

# **ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ**



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXIV/45/2008 RADY MIASTA ŻAGAŃ  
Z DNIA 24 KWIETNIA 2008 ROKU**



**REGIOPLAN**

**WROCŁAW 2008**

## SPIS TREŚCI

<b>WSTĘP .....</b>	<b>6</b>
Zakres i cel opracowania .....	6
Podstawa prawna .....	6
<b>ZESPÓŁ PROJEKTOWY.....</b>	<b>8</b>
<b>CZĘŚĆ I UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ.....</b>	<b>9</b>
<b>1. UWARUNKOWANIA GEOGRAFICZNE .....</b>	<b>10</b>
1.1. Położenie geograficzne .....	10
1.2. Położenie administracyjne .....	11
1.3. Klimat .....	11
1.4. Geologia .....	14
1.4.1. Budowa geologiczna.....	14
1.4.2. Złoża kopalin.....	15
1.4.3. Perspektywy i prognozy występowania kopalin.....	16
1.5. Geomorfologia .....	17
1.5.1. Charakterystyka mezoregionów i mikroregionów .....	17
1.5.2. Rzeźba terenu .....	17
1.6. Hydrologia.....	18
1.6.1. Wody podziemne .....	18
1.6.2. Główny Zbiornik Wód Podziemnych .....	19
1.6.3. Wody powierzchniowe .....	19
1.7. Gleby .....	20
1.8. Roślinność .....	22
1.8.1. Regionalizacja geobotaniczna .....	22
1.8.2. Zbiorowiska nieleśne.....	22
1.8.3. Lasy .....	24
1.9. Zwierzęta .....	28
1.10. Ochrona przyrody .....	28
1.10.1. Położenie miasta na tle systemu ochrony przyrody w regionie.....	29
1.10.2. Obszar Chronionego Krajobrazu .....	29
1.10.3. Pomniki przyrody.....	30
1.10.4. Ochrona gatunkowa fauny i flory .....	30
1.10.5. Elementy systemu ECONET – PL .....	31
1.10.6. Parki miejskie .....	32
1.10.7. Pozostałe elementy środowiska przyrodniczego podlegające ochronie .....	32
1.11. Warunki podłoża budowlanego .....	34
<b>2. UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE.....</b>	<b>36</b>
2. 1. Historia.....	36
2. 2. Osadnictwo .....	40

2. 3. Zabytki .....	41
2. 4. Stanowiska archeologiczne.....	46
2. 5. Strefy konserwatorskie.....	47
<b>3. SFERA SPOŁECZNA .....</b>	<b>51</b>
3. 1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.....	51
3.1.1. Struktura użytkowania gruntów.....	51
3.1.2. Struktura własnościowa gruntów .....	53
3.1.3. Uwarunkowania związane z dotychczasowym rozwojem zainwestowania miejskiego .....	54
3. 2. Demografia .....	55
3.2.1. Podstawowe dane o ludności .....	55
3.2.2. Struktura wieku mieszkańców.....	57
3.2.3. Ruch naturalny i wędrowniczy ludności .....	60
3. 3. Rynek pracy .....	61
3.3.1. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w rejestrze REGON.....	61
3.3.2. Zatrudnienie .....	64
3. 4. Bezrobocie .....	66
3.4.1. Bezrobocie w latach 1998 – 2006.....	66
3.4.2. Struktura bezrobotnych według wieku, wykształcenia i stażu pracy.....	68
3. 5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna .....	71
3.5.1. Służba zdrowia.....	71
3.5.2. Opieka społeczna.....	74
3. 6. Oświata i wychowanie.....	75
3. 7. Kultura .....	78
3. 8. Sport .....	81
3. 9. Gospodarka mieszkaniowa .....	82
3.9.1. Zasoby mieszkaniowe.....	82
3.9.2. Własność komunalna.....	85
3.9.3. Standard mieszkań. ....	86
3.9.4. Budownictwo mieszkaniowe .....	87
3. 10. Bezpieczeństwo publiczne .....	89
3.10.1. Policja .....	89
3.10.2. Ochrona przeciwpożarowa .....	90
3.10.3. Ochrona przeciwpowodziowa.....	90
3.10.4. Siły zbrojne .....	91
3. 11. Administracja samorządowa .....	92
3.11.1. Urząd Miasta .....	92
3.11.2. Gremia samorządowe.....	94
3.11.3. Współpraca krajowa i międzynarodowa .....	94
3.11.4. Starostwo Powiatowe.....	95
3. 12. Organizacje społeczne i polityczne .....	96
<b>4. GOSPODARKA .....</b>	<b>98</b>
4. 1. Rolnictwo i leśnictwo .....	98

4.1.1. Użytkowanie gruntów w rolnictwie .....	98
4.1.2. Charakterystyka gospodarstw rolnych .....	99
4.1.3. Jakość gleb, uprawy i hodowla .....	101
4.1.4. Leśnictwo .....	102
4. 2. Działalności produkcyjne .....	104
4.2.1. Górnictwo i przetwórstwo kopalin .....	104
4.2.2. Pozostałe działalności produkcyjne .....	105
4. 3. Usługi rynkowe .....	106
4.3.1. Handel .....	106
4.3.2. Gastronomia .....	107
4.3.3. Pozostałe placówki usługowe i rzemiosło .....	107
4.3.4. Pośrednictwo finansowe .....	107
4. 4. Turystyka .....	108
4.4.1. Główne atrakcje turystyczne .....	108
4.4.2. Znakowane trasy turystyczne .....	108
4.4.3. Baza noclegowa .....	109
4.4.4. Potencjał turystyczny i sportowo – rekreacyjny .....	110
<b>5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA .....</b>	<b>111</b>
5. 1. Komunikacja .....	111
5.1.1. Komunikacja drogowa .....	111
5.1.2. Komunikacja kolejowa .....	115
5.1.3. Komunikacja zbiorowa .....	116
5.1.4. Trasy rowerowe .....	117
5. 2. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna .....	117
5.2.1. Zaopatrzenie w wodę .....	117
5.2.2. Kanalizacja .....	118
5. 3. Sieć gazowa .....	121
5. 4. Elektroenergetyka .....	123
5. 5. Ciepłownictwo .....	125
5. 6. Telekomunikacja i łączność .....	126
5. 7. Gospodarka odpadami .....	127
5. 8. Melioracje i urządzenia wodne .....	128
5.8.1. Melioracje .....	128
5.8.2. Urządzenia wodne .....	129
5. 9. Cmentarze .....	129
5. 10. Obiekty obrony cywilnej .....	130
<b>6. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE .....</b>	<b>131</b>
6. 1. Ochrona przyrodniczo – rolnicza .....	131
6. 2. Ochrona kulturowa .....	132
6. 3. Ograniczenia użytkowania terenu związane z infrastrukturą techniczną .....	132
6.3.1. Komunikacja – strefa uciążliwości akustycznej od dróg .....	132
6.3.2. Ujęcia wody .....	133

6.3.3. Tereny położone w strefie ochronnej od odwiertów, gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno – pomiarowych.....	133
6.3.4. Tereny położone w strefie uciążliwości od linii i urządzeń elektroenergetycznych – zagrożenie polami elektromagnetycznymi .....	134
6.3.5. Cmentarze – strefa ochrony sanitarnej.....	135
6.3.6. Obiekty wojskowe i obrony cywilnej.....	135
6.3.7. Pozostałe obiekty .....	135
<b>7. WNIOSKI.....</b>	<b>136</b>
<b>LITERATURA.....</b>	<b>139</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>141</b>
<b>CZĘŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ .....</b>	<b>159</b>
<b>1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA.....</b>	<b>160</b>
1.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.....	160
1.2. Funkcja rolnicza .....	161
1.3. Funkcja przemysłowa, produkcyjna .....	162
1.4. Gospodarka leśna.....	162
1.5. Funkcja usługowa .....	163
1.6. Funkcja mieszkaniowa .....	164
1.7. Funkcja turystyczna .....	165
<b>2. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU .....</b>	<b>167</b>
2.1. Przeznaczenie terenu. ....	167
<b>3. KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW .....</b>	<b>175</b>
3.1. Obszary i obiekty objęte ochroną.....	175
3.2. Ochrona powietrza.....	175
3.3. Ochrona wód powierzchniowych.....	176
3.4. Ochrona gleb .....	176
3.5. Ochrona przed hałasem.....	177
3.6. Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym .....	178
3.7. Ochrona przeciwpowodziowa .....	178
3.8. Ochrona zasobów surowców mineralnych i wód podziemnych.....	179
<b>4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>181</b>
<b>5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. ....</b>	<b>186</b>
5.1. Infrastruktura komunikacyjna .....	186
5.2. Infrastruktura techniczna.....	187
5.2.1. Zaopatrzenie w wodę.....	187
5.2.2. Odprowadzanie ścieków.....	188
5.2.3. Zaopatrzenie w gaz .....	188
5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	189
5.2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą.....	190

5.2.6. Telekomunikacja.....	191
5.2.7. Gospodarka odpadami .....	191
<b>6. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM</b> .....	<b>193</b>
<b>7. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU</b> <b>PONADLOKALNYM</b> .....	<b>194</b>
<b>8. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW</b> <b>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>195</b>
<b>9. OBSZARY DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY</b> <b>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>196</b>
<b>10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI</b> <b>PRODUKCYJNEJ</b> .....	<b>199</b>
10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	199
10.2. Zalesienia.....	199
10.3. Ochrona lasów .....	199
<b>11. OBIEKTY I OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS</b> <b>ZIEMNYCH</b> .....	<b>200</b>
<b>12. OBIEKTY I OBSZARY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY</b> .....	<b>201</b>
<b>13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH</b> .....	<b>202</b>
<b>14. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI I REKULTYWACJI</b> .....	<b>203</b>
<b>15. TERENY ZAMKNIĘTE</b> .....	<b>204</b>
<b>16. KIERUNKI ROZWOJU WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTACJI STRATEGICZNO – PLANISTYCZNYCH</b> <b>RÓŻNYCH SZCZEBLI</b> .....	<b>205</b>
16.1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego .....	205
16.2. Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego.....	205
16.3. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Żagańskiego.....	207
16.4. Program Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego na lata 2003 - 2010 .....	208
16.5. Program Ochrony Środowiska Powiatu Żagańskiego .....	209
16.6. Program Ochrony Środowiska dla Łużyckiego Związku Gmin .....	210
16.7. Strategia rozwoju kultury Województwa Lubuskiego .....	211
16.8. Lubuska Regionalna Strategia Innowacji .....	211
<b>PODSUMOWANIE</b> .....	<b>213</b>
<b>SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM</b> .....	<b>214</b>
<b>WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA</b> <b>PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ I UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ</b> .....	<b>217</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI</b> .....	<b>218</b>

## WSTĘP

### Zakres i cel opracowania

Opracowanie jest zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań sporządzonego w 2000 roku przez Przedsiębiorstwo Projektowo – Wdrożeniowe „PLAN” Sp. z o.o. z Gdyni. Obejmuje cały teren miasta dlatego też traci ważność w całości tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań i załącznik graficzny do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań.

Do zmiany studium przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Żagań nr XXXIX/1/2006 z dnia 26 stycznia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań w jego granicach administracyjnych.

Niniejsze opracowanie zawiera:

- 1) część tekstową wraz z załącznikami graficznymi:
  - a) załącznikiem graficznym nr 1A określającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
  - b) załącznikiem graficznym nr 1B określającym układ komunikacyjny;
  - c) załącznikiem graficznym nr 1C określającym tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 2) część graficzną:
  - a) rysunek zmiany studium określający kierunki zagospodarowania przestrzennego;
  - b) rysunek zmiany studium określający uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto na potrzeby niniejszej zmiany studium sporządzono „Opracowanie ankietowe”, stanowiące analizę ankiet przeprowadzonych wśród mieszkańców Żagania. „Opracowanie ankietowe” obejmuje zakres problematyki poruszanej w niniejszej zmianie studium.

### Podstawa prawna

Uchwały Rady Miasta Żagań:

- Uchwała Rady Miasta Żagań nr XXXIX/1/2006 z dnia 26 stycznia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań w jego granicach administracyjnych.

Ustawy:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami.

Rozporządzenia:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233.



## ZESPÓŁ PROJEKTOWY



**REGIOPLAN**

RegioPlan sp. z o.o.

ul. Wolbromska 7

53-148 Wrocław

Tel/fax: (071) 33 80 253

[www.regioplan.pl](http://www.regioplan.pl)

e-mail: [regioplan@regioplan.pl](mailto:regioplan@regioplan.pl)

Główny projektant studium:

mgr inż. Sylwia Wróbel

*członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr Z-369*

Zespół projektowy:

mgr inż. Katarzyna Zdeb

mgr Robert Boryczka

mgr Izabela Boczar

Krzysztof Dul

Dyrektor biura:

mgr inż. arch. Jacek Więckowicz

**CZĘŚĆ I**  
**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ**

## 1. UWARUNKOWANIA GEOGRAFICZNE

### 1.1. Położenie geograficzne

Gmina miejska Żagań położona jest w południowej części województwa lubuskiego, na wysokości od 92 do 134m n.p.m. Najwyżej położonym punktem w mieście jest zlokalizowane w jego północno – wschodniej części wzniesienie (Wzgórze Szubieniczne – Wieża Bismarcka) o wysokości 134m n.p.m., zaś najniżej usytuowany jest obszar położony w północnej części miasta wzdłuż koryta rzeki Bóbr (92m n.p.m.). Współrzędne geograficzne wynoszą 52° szerokości geograficznej północnej oraz 15° długości geograficznej wschodniej. Powierzchnia rozpatrywanego obszaru wynosi 3992ha, to jest około 40km<sup>2</sup>, co stanowi 3,53% powierzchni powiatu żagańskiego oraz 0,29% powierzchni województwa lubuskiego.

Według fizyczno – geograficznej regionalizacji Polski J. Kondrackiego miasto Żagań umiejscowione jest w następujących jednostkach:

- megaregion – Europa Środkowa (3);
- prowincja – Niż Środkowoeuropejski (31);
- podprowincja – Niziny Sasko – Łużyckie (317);
- makroregion – Nizina Śląsko – Łużycka (317.7);
- mezoregion – Bory Dolnośląskie (317.74);
- mikroregion – Kotlina Żagańska (317.743).

Należy nadmienić, że przez północne i północno – wschodnie krańce miasta Żagań (powyżej ujścia rzeki Czernej do rzeki Bóbr, a następnie wzdłuż wschodniej granicy miasta i drogi krajowej nr 12) przebiega granica między dwoma podprowincjami: Nizinami Sasko – Łużyckimi (317) i Nizinami Środkowopolskimi (318). Tereny położone na północ od tej granicy należą do makroregionu Wału Trzebnickiego (318.4), mezoregionu Wzgórz Dalkowskich (318.42) i mikroregionu Równiny Brzeźnickiej (318.421).

Mezoregion Borów Dolnośląskich graniczy bezpośrednio z:

- Wzniesieniami Żarskimi – od północy;
- Wzgórzami Dalkowskimi – od północy;
- Równiną Szprotawską – od północnego – wschodu;
- Wysoczyzną Lubińską – od wschodu;
- Równiną Legnicką – od wschodu;
- Równiną Chojnowską – od południowego – wschodu;
- Pogórzem Kaczawskim – od południowego – wschodu;
- Pogórzem Izerskim – od południa;
- Obniżeniem Żytawsko – Zgorzeleckim – od południowego – zachodu;
- Niziną Śląsko – Łużycką (Lausitzer Heide) – od zachodu;
- Walem Mużakowskim – od północnego – zachodu.

Odległość z Żagania do stolicy województwa Zielonej Góry wynosi 45km. Ponadto do:

- Gorzowa Wielkopolskiego – 155km;
- Wrocławia – 175km;
- Poznania – 175km;
- Świnoujścia – 355km;
- Krakowa – 445km;
- Warszawy – 470km;
- Gdańska – 470km.

