.
  - d. Zabrania się niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów
  - e. Zabrania się prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony.
  - f. Zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
  - g. Zabrania się prowadzenia badań naukowych bez zgody regionalnego dyrektora środowiska.
  - h. Zabrania się organizacji imprez rekreacyjno-sportowych bez zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska.
16. Na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Gubińskie Mokradła” (obszar nr 19), należy przestrzegać ustawy o ochronie przyrody (Dz.U.2018.0.1614 tj. - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), czyli między innymi:
  - a. Zabrania się zabijania dziko żyjących zwierząt oraz niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.
  - b. Zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
  - c. Zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.
  - d. Zabrania się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
  - e. Zabrania się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.
17. Na terenie obszaru użytków ekologicznych Skarpy moreny czołowej, należy przestrzegać ustawy o ochronie przyrody (Dz.U.2018.0.1614 t.j. - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), czyli między innymi:
  - a. Zabrania się niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru.
  - b. Zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym.
  - c. Zabrania się uszkodzenia i zanieczyszczania gleby.
  - d. Zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej.
  - e. Zabrania się zmiany sposobu użytkowania ziemi.

- f. Zabrania się umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.
- g. Zabrania się zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- h. Zabrania się umieszczania tablic reklamowych.

## 20.2. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic terenów i obszarów górniczych aktualnych w okresie sporządzania tych opracowań.

Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, aktualnych w okresie sporządzania tych opracowań.

## 21. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

Obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- zakaz podejmowania działań prowadzących do degradacji lub utraty wartości historycznych i zabytkowych oraz krajobrazowych i kulturowych terenów i obiektów, w szczególności zakazu lokalizowania elementów wpływających niekorzystnie na powyższe walory w obszarach ekspozycji widokowych lub panoram oraz na osiach kompozycyjnych, ekspozycyjnych i widokowych;
- ochrona historycznej zabudowy miasta;
- zachowanie historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej miasta, w szczególności zachowanie rozplanowania placów i ulic, linii zabudowy i wysokości budynków oraz użytych do budowy budynków materiałów, jak również utrzymanie właściwych proporcji i relacji przestrzennych zespołu;
- ochrona zieleni historycznej, w tym zachowania i ochrony starodrzewu oraz alei i szpalerów;
- ochrona i rewaloryzacji charakterystycznego ukształtowania terenu;
- wprowadzenie nowych elementów zagospodarowania, w tym infrastruktury technicznej, do otoczenia i historycznego rozplanowania, w szczególności, w zakresie lokalizacji w sposób nie powodujący kolizji z elementami historycznymi w skali, wysokości itd.;
- uwzględnienie ochrony dziedzictwa archeologicznego.

### 21.1. OBIEKTY I ICH ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Formami ochrony zabytków, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1568 ze zm.) są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

W niniejszym Studium uwzględniono wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, dla których zakres ochrony ustalono w decyzji o wpisie do rejestru zabytków.

Na obszarze miasta Gubin znajdują się następujące zabytki objęte formami ochrony na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*:

- Miasto Gubin wraz z otoczeniem – wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- Zabytki architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, objęte wpisem do rejestru zabytków nieruchomych zostały przedstawione w rozdziale 7.2 *Zabytki wpisane do rejestru zabytków*.
- Stanowiska archeologiczne – wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w rozdziale 7.4 *Zabytki archeologiczne*.

Obiekty i ich zespoły architektoniczne wpisane do rejestru zabytków podlegają rygorom prawnym. Są one objęte ochroną konserwatorską wynikającą z przepisów ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1568 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.). Ponadto:

1. W odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków zaleca się zachowanie ich historycznej formy architektonicznej lub substytucji budowlanej oraz utrzymanie i rewitalizację formy otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem.
2. W odniesieniu do założeń przestrzennych zaleca się zachowanie i konserwowanie zachowanych elementów historycznych układów przestrzennych, a także ich poszczególnych elementów, takich jak historyczne ogrodzenia, bramy, drogi, ścieżki czy zieleń. W przypadku braku zachowania historycznych założeń przestrzennych należy dążyć do ich przywrócenia. Należy zachować historycznie ukształtowane przestrzenie otwarte pomiędzy budynkami, takie jak dziedzińce czy place.
3. Tereny cmentarza wpisanego do rejestru zabytków zaleca się zachować i konserwować istniejące elementy historycznych układów przestrzennych oraz ich poszczególne elementy, takie jak historyczne ogrodzenia, bramy, ścieżki, obiekty sztuki sepulkralnej czy zieleń. Zachowane nagrobki należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, lub ewentualnie utworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób.

Na terenie miasta Gubin nie występują pomniki historii ani parki kulturowe.

## 21.2. ZABYTKI NIERUCHOME UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW LUBUSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW ORAZ WPISANE DO GMINNEJ LUB WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Zabytki, które zostały wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają rygorom prawnym wynikającym z przepisów ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1568 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.). Ponadto:

1. Budynki ujęte w wykazie zabytków Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają ochronie i:
  - a. zaleca się utrzymać lub odtworzyć historyczną formę architektoniczną (wysokość, bryłę, kształt, geometrię i pokrycie dachu, kompozycję, wystrój elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej);
  - b. zaleca się przy wymianie stolarki okiennej odtwarzać oryginalne lub zabytkowe podziały słupków i szprosów;
  - c. w przypadku zachowanej ozdobnej stolarki okiennej lub drzwiowej zaleca się ją zachować lub odtworzyć;
  - d. zakazuje się stosowania wewnątrzbytowych imitacji szprosów;
  - e. nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w obrębie jednego budynku;
  - f. zaleca się stosowanie kolorystyki elewacji monochromatycznej w obrębie jednego budynku;
  - g. zaleca się zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji, tj. kompozycji osi, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych drewnianych ganków i balkonów;
  - h. zakazuje się stosowania na elewacjach paneli, sidingów i nieotynkowanych bali drewnianych;

- i. zaleca się unikać umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach budynku widocznych od ulicy (np. klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz reklam);
  - j. zaleca się unikania docieplania budynków od zewnątrz;
  - k. nowa zabudowa realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie tych obiektów nie powinna naruszać ich zabytkowych walorów, w szczególności poprzez swoją formę, gabaryty czy kolorystykę.
2. Zabytkowe cmentarze i miejsca pocmentarne:
- a. jeżeli są nadal użytkowane – zachować ich dotychczasową funkcję;
  - b. miejsca pocmentarne zachowywać jako tereny zielone;
  - c. zachowywać i konserwować istniejące elementy historycznych układów przestrzennych oraz ich poszczególne elementy takie jak, m.in. historyczne ogrodzenia, bramy, ścieżki, obiekty sztuki sepulkralnej czy zieleń; zachowane nagrobki należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, lub ewentualnie utworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób.