Ponadto odległość z Żagania do najbliższych, większych drogowych przejść granicznych wynosi:

- Niemcy (Olszyna) – 50km;
- Czechy (Zawidów) – 80km;
- Słowacja (Chyżne) – 515km;
- Rosja (Bezledy) – 595km;
- Białoruś (Terespol) – 670km;
- Ukraina (Korczowa) – 710km;
- Litwa (Ogrodniki) – 745km.

## 1.2. Położenie administracyjne

Po wdrożeniu reformy administracyjnej, od 1 stycznia 1999 roku gmina miejska Żagań wchodzi w skład województwa lubuskiego oraz powiatu żagańskiego. Graniczy z:

- gminą wiejską Żagań – od północy, wschodu i południa;
- gminą wiejską Żary – od zachodu;
- gminą miejsko – wiejską Łowa – od południowego – zachodu.

Specyfika charakteryzująca gminy miejskie powoduje, że jedyną jednostką administracyjną na terenie takiej gminy jest konkretne miasto. Tym samym siedzibą lokalnej administracji jest w tym przypadku miasto Żagań. Położenie miasta w regionie jest korzystne. Wpływ na to ma szczególnie położenie geograficzne oraz przebiegające przez Żagań ważne szlaki transportowe: drogowe i kolejowe.

## 1.3. Klimat

Klimat miasta Żagań podobnie jak całej Polski jest przejściowy, kontynentalno – morski, kształtowany na przemian przez masy powietrza napływające z Oceanu Atlantyckiego lub wschodniej Europy i Azji. W skali kraju według W. Okołowicza i D. Martyn (1979) miasto Żagań wchodzi w skład regionu klimatycznego sudeckiego, ze słabym wpływem gór i wzniesień. Natomiast według A. Wosia (1999) Żagań położony jest w regionie dolnośląskim zachodnim. Niezależnie od podziałów rejon Żagania należy do cieplejszych w Polsce i charakteryzuje się: przewagą wpływów oceanicznych, mniejszymi od

przeciętnych amplitudami temperatur, wczesną wiosną, długim ciepłym latem, łagodną i krótką zimą oraz malejącymi opadami w kierunku centrum kraju.

Reprezentatywne dla Żagania będą dane charakteryzujące klimatyczny region dolnośląski jako całość. Według pomiarów średnia temperatura roczna z wielolecia 1951 – 1980 wynosi około 8,2 °C; stycznia (-1,9 °C), a lipca 17,8 °C. W skali roku średnia liczba dni przymrozkowych, to jest takich, w których temperatura powietrza może wynieść 0 °C wynosi 86, dni mroźnych z ujemną temperaturą powietrza w ciągu całej doby jest 29, zaś dni ciepłych z temperaturą minimalną powyżej 0 °C jest 250. Izoamplitudy roczne kształtują się na poziomie 19 – 20 °C.

Tabela 1. Czas trwania termicznych pór roku oraz daty przejścia średniej dobowej temperatury przez określone progi termiczne dla regionu klimatycznego dolnośląskiego. Wartości średnie za lata 1951 – 1980 (T. Niedźwiedź, D. Limanówka, 1992)

Pora roku	Charakterystyka termiczna	Czas trwania – liczba dni	Data przejścia
Przedwiośnie	0 °C < t ≤ 5 °C	34	22 II
Wiosna	5 °C < t ≤ 15 °C	65	28 III
Lato	t ≥ 15 °C	93	1 VI
Jesień	5 °C < t ≤ 15 °C	68	1 IX
Przedzimy	0 °C < t ≤ 5 °C	57	8 XI
Zima	t ≤ 0 °C	64	19 XII

Z powyższej tabeli wynika, że okres kiedy średnia temperatura dobowa kształtuje się w granicach od 5 °C wzwyż trwa tutaj przez około 226 dni, w tym powyżej 15 °C przez 93 dni, natomiast okres ze średnią temperaturą dobową poniżej 5 °C trwa 155 dni, w tym poniżej 0 °C przez 64 dni w roku.

Tabela 2. Temperatura powietrza dla regionu dolnośląskiego. Wartości średnie za lata 1951 – 1980 (°C)

Miesiąc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
średnie	-1,9	-0,9	2,7	7,9	12,7	16,7	17,8	17,2	13,5	8,7	4,1	0,3
najwyższe	3,8	3,1	6,4	11,5	15,2	19,0	20,4	19,4	16,5	11,8	7,8	3,9
najniższe	-9,7	-12,0	-1,3	5,2	10,3	14,4	15,3	15,2	11,2	6,2	0,1	-6,5

Tabela 3. Rozkład średnich temperatur powietrza dla regionu dolnośląskiego. Wartości średnie za lata 1951 – 1980

Temperatura	Średnia roczna	Średnia stycznia	Średnia lipca	Izoamplituda roczna
Wartość w °C	8,2	-1,9	17,8	19,7

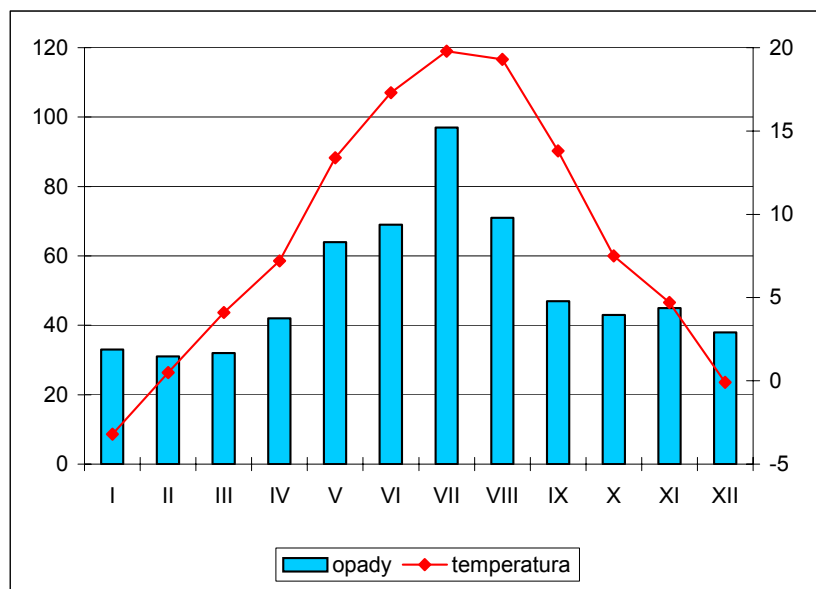
Suma rocznego opadu wynosi 600 – 700mm, w tym półrocza chłodnego (listopad – kwiecień) około 200 – 250mm. Opady półrocza ciepłego (maj – październik) osiągają 400 – 450mm. Pierwszy śnieg pojawia się około połowy listopada, a ostatni na przełomie marca i kwietnia. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez 45 – 65 dni. Jej grubość waha się w przedziale 15 – 20cm. Okres występowania pokrywy śnieżnej przerywany jest częstymi odwilżami. W tym czasie opad zimowy stanowi deszcz.

Tabela 4. Średnie miesięczne wartości opadów dla regionu dolnośląskiego. Dane za lata 1951 – 1980

Miesiąc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
wartość w mm	33	31	32	42	64	69	97	71	47	43	45	38

Tabela 5. Średnie miesięczne wartości opadów dla regionu dolnośląskiego. Dane za lata 1951 – 1980

Opady	Wartość
Suma roczna	600 – 700 mm
Suma półrocza chłodnego	200 – 250 mm
Suma półrocza ciepłego	400 – 450 mm
Grubość pokrywy śnieżnej	15 – 20 cm



Rysunek 1. Rozkład średnich temperatur oraz sum opadów dla regionu dolnośląskiego w latach 1951 – 1980

Na podstawie danych za lata 1951 – 1980 średnia liczba dni pogodnych (zachmurzenie  $\leq 20\%$ ) w roku wynosi 41, a pochmurnych (zachmurzenie  $\geq 80\%$ ) 118 i jest jedną z najmniejszych w Polsce. Mgła pojawia się średnio przez około 50 dni w roku, zaś mgła całodzienna przez około 3 do 5 dni w roku. Usłonecznienie przekracza w roku 1400 godzin. Dni z burzą jest przeciętnie około 20 w roku.

Najczęstsze wiatry wieją z sektorów: północnego, zachodniego i południowego. Stanowią około 70 % częstości wiatru. Ich średnia prędkość oscyluje w granicach 3,3 m/s. Średnia roczna liczba dni w okresie 1951 – 1985 (T. Niedźwiedz, J. Paszyński, D. Czekierda, 1994) z wiatrem bardzo silnym (prędkość powyżej 15 m/s) wynosi 2, z wiatrem silnym (prędkość od 10 do 15 m/s) wynosi około 20 – 30, zaś średnia roczna częstość występowania ciszy i słabego wiatru (prędkość poniżej 2m/s) wynosi około 60 % dni w roku.

Tabela 6. Prędkość wiatru w regionie dolnośląskim. Wartości średnie za lata 1951 – 1965 (m/s)

Miesiąc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
prędkość	3,9	3,7	3,7	3,3	3,1	3,0	3,0	2,8	3,0	2,8	3,5	3,6

Okres wegetacyjny jest jednym z najdłuższych w Polsce i trwa średnio przez około 226 dni. Początek robót polnych przypada na drugą dekadę marca. Reasumując, warunki klimatyczne panujące na terenie miasta są bardzo korzystne, sprzyjają rozwojowi rolnictwa oraz pozwalają na osiąganie wysokiego komfortu osiedlania.

## 1.4. Geologia

### 1.4.1. Budowa geologiczna

Budowę geologiczną oraz hydrologię obszaru miasta Żagań opracowano na podstawie Mapy Geośrodowiskowej Polski w skali 1:50000, arkusz Żagań nr 648 (PIG, 2004).

Obszar arkusza Żagań leży na pograniczu dwóch jednostek strukturalnych: bloku przedsudeckiego i perykliny Żar. W podłożu kenozoicznym występują: od zachodu utwory piaskowcowo – ilaste dolnego triasu, następnie utwory permskie czerwonego spągowca i cechsztynu (zlepieńce, wapienie, margle, anhydryty), a w środkowej i wschodniej części tego rejonu utwory młodszego i starszego paleozoiku oraz prekambriu jako łupki ilaste, gnejsy, granitoidy i łupki krystaliczne.

Na utworach tych niezgodnie zalegają osady trzeciorzędowe, które osiągają tutaj miąższość około 140m. Osady te reprezentowane są przez piaski z wkładkami ilów i tworzą serię lubuską oligocenu. Miocen dolny to serię żarska i śląsko – łużycka, wykształcona w postaci piasków i piaskowców drobnoziarnistych z okrucami lignitu. Odpowiada ona dalej na wschód wykształconemu pokładowi ścinawskiego węgla brunatnego. W obrębie serii śląsko – łużyckiej obok osadów piaszczystych występuje kilkumetrowej miąższości warstwa węgla brunatnego, należąca do pokładów łużyckich. Do miocenu środkowego wliczono serię Mużakowa oraz spagową część serii poznańskiej (pokład Henryk). Tworzą ją ily z przewarstwieniami piasków i mułków ilastych (Dyjur, Wróbel, 1978). Miocen górny to ily zielone oraz ily płomieniste, które kończą sedymentację serii poznańskiej. Ostatnim ogniwem trzeciorzędu na obszarze arkusza jest seria Gozdnicy, zbudowana z glin kaolinowych ze żwirami i piaskami kwarcowymi (Dyjur, 1970).

Osady czwartorzędowe tworzą ciągłą pokrywę o miąższości lokalnie dochodzącej do 160m z wyjątkiem niewielkich fragmentów wychodni trzeciorzędowych. Stanowi ją utwory związane z trzema zlodowaceniami: południowo-, środkowo- i północnopolskimi (Szałajewicz i in., Szałajewicz, 1974b). Utwory najstarszych zlodowaceń (południowopolskich) na terenie Żagania nie odsłaniają się. Zachowały się szczątkowo w kopalnych dolinach rzek w postaci mułków zastoiskowych i glin zwałowych. Zlodowacenia środkowopolskie reprezentowane są przez gliny zwałowe, o stosunkowo dużym

rozprzestrzenieniu w rejonie Bożnowa i Dietrichowic (na wschód oraz północny – wschód od granic miasta). Z tego okresu pochodzą piaski i żwiry wodnolodowcowe, odsłaniające się na znacznej północno – wschodniej wysoczyznowej części terenu. Największy zasięg mają utwory piaszczyste, miejscami ze żwirami akumulacji rzecznej, pochodzące z okresu ostatnich zlodowaceń północnopolskich. Z młodszym czwartorzędem związane są piaski eoliczne oraz wydmy. Zajmują one znaczne powierzchnie w rejonie na południe od Żagania. Wydmy tworzą głównie formy paraboliczne i miejscami osiągają do 10m wysokości względnej.

Holocen reprezentują piaszczysto – żwirowe osady rzeczne grupujące się wzdłuż dolin: Bobru i Kwisy. Na północ od Żagania tworzą one terasę zalewową o wysokości 1,5 – 3m nad poziom rzeki Bóbr i o szerokości miejscami przekraczającej 1,5km. Znaczne rozmiary osiąga on również na południowy – wschód od Żagania przy ujściu Kwisy do Bobru. Budują go piaski różnoziarniste z domieszką żwirów oraz przewarstwieniami namułów piaszczystych o charakterze mad. Doliny mniejszych cieków wypełnione są przeważnie namułami oraz drobnoziarnistymi piaskami o zmiennej miąższości i lokalnie osiągają 5m. W zagłębieniach o różnej genezie znajdują się namuły piaszczyste z przewarstwieniami piasków o miąższości kilku metrów.

#### 1.4.2. Złóża kopalin

W granicach administracyjnych miasta Żagań udokumentowano 3 złoża kopalin: jedno złożo surowców ceramiki budowlanej „Żagań” oraz dwa złoża kruszyw naturalnych: „Grajówka – Zbiornik Pole Południowe” oraz „Grajówka – Zbiornik Pole Północne”.

Złożo „Żagań” zlokalizowane jest w odległości 2,5km na północny – wschód od centrum miasta, przy drodze do Nowogrodu Bobrzańskiego. Udokumentowano je w kategorii C<sub>1</sub> z jakością kopaliny w kategorii B na powierzchni 5,76ha (Kirschke, 1976). W obrębie złoża łącznie udokumentowano piaski schudzające na powierzchni 3,35ha. Średnia grubość nadkładu, który stanowią: gleba, glina, piaski zailone, piaski ze żwirem, żwir i żwir zailony, wynosi 0,99m. Miąższość złoża waha się od 7,7 do 21,5m, średnio jest równa 17,5m. Stosunek N/Z wynosi 0,04. Złożo jest zawodnione. Iły zawierają ślady marglu w ziarnach o średnicy powyżej 0,5mm. Maksymalna zawartość domieszek ziarnistych nie węglanowych, trudnorozkruszalnych o średnicy 2 – 5mm osiąga 4,3%, średnio wynosi 0,04%. Wartość wody zarobowej waha się od 31,0 do 35,8%. Tworzywo ceramiczne wypalone w temperaturze 950°C charakteryzuje się nasiąkliwością od 10,6 do 14,5%, porowatość względna wynosi od 20,4 do 26,7%, a wytrzymałość na ściskanie waha się od 17,0 do 45,3MPa. Wyroby są mrozo odporne i nie stwierdzono wykwitów soli. Kopalina jest przydatna do produkcji cegły pełnej i wyrobów drążonych. Na podstawie badań mineralogicznych, łącznie zaklasyfikowano do typu illitowego i oceniono, iż mogą być przydatne do izolacji wysypisk śmieci (Kościółko, Dyjor, 1993). Miąższość piasków do schudzania waha się od 0,8m do 6,2m, średnio 1,9m. Piaski te nie zawierają ziarn marglu o średnicy powyżej 0,5mm. Złożo jest mało konfliktowe w stosunku do elementów środowiska przyrodniczego.