### 21.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Zespół architektoniczno-urbanistyczny miasta Gubin, wpisany do rejestru zabytków obejmuje ściśle centrum Gubina. Obszar opisany został w rozdziale 7.5 *Strefy ochrony konserwatorskiej*. Obejmuje on obręb ulic: Piastowska-Nadbrzeżna-Roosevelta-3 Maja i posiada nr rej.: 62 z 15.09.1955 oraz KOK-I-34/55 z 15.01.1956.

Cały ten obszar, który obejmuje najcenniejszy historyczny zespół zabudowy i zieleni kształtowanej, podlega ochronie konserwatorskiej jako strefa ochrony konserwatorskiej.

### 21.4. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. W miejscowych planach dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych i bardziej szczegółowych zapisów służących ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego.
2. Dopuszcza się dokonywania niewielkich korekt zasięgu stref ochrony konserwatorskiej, jeżeli wynika to ze szczegółowych analiz przeprowadzonych w trakcie opracowywania planów miejscowych.
3. Do zabytków nieruchomych umieszczonych w rejestrze zabytków, znajdujących się w wykazie zabytków Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a znajdujących się jednocześnie w strefach ochrony konserwatorskiej, oprócz ustaleń i zaleceń dla tych obiektów dodatkowo odnoszą się ustalenia i zalecenia dla stref ochrony konserwatorskiej.

## 22. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### 22.1. UKŁAD I HIERARCHIA WAŻNIEJSZYCH DRÓG, USTALENIA DOTYCZĄCE DRÓG

1. Należy dążyć do poprawy warunków technicznych istniejących dróg.
2. Należy dążyć do segregacji ruchu kołowego i pieszego, szczególnie przy drogach o wysokiej intensywności ruchu kołowego. Zaleca się wyposażać takie drogi w podniesione krawężniki, obustronne lub jednostronne chodniki, kanalizację burzową. Należy również dążyć do zwiększenia bezpieczeństwa, np. poprzez izolowanie przyległej do jezdni zabudowy pasami zieleni, żywopłotami itp. Zaleca się dążenie do ograniczenia uciążliwości wywołanej ruchem drogowym.
3. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących, nieokreślonych na rysunku Studium dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
4. Dopuszcza się budowę nieokreślonych na rysunku Studium – kierunków zagospodarowania, nowych dróg publicznych klasy zbiorczej i niższych klas oraz dróg wewnętrznych.
5. Przy planowaniu zaleca się dążenie do transportochłonności układów przestrzennych.
6. Należy rozwijać rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

### **Północna obwodnica miasta**

Dzięki budowie drogi krajowej nr 32 ruch samochodowy w mieście został dość mocno zredukowany. Kolejnym krokiem w kierunku dalszego ograniczenia ruchu tranzytowego przez miasto byłoby stworzenie północnej obwodnicy Gubina. Proponuje się trasę łączącą drogę krajową nr 32 (przy skrzyżowaniu z ul. Kresową) w kierunku północno-zachodnim przecinającą drogę wojewódzką nr 138 i poprowadzenie jej w okolice Drzeńska Małego, tak jak zostało to przedstawione na planszy kierunków zagospodarowania oraz na orientacyjnej mapie poniżej (linia przerywana w kolorze pomarańczowym).

Istnieją dwa alternatywne rozwiązania dalszego przebiegu drogi. Pierwsza propozycja zakłada poprowadzenie drogi wzdłuż torów kolejowych, następnie na północ od stadionu miejskiego i dalej na wschód. W tym rozwiązaniu proponuje się połączenie drogowe z niemieckim Guben poprzez budowę mostu, co umożliwiłoby kierowcom ominięcie centrum Gubina. Skorzystaliby na tym również mieszkańcy okolicznych Wałowic oraz Jaromirowic. Druga, alternatywna trasa, jest rozwiązaniem mniej kompleksowym, zakłada, tak jak wcześniejsza wersja połączenie z drogą 32, a następnie połączenie Drzeńska Małego z północą Gubina. Umożliwiłoby to kierowcom korzystającym z drogi krajowej 32 łatwiejszy dostęp do północy miasta.

Dzięki budowie północnej obwodnicy miasta zmniejszy się natężenie ruchu drogowego w centrum Gubina, co przyczyni się również do lepszej jakości powietrza w mieście. Poprawi to również komfort życia mieszkańców nie tylko miasta, ale również mieszkańców okolicznych wiosek.



Należałoby również rozważyć budowę obwodnicy prowadzącej do mostu łączącego Coschen i Żytowań, Znajduje się on w gminie wiejskiej Gubin, 4 km na północ od północnej granicy miasta Gubin.

### **Most północny**

W Gubinie, przy ul. Majdanek od 1924 roku znajdował się most nazywany Mostem Północnym, Parkowym (Parkbrücke) lub potocznie Mostem Reżniczym (Schlachthofbrücke) łączącym się z Alte Poststraße po niemieckiej stronie. W wyniku walk o Gubin został on zaminowany i wysadzony w lutym 1945 r., a dzisiaj widoczne są jedynie pozostałości po konstrukcji.

Proponuje się przywrócenie mostu północnego, który usprawniłby system komunikacyjny i połączyłby oba miasta. Dokładna lokalizacja nowego mostu nie jest możliwa do ustalenia na etapie studium, ponieważ decyzja taka musi być poparta szczegółowymi analizami. Przyjmuje się jednak, że najlepszym umiejscowieniem mostu drogowo-pieszego lub rowerowo-pieszego są okolice dworca kolejowego w Guben. Z uwagi na brak dworca po stronie polskiej, mieszkańcy chętnie korzystają z systemu połączeń dostępnych z Guben, a most usprawniłby im dostęp do dworca.



### **Drogi rowerowe**

Przewiduje się budowę systemu ścieżek rowerowych i pieszych na terenie całego miasta. Mieszkańcy powinni mieć alternatywne środki transportu umożliwiające przemieszczanie się w sposób bardziej ekologiczny niż korzystanie z samochodu. Rozbudowa sieci ścieżek powinna obejmować takie działania jak:

- oznakowanie sieci szlaków dla turystyki pieszej i rowerowej, aby umożliwić mieszkańcom łatwe przemieszczanie się i pobudzić ich chęć zwiedzania miasta; zaleca się, aby nowo utworzone oznakowanie węzłów komunikacyjnych dla turystycznych tras rowerowych stanowiło podstawę jednolitego oznakowania ponadgranicznego - zwiększyłoby to atrakcyjność oferty turystycznej euromiasta;
- rozbudowę i przebudowę sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym, aby umożliwić, nie tylko mieszkańcom Gubina i Guben, ale również osobom zamieszkującym okolice, aktywne spędzanie czasu i tym samym podniesienie atrakcyjności miasta;
- dążenie do segregacji ruchu rowerowego od ruchu samochodowego, co poprawiłoby jakość, komfort i bezpieczeństwo przy korzystaniu ze ścieżek.

Na planszy z przeprowadzoną analizą infrastruktury przedstawiono istniejący system ścieżek rowerowych i pieszych, a na planszy kierunków pokazano kierunki rozwoju głównych ścieżek rowerowych. Nie wyklucza się realizacji innych szlaków dla turystyki pieszej i rowerowej. Ostateczne rozstrzygnięcie o przebiegu ścieżek rowerowych i pieszych nastąpi przy sporządzeniu planów miejscowych.

### **System kolejowy**

Gubin i Guben tworzące Euromiasto mają dobre warunki do wspólnego rozwoju komunikacji kolejowej. Poprzez połączenie obu miast i ich systemu transportu zbiorowego oraz towarowego możliwe jest prowadzenie wspólnych inwestycji, z których oba miasta mogą czerpać korzyści. Istnieją plany co do rozwoju kolejowego, które zostały opisane w dziale III, pkt. 14.3 *Komunikacja kolejowa*.

## 22.2. USTALENIA DOTYCZĄCE POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW KOMUNIKACJI I TRANSPORTU

1. Zaleca się wprowadzenie zasady realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych lub przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w nieodległym sąsiedztwie.
2. Szlaki turystyczne, jeżeli jest to możliwe, należy oddzielać od ruchu samochodowego. Powinny one być należycie oznakowane.
3. Dopuszcza się wytyczanie nowych szlaków turystycznych, w tym ścieżek rowerowych, pieszych, konnych, nieoznaczonych na rysunku Studium – kierunki zagospodarowania.

## 22.3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Za zgodne z ustaleniami Studium, w miejscowych planach, uznaje się za zgodne z ustaleniami również:
  - a. przyjmowanie utrzymania dotychczasowego (w tym określonego w obowiązujących planach miejscowych) przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania terenu;
  - b. dokonywanie odstępstw od określonych w Studium przebiegów dróg, przy zachowaniu relacji połączeń wskazanych w tym dokumencie.
2. Zaleca się przyjmowanie pasów dróg publicznych o większych szerokościach niż minimalne określone w obowiązujących przepisach.
3. Szerokość pasa drogi, w przypadku dróg publicznych klasy lokalnej, na terenach dotychczas niezainwestowanych (i innych niż leśne), nie może być mniejsza niż 15 m.
4. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (jeżeli to możliwe) zaleca się przyjmować wskaźnik co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz 1 miejsca postojowego na 2 miejsca pracy w obiektach usługowych lub produkcyjnych – na terenach usługowych lub produkcyjnych.

## 23. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 23.1. ZASADY WYPOSAŻENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Planuje się systematyczną rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w sposób zapewniający docelowo obsługę wszystkich terenów wyznaczonych pod inwestycje, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Podczas remontów, przebudów lub budowie nowych elementów infrastruktury należy zachować odpowiednie strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli, elementów zagospodarowania i innych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaleca się sukcesywne przekształcanie dotychczasowych systemów zaopatrzenia w ciepło w bardziej ekologiczne, wykorzystujące paliwa ekologiczne lub odnawialne źródła energii. Na obszarach, gdzie istnieje sieć gazowa powinno zachęcać się mieszkańców do korzystania z gazu w celach grzewczych. Na terenach infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizowanie innej infrastruktury technicznej niż wskazuje na to funkcja wyznaczona w studium, jeżeli jest to zgodne z polityką gminy i przepisami odrębnymi.

#### 23.1.1. Sieć wodociągowa

Istniejący system wodociągowy zapewnia zaopatrzenie w dobrą jakościowo wodę odbiorcom na terenie miasta oraz pobliskich miejscowości. Istniejąca sieć wodociągowa obejmuje prawie całość aktualnie zainwestowanego terenu, a jej układ i średnice pozwalają na dostawę wody dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych do planowanego zainwestowania terenu.

Budowę, rozbudowę i modernizację układu sieci wodociagowych należy prowadzić według następujących zasad:

- sieci wodociagowe należy w miarę możliwości (technicznych i ekonomicznych) prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- tereny położone na południu miasta przeznaczone pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z towarzyszącymi im usługami, wymagają budowy nowych odcinków sieci wodociagowej spełniającej wymagania przyszłych zakładów.

### 23.1.2. Gospodarka ściekowa

Rozbudowany i zmodernizowany układ kanalizacji zapewnia odbiór ścieków z obecnie zainwestowanych terenów, a także z obszarów planowanych do zainwestowania. Istniejący układ technologiczny oczyszczalni ścieków gwarantuje wymagany stopień ich oczyszczenia i posiada znaczną rezerwę przepustowości.

Budowę, rozbudowę i modernizację układu sieci kanalizacyjnej należy prowadzić według następujących zasad:

- sieci kanalizacyjne grawitacyjne i ciśnieniowe należy w miarę możliwości (technicznych i ekonomicznych) prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ścieki przemysłowe o przekroczonych parametrach substancji, określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, należy zneutralizować za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wód i gruntu.

### 23.1.3. Sieć gazowa

W bezpośredniej bliskości obszaru opracowania studium znajduje się sieć gazowa wysokiego ciśnienia, eksploatowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu, w skład której wchodzi:

- gazociąg przesyłowy w/c relacji Granica Państwa – Gubin o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 2,5 MPa;
- stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I° Gubin.

Lokalizacja w/w sieci gazowej została pokazana na planszy analizy infrastruktury. Strefa kontrolowana sieci gazowej wysokiego ciśnienia stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej oraz sposobu jej zagospodarowania. Należy zapewnić możliwość ewentualnej modernizacji oraz rozbudowy sieci gazowej.

Na obszarze miasta Gubin występuje również dystrybucyjna sieć gazowa, której operatorem jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Gorzowie Wielkopolskim.

Dla istniejących oraz planowanych dystrybucyjnych sieci gazowych obowiązują następujące zasady:

- dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z istniejącej sieci gazowej;
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- ustala się minimalną średnicę sieci gazowej: 25 mm;
- w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne, należy zarezerwować trasy dla projektowanej w przyszłości sieci gazowej;
- linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;

- w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów, magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 3m od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

Stosowanie gazu w miejsce paliw stałych przynosi znaczne oszczędności energii, wpływa na komfort życia mieszkańców oraz korzystnie wpływa na środowisko. Gazyfikacja zwiększa również szanse na rozwój gminy.