Złoże „Grajówka – Zbiornik Pole Południowe” udokumentowano w odległości około 2km na północ od centrum miasta w kategorii C<sub>1</sub> i C<sub>2</sub> zalegającej poniżej kategorii C<sub>1</sub> (Hryniewski, 1994b). Obejmuje ono powierzchnię 276,6ha. Nadkład stanowią: gleba, pyły i piaski zaglinione. Średnia grubość nadkładu wynosi 2,0m. Miąższość złoży w kategorii C<sub>1</sub> wynosi 6,6m, a w kategorii C<sub>2</sub> – 10,7m. Stosunek N/Z ma wartość 0,3 (dla kategorii C<sub>1</sub>). Złoże jest zawodnione. Parametry jakościowe kruszywa naturalnego są następujące: zawartość ziarn poniżej 2mm – 64,8%, zawartość pyłów mineralnych – 1,0% (kategoria C<sub>1</sub>) i 1,2% (kategoria C<sub>2</sub>), nasiąkliwość – 1,5%. Nie stwierdzono zanieczyszczeń obcych, części organicznych i siarki. Kopalina jest przydatna na potrzeby budownictwa. Złoże uznano za mało konfliktowe pomimo, że pokrywają je gleby chronione i lasy. Obszar ten znajduje się w granicach projektowanego zbiornika retencyjnego „Grajówka”.

Złoże „Grajówka – Zbiornik Pole Północne” zlokalizowane jest w odległości około 5km na północ od centrum miasta i w jego granicach administracyjnych znajduje się jedynie niewielki, południowy fragment złoży. Zostało ono udokumentowane w kategorii C<sub>1</sub> (Hryniewski, 1994a). Zajmuje ono powierzchnię 130,5ha. Nadkład wynosi średnio 2,0m. Stanowią go gleba i gliny ze żwirem. Miąższość złoży ma średnią wartość 6,6m, stosunek N/Z wynosi 0,3. Złoże jest zawodnione. Parametry jakościowe: zawartość ziarn poniżej 2mm – 59,6%, zawartość pyłów mineralnych – 1,0%, nasiąkliwość – 1,5%. Zanieczyszczeń obcych i organicznych oraz siarki nie stwierdzono. Kopalina jest przydatna w budownictwie. Złoże uznano za mało konfliktowe pomimo, że pokrywają je gleby chronione i lasy. Obszar ten znajduje się w granicach projektowanego zbiornika retencyjnego „Grajówka”.

Tabela 7. Miasto Żagań – charakterystyka złóż kopalin

Nazwa złoży	Rodzaj kopaliny	Stan zagospodarowania	Zastosowanie kopaliny	Przyczyny konfliktowości złoży
Żagań	i(ic)	G	Scb	-
Grajówka – Zbiornik Pole Południowe	pż	G	Skb	-
Grajówka – Zbiornik Pole Północne	pż	N	Skb	-
<u>Rodzaj kopaliny:</u> pż – piaski i żwiry, i(ic) – ility ceramiki budowlanej. <u>Stan zagospodarowania:</u> G – zagospodarowane, N – niezagospodarowane. <u>Zastosowanie kopaliny:</u> Skb – kruszyw budowlanych, Scb – ceramiki budowlanej.				

### 1.4.3. Perspektywy i prognozy występowania kopalin

W granicach administracyjnych miasta Żagań nie wytypowano obszarów perspektywicznych i prognostycznych dla występowania kopalin.

## 1.5. Geomorfologia

### 1.5.1. Charakterystyka mezoregionów<sup>1</sup> i mikroregionów<sup>2</sup>

**Bory Dolnośląskie** (317.74) są częścią makroregionu Niziny Śląsko – Łużyckiej, położonej między czołowomorenowymi Wzniesieniami Żarskimi i Wzgórzami Dalkowskimi od północy, a Pogórzem Izerskim od południa. Bory Dolnośląskie leżą w dorzeczu Nysy Łużyckiej oraz Bobru z Kwisą i zajmują powierzchnię 1650km<sup>2</sup>. W lasach tych przeważają drzewostany sosnowe z wrzosem zwyczajnym, żarnowcem i jałowcem w podszyciu, ale miejscami występują domieszki drzew liściastych (dąb, brzoza, buk), natomiast z drzew iglastych także jodła i świerk.

**Kotlina Żagańska** (317.743) wytworzyła się u spływu Bobru, Kwisy, Czernej i Szprotawy. Dno tej kotliny wypełniają plejstoceny i holoceny osady rzeczne.

**Wzgórze Dalkowskie** (318.42) rozciągają się na długości około 100km przy szerokości około 10km pomiędzy Wzniesieniami Żarskimi na zachodzie a Obniżeniem Ścinawskim na wschodzie. W budowie Wzgórz Dalkowskich biorą udział glaciektone spiętrzone warstwy neogenu i starszego plejstocenu. Wzgórze Dalkowskie zajmują 1200km<sup>2</sup> powierzchni.

**Równina Brzeźnicka** (318.421) zajmuje zachodnią część Wzgórz Dalkowskich, wzniesioną 120 – 130m n.p.m. Jest ona zdenudowaną moreną denną zlodowacenia odrzańskiego o niezbyt urodzajnych glebach pławnych.

### 1.5.2. Rzeźba terenu

Ukształtowanie powierzchni terenu Żagania jest dość urozmaicone. Najwyższe wzniesienia, dochodzące do 134m n.p.m., znajdują się w północno – wschodniej części miasta (Wzgórze Dalkowskie). W zachodniej części miasta wysokości oscylują od 100 do 115m n.p.m., a w południowej od 115 do 120m n.p.m. Powierzchnia terenu obniża się stopniowo ku północy i północnemu – zachodowi. W dolinie rzeki Bóbr (na terenie miasta od 102 do 92m n.p.m.) dobrze rozwinięty jest system tarasów holoceny i plejstoceny, a wysokości bezwzględne osiągają tu najniższe wartości.

Powierzchnie zalesione zlokalizowane są w zachodniej i południowej części miasta. Zajmują one łagodne wzniesienia oraz dolinę rzeki Czernej. Zróżnicowanie rzeźby o wyraźnych cechach strukturalnych, liczne powierzchnie leśne i stosunkowo gęsta sieć cieków wodnych czynią cały obszar miasta ciekawy pod względem krajobrazowym. Położenie miasta na dnie szerokiej doliny rzecznej i w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki oraz rozległe tereny leśne ograniczają możliwość ekspansji urbanistycznej, zwłaszcza na północ, zachód i południe od granic obszarów obecnie zainwestowanych. Ze względu na zagrożenie

---

<sup>1</sup> J. Kondracki, 1994.

<sup>2</sup> W. Walczak, 1968.

powodziowe nie jest możliwe także pełne wykorzystanie terenów nadrzecznych dla celów aktywności usługowo – produkcyjnych.

## 1.6. Hydrologia

### 1.6.1. Wody podziemne

Pod względem regionalizacji hydrogeologicznej wody podziemne w rejonie Żagania znajdują się w regionie Wielkopolskim, podregionie Wielkopolsko – Śląskim, rejon Żagań. Wody występują tu głównie w utworach czwartorzędowych w dolinie Bobru, na głębokościach około 50m. Ich zwierciadło ma charakter swobodny lub lekko napięty. W dolinie Bobru wydajności studni są znaczne i dochodzą do 201m<sup>3</sup>/h (na północ od Żagania). Ujęcia zespołowe dla miasta przekraczają 950m<sup>3</sup>/h przy niewielkich depresjach dochodzących lokalnie do 3,6m. Generalnie w dolinie Bobru wydajności studni są stosunkowo wysokie, ponieważ współczynniki filtracji oscylują wokół 5\*10<sup>-4</sup>m/s, a miąższość warstw wodonośnych wynosi od 8,5 do 48m. Na wysoczyźnie (północno – wschodnia część miasta) wody w utworach czwartorzędowych mają zwierciadło swobodne lub występują pod niewielkim ciśnieniem. Wydajności nie przekraczają tutaj 26m<sup>3</sup>/h przy depresjach dochodzących do około 4m. Miąższość warstwy wodonośnej sięga tu 7,5m.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne, ze względu na ograniczony zasięg utworów wodonośnych oraz powszechne występowanie w nadkładzie wodonośnych poziomów użytkowych w utworach czwartorzędowych, ma podrzędne znaczenie. Jedynie na wschód od Żagania pełni on rolę głównego poziomu użytkowego. W rejonie Żagania obszary bezwodne nie występują (Wojtkowiak, 2004).

W rejonie Żagania zlokalizowano 10 ujęć wód czwartorzędowych o wydajności powyżej 50m<sup>3</sup>/h, z których zdecydowana większość grupuje się w granicach administracyjnych miasta. Wszystkie ujęcia ujmują wody do celów pitnych i gospodarczych. W północnej części miasta zlokalizowana jest wzdłuż rzeki Bóbr, na odcinku 4km, bariera pięciu studni o łącznej wydajności 1365m<sup>3</sup>/h. Wody ujmowane są tu z warstwy wodonośnej o miąższości 10 – 48m.

Jakość wód podziemnych określono na podstawie badań w ramach zakrojonego na szeroką skalę monitoringu. Wody z opróbowanych studni wykazały stosunkowo dużą zawartość związków azotowych, plasując je w III klasie czystości wód pitnych. W wyniku zanieczyszczeń antropogenicznych (detergenty, pestycydy, metale ciężkie, azotyny, azotany, siarczany i skażenia bakteriologiczne) najbardziej zagrożone są wody piętra czwartorzędowego ze względu na brak utworów izolujących poziom wodonośny od źródeł zanieczyszczeń. Wody piętra czwartorzędowego charakteryzują się przekroczeniem zawartości żelaza i manganu. Zanotowano także przekroczenia zawartości: chlorków, NH<sub>4</sub> oraz wartości pH. Generalnie są to wody dobrej jakości, które po prostym uzdatnieniu nadają się do picia i celów gospodarczych. Wody piętra czwartorzędowego cechują się niską mineralizacją i lekko kwaśnym odczynem pH. Są to wody od miękkich do średnio twardych. podobnie jak w wodach piętra czwartorzędowego jakość wód trzeciorzędowego piętra wodonośnego charakteryzują przekroczenia zawartości żelaza i manganu. Są to wody wymagające również prostego uzdatnienia.

### 1.6.2. Główny Zbiornik Wód Podziemnych

Według Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) (Kleczkowski, 1993) na terenie miasta Żagań nie wyróżniono żadnego głównego zbiornika wód podziemnych podlegającego szczególnej ochronie.

### 1.6.3. Wody powierzchniowe

Obszar miasta Żagań położony jest w dorzeczu Odry, w granicach zlewni Bobru. Największy lewobrzeżny dopływ Bobru to rzeka Czarna Wielka ze swoim lewobrzeżnym dopływem Złotą Strugą. Prawobrzeżne dopływy Bobru w granicach miasta to nieliczne liczne bezimienne potoki. Zlewnia Bobru sytuje się w obrębie działu wodnego II rzędu, a jego dopływy rozdzielają działły wodne III rzędu. Pod względem jakości wód Bóbr zakwalifikowany został do III klasy czystości, a wody Czernej określono jako pozaklasowe. Na terenie miasta istnieją niewielkie zbiorniki wodne w obrębie starych wyrobisk lub w lokalnych obniżeniach terenu.

Obecna sieć hydrograficzna nawiązuje do morfologii oraz budowy geologicznej występującej w rejonie miasta Żagań. Generalnie obszar miasta charakteryzuje się gęstą i zróżnicowaną siecią hydrograficzną. W układzie sieci rzecznej rejonu Żagania charakterystyczny jest łamany kształt cieków. Sieć hydrograficzna składa się z odcinków południkowych i poprzecznych do nich odcinków równoleżnikowych. Taki układ sieci rzecznej jest pozostałością po epoce lodowcowej. Podczas zlodowaceń powstawały odcinki równoleżnikowe, a podczas interglacjałów rzeki tworzyły odcinki południkowe.

Główny ciek wodny stanowi rzeka Bóbr przepływająca przez środek miasta z kierunku SE w kierunku NW. Rzeka jest częściowo uregulowana i ma charakter lekko meandrujący. Silnie meandrująca Czarna Wielka przepływa wzdłuż zachodnich granic miasta i uchodzi do Bobru w północnej części Żagania. W rejonie Żagania Bóbr jest rzeką nizinną, o reżimie hydrologicznym zmienionym oddziaływaniem gospodarki wodnej na zbiornikach retencyjnych w wyższym biegu. Bóbr charakteryzuje się śnieżno – deszczowym reżimem zasilania. Wodostany wszystkich pomniejszych rzek i strumieni zależą od stanu wód w Bobrze. Roczne wahania wodostanów Bobru wskazują na wezbrania wiosenne i letnie. Wyżówki wiosenne związane są z odprowadzaniem wód roztopowych. Najczęściej przypadają na marzec i kwiecień, jednakże przy krótkiej zimie wystąpienie wezbrań może nastąpić już w styczniu czy lutym zaś przy długotrwałej zimie kończy się dopiero w maju. Wezbrania letnie związane są z gwałtownymi i ciągłymi opadami atmosferycznymi występującymi najczęściej w lipcu. Wyżówka letnia trwa krócej i jest bardziej regularna. Niskie stany wód na Bobrze obserwowane są najczęściej od połowy lipca i trwają przez cały sierpień. Determinują je głównie długotrwałe susze, spowodowane stabilną, suchą i upalną pogodą. Niżówka zimowa pojawia się głównie wraz z okresem suchej oraz mroźnej pogody.

W północnej części miasta, w dolinie rzeki Bóbr, projektowany jest zbiornik retencyjny o nazwie „Grajówka”, usytuowany w miejscu istniejących złóż kruszywa naturalnego: „Grajówka – Zbiornik Pole Południowe”, „Grajówka – Zbiornik Pole Północne” (częściowo poza miastem) oraz „Grajówka – Zbiornik

Pole Północne IMG” (całkowicie poza granicami miasta). Budowa tego zbiornika jest możliwa do zrealizowania po wyeksploatowaniu wyżej wymienionych złóż.

## 1.7. Gleby

Wytworzenie się określonych profili glebowych oraz ich przydatność rolnicza pozostaje w ścisłym związku z budową geologiczną i morfologią danego obszaru. Natomiast skład mineralny i właściwości gleb są uzależnione przede wszystkim od rodzaju skały macierzystej, panującego klimatu i występującej szaty roślinnej. Na kształtowanie się rolniczej przydatności gleb poza rzeźbą terenu i klimatu mają również duży wpływ czynniki glebowe takie jak: skład mechaniczny, miąższość poziomu próchnicznego oraz głębokość występowania szkieletu.

Na terenie miasta Żagań użytki rolne położone na obszarach wysoczyzn utworzyły się z paisków i glin zwałowych. W pozostałej części miasta (dolina rzeki Bóbr) z mąd lekkich i średnich. Podłoże tych mąd stanowi piasek luźny występujący zazwyczaj na głębokości od 40 do 60cm. Około 6% użytków rolnych stanowią mady średnie o składzie mechanicznym gliny lekkiej. Są to gleby średnie do uprawy. Pozostałe 94% stanowią gleby łatwe do uprawy, z czego 25% to gleby bardzo lekkie. Są to kompleksy o składzie mechanicznym piasku luźnego lub słabo gliniastego.

Klasyfikacja bonitacyjna ma na celu ustalenie wartości produkcyjnej gleb na podstawie badań terenowych odkrywek. Szczególną uwagę poświęca się cechom morfologicznym profilu glebowego, właściwościom fizycznym gleb i niektórym chemicznym. Uwzględnia się również konfigurację terenu, stosunki wilgotnościowe, położenie itp.

Tabela 8. Miasto Żagań – powierzchnia gruntów ornych według klas bonitacyjnych

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia w ha	Struktura w (%)
I	-	-
II	-	-
III a	6	1,31
III b	17	3,71
IV a	49	10,70
IV b	139	30,35
V	144	31,44
VI	94	20,52
VIz	9	1,97

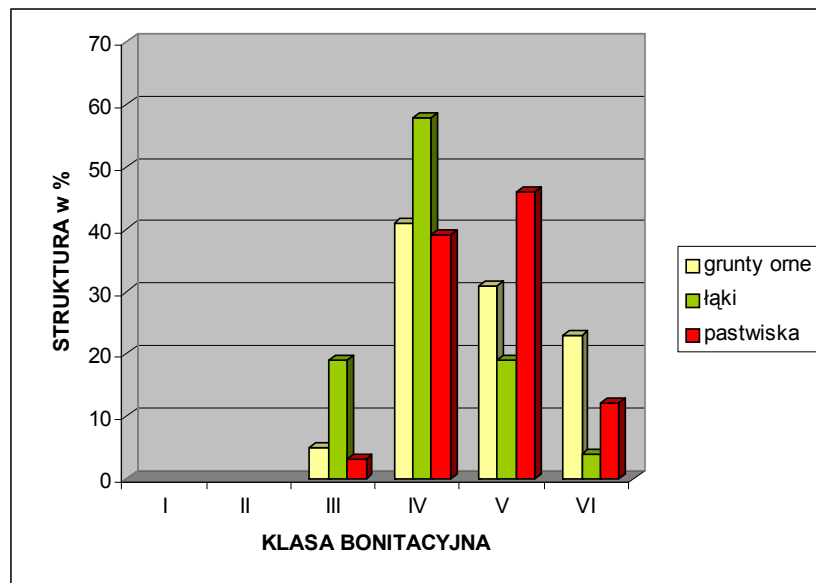
Tabela 9. Miasto Żagań – powierzchnia łąk według klas bonitacyjnych

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia w ha	Struktura w (%)
I	-	-
II	-	-
III	9	18,75
IV	28	58,33
V	9	18,75
VI	2	4,17

Tabela 10. Miasto Żagań – powierzchnia pastwisk według klas bonitacyjnych

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia w ha	Struktura w (%)
I	-	-
II	-	-
III	3	3,26
IV	36	39,13
V	42	45,65
VI	11	11,96

Z powyższego zestawienia wynika, że na terenie miasta nie występują grunty orne i użytki zielone najlepszych klas bonitacyjnych (I i II). Udział gleb dobrych gruntów ornych, będących w III klasie bonitacyjnej wynosi 5,02%. Gleby średnie IV klasy bonitacyjnej to 41,05% ogółu, zaś gleby słabe i bardzo słabe V i VI klasy bonitacyjnej stanowią aż 53,93%. Natomiast udział użytków zielonych (łąki i pastwiska), będących w III klasie bonitacyjnej wynosi 8,57%, w IV klasie – 45,71% zaś najslabsze V i VI klasy to łącznie 45,71%. Gleby o najwyższym wskaźniku bonitacji (III – IVa) położone są w północnej części miasta, w dolinie rzeki Bóbr.



Rysunek 2. Miasto Żagań – struktura powierzchni gruntów ornych i użytków zielonych według klas bonitacyjnych

## 1.8. Roślinność

### 1.8.1. Regionalizacja geobotaniczna

Według geobotanicznego podziału Polski (W. Szafer, B. Pawłowski, 1959) gmina miejska Żagań należy do następujących jednostek:

- Państwo: Holarktyka;
- Obszar: Euro – Syberyjski;
- Prowincja: Niżowo – Wyżynna Środkowoeuropejska;
- Dział: Bałtycki;
- Poddział: Pas Wielkich Dolin;
- Kraina: Wielkopolsko – Kujawska.

Należy nadmienić, że Żagań właściwie zlokalizowany jest na granicy Poddziału Pasa Wielkich Dolin, krainy Wielkopolsko – Kujawskiej i Poddziału Pasa Kotlin Podgórskich, krainy Kotliny Śląska.

### 1.8.2. Zbiorowiska nieleśne

Miasto Żagań w porównaniu z innymi obszarami miejskimi województwa lubuskiego wyróżnia się szczególnymi walorami florystycznymi. Wpływ na to mają rozległe tereny leśne, parki miejskie oraz roślinność o charakterze zbliżonym do naturalnego zlokalizowana w dolinie rzeki Bóbr.

Roślinność nieleśna miasta pełni ważną funkcję przyrodniczą. W obrębie terenów produkcji rolnej do najcenniejszych elementów przyrodniczych zaliczyć należy zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, a także układy zieleni przydrożnej i obudowy biologicznej cieków. Pełnią one istotne funkcje ekologiczne,

krajobrazowe i ochronne. Ekosystemy łąkowe wraz z ekosystemami leśnymi i zadrzewionymi tworzą mozaikę o dużym znaczeniu biocenotycznym – środowiskowym, stanowiąc element urozmaicający krajobraz miasta. Bardzo ważnym elementem zbiorowisk nieleśnych w mieście jest zieleń urządzona reprezentowana przez: zieleń parkową, cmentarną, przykościelną, a także przez szereg alei i szpalerów przydrożnych oraz zadrzewienia śródpolne i przywodne. W otwartym krajobrazie rolniczej części miasta pełni ona nie tylko funkcję krajobrazowo – estetyczną, ale także ekologiczną, korzystnie wpływającą na mikroklimat oraz walory użytkowe środowiska rolniczego. Duże znaczenie ma także zieleń towarzysząca zabudowie oraz zieleń uprawnych sadów i ogrodów. Natomiast charakter roślinności na terenach zainwestowanych to efekt przekształceń dokonanych przez człowieka. Większość lasów została zastąpiona przez tereny użytkowane rolniczo i tereny zabudowane, ze sztucznymi powierzchniami i towarzyszącą im roślinnością synantropijną i roślinnością obcą. W związku z tym większość obszaru centrum miasta i osiedli mieszkaniowych to tereny o niskich walorach przyrodniczych.

Reasumując szata roślinna występująca na terenie miasta cechuje się dużą różnorodnością zbiorowisk i warunków ich występowania. Charakterystyczny jest strefowy układ zieleni związany z formą morfogenetyczną i aktualnym sposobem użytkowania. Można tu wyróżnić następujące strefy roślinności:

- strefa roślinności terenów leśnych, charakteryzująca się dominacją wśród drzewostanu sosny, która spotykana jest we wszystkich borowych typach lasu;
- strefa roślinności przydomowej, reprezentowana przez nasadzenia sadowniczo – warzywne i ozdobne;
- strefa roślinności nieużytków rolnych, reprezentowana przede wszystkim przez roślinność stepową odłogów, łąk i terenów zakrzewionych;
- strefa wiekowego drzewostanu położona w dolinie rzeki Czernej, reprezentowanego przez: dęby, klony, olszę czarną, wierzbę i inne gatunki, z roślinnością wodnolubną w niższych partiach doliny – tatarakiem, lilią wodną, trzciną;
- strefa drzewostanu tak zwanej „skarpy bobrzańskiej”, stanowiąca lasy glebochronne (przeciwdziałające erozji gleby), reprezentowana głównie przez wiekowy drzewostan sosnowy;
- strefa zieleni obszarów parkowych, w której występują: wiąz szypułkowy, lipa drobnolistna, klon jawor, daglezja zielona, tulipanowiec amerykański, platan klonolistny, miłorząb dwuklapowy, dereń jadalny, grab pospolity, głóg szkarłatny, żywotnik olbrzymi, magnolia, dąb szypułkowy, buk zwyczajny;
- strefa zieleni ogrodów działkowych;
- strefa zieleni urządzonej terenów rekreacyjnych i wokół obiektów usługowych;
- strefa zieleni nieurządzonej stanowiącej obudowę biologiczną rzeki Bóbr reprezentowana przez gatunki takie jak dąb, wierzbę, topolę białą, olszę czarną wraz z roślinnością wodnolubną (ArKom s.c., 2006).

Z grupy gatunków roślin objętych ochroną ścisłą na analizowanym obszarze występują: przylaszczka pospolita i cis pospolity, którego obecność stwierdzono między innymi w Parku Pałacowym. Występującymi tu gatunkami objętymi ochroną częściową są kruszyna i bluszcz pospolity.



### 1.8.3. Lasy

Tereny leśne są obszarami cennymi pod względem florystycznym, ekologicznym i krajobrazowym. Skupia się w nich większość chronionych i rzadkich gatunków roślin, występujących na terenie miasta. Żagań charakteryzuje się bardzo znacznym zalesieniem. Lasy i grunty leśne zajmują powierzchnię 2333ha<sup>3</sup> i stanowią aż 58,44% powierzchni miasta. Same lasy zajmują powierzchnię 2181,3ha. Rozmieszczenie terenów leśnych jest równomierne. Można tutaj wydzielić trzy główne kompleksy:

- zachodnia część miasta (na granicy z gminą wiejską Żary);
- południowa część miasta (na południe od terenów kolejowych oraz kompleks lasów komunalnych pomiędzy Parkiem Pałacowym a stacją kolejową w zakolu rzeki Bóbr);
- północno – wschodnia część miasta (na północ od Osiedla Łąkowa).

Lasy i grunty leśne znajdują się pod zarządem dwóch Nadleśnictw: Żagań (1147ha) i Lipinki Łużyckie (951ha) oraz Urzędu Miasta (las komunalny o powierzchni 105ha), a także w symbolicznym wymiarze w rękach prywatnych.

Las jako zasób przyrody o określonych właściwościach pełni wielorakie funkcje gospodarcze, pośrednio gospodarcze i pozagospodarcze. Funkcje gospodarcze las pełni przede wszystkim jako baza produkcyjna drewna oraz obiekt gospodarki łowieckiej. Pośrednio gospodarcze funkcje lasu wynikają z jego wpływu na klimat lokalny, warunki glebowe i stosunki wodne oraz na kształtowanie się równowagi biologicznej w środowisku przyrodniczym. Wpływ lasu na klimat ujawnia się lokalnie w złagodzeniu amplitudy wahań temperatury, w zwyczajach wilgotności względnej powietrza oraz w efekcie wiatrochronnego oddziaływania drzewostanu. Las odgrywa także rolę w kształtowaniu stosunków hydrologicznych, gdyż reguluje spływy wód opadowych do otwartych cieków, co w dużej mierze przyczynia się między innymi do osłabienia niebezpieczeństwa powodzi i poprawy bilansu wodnego na obszarach zalesionych. Wpływ lasu na warunki glebowe polega na ukierunkowaniu procesu glebotwórczego w procesach powstawania i rozkładu ściółki leśnej, a ponadto na zapobieganiu procesom erozji. Las pełni pozytywną rolę w bilansowaniu tlenu w atmosferze, w biologicznej zabudowie obrzeży cieków i zbiorników wodnych oraz stwarzaniu dogodnych warunków rekreacyjnych, zwłaszcza w rejonach miast i obszarów przemysłowych. Taką rolę rekreacyjną pełnią lasy komunalne miasta Żagań, utworzone w celu zagwarantowania mieszkańcom miasta warunków i miejsca do wypoczynku w środowisku leśnym. Produkcja drewna na obszarze lasów komunalnych jest ograniczona ze względu na pełnione funkcje pozagospodarcze. Dlatego też zagospodarowanie tych lasów winno mieć na celu trwałość utrzymania drzewostanu z zachowaniem ich walorów estetyczno – krajobrazowych (ArKom s.c., 2006). Główne typy siedliskowe lasów występujące na terenie miasta Żagań to:

- **Bór mieszany świeży (BMśw)** – zajmuje siedliska dość ubogie, świeże. Występuje na glebach bielicowych właściwych, skrytobielicowych lub glebach rdzawych. Gleby te wytworzone są z piasków

---

<sup>3</sup> Łącznie z gruntami związanymi z gospodarką leśną. Dane na koniec 2005 roku.

- i żwirów akumulacji wodnolodowcowej, piasków rzecznych tarasów akumulacyjnych, a także piasków o nieokreślonej genezie, niekiedy także piasków akumulacji lodowcowej, zalegających na glinach zwałowych. Gatunki różnicujące runo to: konwalijka dwulistna, orlica pospolita, szczawik zajęczy, poziomka pospolita, malina kamionka, narecznica krótkoostna, perłówka zwisła, przetacznik leśny. W drzewostanie gatunkiem panującym jest sosna. Gatunkami domieszkowymi są: dąb, buk, modrzew, brzoza, osika, lipa, jodła. Podszyt tworzą: jałowiec, leszczyna, kruszyna, trzmielina, wiciokrzew.
- **Bór świeży (Bśw)** – występuje na glebach bielcowych właściwych słabo i średnio zbielicowanych wytworzonych z piasków luźnych i słabogliniastych, świeżych, często z domieszką żwiru. Piaski słabogliniaste na ogół zalegają na piaskach luźnych. Poziom wody gruntowej występuje poza zasięgiem systemu korzeniowego. Występuje próchnica typu butwiny typowej, rzadziej rozdrobnionej. Drzewostany tworzy przeważnie sosna II – III bonitacji. Występuje nieznaczna domieszka brzozy i akacji. Jakość techniczna i hodowlana drzewostanów sosnowych jest średnia, a w starszych klasach wieku pogarsza się. W podszycie występuje: sosna, brzoza, pojedynczo świerk, dąb, kruszyna oraz inne gatunki sztucznie wprowadzone. Naturalne podszyty powstają w drzewostanach przerzedzonych, głównie jako samosiewny sosny i brzozy. W runie występują: borówka brusznica i czernica, śmiałek, wrzos, rokit, widłoząb, miejscami chrobotek, szczotlicha, kostrzewa.
  - **Bór suchy (Bs)** – zajmuje siedliska ubogie, suche i słabo świeże. Występuje na glebach bielcowych właściwych lub glebach słabo wykształconych. Gleby te wytworzone są z piasków wydmyowych, piasków rzecznych tarasów akumulacyjnych lub piasków i żwirów akumulacji wodnolodowcowej oraz piasków luźnych. W runie występują: różne gatunki chrobotków, wrzos pospolity, kostrzewa owcza, płucznica islandzka, mącznica lekarska, strzęplica sina. Gatunkiem panującym w drzewostanie jest sosna w domieszce z brzozą. W podszycie występuje pojedynczo jałowiec.
  - **Bór mieszany wilgotny (BMw)** – zajmuje siedliska ubogie, wilgotne. Występuje na glebach bielcowych właściwych oglejonych, glebach bielcowych torfiastych, glebach murszastych, glebach gruntowo – glejowych właściwych, glebach torfowo – glejowych, glebach murszowatych. Gleby te wytworzone są z piasków rzecznych tarasów akumulacyjnych, aluwialnych piasków rzecznych, piasków i żwirów akumulacji wodnolodowcowej lub lodowcowej (także na glinach zwałowych), piasków nieokreślonej genezy. Są to piaski luźne i słabo gliniaste. Gatunkami występującymi w runie są: tojeść pospolita, widłak jałowcowaty, płonnik pospolity, trzcinnik lancetowaty, śmiałek pogięty, narecznica szerokolistna. Drzewostan tworzy sosna z domieszką dębu, świerku, brzozy, osiki. W podszycie występują: kruszyna, wierzby krzewiaste, leszczyna.
  - **Las łęgowy (Lł)** – zajmuje siedliska żyzne i bardzo żyzne, okresowo zalewane lub podtapiane, o dużych wahaniach poziomu wody gruntowej w ciągu roku. Występuje na madach brunatnych lub czarnoziemnych. Gleby te wytworzone są przeważnie z mad średnich ciężkich, średnio głębokich lub głębokich. Są to gliny pylaste, ility, utwory pyłowe, często na piaskach. W runie występują bluszcz kurdybanek, mozga trzcinowata, nawłóć późna oraz gatunki lasu wilgotnego. W drzewostanie gatunkami panującymi i współpanującymi są dąb i jesion, w domieszce występują: lipa, klon, topola,