#### 23.1.4. Sieć elektroenergetyczna

Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (WN, SN, nn) na podstawie przepisów odrębnych. Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi oraz nowymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA Operator Sp. z o.o. odbywać się będzie na wniosek zainteresowanych stron, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii)
- dla linii SN-15 kV (20 kV) – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii)
- dla linii nn-0,4 kV-4 m (po 2 m po każdej ze stron od osi linii).

Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii kablowych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii kablowych WN – 1,0 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii)
- dla linii SN – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

W pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci). Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi (w uzgodnieniu z gestorem sieci). Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z budowanej, przebudowanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

W mieście nie przewiduje się budowy farm wiatrowych.

#### 23.1.5. Chowanie zmarłych

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić warunki wynikające z *Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*, z dnia 25 sierpnia 1959 r. (Dz. U. Nr 52, poz. 315 z późn. zm.), w tym minimalne odległości terenów od granicy cmentarzy (strefy ochronne cmentarzy):

- 50 m od zabudowań mieszkalnych, jeśli posiadają one sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone;
- 150 m od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, studzien, źródeł i strumieni, z których czerpana jest woda do picia dla potrzeb gospodarczych;
- 500 m od ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych będących źródłem zaopatrzenia sieci wodociagowej.

#### 23.1.6. Gospodarka odpadami

Zaleca się prowadzić gospodarkę odpadami tak, aby dążyć do minimalizacji ich powstawania. Dla ograniczenia ilości składowanych odpadów zaleca się dalsze wdrażanie selektywnego gromadzenia odpadów (papier, szkło, metal, tworzywa sztuczne itd.), dążenie do odzyskiwania możliwie licznych składników z nagromadzonych i wywiezionych odpadów (recykling) oraz kompostowanie odpadów z jednoczesnym składowaniem części nie nadających się do kompostowania. Ponadto, zaleca się kontynuację zbiórki odpadów wielkogabarytowych, zbiórkę i gromadzenie materiałów budowlanych, oraz gromadzenie i wywóz odpadów niebezpiecznych pochodzenia komunalnego (np. leki, opakowania po farbách, świetlówki, baterie itp.). Niezbędna jest ciągła edukacja społeczeństwa w zakresie minimalizacji powstawania odpadów. Prawidłowa polityka dotycząca odpadów spowoduje zmniejszenie ilości generowanych śmieci, ważne jest postępowanie w zgodzie z zaleceniami ochrony środowiska w tym zakresie.

#### 23.1.7. Odnawialne źródła energii

Działania na rzecz środowiska są ważnym elementem rozwoju gospodarczego miast. Nadrzędnym celem „Programu Ochrony Środowiska Województwa Lubuskiego na lata 2012-2015 z perspektywą do 2019 roku” jest zrównoważony rozwój województwa lubuskiego uwzględniający poprawę i właściwe wykorzystanie środowiska naturalnego. Cel ten powinien być osiągnięty między innymi przez ograniczanie zużycia energii oraz zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Na terenie miasta mogą być lokalizowane urządzenia z zakresu energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni. Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

### 23.2. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Przedstawione na rysunku studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja towarzyszących im obiektów i urządzeń nie stanowią ustaleń studium. Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci i lokalizacji towarzyszących im obiektów i urządzeń w inny sposób, jednak jak najmniej kolidujący z istniejącym i planowanym inwestowaniem terenu.
2. Zawsze należy uwzględniać ograniczenia płynące ze strony sąsiedztwa istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z obowiązujących przepisów. Szczególnie dotyczy to sąsiedztwa sieci elektroenergetycznych wyższych napięć, sieci gazowych wysokiego ciśnienia oraz obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych powodujących większe oddziaływania.
3. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie korytarzy technologicznych dla istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej.

## 24. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Polityka przestrzenna rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinna minimalizować wykorzystywanie powierzchni gruntów chronionych na inne cele niż produkcja rolna. Przy przeznaczaniu gruntów pod zabudowę, powinno się w pierwszej kolejności wykorzystywać grunty nieużytków, a dopiero po ich wyczerpaniu inwestować w grunty o wyższej klasie bonitacyjnej. Należy pamiętać, iż inwestycje na terenach rolnych, zgodnie z prawem, wymagają

zgody odpowiednich organów i wyłączenia ich z produkcji rolnej i leśnej. Na gruntach nadmiernie wilgotnych należy dążyć do regulacji stosunków wodnych. Zaleca się ochraniać i wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne spełniające rolę przeciwerozyjną. Polecane do wprowadzenia są również nowe formy gospodarowania (proekologiczne) na cennych obszarach przyrodniczo-krajobrazowych.

Gospodarka leśna powinna być prowadzona z poszanowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i wartościowych komponentów miejscowego krajobrazu. Ustala się utrzymanie funkcji ochronnej i rekreacyjnej lasów na terenie miasta. Dopuszcza się przeznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gruntów leśnych na cele nieleśne, z przeznaczeniem na parki leśne (przeznaczone do bezpośredniej eksploatacji przez ludność) z zachowaniem naturalnego drzewostanu lub na cele nieleśne, jeżeli grunty leśne są niezadrzewione.

## 25. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym wyznacza się obszary przeznaczone pod usługi publiczne, usługi oświaty, zdrowia, cmentarze i zieleń publiczną oraz drogi publiczne i place.

W „Planie zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego” w inwestycjach celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczono cele:

- Działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (rz. Nysa Łużycka);
- Fara Gubińska – centrum kultury i komunikacji;
- Przebudowa skrzyżowania DK32 z DW286, budowa oświetlenia w m. Gubinek
- Modernizacja DW286 na odc. Gubin – Biecz
- Przebudowa DW138 na odc. Gubin – Połębko
- Modernizacja DW138 w m. Gubin
- Prace na linii kolejowej nr 358 odcinek Czerwieńsk – Gubin
- Stacja GPZ Gubin (GUB), planowana modernizacja stacji celem poprawy niezawodności pracy sieci oraz umożliwienia przyłączania kolejnych podmiotów do sieci
- Regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej
- Zwiększenie rozstawu wałów Nysy Łużyckiej powyżej Gubina
- Zabezpieczenie przed powodzią m. Gubin w km 14+900–16+000 rz. Nysy Łużyckiej wraz z ujściowym odcinkiem rz. Lubszy
- Zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego
- Ochrona/zwiększanie retencji na obszarach rolniczych. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji obszarów rolniczych w zlewniach nizinnych. Dot. zlewni Bobru i Nysy Łużyckiej
- Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym
- Renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym
- Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%
- Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%.

W Studium stworzono warunki umożliwiające lokalizację ww. inwestycji wskazując tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz wprowadzając odpowiednie zapisy. Przyjmuje się ponadto, że inwestycje celu publicznego mogą być rozmieszczane – zgodnie z innymi ustaleniami Studium oraz obowiązującymi przepisami – na obszarze całego miasta.