- olcha, grab, brzoza. Podszyt tworzą: dziki bez, glóg, trzmielina, dereń, leszczyna, kruszyna, porzeczka czarna, czeremcha, tarnina, wierzby krzewiaste.
- **Las mieszany świeży (LMśw)** – zajmuje siedliska średnio żyzne, świeże. Występuje na glebach brunatnych wylugowanych, bielcowatych lub kwaśnych, glebach płowych właściwych, niekiedy glebach bielcowych skrytobielcowych, bielcowych właściwych lub glebach rdzawych. Gleby te wytworzone są z piasków i żwirów akumulacji lodowcowej, zalegających niekiedy na glinach zwałowych, z piasków akumulacji wodnolodowcowej, z piasków nieokreślonej genezy. Są to piaski luźne do gliniastych, niekiedy na podłożu glin, piaski gliniaste, pylaste na utworach pyłowych zwykłych. W runie występują: przylaszczka pospolita, dąbrówka rozłogowa, gwiazdnica wielkokwiatowa, perłówka zwisła, przetacznik ożankowy, żurawiec falistolistny, wawrzynek wilczczyko. Gatunkami panującymi i współpanującymi w drzewostanie są: sosna, dąb, buk, świerk. W domieszce występują: modrzew, brzoza, osika, lipa, klon, świerk, jodła. Podszyt tworzą: leszczyna, trzmielina, kruszyna, wiciokrzew, dereń.
  - **Las wilgotny (Lw)** – zajmuje siedliska żyzne i bardzo żyzne, wilgotne. Występuje na glebach brunatnych właściwych oglejonych lub pseudoglejonych, murszowatych, gruntowo – glejowych właściwych, czarnych ziemiach zdegradowanych lub murszowatych. Gleby te wytworzone są z aluwialnych piasków rzecznych, piasków akumulacji lodowcowej, z glin zwałowych, margli. Gatunki gleb są bardzo zróżnicowane – od piasków luźnych do glin ciężkich i ilów. W runie występują: czyściec leśny, kostrzewa olbrzymia, niecierpek pospolity, jaskier kosmaty, bodziszek cuchnący, kopytnik pospolity, szczyr trwały, czartawa pospolita, pokrzywa zwyczajna. W drzewostanie gatunkiem panującym jest dąb z domieszką jesionu, olchy, klonu, jawora, grabu i brzozy. Podszyt tworzą: kruszyna, leszczyna, czeremcha, dziki bez, porzeczka czarna, dereń, trzmielina, wierzby krzewiaste (ArKom s.c., 2006).

Tabela 11. Miasto Żagań – typy siedliskowe lasów w obrębie Nadleśnictwa Żagań

Typ siedliskowy lasu	Oznaczenie	Powierzchnia w ha	Struktura w %
Bór suchy	Bs	24,43	2,13
Bór świeży	Bśw	946,49	82,52
Bór mieszany świeży	BMśw	147,51	12,86
Bór mieszany wilgotny	BMw	12,92	1,13
Las mieszany świeży	LMśw	5,77	0,50
Las mieszany wilgotny	LMw	9,90	0,86

Tabela 12. Miasto Żagań – typy siedliskowe lasów w obrębie Nadleśnictwa Lipinki Łużyckie

Typ siedliskowy lasu	Oznaczenie	Powierzchnia w ha	Struktura w %
Bór świeży	Bśw	609,38	64,03
Bór mieszany świeży	BMśw	94,69	9,95
Las mieszany świeży	LMśw	107,43	11,29
Las świeży	Lśw	37,79	3,97
Las mieszany wilgotny	LMw	54,92	5,77
Las wilgotny	Lw	12,43	1,31
Las mieszany bagienny	LMB	1,34	0,14
Łas łęgowy	Lł	24,22	2,54
Ols jesionowy	OLJ	9,52	1,00

Na terenie Nadleśnictw Żagań i Lipinki Łużyckie w granicach administracyjnych miasta Żagań, podobnie jak w województwie lubuskim i w całej Polsce nie ma od dawna lasów naturalnych. Ponad 90 % powierzchni leśnych stanowią w mieście siedliska borowe (bory świeże, bory mieszane świeże, bory suche i bory mieszane wilgotne) o bardzo niskiej produktywności. Dominującym drzewostanem jest sosna. Bory sosnowe pod względem fitosocjologicznym wykazują dość znaczne zróżnicowanie w warstwie roślin zielnych i mchów. Występuje tu wrzos, borówka, śmiałek pogięty, widłak spłaszczony i goździsty, pomocnik baldaszkowaty, a wśród mchów dominuje rokit pospolity, gajnik lśniący i widłoząb falolistny. Siedliska żyźniejsze z drzewostanami liściastymi spotyka się rzadko, głównie w dolinie rzek: Bóbr i Czarna.

Tabela 13. Miasto Żagań – typy siedliskowe lasów komunalnych

Typ siedliskowy lasu	Oznaczenie	Powierzchnia w ha	Struktura w %
Bór świeży	Bśw	2,27	2,49
Bór mieszany świeży	BMśw	15,22	16,70
Las mieszany świeży	LMśw	18,24	20,02
Las wilgotny	Lw	51,90	56,96
Las łęgowy	Lł	3,49	3,83

Tabela 14. Miasto Żagań – struktura gatunkowa drzew w obrębie lasów komunalnych

Gatunek drzewa	Symbol	Powierzchnia w ha	Struktura w %
Sosna	So	11,00	12,07
Dąb	Db	77,37	84,91
Topola	Tp	1,58	1,73
Brzoza	Brz	0,75	0,82
Akacja	Ak	0,32	0,35
Cis	Cis	0,10	0,11

Najliczniejszym i najważniejszym gatunkiem na terenie lasów komunalnych jest dąb, który jako gatunek panujący zajmuje blisko 85% powierzchni leśnej. Tworzy w zasadzie drzewostany mieszane, rzadziej lite, z udziałem innych gatunków zarówno liściastych i iglastych. Ponad 12% powierzchni leśnej zajmują drzewostany sosnowe, na niewielkiej powierzchni jednogatunkowe, a najczęściej w zmieszaniu z innymi gatunkami, głównie liściastymi. Drzewostany brzoźowe, topolowe i akacjowe zajmują łącznie blisko 3% powierzchni. Omawiane drzewostany w zależności od siedliska, wilgotności i stopnia pielęgnacji wykazują bardzo zróżnicowany wzrost oraz jakość techniczną i hodowlaną. Walory krajobrazowe lasów komunalnych dzięki ich różnorodności pod względem gatunkowym, wiekowym i strukturalnym są stosunkowo duże. Drzewostany te w pełni odpowiadają wymogom stawianym lasom o charakterze spacerowo – wypoczynkowym. Atrakcyjność tych drzewostanów w dużym stopniu zwiększają znajdujące się lokalnie w drzewostanie „stare” drzewa o wiekowym przekroju i kształcie.

## 1.9. Zwierzęta

W Żaganiu obszar centrum miasta, poszczególnych osiedli mieszkaniowych i tereny użytkowane rolniczo charakteryzują się silnym przekształceniem ekosystemów i w związku z tym wysokie walory faunistyczne zostały zachowane fragmentarycznie. Skład fauny dostosowany jest do aktualnej struktury siedliskowej. Małe zróżnicowanie siedlisk oraz istniejąca zabudowa powoduje, że dominują tutaj gatunki pospolite związane z siedliskami ludzkimi oraz towarzyszące ekosystemom rolniczym. Charakteryzują się one umiejętnością dostosowania do silnie przekształconych ekosystemów i często szeroką tolerancją ekologiczną na różne czynniki środowiskowe.

Natomiast w środowisku leśnym bytują największe ssaki: dziki, jelenie, borsuki, lisy, kuny. W Borach Dolnośląskich spotkać można daniela. Na początku XX wieku notowano ponad kilkaset osobników cietrzewia, obecnie występuje około 20 sztuk tego gatunku objętego ochroną ścisłą. Z gadów i płazów spotyka się żmiję zygzakowatą – gatunek pod ścisłą ochroną prawną. Na terenach leśnych stwierdzono występowanie innych gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą, to jest: kukułki, dzięciołów, puszczyka, pustułki, myszołowa, zimorodka oraz wiewiórki pospolitej. Lasy typu łęgowego stanowią ostoję ptactwa, zajęcy i saren, zwłaszcza w okresie letnim. Rzeki i okoliczne lasy są obszarami łęgowymi ptaków wodnych, między innymi perkoza i nurogęsi – gatunków objętych ochroną ścisłą. Ponadto występują inne gatunki zwierząt objęte ścisłą ochroną prawną: jeż i jaszczurka zwinka. Występują również gatunki objęte ochroną częściową, między innymi: kret, mysz polna, mysz zaroślowa. Nie stwierdzono występowania innych gatunków objętych ochroną. Rozpoznanie występującej fauny wymaga wieloletnich badań. Oczekuje się opracowania inwentaryzacji przyrodniczej gminy miejskiej Żagań.

## 1.10. Ochrona przyrody

Do podstawowych form ochrony przyrody w Polsce należy tworzenie rezerwatów przyrody, parków narodowych, parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. Coraz większe znaczenie mają także użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne oraz zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

Formami ochrony indywidualnej są: gatunkowa ochrona roślin i zwierząt oraz pomniki przyrody w rodzaju: pojedynczych drzew, alei, głązów narzutowych, skałek itp., które są akcentami wydatnie wpływającymi na urozmaicenie krajobrazu.

### 1.10.1. Położenie miasta na tle systemu ochrony przyrody w regionie

Spośród form ochrony przyrody wyszczególnionych w art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. Nr 92 poz. 880) na terenie miasta Żagań występują: obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody oraz gatunkowa ochrona roślin i zwierząt (podrozdziały: 1.10.2. – 1.10.4.) Dodatkowo w bezpośredniej bliskości od granic miasta (w zakresie powiązań przyrodniczych) zlokalizowane jest wiele istotnych dla tego regionu wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody. Są to:

- na zachodzie: Park Krajobrazowy „Łuk Mużakowa”;
- na zachodzie: Obszar Chronionego Krajobrazu „Las Żarski”;
- na północnym – zachodzie: Obszar Chronionego Krajobrazu Wschodnie Okolice Lubska”;
- na północy: Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzniesienia Zielonogórskie”;
- na północy: Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”;
- na północnym – wschodzie: Obszar Chronionego Krajobrazu „Nowosolska Dolina Odry”;
- na wschodzie: Obszar NATURA 2000 „Stawy Przemkowskie” (PLB 020003);
- na wschodzie: Przemkowski Park Krajobrazowy;
- na wschodzie: Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie I” i „Wzgórza Dalkowskie II”;
- na południu: „Park Krajobrazowy Doliny Bobru”.

### 1.10.2. Obszar Chronionego Krajobrazu

Według art. 23 ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 roku „**obszar chronionego krajobrazu** obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych”. W granicach administracyjnych miasta Żagań znajdują się dwa Obszary Chronionego Krajobrazu (OChK):

- **Dolina Bobru** - obszar ten objęto ochroną na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Wojew. Lub. Nr 9 poz. 172 z 28 lutego 2005 roku). Całkowita powierzchnia obszaru objętego ochroną wynosi 13162ha. W granicach administracyjnych Żagania ochroną objęto dolinę rzeki Bóbr w południowo – wschodniej części miasta (pomiędzy liniami kolejowymi w kierunku Głogowa i Legnicy) oraz w północnej części miasta (począwszy od drogi krajowej nr 12 i ogródków działkowych).
- **Bory Dolnośląskie** - obszar ten objęto ochroną na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Wojew. Lub. Nr 9 poz. 172 z 28 lutego 2005 roku). Całkowita powierzchnia obszaru objętego

ochroną wynosi 26223ha. W granicach administracyjnych Żagania ochroną objęto kompleksy leśne na południe od osiedla Kolonia Laski i byłych Obozów Jenieckich „Stalag VIII C” i Stalag Luft III”. Należy nadmienić, że są to najbardziej na północ wysunięte obszary Borów Dolnośląskich, objętych ochroną w postaci OChK.

### 1.10.3. Pomniki przyrody

Według art. 40 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku „**pomnikami przyrody** są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyśka, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie”. Pomniki przyrody są ważnym elementem składowym krajobrazu, podnoszą jego piękno, posiadają wysokie walory dydaktyczne i edukacyjne. Na terenie miasta objęto ochroną w formie pomników przyrody 6 obiektów, to jest: 6 drzew i 1 głaz narzutowy.

Tabela 15. Miasto Żagań – wykaz pomników przyrody

Lp	Nazwa	Obwód cm	w	Wysokość m	Akt prawny <sup>4</sup>	Numer działki
1	Głaz narzutowy „Diabelski kamień”	1650		0,35	Nr 28	1049
2	Dąb szypułkowy	485		25	Nr 28	86
3	Sosna czarna	210		15	Nr 31	796
4	Buk zwyczajny (odmiana purpurowa)	427		26	Nr 33	796
5	Skupienie drzew: 2 dęby szypułkowe	490 i 380		21	Nr 34	113/8
6	Dąb szypułkowy	449		30	Nr 35	3909

### 1.10.4. Ochrona gatunkowa fauny i flory

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku „**ochrona gatunkowa** ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, gatunków rzadko występujących, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie umów międzynarodowych, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej”.

Miasto Żagań nie posiada opracowanej inwentaryzacji przyrodniczej w związku z powyższym nie ma możliwości przedstawienia pełnej listy gatunków fauny i flory podlegającej ochronie. Jednakże znaczna część chronionych gatunków roślin i zwierząt występująca na terenie miasta Żagań została wymieniona w podrozdziałach dotyczących szaty roślinnej i świata zwierzęcego (1.8. i 1.9.).

<sup>4</sup> Na podstawie Rozporządzenia Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 roku.

### 1.10.5. Elementy systemu ECONET – PL

Rozwój gospodarczy w XX wieku przyczynił się do gwałtownego wzrostu ilości zanieczyszczeń emitowanych do środowiska i jego całkowitej lub częściowej degradacji. Presja człowieka na przyrodę doprowadziła do zaniku wielu gatunków flory i fauny, postępującej synantropizacji oraz fragmentacji naturalnych ekosystemów. W celu zjednoczenia wysiłków na rzecz zachowania i ochrony środowiska przyrodniczego ustanowiono szereg porozumień i konwencji międzynarodowych, których sygnatariuszem jest również Polska. Jedną z ważniejszych inicjatyw krajów Wspólnoty Europejskiej, przyczyniającą się do integracji współpracy w dziedzinie ochrony przyrody jest koncepcja utworzenia Europejskiej Sieci Ekologicznej (**EECONET**). Sieć **EECONET** mają stanowić obszary powiązane przestrzennie i funkcjonalnie oraz objęte różnymi, wzajemnie się uzupełniającymi formami ochrony przyrody. Dla ochrony środowiska oraz poprawy jego funkcjonowania biologicznego i zwiększenia bioróżnorodności powstała krajowa sieć ekologiczna **ECONET - PL**, która jest częścią Europejskiej Sieci Ekologicznej **EECONET**, utworzonej w celu zintegrowania istniejących obszarów chronionych w poszczególnych krajach europejskich oraz potencjalnych obszarów przewidzianych do ochrony w jeden spójny system, zgodnie z przyjętymi międzynarodowymi kryteriami i standardami (koncepcja Europejskiej Sieci Ekologicznej została przyjęta przez Radę Europy w 1992 roku). Zasadniczymi elementami sieci są:

- obszary węzłowe, w których wyróżniono biocentra i strefy buforowe;
- korytarze ekologiczne.

Obszary węzłowe odznaczają się dużą różnorodnością gatunkową oraz różnorodnością form krajobrazowych i siedliskowych. Stanowią ostoję gatunków rodzimych i wędrownych, zwłaszcza rzadkich i zagrożonych wyginięciem. Wyróżnione w obszarach węzłowych biocentra obejmują obszary nagromadzenia największych walorów przyrodniczych. Otoczone są strefami buforowymi, które mają wyróżniające się walory, ale nie tak wysokie jak walory biocentrów. Natomiast korytarze ekologiczne to struktury przestrzenne, które umożliwiają rozprzestrzenianie się gatunków pomiędzy obszarami węzłowymi oraz terenami przylegającymi do nich.

Według koncepcji krajowej sieci ekologicznej **ECONET – Polska** (Liro, 1998) przez teren miasta Żagań przebiega krajowy korytarz ekologiczny 32k – „Doliny Bobru”. Obszar ten jest bezpośrednio i pośrednio powiązany z innymi obszarami węzłowymi oraz korytarzami ekologicznymi występującymi w regionie Niziny Śląsko – Łużyckiej i Wału Trzebnickiego:

a) międzynarodowe korytarze ekologiczne:

- 17m – Lubuski Odry;

b) krajowe obszary węzłowe:

- 9K – Borów Dolnośląskich;
- 33K – Wzgórz Dalkowskich.



W związku z powyższym należy unikać przerywania bądź przegradzania korytarzy przez lokalizację zabudowy inwestycji liniowych i innych obiektów inżynierskich. Na terenach, gdzie korytarze ekologiczne uległy przerwaniu, należy dążyć do poprawy tej sytuacji przez lokalizację zieleni towarzyszącej i uzupełniającej.

#### **1.10.6. Parki miejskie**

Parki miejskie nie są szczególną formą ochrony przyrody. Część z nich w wielu miastach podlega ochronie konserwatorskiej jako zabytki kultury. Jednak duże walory przyrodnicze ich terenów, a także bezpośrednie sąsiedztwo terenów zurbanizowanych, dla których pełnią ogromną rolę środowiskotwórczą i biocenotyczną, predysponują do przedstawienia tych obszarów w rozdziale dotyczącym ochrony środowiska. Na terenie miasta Żagań zlokalizowane są 3 parki miejskie:

- Park Pałacowy (objęty ochroną konserwatorską i ujęty w rejestrze zabytków): zlokalizowany na tyłach Pałacu Książęcego przy ul. Szprotawskiej;
- Park Św. Rocha: zlokalizowany pomiędzy ulicami Żarską i Śląską;
- Park Belaria: zlokalizowany na terenie Wzgórza Szubienicznego przy ul. Kozuchowskiej.

#### **1.10.7. Pozostałe elementy środowiska przyrodniczego podlegające ochronie**

Na podstawie przepisów ogólnych ochronie na omawianym terenie podlegają:

- lasy i grunty leśne;
- zieleń urządzona;
- gleby klas III – IVa;
- udokumentowane złoża;
- wody powierzchniowe;
- powierzchnia ziemi, krajobraz i powietrze.

##### **1.10.7.1. Lasy i grunty leśne**

Teren miasta jest wyjątkowo zasoby w obszary leśne. Ogólna powierzchnia lasów i gruntów leśnych na terenie miasta wyniosła pod koniec 2005 roku 2312,8ha, co stanowi 57,94% jego powierzchni. Rozmieszczenie terenów leśnych w granicach administracyjnych miasta Żagań wykazuje koncentrację w dwóch rejonach. Lasy porastają przede wszystkim zachodnią oraz południową część miasta. Dominującym gatunkiem drzewa jest sosna.

##### **1.10.7.2. Zieleń urządzona**

Zieleń urządzona na terenie miasta reprezentowana jest przede wszystkim w formie zieleni parkowej, alei i szpalerów przydrożnych, zieleni cmentarnej i przykościelnej oraz dodatkowo w formie obiektów zieleni

miejskiej, ogólnodostępnej, o funkcjach rekreacyjnych i estetycznych (zieleńce, boiska trawiaste) oraz zieleni przyzagrodowej (w północnej i południowej części miasta).

#### **1.10.7.3. Ochrona gleb**

Stosownie do ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 95, 16, 78 z późniejszymi zmianami) ochronie podlegają kompleksy użytków rolnych z glebami zaliczonymi do wysokich klas bonitacyjnych (klasy I – IV). Na terenie miasta dominują gleby o niskich walorach dla rolnictwa. Gleby o wysokiej wartości bonitacyjnej (klasy III – IVa) stanowią 15% ogólnej powierzchni gruntów ornych (72ha) oraz 54% ogólnej powierzchni użytków zielonych (76ha w klasach III – IV). W związku z powyższym praktycznie 1/7 powierzchni gruntów ornych oraz 1/2 powierzchni użytków zielonych podlega ochronie, a ewentualny rozwój przestrzenny w tym miejscach wymaga ingerencji w ochronę gleb. Wykorzystanie gruntów chronionych na cele nierolne, przy projektowanym obszarze powyżej 0,5ha wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rolnictwa. Użytki rolne klasy IV o powierzchni większej niż 1ha mogą być wykorzystane na cele nierolne i nieleśne za zgodą wojewody.

#### **1.10.7.4. Ochrona złóż**

Złożem kopalin jest nagromadzenie minerałów i skał, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą. Zgodnie z art. 41 Prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 roku, w celu określenia granic złoża, jego zasobów oraz geologicznych warunków występowania sporządza się dokumentację geologiczną. Udokumentowane złoża kopalin uwzględnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze miasta występują obecnie 3 udokumentowane złoża kopalin: jedno złożo surowców ceramiki budowlanej „Żagań” oraz dwa złoża kruszyw naturalnych: „Grajówka – Zbiornik Pole Południowe” oraz „Grajówka – Zbiornik Pole Północne”.

Przed przystąpieniem do wydobywania kopalin, zgodnie z art. 54, przedsiębiorca, na podstawie dokumentacji geologicznej oraz warunków określonych w koncesji, sporządza się projekt zagospodarowania złoża. Projekt zagospodarowania złoża powinien określać zamierzenia w zakresie:

- ochrony złóż kopalin, zwłaszcza przez ich racjonalne wykorzystanie;
- technologii eksploatacji zapewniającej ograniczanie ujemnych skutków wpływu na środowisko.

#### **1.10.7.5. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych**

Ochrona wód polega na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami przez zapobieganie naruszaniu równowagi przyrodniczej i przeciwdziałanie wywoływaniu w wodach zmian powodujących ich nieprzydatność dla ludzi, świata roślinnego i zwierzęcego oraz gospodarki narodowej. Ochronie podlegają wody śródlądowe powierzchniowe i podziemne oraz obszary ich zasilania. Według Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) (Kleczkowski, 1993) na omawianym terenie nie występuje żaden główny zbiornik wód podziemnych (GZWP) podlegający szczególnej ochronie.

#### 1.10.7.6. Ochrona krajobrazu

Struktura przestrzenna krajobrazu jest jednym z ważniejszych czynników wpływających na wartość przyrodniczą obszaru. Najważniejszymi elementami krajobrazu, które powinny podlegać ochronie są: lasy, większe zadrzewienia nieleśne, zadrzewienia śródpolne, pasy zieleni wzdłuż dróg i cieków wodnych, naturalne łąki w dolinach rzecznych, a także koryta rzek. Lasy, większe zadrzewienia lub zwarte, ekstensywnie użytkowane łąki spowalniają szybkość odpływu składników mineralnych oraz warunkują prawidłowe krążenie wody, pierwiastków i energii w środowisku. Zadrzewienia śródpolne ograniczają erozję wietrzną gleb, parowanie wody z gleb, szczególnie w okresie letnim oraz są miejscem bytowania gatunków zwierząt żywiących się wieloma szkodnikami upraw. Pasy zieleni przydrożnej zapobiegają tworzeniu się zasp śnieżnych na drogach. Szczególnie liczne dodatkowe korzyści występują w przypadku zachowania mało przekształconych rzek i ich dolin. Ochrona niezajętych przez przemysł, budownictwo, infrastrukturę techniczną i użytkowanie rolnicze dolin rzecznych bez obwałowań lub z wałami odsuniętymi daleko od rzeki, zapewnia nie tylko prawidłowe funkcjonowanie środowiska, ale także sprzyja lepszemu zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu miejscowości położonych w dolinach rzecznych, ochronie wód rzek przed zanieczyszczeniami obszarowymi pochodzenia rolniczego i samooczyszczaniu się tych wód. Takie doliny rzeczne pełnią rolę korytarzy ekologicznych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie zespołów roślinnych i zwierzęcych. Struktura przestrzenna krajobrazu musi być odpowiednio uwzględniana w procesie planowania przestrzennego. Zachowaniu najistotniejszych obszarów o cennych walorach krajobrazowych służy tworzenie form ochrony przyrody wymienionych w art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. Nr 92 poz. 880).

#### 1.11. Warunki podłoża budowlanego

Na terenie miasta Żagań warunki podłoża budowlanego scharakteryzowano z pominięciem: obszarów występowania złóż kopalin, terenów leśnych i rolnych w klasie III – IVa, łąk na glebach pochodzenia organicznego, terenów zieleni urządzonej, rejonów zwartej zabudowy miejskiej, obszarów międzywala oraz terenów wojskowych (Mapa Geośrodowiskowa Polski w skali 1:50000, arkusz Żagań nr 648, PIG, 2004).

Wyróżniono dwie podstawowe kategorie obszarów:

- warunki korzystne dla budownictwa;
- warunki niekorzystne, utrudniające budownictwo.

Warunki korzystne dla budownictwa posiadają obszary gdzie występują grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie stwierdzono zjawisk geodynamicznych, a głębokość wody gruntowej nie przekracza 2m od powierzchni terenu oraz grunty spoiste: zwarte, półzwarte i twardoplastyczne. Na terenie miasta korzystne warunki dla budownictwa występują na tarasach nadzalewowych Bobru zbudowanych z piasków i żwirów rzecznych osadzonych w czasie zlodowaceń północnopolskich (Wisły), znajdujących się w stanie co najmniej średniozagęszczonym oraz na

wysoczyźnie morenowej, którą stanowią utwory akumulacji szczelinowej (piaski i żwiry), lodowcowej (piaski, żwiry z głazami) oraz wodnolodowcowej (piaski i żwiry) w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym, skonsolidowane gliny zwałowe w stanie półzwałowym zlodowaceń środkowopolskich (Odry) oraz wodnolodowcowe piaski i żwiry zlodowaceń środkowopolskich (Warty) w stanie co najmniej średniozagęszczonym. Tereny te obejmują praktycznie cały waloryzowany obszar miasta, poza terenami międzywala rzeki Bóbr.

Warunki niekorzystne dla budownictwa charakteryzują obszary występowania gruntów słabonośnych (organiczne, grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste, luźne) oraz tam gdzie zwierciadło wody występuje płycej niż 2m p.p.t. W granicach miasta warunki niekorzystne, utrudniające budownictwo, występują w obrębie holocenijskich tarasów zalewowych, które są zbudowane z piasków, żwirów i namulów piaszczystych (rejonów niewaloryzowanych). Ponadto w granicach administracyjnych miasta dolina Bobru i strefy ujściowe jej dopływów zagrożone są zalaniem w czasie powodzi, jak miało to miejsce w lipcu 1997 roku.

## 2. UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE

### 2. 1. Historia

Miasto Żagań charakteryzuje się długą, ponad 800-letnią historią, której spuścizną są między innymi zachowane do dnia dzisiejszego liczne zabytki budownictwa i architektury oraz bogate tradycje. Istnieje wiele publikacji, podejmujących próbę przedstawienia historii miasta. Opracowane w 1993 roku przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków w Zielonej Górze „Studium Historyczno – Urbanistyczne” (poprzednie pochodzi z 1953 roku) przedstawia ewolucję przestrzenną miasta, poczynając od XII wieku do czasów współczesnych oraz ocenę wartości zabytkowej historycznego układu przestrzennego. W 1993 roku sporządzono także „Wytyczne konserwatorskie dla zabytkowego zespołu miejskiego w Żaganiu”. Na podstawie tych dokumentów w 2001 roku Lubuski Instytut Badań i Ochrony Dziedzictwa Kulturowego opracował „Program i strategię działań rewitalizacyjno – inwestycyjnych terenu Starego Miasta w Żaganiu”.

Początki miasta wiążą się z legendą głoszącą, że gród Żagański założyła około 700 roku księżniczka Żaganna – córka Wandy. Pierwsze wzmianki historyczne dotyczące Żagania pochodzą z 1202 roku. Dokumenty z II połowy XII wieku wskazują na istnienie w Żaganiu grodu kasztelańskiego oraz osady targowej, zlokalizowanej na terenie obecnej wsi Stary Żagań. Z uwagi na niekorzystne położenie w stosunku do głównego traktu handlowego, około roku 1230 osada została przeniesiona na miejsce obecnego Starego Miasta.

Na początku II połowy XIII wieku miasto otrzymuje od księcia glogowskiego przywileje lokacyjne na prawie magdeburskim. Wówczas to wytyczono według ówczesnych zasad urbanistycznych regularnie rozplanowane miasto – ulice biegły pod kątem prostym do czworobocznego rynku. Niewielki obszar miasta został otoczony drewniano – ziemnymi obwarowaniami, które w wyniku rozwoju przestrzennego miasta zostały przekroczone przez zabudowę w XIII wieku. Poza bramami, wzdłuż dróg rozwinęły się przedmieścia. Gospodarcze podstawy rozwoju miasta stwarzały od wieków rzemiosło i handel. Od XIV wieku działały cechy: piekarzy, szewców, rzeźników, tkaczy – sukienników, bednarzy i kuśnierzy. Wcześniej zostało potwierdzone istnienie osady rybackiej (1318 rok). Od XIV wieku istniał tutaj targ solny i odbywały się coroczne jarmarki.

Wiek XVII to okres intensywnego rozwoju miasta, początek budowy pałacu, ale także okres zaraz i licznych grabieży powodujących spustoszenie miasta i jego okolic (wojna 30 – letnia 1618 – 1648). W latach 1677 – 1688 pożary strawiły wiele kościołów i budynków, w tym także bibliotekę klasztoru augustianów. W 1730 roku spłonęło praktycznie całe miasto.

Wiek XIX przyniósł intensywny rozwój przemysłowy, a w konsekwencji przestrzenny miasta. Uruchomiono fabrykę papieru, gazownię, powstały farbiarnie, fabryki maszyn, nowy gmach poczty, sieć

kanalizacyjna i szpital miejski. W latach 1842 – 1862 Żagań stał się ważnym ośrodkiem życia kulturalnego i politycznego o znaczeniu ponadregionalnym.