## 26. FILARY OCHRONNE

W niniejszym studiu nie określa się obiektów ani obszarów, dla których wyznacza się w złożu filary ochronne. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych dopuszcza się ustalenie obiektów i obszarów obejmowanych ochroną w formie filara ochronnego.

## 27. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie miasta Gubin nie występują obszary pomników zagłady ani strefy obronne, wyznaczone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. *o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* (Dz. U. Nr 41, poz. 412, ze zmianami).

## 28. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

### **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

Wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią z wysokim prawdopodobieństwem powodzi tj. 10%, czyli raz na 10 lat obejmujące przede wszystkim tereny wzdłuż rzeki Nysa Łużycka oraz Lubsza. Na terenie gminy wyznaczono również obszary szczególnego zagrożenia powodzią ze średnim prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi tj. 1%, czyli raz na 100 lat i obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, czyli raz na 500 lat.

Miasto Gubin usytuowane jest w rejonie ujścia rzeki Lubszy do Nysy Łużyckiej. W Planie Zarządzania Ryzykiem Powodziowym (PZRP) obszar wzdłuż rzeki Lubszy i Nysy Łużyckiej na terenie miasta Gubin został zidentyfikowany jako obszar problemowy, a ryzyko zintegrowane na terenie miasta określone zostało na poziomie wysokim i bardzo wysokim. Lubsza uchodzi do odbiornika w samym środku miasta, co może przyczynić się do spowodowania największych strat w obszarze zabudowy mieszkalnej po obydwu stronach rzeki. Równie duże straty mogą powstać nie tylko poniżej ujścia Lubszy, ale także przed centrum Gubina, gdzie na obszarze zalewowym znajduje się rozległa strefa podmiejska. Oprócz budynków użyteczności publicznej zalaniu mogą ulec również znaczne obszary gruntów ornych, użytków zielonych i tereny przemysłowe. Tereny, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie, a głębokość wody w przypadku powodzi może wynieść więcej niż 0,5 m zostały oznaczone na planszy kierunków zagospodarowania cyfrą 1 (np. MN1, U1, MŚ1) w celu ograniczenia istniejącego ryzyka powodziowego.

Na terenach położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.) oraz wymogi ochrony przeciwpowodziowej – Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 24 stycznia 2019 r. *w sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania* (Dz. U. z 2019 r., poz. 244).

Wykonanie zadania związanego z zabezpieczeniem gminy przez powodzią jest możliwe dzięki działaniom zawartym w przepisach odrębnych związanych z ochroną przed powodzią, a także polegającym na odbudowie i modernizacji kanałów i innych elementów infrastruktury chroniących przed powodzią, które są ukierunkowane na poprawę bezpieczeństwa powodziowego.

W Programie Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego z 2016 r. w ramach działań wynikających z Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym została przygotowana lista inwestycji strategicznych, która będzie

realizowana na terenie województwa lubuskiego. Znalazł się tam zapis o potrzebie opracowania koncepcji zabezpieczenia przeciwpowodziowego m. Gubin wraz z ujściowym odcinkiem rzeki Lubszy, którego inwestorem ma być RZGW we Wrocławiu (obecnie Wody Polskie). Jako zakres inwestycji podano: *Opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego* i wyceniono ją na 1 000 000 zł.

Na terenach, na których występuje zagrożenie wystąpienia powodzią wszelkie inwestycje wymagają przestrzegania przepisów Prawa wodnego – ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.).

### **Osuwanie się mas ziemnych**

Na terenie gminy tereny nie występują miejsca zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **29. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Działania polegające na przekształcaniu, rehabilitacji lub remediacji obszarów powinny odbywać się w oparciu o kompleksową diagnozę stanu miasta wraz ze wskazaniem kierunków koniecznych zmian i wyodrębnieniem poszczególnych zadań.

Gmina podjęła działania w kierunku rewitalizacji obszarów miejskich i terenów powojennych opracowując program pt. *Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich i Terenów Powojennych*, gdzie znajdują się informacje na temat zasięgu terytorialnego rewitalizowanego obszaru, planowanych zadań w latach 2008-2013 i w latach następnych na obszarze rewitalizowanym, planowane wskaźniki produktów, rezultatów i oddziaływania, plany finansowe, system aktualizacji oraz sposób monitorowania, oceny i komunikacji społecznej.

Przy wyznaczaniu obszaru zdegradowanego na potrzeby opracowania niniejszego dokumentu kierowano się logiką wyznaczania obszarów zdegradowanych zawartą w Wytycznych oraz w ustawie o rewitalizacji. W celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego na terenie miasta Gubin wykonano w pierwszym etapie analizy zjawisk kryzysowych odnoszących się do sfery społecznej. W myśl ustawy o rewitalizacji kryzys w sferze społecznej ma miejsce wówczas, kiedy na danym obszarze występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym (art. 9 ust. 1.).

Identyfikacja kryzysu w sferze społecznej jest warunkiem koniecznym do wyznaczenia obszaru zdegradowanego, ale niewystarczającym. Dany obszar może zostać określony jako zdegradowany dopiero w przypadku, kiedy zjawiska kryzysowe współwystępują w sferze społecznej oraz w co najmniej jednej z następujących sfer (grup) zjawisk: 1. *gospodarczych* – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub 2. *środowiskowych* – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub 3. *przestrzenno-funkcjonalnych* – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub 4. *technicznych* – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska (art. 9 ust. 1. pkt.1-4). Zakres analizowanych zjawisk był warunkowany ograniczoną dostępnością danych w odpowiednio szczegółowym podziale przestrzennym.

### 30. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przez teren zamknięty rozumie się teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. Na terenie gminy miasta Gubin tereny zamknięte stanowią tereny kolejowe wzdłuż linii kolejowych oraz jeden teren wojskowy będący obecnie wojskową specjalistyczną przychodnią lekarską.

Na terenie miasta Gubin, zgodnie z decyzją Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. *w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej* (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2019 r., poz. 46) znajduje się kompleks wojskowy nr 2575. Zlokalizowany jest on na działce o nr ewid. 2/2 w obrębie 08 GUBIN. Należy zapewnić możliwość korzystania z terenu zamkniętego, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zachowaniem dostępności do istniejących i planowanych sieci komunikacyjnych. Należy przestrzegać zapisów *instrukcji o ochronie obiektów wojskowych* (Nr OIN 1686/2017), dotyczących zachowanie pasa od granicy terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, wolnego od elementów zagospodarowania, uniemożliwiających przekroczenie ogrodzenia, a także wolnego od zieleni wysokiej (powyżej 2 m wysokości) oraz zachowania istniejącego ukształtowania terenu, celem utrzymania całkowitej wysokości ogrodzenia wojskowego od podłoża – minimum 2,4m.

Ponadto, wprowadza się obowiązek zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., przez wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, w celu zapewnienia bezkolizyjnego funkcjonowania terenów zamkniętych.

| Obręb działki | Numer ewidencyjny działki | Powierzchnia działki | Właściciel działki                                                                 |
|---------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 01            | 14                        | 6,46 ha              | Skarb Państwa – w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna |
| 01            | 18/2                      | 5,80 ha              | Skarb Państwa – w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna |
| 08            | 2/2                       | 0,80 ha              | Skarb Państwa – Wojewódzki Sztab Wojskowy                                          |
| 09            | 209                       | 1,86 ha              | Skarb Państwa – w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna |
| 09            | 210/18                    | 0,32 ha              | Skarb Państwa – w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna |
| 09            | 105/1                     | 5,19 ha              | Skarb Państwa – w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna |
| 09            | 128                       | 1,43 ha              | Skarb Państwa – w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna |
| 09            | 124/2                     | 0,68 ha              | Skarb Państwa – w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna |
| 09            | 126/9                     | 0,77 ha              | Skarb Państwa – w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna |

### 31. UZDROWISKA

Na terenie gminy nie wyznaczono obszaru uzdrowiska, obszaru ochrony uzdrowiskowej ani ich stref ochronnych.

### 32. TERENY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>

Na terenie miasta Gubin przewiduje się dwie lokalizacje dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

- Teren o powierzchni 5,8 ha położony w strefie aktywności gospodarczej zlokalizowanej na południu miasta przy dawnych torach kolejowych – działki nr: 184, 185, 186, 187, 188/1, 188/2, 189, 190 i 191.
- Teren o powierzchni 1,2 ha zlokalizowany na dawnym targowisku przy ul. Śląskiej – działki nr 273/2 i 317/7.

### 33. OBSZARY FUNKCJONALNE

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 6a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1945 z późn. zm.), pod pojęciem obszaru funkcjonalnego należy rozumieć „obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju”.

Obszary funkcjonalne są istotne dla polityki przestrzennej gminy i wyznacza je samorząd gminny. Gmina Gubin o statusie miejskim nie posiada wyznaczonych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

### 34. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM

#### 34.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Gubin.

| Lp.      | Nr uchwały i data                      | Nazwa miejscowego planu – obszar opracowania                                                                                                                                                           | Powierzchnia |
|----------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| MPZP_002 | XXXVII/189/97<br>4 marca 1997 r.       | Zmiana planu miejscowego części osiedla Żwirki i Wigury                                                                                                                                                | 20,6 ha      |
| MPZP_003 | XLVI/231/97<br>18 listopada 1997 r.    | Zmiana części planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin ( <i>zbiornik retencyjny</i> )                                                                                               | 22,6 ha      |
| MPZP_004 | XXIII/167/2000<br>29 czerwca 2000 r.   | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Północnej w Gubinie                                                                                                                           | 0,5 ha       |
| MPZP_005 | XLIII/356/2002<br>21 lutego 2002 r.    | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( <i>obejmującego część terenu położonego między ulicami Śląską a Legnicką</i> )                                                              | 221 ha       |
| MPZP_007 | XXVI/249/2005<br>27 stycznia 2005 r.   | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Śródmieście miasta Gubin, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Zygmunta Starego, Budziszyńską i Mikołaja Kopernika                             | 1,9 ha       |
| MPZP_008 | XXX/271/2005<br>28 kwietnia 2005 r.    | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubin – teren u zbiegu ulic II Armii Wojska Polskiego i Nowej                                                                        | 1,3 ha       |
| MPZP_009 | XXXVI/377/2005<br>29 listopada 2005 r. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej „Miodowa” na terenie położonym między ul. Miodową, Kosynierów, -1go Maja i Wojska Polskiego w Gubinie | 11 ha        |

|          |                                           |                                                                                                                                                                                   |         |
|----------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| MPZP_010 | XLIII/408/2006<br>26 maja 2006 r.         | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Cmentarnej i Żołnierskiej miasta Gubin                                                                               | 14,2 ha |
| MPZP_011 | III/7/2006<br>22 grudnia 2006 r.          | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Teatralnej w Gubinie                                                                                                  | 7,5 ha  |
| MPZP_012 | XVII/214/2008<br>24 kwietnia 2008 r.      | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic Spokojnej, Sikorskiego, 1-go Maja i Kosynierów w Gubinie                                          | 33,3 ha |
| MPZP_013 | XXV/334/2008<br>27 listopada 2008 r.      | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina w obrębie ulic Budziszyńska, II Armii WP, Nowa, Śląska, Kołłątaja                                                    | 7,8 ha  |
| MPZP_014 | XXXVI/453/2009<br>30 października 2009 r. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Budziszyńskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich | 3,5 ha  |
| MPZP_015 | XXXVII/465/2009<br>27 listopada 2009 r.   | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin                                                                                    | 8,2 ha  |
| MPZP_016 | IX/51/2011                                | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin                                                                         | 7,6 ha  |

Wymienione plany obejmują łącznie ok. 360 ha, pokrywając ok. 17,4% powierzchni miasta.

#### 34.2. OBSZARY, W STOSUNKU DO KTÓRYCH PODJĘTO UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZANIA PLANU, A ICH PROCEDURY NIE ZOSTAŁY JESZCZE ZAKOŃCZONE

W okresie sporządzania Studium opracowywana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Cmentarnej i Żołnierskiej miasta Gubin, uchwalonego uchwałą nr XLIII/408/2006 z dnia 26 maja 2006 r.

#### 34.3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W Studium wyznaczono obszary nakładające obowiązek sporządzenia studium oznaczone odpowiednio na mapie Kierunków zagospodarowania. Są to tereny znajdujące się na Wzgórzach Gubińskich, przeznaczone pod zabudowę rezydencjonalną. Sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego jest na tych terenach niezbędne, aby zachować ład przestrzenny na tak dużym obszarze.