Poniżej przedstawiono chronologicznie najważniejsze wydarzenia związane z historią miasta Żagań<sup>5</sup>:

- **około 700**: Według legendy słowiańska księżniczka Żaganna, córka Wandy, wnuczka króla Kraka zakłada gród nad Bobrem, który zostaje nazwany od jej imienia Żaganiem;
- **1202**: Zostaje wystawiony dokument przez księcia Henryka Brodatego dla klasztoru cystersów w Lubiążu. W dokumencie tym wymieniony jest kasztelan żagański Stefan. Jest to pierwsza wzmianka o istnieniu Żagania;
- **1251**: Gród przypada księciu Konradowi I, pierwszemu władcy wyodrębnionej dzielnicy głogowskiej;
- **1272**: Obok grodu powstaje kościół parafialny;
- **1273**: Konrad I umiera. Żagań przechodzi w ręce księcia Przemka, a następnie staje się własnością Konrada II;
- **1280**: Żagań staje się miastem lokowanym na prawie magdeburskim;
- **1284**: Przybywają do miasta augustianie. Otrzymują oni od księcia patronat nad kościołem parafialnym. W tym samym roku w mieście osiedlają się franciszkanie;
- **1298**: Umiera Konrad II, a Żagań przechodzi w ręce Henryka III Wiernego;
- **od 1309**: Miasto jest własnością Henryka IV;
- **1312**: Dochodzi do podziału księstwa głogowskiego, a Żagań staje się stolicą odrębnego księstwa;
- **1329**: Henryk IV zostaje zmuszony do złożenia hołdu królowi czeskiemu Janowi Luksemburskiemu;
- **1342**: Tron książęcy obejmuje Henryk V Żelazny;
- **1351**: W Żaganiu wybucha pożar;
- **1355**: W wyniku wojny Żagań z Łużycami i Śląskiem zostaje przyłączony do korony czeskiej;
- **1369**: Umiera Henryk V Żelazny;
- **1412**: W Żaganiu samodzielnym księciem zostaje syn Henryka VII – Jan I;
- **1429**: Oddziały husyckie zajmują Żagań i dokonują wielkiego spustoszenia. Husyci dewastują bibliotekę klasztoru augustianów;
- **1439**: Książę Jan I umiera;
- **1472**: Książę Jan II Szalony sprzedaje księstwo żagańskie książętom saskim;
- **1475**: Książęta sascy nadają Żaganiowi herb;
- **1486**: Pierwsza świątynia franciszkańska ulega pożarowi. w tym samym roku rozpoczyna się budowa nowego ratusza w zachodniej pierzei rynku;
- **1504**: Książę Jan II Szalony umiera;
- **1515**: Trwa rozbudowa kościoła parafialnego;
- **1539**: Franciszkanie opuszczają Żagań;
- **1541**: Kościół pofranciszkański pw. św. Piotra i Pawła przejmują ewangelicy;
- **1549**: Księstwo żagańskie przechodzi pod panowanie cesarza Austrii;

---

<sup>5</sup> Opracowanie na podstawie witryny internetowej miasta Żagań [www.um.zagan.pl](http://www.um.zagan.pl)

- **1598:** Przy kościele "na górcie" zostaje wzniesiona kaplica Bożego Grobu;
- **1602:** Zostaje zbudowana wieża kościoła pw. św. Piotra i Pawła. W tym samym roku cesarz miastu nadaje nowy herb;
- **1618:** Wybuch wojna 30-letnia, przemarsz wojsk rujnuje miasto i księstwo;
- **1627:** Książę Albrecht Wallenstein kupuje księstwo od cesarza Ferdynanda II;
- **1628:** Książę Wallenstein sprowadza jezuitów, którzy zakładają gimnazjum w opuszczonym przez franciszkanów klasztorze. W tym samym roku przybywa do Żagania z rodziną Jan Kepler, astronom i matematyk niemiecki;
- **1629:** Wallenstein przystępuje do przebudowy starego zamku żagańskiego na nowoczesną rezydencję obronną, pod kierunkiem architekta włoskiego Vincencio Boccacio;
- **1634:** Książę Wallenstein zostaje zamordowany, prawdopodobnie z rozkazu samego cesarza. Jednocześnie zostają przerwane prace nad przebudową zamku;
- **1646:** Cesarz Ferdynand III sprzedaje księstwo żagańskie Wacławowi Lobkowitzowi;
- **1670:** Bardzo mroźna zima powoduje, że kra lodowa niszczy i uszkadza wszystkie mosty w mieście;
- **1674:** Rozpoczyna się kontynuacja budowy pałacu pod kierunkiem włoskiego architekta Antonio Porta;
- **1677:** Miasto niszczy ogromny pożar;
- **1702:** Budowany jest murowany kościół pw. św. Ducha;
- **1709:** Mieszkańcy rozpoczynają budowę nowego kościoła ewangelickiego, zwanego kościołem Łaski pw. Trójcy Świętej;
- **1710:** Odbywa się konsekracja ewangelickiego kościoła pw. Trójcy Świętej;
- **1730:** Kolejny ogromny pożar trawi prawie doszczętnie miasto i klasztor augustianów;
- **1731:** Rozpoczyna się odbudowa kościoła i klasztoru w stylu barokowym;
- **1740:** W wyniku przegranej przez Austrię wojny z Prusami, Żagań przechodzi pod panowanie pruskie. Nowemu władcy mieszkańcy Żagania składają hołd we Wrocławiu;
- **1741:** Zostaje utworzony powiat żagański. Również w tym samym roku powstaje garnizon wojskowy;
- **1756:** W Żaganiu gości król Polski i elektor Saksonii, August III Sas;
- **1764:** Rozpoczyna się budowa konwiktu i wieży do obserwacji astronomicznych w kompleksie augustiańskim;
- **1765:** Opat zakonu augustianów Ignacy Felbiger drukuje w Żaganiu polsko – niemiecki elementarze i katechizmy, jak również przeprowadza reformę szkolnictwa na Śląsku oraz kształci nauczycieli;
- **1768:** W mieście powstaje Królewska Poczta Pruska;
- **1769:** Na wieży kościoła parafialnego Felbiger instaluje pierwszy na Śląsku piorunochron;
- **1773:** Zostaje rozwiązany zakon jezuitów a gimnazjum przejmuje Pruski Królewski Instytut Szkolny;
- **1786:** Księstwo żagańskie nabywa książę kurlandzki Piotr Biron;
- **1791:** Powstaje w mieście nowy szpital, nazwany szpitalem św. Ducha;
- **1792:** Książę Biron rozpoczyna gruntowną przebudowę i restaurację zespołu pałacowo – parkowego;
- **1793:** Staraniem księcia, zostaje uruchomiona Książęca Nadworna Drukarnia Książek;

- **1804:** Dochodzi w Żaganiu do tragicznej powodzi;
- **1806:** Wkraczają i zajmują Żagań wojska Napoleona;
- **1812:** Rozpoczyna się pod Żaganiem koncentracja wojsk napoleońskich, przygotowujących się do uderzenia na Rosję;
- **1844:** Nad księstwem żagańskim obejmuje władzę księżna Dorota;
- **1845:** Z inicjatywy księżnej Doroty przystąpiono do modernizacji pałacu żagańskiego;
- **1846:** Zostaje zakończona budowa neogotyckiej wieży kościoła ewangelickiego. Również w tym samym roku zostaje otwarta linia kolejowa łącząca Żagań z Głogowem i Jankową Żagańską;
- **1847:** Rozpoczyna się gruntowna przebudowa parku pałacowego, a pracami kieruje słynny architekt ogrodowy Oskar Teichert. Również w tym samym roku dochodzi do przebudowy kościoła pw. św. Krzyża;
- **1849:** Przebudowa kościoła pw. św. Krzyża zostaje zakończona;
- **1851:** Rozpoczyna się budowa szpitala pw. św. Doroty;
- **1854:** Zostaje uruchomiona fabryka sukna, w której do napędu maszyn użyto maszyny parowej;
- **1859:** Budowa szpitala pw. św. Doroty zostaje zakończona;
- **1863:** Oddano do eksploatacji gazownię miejską;
- **1868:** Rozpoczyna się przebudowa wieży ratusza w stylu renesansowym;
- **1869:** Przebudowa wieży ratusza zostaje zakończona;
- **1870:** Gruntowna przebudowa 100 hektarowego parku pałacowego zostaje zakończona;
- **1871:** Zbudowano linię kolejową łączącą Żagań z Żarami;
- **1875:** Zostaje otwarta linia kolejowa Żagań – Legnica;
- **1884:** Zbudowano pocztę. W tym samym roku rozpoczyna się budowa koszar artyleryjskich;
- **1886:** Koszary zostają wybudowane;
- **1889:** Uruchomiono kanalizację miejską;
- **1902:** Zbudowana zostaje kaplica dla gminy luterańskiej;
- **1909:** Ukończono budowę szpitala miejskiego;
- **1913:** Zostaje oddany do użytku nowy dworzec kolejowy;
- **1932:** Powstaje powiat szprotawski z siedzibą w Żaganiu;
- **1935:** Przestaje istnieć lenno tronowe Żagania;
- **1937:** Oddane do użytku zostają koszary dla wojsk pancernych;
- **1939:** W Żaganiu powstaje jeniecki obóz „Stalag VIII C”;
- **1942:** Zostaje utworzony w Żaganiu kolejny obóz jeniecki „Luft III” dla oficerów lotnictwa RAF i US AIR FORCE;
- **1944:** Dochodzi do wielkiej ucieczki 76 lotników z obozu jenieckiego „Luft III”;
- **1945:** Po zaciętych walkach Żagań zostaje zajęty przez oddziały wojsk radzieckich. W tym samym roku miasto przejmuje administracja Polska. Rozpoczyna się akcja przymusowego wysiedlania niemieckich mieszkańców Żagania;



- **1947:** Napływają do wyludnionego Żagania repatrianci z kresów wschodnich i ludność z innych części Polski. Rozpoczyna się odgruzowywanie miasta, uruchomienie fabryk, zakładów rzemieślniczych, instytucji i szkół;
- **1977:** Zakończono budowę nowych osiedli mieszkaniowych i zakładów;
- **1983:** Odbudowa żagańskiego pałacu zostaje zakończona;
- **1991:** Miasto odwiedzają potomkowie książąt żagańskich;
- **1995:** Zostaje podpisana umowa o partnerskiej współpracy z niemieckim miastem Netphen;
- **1996:** Żagań jako jedno z siedmiu miast Polski zostaje objęty rządowym programem ratowania miast historycznych;
- **1998:** Zostaje otwarta nowoczesna oczyszczalnia ścieków;
- **1999:** Utworzony zostaje powiat żagański z siedzibą w Żaganiu. W tym samym roku rozpoczynają się na szeroką skalę prace konserwatorskie w danym klasztorze augustianów;
- **2002:** Trwają uroczyste obchody 800-lecia Żagania pod patronatem Prezydenta RP Aleksandra Kwaśniewskiego;
- **2004:** Obchody 60-tej rocznicy „Wielkiej Ucieczki”;
- **2005:** Inauguracja roku akademickiego 2005/2006 –.Uniwersytet III Wieku;
- **2006:** Zawarcie umowy partnerskiej pomiędzy miastem Żagań a miastami niemieckimi Teltow i Ortrand.

## 2. 2. Osadnictwo

Miasto Żagań, którego średniowieczny układ urbanistyczny (obecne centrum miasta) wykształcił się w XIII wieku, powstało z osady targowej leżącej na trasie głównego szlaku handlowego, przebiegającego z ówczesnej Polski centralnej przez Śląsk do Niemiec. Całe założenie z wieloma cennymi obiektami zabudowy stanowi jedno z najcenniejszych założeń urbanistycznych na Śląsku. Wytyczone w XIII wieku rozplanowanie dzisiejszego centrum miasta oparte było na podstawowych elementach takich jak: ulice główne, ulice gospodarcze, place i parcele. Ukształtowany w XIII wieku plan, ulegając niewielkim przeobrażeniom w ciągu wieków, zasadniczo zachował się do dzisiaj. Zmian w parcelacji poszczególnych kwartałów dokonano szczególnie w końcu XVIII wieku, a następnie w XIX wieku, kiedy to działki ulegały poszerzeniu, a na całej ich szerokości lokalizowano kamienice o coraz bogatszej formie. Wnętrza kwartałów wypełniły się niekiedy chaotycznie usytuowaną zabudową gospodarczą. XIX – wieczny rozwój gospodarczy sprawił, że po zachodniej stronie rzeki Bóbr powstała nowa zabudowa mieszkalna i nastąpił rozwój terenów przemysłowych. Powyższe zadecydowało, że w strukturze przestrzennej miasta znalazła się rzeka Bóbr jako oś rozdzielająca nowe dzielnice mieszkaniowo – przemysłowe od historycznego, prawobrzeżnego centrum. Największe jednak zmiany nastąpiły w 2 połowie XX wieku.

Skutki ostatniej wojny (zniszczenia i późniejsze rozbiórki) spowodowały niekorzystne zmiany w układzie przestrzennym miasta. Znikają całe ciągi zabudowy mieszkalnej przy ulicy II Armii WP, Sobieskiego, Keplera (część południowa), Brackiej, Długiej, Libelta, Warszawskiej (odcinek zachodni), a także przy Rynku. Kolejnym etapem zniekształcenia kulturowej tkanki Żagania było zatarcie historycznej sieci

rozplanowania przez sanację na obszarze śródmieścia współczesnego budownictwa mieszkaniowego. Zunifikowane, wielkopłytowe bloki wypełniły blisko połowę staromiejskiej przestrzeni mieszkalnej. Budynki te są elementem rażąco dysharmonizującym z historyczną przestrzenią, zacierają ponadto zabytkowe rozplanowanie. Posadowienie ich bez uszanowania pierwotnej linii zabudowy, a nawet rozplanowania, spowodowało całkowitą likwidację niektórych ulic. Pozbawiona indywidualności zabudowa nie stworzyła przyjaznego otoczenia dla człowieka. Tak zabudowano południową część miasta i jego centrum (Rynek). Długie pozbawione detalu elewacje kontrastują z drobniejszym podziałem i detalem architektonicznym historycznych elewacji. Pozbawione dachów czy szczytów budynki wprowadzają monotonię w przestrzeni miejskiej (ulice: Keplera, II Armii WP, Rynek). Bardzo źle na przestrzeń miejską działają pustki budowlane, które starano się „przykryć” zieleńcami. Zmiany zaszły także w istniejącej zabudowie historycznej. Przeprowadzając remonty budynków lub adaptując partery na funkcje handlowe nie liczone się z indywidualnym charakterem każdego budynku, ujednolicając elewacje poprzez likwidację detalu oraz wymianę ozdobnej stolarki okiennej i drzwiowej. Niejednokrotnie wyburzano całe wnętrza, wprowadzając betonowe klatki schodowe, dzieląc duże mieszkania na mniejsze wbrew historycznym zasadom i wygodom mieszkańców. W poziomie parterów wprowadzono jedną funkcję do dwóch budynków, stosując znormalizowane okna wystawowe. Nowa sytuacja gospodarcza po 1989 roku, powstanie wielu punktów usługowo – handlowych, doprowadziło do wprowadzenia różnorodnych form reklamy, w większości nie podporządkowanej kompozycji i wystrojowi elewacji. Dodatkowy chaos w przestrzeni wprowadziły nawierzchnie asfaltowe na poszerzonych ulicach i duże płyty chodnikowe z betonu, uzupełniane kostką betonową.

Pomimo tych negatywnych rozwiązań Stare Miasto w dalszym ciągu pełni rolę centrum, zachowując swoją funkcję mieszkalno – handlową. Żagań jako zespół urbanistyczny pozostaje nadal cennym zabytkiem. Decyduje o tym, pomimo częściowego zatarcia, ciągle czytelne, indywidualne rozplanowanie starego miasta, z widocznymi dwoma etapami rozwoju przestrzennego w XIII wieku. Rozwój jaki nastąpił w XIX wieku, po zachodniej stronie Bobru, sprawił, iż w strukturze przestrzennej zespołu miejskiego znalazła się rzeka, a także duży kompleks zieleni rozległego parku pałacowego. Elementy zieleni i wody podnoszą znacząco walory kulturowe i krajobrazowe Żagania. O wysokiej randze zespołu decydują jednak głównie zabytki architektury.