#### 34.4. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA GUBIN O STATUSIE MIEJSKIM ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miasto Gubin, w trakcie sporządzania studium, nie ma wyznaczonych terenów, dla których planuje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### 34.5. OGÓLNE ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYSTĘPOWANIA DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguł zagospodarowania przestrzennego w procesie rozwoju gminy oraz przygotowywania terenów pod nowe zamierzenia inwestycyjne. Jednocześnie są narzędziem, które w świetle obecnego prawa może nakładać na gminę szereg zobowiązań o charakterze finansowym

i inwestycyjnym. Aby zapewnić prawidłowe prowadzenie polityki zagospodarowania przestrzennego wyszczególniono, zamieszczone poniżej, zalecenia odnoszące się do przystępowania do sporządzania miejscowych planów:

- pożądane jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych. Dzięki wzroście ceny działek znajdujących się na terenach objętych takim opracowaniem, zyski z ich sprzedaży lub w dzierżawy gmina mogłaby przeznaczyć np. na ich uzbrojenie;
- celowe jest przystępowanie do planu miejscowego, gdy zagrożone są (np. zamierzeniami inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy gminy, np. blokowanie terenów przydatnych dla realizacji przedsięwzięć gminnych, dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Przykładem może być wyznaczenie podstawowych elementów układu drogowego;
- warto jest obejmować planami tereny posiadające atrakcyjną koncepcję zagospodarowania przestrzennego, których realizacją zainteresowany jest wiarygodny inwestor; w takich sytuacjach plan miejscowy staje się narzędziem umożliwiającym dopasowanie zamierzeń inwestora do interesów gminy i uzasadnionych potrzeb sąsiadów;
- warto jest wprowadzać plany miejscowe na obszarach o potencjalnie dobrej lokalizacji dla nowych atrakcyjnych inwestycji, ale dla których nie została stworzona właściwa struktura wewnętrzna (np. brak ulic) lub dla których występują trudności np. ze względu na niekorzystną strukturę własnościową (np. niezgodny dla przyszłego zainwestowania układ działek); w takim wypadku formalne przystąpienie do sporządzenia planu powinno być poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami (umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiązane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami;
- wskazane jest przystąpienie do planów miejscowych na obszarach, gdzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów, np. zespołu o walorach kulturowych (szczególnie tych wpisanych do rejestru zabytków); plany miejscowe warto również sporządzać dla obszarów otwartych, które w ten sposób można zabezpieczyć przed wkraczaniem zainwestowania w obszary ważne z uwagi na walory krajobrazowe.

#### 34.6. WNIOSKI DO PONADGMINNYCH DZIAŁAŃ I OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH LUB WYKONYWANYCH W SĄSIEDNICH GMINACH

1. Działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej rzeki Nysa Łużycka.
2. Prace na linii kolejowej nr 358 odcinek Czerwińsk – Gubin.
3. Zwiększenie rozstawu wałów Nysy Łużyckiej powyżej Gubina.
4. Zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego.
5. Ochrona/zwiększenie retencji obszarów rolniczych w zlewniach nizinnych. Dot. Zlewni Bobru i Nysy Łużyckiej.
6. Ochrona/zwiększanie retencji na obszarach rolniczych. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji obszarów rolniczych w zlewniach nizinnych. Dot. zlewni Bobru i Nysy Łużyckiej
7. Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym
8. Renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym
9. Zwiększanie liczby miejsc pracy w sąsiadujących ośrodkach miejskich.
10. Włączenie w granice terytorium miasta Gubin przyległych wsi: Jamirowic, Komorowa i Żenichowa.
11. Budowa północnej obwodnicy miasta, która odciążałaby ruch kołowy w centrum i zapewniła alternatywną drogę komunikacji.
12. Wspieranie rozwoju turystyki regionu, a także regionalnego systemu tras turystycznych.
13. Rozwój wspólnego dziedzictwa kulturowego poprzez odbudowę „Willi Wolfa” autorstwa Mies’a van der Rohe.
14. Utrzymanie ponadgminnego systemu gospodarki odpadami.

15. Ustanowienie na południu miasta specjalnej strefy ekonomicznej.
16. Uwzględnianie miasta w ponadlokalnych programach, w tym m.in. w zakresie współpracy międzynarodowej, rozwoju gospodarczego, ochrony środowiska oraz poprawy warunków życia mieszkańców.

### 35. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA

#### 35.1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Niniejsze Studium opracowano jako całkowicie nowy dokument, w którym wzięto pod uwagę ustalenia z dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubin przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Gubinie nr LV/294/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.

Nowe opracowanie sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz uchwałą Nr XXXV.223.2017 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin. Granice obszaru opracowania wyznaczają granice administracyjne Gminy Gubin o statusie miejskim.

#### 35.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Studium poprzez określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, stanowi podstawowe narzędzie umożliwiające spełnienie zadań własnych gminy w zakresie ładu przestrzennego, komunikacji i infrastruktury technicznej. Jest to jedyny, obligatoryjny, interdyscyplinarny, dokument planistyczny uwzględniający długofalowe zamierzenia, określający kierunki przemian przestrzennych i infrastruktury technicznej na obszarze całego miasta.

Ustalenia studium, które nie jest przepisem gminnym, a jedynie „aktem kierownictwa wewnętrznego gminy”, realizowane są poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe uchwała się po stwierdzeniu ich zgodności ze studium.

Celem niniejszego opracowania jest dostosowanie problematyki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin do zmian przepisów zawartych w ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz innych aktach prawnych, a także aktualizacja uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta w oparciu o nowe tendencje i zjawiska.

Potrzeba zmiany studium wynika między innymi z konieczności:

- przeanalizowania sposobu zagospodarowania terenów znajdujących się w mieście;
- wprowadzenia aktualnych granic obszarów chronionego krajobrazu, użytków ekologicznych, rezerwatu oraz ustaleń dla terenów objętych takimi formami ochrony przyrody;
- wprowadzenia aktualnych granic obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10, 100 i 500 lat oraz ustaleń dla tych terenów;
- wprowadzenia aktualnych granic terenów złóż węgla brunatnego oraz ustaleń co do jego ochrony;
- wskazania terenów objętych obowiązkiem sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego;
- wskazania terenów, na których planuje się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową łącznie z ustaleniem odpowiednich standardów i infrastruktury towarzyszącej oraz obszarów przestrzeni publicznej;
- weryfikacji terenów zamkniętych.

### 35.3. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

Analizy stanu oraz oceny kierunków i zasad dalszego rozwoju miasta dokonano w oparciu o uwarunkowania występujące w pięciu podstawowych grupach:

- uwarunkowań wynikających z położenia miasta w regionie;
- uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu, w tym oceny zasobów mieszkaniowych i wyposażenia w obiekty obsługi mieszkańców;
- uwarunkowań demograficznych i społecznych, w tym wielkości ruchu i rozmieszczenia ludności w gminie, struktury wieku mieszkańców oraz sytuacji na rynku pracy;
- uwarunkowań kulturowych, w tym wynikających z występowania zasobów kulturowych, krajobrazowych i ich walorów, wymagań w zakresie ochrony zespołów i obiektów zabytkowych oraz krajobrazu i dóbr kultury współczesnej;
- uwarunkowań przyrodniczych uwzględniających zakres wymaganej prawnej ochrony środowiska przyrodniczego, zasoby wodne, leśne, surowców mineralnych, rolniczą przestrzeń produkcyjną i walory turystyczne, istniejące przeobrażenia i procesy degradacji środowiska.

Według prognoz demograficznych nie przewiduje się nagłego wzrostu ludności Gubina. Miasto powinno się jednak rozwijać i posiadać nowe tereny pod zabudowę. Rozwój powinien zmierzać również w kierunku zmian jakościowych.

### 35.4. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

O jakości życia w mieście decyduje poziom rozwoju jego podstawowych funkcji: zamieszkania, pracy, wypoczynku oraz możliwości rozwoju. Właściwe relacje między tymi elementami, ich rozmieszczenie w przestrzeni oraz powiązanie prawidłowo funkcjonującymi systemami transportu i wyposażenia technicznego, tworzą strukturę miasta gwarantującą jego sprawne funkcjonowanie. Ważnym elementem rozwoju współczesnego miasta jest również podniesienie atrakcyjności poprzez poprawę jego fizjonomii, czyli krajobrazu miejsca.

W tym zakresie Studium odnosząc się do rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zakłada:

- poprawę sytuacji mieszkaniowej poprzez otwarcie nowych terenów oraz stopniowe przekształcanie istniejącej substancji - w tym rehabilitację i rewitalizację zaniedbanych budynków;
- dążenie do poprawy sytuacji na rynku pracy poprzez wspieranie nowych inwestycji w zakresie przemysłu, usług i budownictwa;
- utrzymanie i rozbudowę bazy sportowej ogólnodostępnej zarówno w postaci obiektów osiedlowych, przyszkolnych, basenów itd. jak i obiektów sportu wyczynowego o wysokim stopniu zaawansowania;
- utrzymanie i rozwój obiektów kultury, umożliwiających organizację w mieście konkursów i festiwali o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, szczególnie nacisk kładąc na odbudowę Fary Gubińskiej, która byłaby miejscem spotkań mieszkańców Gubina i Guben;
- rozwój różnych form wypoczynku poprzez wykorzystanie walorów geograficznych miasta oraz jego krajobrazu, wynikającego z położenia, w tym również rozbudowa systemu ścieżek rowerowych, a także realizację bulwarów i inwestycji nadwodnych z zakresu turystyki i rekreacji;
- utrzymanie istniejących i wprowadzenie nowych przestrzeni zielonych podnoszących walory zdrowotne i estetyczne miasta oraz świadome kształtowanie przestrzeni publicznych zwłaszcza w rejonie śródmieścia, a także terenów rekreacyjnych oraz terenów wzdłuż nadbrzeży.

Realizacja strategicznych celów rozwoju miasta wymaga skupienia działań prowadzących do rozwoju miasta polegających na:

1. Ukształtowaniu strefy śródmiejskiej z obszarem centralnym, a także jej rewaloryzacji, w tym:
  - intensyfikacji funkcji centrowirycznych;
  - odbudowie fary gubińskiej i stworzeniu miejsca spotkań polsko-niemieckich;
  - poprawie dostępności komunikacyjnej z preferencją dla komunikacji zbiorowej i pieszej;
  - rewaloryzacji obszaru, ochronie i wzbogaceniu cech identyfikacyjnych centrum;

- preferencji lokalizacyjnych dla funkcji usługowo-mieszkaniowych.
- 2. Rozwoju obszarów koncentracji usług publicznych, prestiżowych dla miasta i regionu z zakresu:
  - kultury – odbudowa fary gubińskiej i stworzenie centrum spotkań polsko-niemieckich;
  - nauki i sportu.
- 3. Rozwoju mieszkalnictwa poprzez:
  - modernizację istniejących osiedli z zabudową wielorodzinną;
  - modernizację i rewitalizację istniejących osiedli zabudowy jednorodzinnej;
  - rewitalizację obiektów zabytkowych;
  - rewitalizację i stworzenie zabudowy wielorodzinnnej w dawnych obiektach wojskowych na wschodzie miasta;
  - realizację nowych zespołów mieszkaniowych rezydencjonalnych o niskiej intensywności zabudowy, zintegrowanych z krajobrazem, głównie we wschodniej części miasta na Wzgórzach Gubińskich;
  - przekształcenie terenów o niskiej klasie gleb na tereny mieszkaniowe, szczególnie stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy.
- 4. Kształtowaniu obszarów aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej poprzez:
  - utrwalanie istniejących struktur przemysłowo-składowych;
  - rozwój terenów aktywności gospodarczych w południowej części miasta poprzez przeznaczenie terenów dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z towarzyszącymi im usługami.
- 5. Kształtowaniu miejskiego systemu przyrodniczego w formie zapewniającej ciągłość przestrzenno-funkcjonalną obszarów środowiska naturalnego i zieleni w strefach zurbanizowanych tam, gdzie jest to możliwe poprzez:
  - powiększenie powierzchni czynnych biologicznie;
  - realizacji ciągów zieleni (korytarzy ekologicznych) wzdłuż rzek.

Określając kierunki zagospodarowania przestrzennego przyjęto typy jednostek terenowych o przeważającym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej w zieleni
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej
- tereny zabudowy śródmiejskiej z usługami
- tereny zabudowy usługowej
- tereny usług oświaty
- tereny sportu i rekreacji
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z towarzyszącymi usługami
- grunty orne
- tereny upraw ogrodniczych
- tereny ogródków działkowych
- tereny cmentarzy
- tereny lasów, terenów zadrzewionych i zakrzewionych
- pozostałe tereny zieleni urządzonej, w tym parki i skwery
- tereny wód
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny parkingów
- tereny farm fotowoltaicznych.

Szczegółowe przeznaczenia terenów oraz wskazania zawarto w całościowym tekście Studium, gdzie szerzej opisano przeznaczenie poszczególnych terenów wraz z wyznaczeniem dla nich wskaźników zabudowy.

Wprowadzone zmiany nie naruszają wcześniej ustalonych kierunków rozwoju i zagospodarowania miasta. Odpowiadają jedynie na zmieniające się potrzeby miasta i tendencje panujące na rynku inwestorskim. Między

innymi, aby zachęcić mieszkańców do osiedlania się w mieście wskazano szereg nowych terenów, atrakcyjnych dla budownictwa mieszkaniowego będących uzupełnieniem istniejącej zabudowy oraz terenów położonych na Wzgórzach Gubińskich. Tereny takie powinny cieszyć się dużym zainteresowaniem mieszkańców oferując mieszkania w otoczeniu zieleni.

Ważnym elementem Studium jest również idea Euromiasta, która zakłada traktowanie Gubina i Guben jako miast partnerskich, tworzących dwumiaasto, przez które przepływa Nysa Łużycka. Współpraca obu miast powinna kontynuować podjęte już inicjatywy dążące w kierunku integracji ośrodków, swoim zasięgiem obejmując nie tylko rozwój infrastruktury, ale również potrzeby kulturalne i oświatowe mieszkańców obu miast.