## 2. 3. Zabytki

Obszar miasta Żagań jest terenem o dużym nasyceniu cennymi obiektami zabytkowymi z różnych epok i formacji stylowych, reprezentujących na ogół wysoki poziom artystyczny. Są to: kościoły, plebanie, zabudowania pałacowe i dworskie, budynki mieszkalne i gospodarcze, parki i założenia cmentarne. Zachowały one elementy pierwotnych układów urbanistycznych. W okresie powojennym stopień zachowania historycznie ukształtowanych układów zabudowy, za wyjątkiem centrum miasta, nie uległ zasadniczym zmianom. Do najcenniejszych obiektów zabytkowych należą:

- **Zespół Poaugustiański – Kościół Parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP.** Kościół p.w. Wniebowzięcia NMP pod względem historycznym i artystycznym jest jedną z najcenniejszych świątyń Dolnego Śląska. Dawni kronikarze przyjmują, iż świątynia powstała już w roku 1183, w czasie rządów piastowskiego księcia Bolesława I Wysokiego. Pierwsza źródłowa wzmianka o kościele pochodzi z dokumentu biskupa Tomasza II, określającego wielkość archiprezbiteriatów: krośnieńskiego i żagańskiego z 1272 roku. W drugiej połowie XIV wieku zakonnicy wzniesli trzynawową bazylikę. Po pożarach w latach 1472 i 1486 kościół odbudowano w konstrukcji halowej. Poważna przebudowa miała miejsce w 1515 roku gdy wzniesiono nową wieżę i wielki zachodni szczyt oraz podwyższono nawę główną. Po pożarze w 1730 roku odbudowane wnętrze otrzymało bogaty wystrój rzeźbiarsko – sztukatorski. Zewnętrzna architektura mimo wielu przebudów zachowała do dnia dzisiejszego charakter gotycki, natomiast loggia jest renesansowa. W kościele bardzo pięknie prezentują się stalle z 1695 roku oraz XVI wieczny ołtarz Św. Trójcy. W świątyni znajduje się także gotycki sarkofag księcia głogowsko – żagańskiego Henryka IV. Na uwagę również zasługuje ekspozycja muzealna ulokowana na emporze nad zakrystią kościoła.
- **Zespół Poaugustiański – dawny klasztor augustianów.** W 1285 roku książę Konrad przekazał augustianom zamek, który w połowie XIV wieku rozbudowali, wznosząc jednocześnie pałacyk opacki. W kolejnych wiekach klasztor był poddawany licznym przebudowom i zmianom wystroju. Dopiero po pożarze w 1730 roku został przebudowany w stylu barokowym i znacznie powiększony. Jedynie część pomieszczeń w skrzydle wschodnim klasztoru zachowała charakter gotycki. Klasztor poza celami zakonników i kapitułarzem mieści również kaplicę św. Anny z gotyckimi sklepieniami oraz wspaniałą bibliotekę klasztorną z XVIII wiecznym wystrojem. W księgozborze biblioteki znajdują się fragment Biblii z VIII wieku oraz pozycje od XVII do XIX wieku.
- **Zespół Poaugustiański – dawny klasztor augustianów.** Plac klasztorny zamyka dawny, późnogotycki spichlerz klasztorny, który pochodzi z końca XV wieku, częściowo przekształcony w XIX – XX wieku. Murowany z cegły o elewacji frontowej rozczłonkowanej wąskimi, ostrołukowymi blendami.
- **Zespół Poaugustiański – dawny konwikt.** Budowlą przylegającą do spichlerza jest dawny konwikt zbudowany w latach 1740 – 1758 na miejscu klasztornych budynków gospodarczych i szkoły nowicjatu. Konwikt posiada cenny rokokowy portal, a także barokowe malowidła z motywami astronomicznymi i portretem słynnego żagańskiego astronoma Jana Keplera. Obecnie mieści się tu hotel turystyczny.
- **Pałac Książęcy.** Pałac zbudowany został na miejscu piastowskiego zamku z przełomu XIII i XIV wieku. W roku 1628 księstwo kupił od cesarza Ferdynanda II, Albrecht Wallenstein. Nakazał zburzyć zrujnowany zamek i na tym samym miejscu rozpoczął budowę nowej siedziby godnej jego władzy. Zaprojektował ją Wincenty Boccaccio. Śmierć księcia przerwała prace. Dopiero jego następca, Wacław Euzebiusz Lobkowicz, ponownie podjął przerwana budowę w 1670 roku, tym razem według projektu Antoniego Porta. Jego syn Ferdynand w pełni ukończył dzieło przed 1700 rokiem. Książę Kurlandii – Piotr, od 1786 władca Żagania, dokonał we wnętrzach pałacowych dużych zmian, pozostawiając zewnętrzną fasadę bez przeróbek. W roku 1842 księstwo wraz z pałacem przechodzi

- na własność księżnej Doroty Talleyrand – Perigord. Pałac i dwór żagański stał się jednym z bardziej znanych w Europie. W latach panowania księżnej przeprowadzono w pałacu wiele prac modernizacyjnych. Obecny wygląd pałacu ukształtowany został w okresie baroku.
- **Park Książęcy (pałacowy).** Okalający pałac park miejski, dawniej książęcy, należy do obiektów najwyższej rangi. Uznawany już przed II Wojną Światową za najpiękniejszy na Śląsku i jeden z najwspanialszych w Europie Środkowej, jest jednym z największych zabytkowych parków miejskich w Polsce. To zielone królestwo swymi początkami sięga czasów Wallensteina, który założył obok pałacu zwierzyniec. Jego obecna postać ukształtowana została w XIX wieku, za czasów księżnej Doroty, przez Książęcego Inspektora Ogrodów i Parków, Oskara Teicherta.
  - **Kościół p.w. Św. Piotra i Pawła.** W roku 1284 do miasta przybyli z Saksonii franciszkanie. Książę Konrad II Garbaty ufundował dla nich we wschodniej części miasta kościół, obok którego powstały budynki klasztoru. Franciszkanie posiadali świątynię do roku 1540. Zamknięta następnie przez zwolenników Lutra, przeszła w ich ręce. Zakonnicy nie mogąc odprawiać nabożeństw, zostali zmuszeni do opuszczenia miasta. Kolejnym gospodarzem świątyni stało się zgromadzenie jezuickie. Sprowadzeni z Głogowa przez księcia Albrechta Wallensteina jezuita mieli za zadanie pokierować w mieście i księstwie akcją kontrreformacji. Zbudowali na miejscu zrujnowanego klasztoru franciszkanów kolegium. Na nowo wystroili wnętrze świątyni. W 1688 roku zniszczył je pożar. Dalsze remonty i przebudowy kościoła miały miejsce w latach 1696 – 1752 i w końcu XVIII wieku. Mimo licznych przekształceń kościół zachował charakter gotycki.
  - **Kościół p.w. Św. Krzyża.** Przybyli do miasta w roku 1284 augustianie przejęli przeznaczoną dla trędowatych kaplicę p.w. św. Wawrzyńca, znajdującą się na brzegu Bobru za murami miasta. Według tradycji po wylewie Bobru z 1332 roku, gdy na brzegu rzeki znaleziono krzyż, księżna Matylda, żona Henryka IV zwanego Wiernym, na miejscu kaplicy ufundowała kościół p.w. Krzyża Świętego. W XIX wieku żagańska księżna Dorota, zleciła swemu architektowi, Schatzbergowi, w roku 1849 przebudowę kościoła, nadając mu obecny kształt. Biskup Diepenbrock poświęcił go na nowo 29 listopada 1849 roku. Wnętrze kościoła posiada dość bogate wyposażenie rzeźbiarsko – stolarskie jak i kowalskie. Świątynią posiada jednolity neogotycki charakter o dużych wartościach artystycznych. W kościele mieszczą się również sarkofagi książęce.
  - **Kościół p.w. Nawiedzenia NMP.** Założycielem kaplicy ku czci Matki Bożej, wzniesionej na pagórku puszczańskim był opat Ludolf (1404 rok). Początkowo drewniana kaplica posiadała jeden ołtarz. W roku 1444 za opata Henryka III Stislava została ona zastąpiona przez wzniesiony z cegły kościół, który otrzymał dalsze ołtarze. Przebudowywany w XVII i XVIII wieku. W obecnej postaci barokowy z zachowanymi częściowo cechami gotyku. W późnorenesansowym wnętrzu świątyni mieści się kamienny ołtarz z około 1600 roku
  - **Kościół p.w. Ducha Św.** Augustianie po przybyciu do Żagania z Nowogrodu Bobrzańskiego w 1284 roku przejęli usytuowaną za murami miasta kaplicę p.w. Ducha Świętego. W 1541 roku kościół czasowo przejęli ewangelicy, aż w końcu przestano odprawiać w nim nabożeństwa. Na początku wojny 30 – letniej zrównano go z ziemią, ale w 1622 roku opat Paweł III Weiner postawił masywną

- nową budowlę. Późnobarokowy charakter świątynia nabyła w latach 1701 – 1702, natomiast wieżę nadbudowano w 1785 roku.
- **Kaplica Bożego Grobu.** Obok kościoła p.w. Nawiedzenia NMP mieści się Kaplica Bożego Grobu. Budowla jest wierną kopią Kaplicy Grobu Chrystusowego w Jerozolimie. W Europie są tylko dwie takie Kaplice w Görlitz i w Żaganiu. Z inicjatywy opata żagańskiego konwentu augustianów – Jakuba II Liebiga przystąpiono w Żaganiu w 1588 roku do prac nad jej odtworzeniem. Prace zakończono za Fryderyka Tschauera w roku 1589. Kaplicę wykonano z ciosów piaskowca, posiada płaski dach zwieńczony wieżyczką w kształcie latarni o sześciu kolumnkach. O tym, jak szybko Grób stał się celem pielgrzymek, świadczą napisy na ścianach.
  - **Dawne Kolegium Jezuickie.** Pierwszy budynek kolegium, wzniesiono w 1655 roku. W 1688 roku wybuchł pożar, który budynek zniszczył. Na jego miejscu odbudowano południowe skrzydło obecnego barokowego założenia. W 1733 roku kolegium powiększono o aulę, a w drugiej połowie XVIII wieku u o trzyskrzydłową część północną.
  - **Wieża kościoła poewangelickiego – widokowa.** Księżna Dorota w roku 1843 zleciła architektowi Karolowi Henrykowi E. Knoblauchowi projekt nowej wyniosłej wieży kościoła ewangelickiego w stylu neogotyckim. Prace rozpoczęto w listopadzie tegoż roku, ukończono w roku 1846.
  - **Mury miejskie.** Miasto otoczone było średniowiecznym kamiennym murem obronnym, którego fragmenty wraz z dwoma średniowiecznymi basztami zachowały się do dziś.
  - **Kamienice – Rynek.** Najcenniejszą grupę budynków stanowią kamieniczki przy Rynku. Na północnej pierzei – barokowe, a na południowej – renesansowe na zrębach gotyckich.
  - **Kamienice – ul. Warszawska i pl. Słowiański.** Wartościowy zespół kamieniczek tworzy również zwarta budowa ul. Warszawskiej powstała w XVIII i XIX wieku na zrębach starych budowli, łącząca Rynek z Placem Słowiańskim. Z tego samego czasu przetrwały kamieniczki na Placu Słowiańskim na środku, którego wznosi się fontanna w kształcie strzelistej gotyckiej wieżyczki.
  - **Wieża Ratuszowa.** W centrum żagańskiego Rynku mieści się Ratusz, który został zbudowany na początku XIV wieku. W XVI stuleciu przebudowano wieżę. Kolejnej gruntownej przebudowy dokonano w latach 1868 – 1869. Budowli nadano styl neorenesansowy, wzorując się na wieży florentyńskiego Palazzo Vecchio. Ozdobą budowli jest galeryjka i arkadowe zwieńczenie. Na murze znajduje się herb miasta nadany Żaganiowi przez cesarza Rudolfa w 1602 roku i godło księcia Ludwika Napoleona.
  - **Pałac (Biblioteka Miejska).** W pobliżu zespołu poaugustiańskiego znajduje się niewielki klasycystyczny pałac zaprojektowany na przełomie XIX i XX wieku. Wybudowany na rzucie podkowy, z zewnątrz zwraca uwagę półkolistą, spłaszczoną niszą wypełnioną rozetami nad wejściem i płaskorzeźbami o tematyce mitologicznej.
  - **Pałac (Sąd Rejonowy).** Na przeciwko żagańskiego pałacu znajduje się dawny budynek administracji książęcej. Zbudowany w końcu XVIII wieku. Klasycystyczny pałac posiada fasadę dekorowaną dwoma parami doryckich kolumn, podtrzymujących przyczółek. W jego wnętrzu widnieje płaskorzeźbiony herb książęcy Bironów. Tylną ścianę budynku stanowi odpowiednio zaadoptowany na ten cel mur miejski. To w tej budowlu latem 1813 pracował Stendhal.

- **Pałac (Urząd Miasta).** W bliskim sąsiedztwie kościoła p.w. św. Piotra i Pawła stoi klasycystyczny pałac zwany Wdowim. Zbudowany został w 1793 roku. Dzieło architekta rodem z Poczdamu, Krystiana W. Schultze. Wzniesiony przez Birona dla żony, później wykorzystywany przez książęcy urząd ziemski.
- **Zespół Szpitalny św. Doroty.** XIX wieczny kompleks szpitala św. Doroty składa się z kościoła p.w. Krzyża Świętego, kapliczki Loterańskiej, właściwej siedziby szpitala z kaplicą p.w. św. Doroty oraz zbudowanych później kilku budynków dodatkowych, z których wyróżnia się tzw. Dom Marii usytuowany przy ulicy Żelaznej. Autorem projektu szpitala był nadworny architekt księżnej żagańskiej Doroty, Leonard Dorst Schatzberg. Budowla utrzymana jest w ulubionym stylu chlebowawczy projektanta, gotyku. Kaplica mieści się w budynku szpitala św. Doroty. Kamień węgielny pod budowę kaplicy położono 3 maja 1851 roku, w 1859 roku budowę zakończono. We wnętrzu zwraca uwagę piękny ołtarz skrzydłowy z końca XV wieku. Scena środkowa przedstawia Ukoronowanie Marii, po bokach: Zwiastowanie, Nawiedzenie, Narodziny Chrystusa, Modlitwa Trzech Królów, w predelli – Śmierć Marii. Na szafie ołtarzowej stoją, każda innego pochodzenia, figury Zbawiciela, Marii i ulubionego ucznia Chrystusa. Ponadto w kaplicy zobaczyć można rzeźbę przedstawiającą Męczeństwo św. Doroty oraz obraz przedstawiający św. Jadwigę w sukni zakonnej. Nad wejściem, we wnętrzu umieszczona jest płaskorzeźba głowy Chrystusa. W wyposażeniu kaplicy znajdują się ławki i żyrandol są w stylu neogotyckim. Wejście do kaplicy stanowią drzwi w obramieniu nawiązującym do gotyku płomienistego. W zwieńczeniu wstawiono figurki dwóch aniołów, pomiędzy którymi jest rzeźba Matki Boskiej.
- **Były Obóz Jeniecki „Stalag VIII C” i „Luft III”.** „Stalag VIII C” w okresie od jesieni 1939 do jesieni 1942 roku był największym obozem jenieckim w VIII Okręgu Wojskowym Wehrmachtu. Ogółem przez „Stalag VIII C” i jego filie przeszło około 300 tysięcy jeńców. Byli to między innymi: Francuzi, Rosjanie, Belgowie, Włosi, Jugosłowianie i Polacy. W maju 1942 roku powstał w sąsiedztwie „Stalagu VIII C”, obóz dla lotników alianckich, podległy dowództwu Luftwaffe – „Stalag Luft III”. Przebywało w nim 10549 jeńców. Większość z nich stanowili piloci amerykańscy i angielscy, sporo było także żołnierzy innych narodowości, w tym Polaków. To właśnie stąd miała miejsce słynna, brawurowa wielka ucieczka w nocy z 24 na 25 marca 1944 roku. Wydrążonym w ziemi tunelem, o długości 111m i głębokości około 10m wydostało się poza teren obozu 76 jeńców. Trzem z nich ucieczka się powiodła, pozostali zostali schwytani, a pięćdziesięciu spośród nich na specjalny rozkaz Hitlera rozstrzelano. Dziś w tym miejscu znajduje się Muzeum Martyrologii Alianckich Jeńców Wojennych. Można tu zobaczyć to, co udało się uratować: dokumentację dotyczącą Stalagu i powojennych procesów zbrodniarzy, zdjęcia, wspomnienia jeńców, przedmioty ich codziennego użytku, a nawet wykonane w obozie wytwory rzemiosła. Przed siedzibą muzeum ustawiono pomnik z 1961 roku, dłuta Mieczysława Waltera, który ma upamiętniać zbrodniczą działalność Wehrmachtu.

Obiekty, zespoły i założenia wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku, nr 1568, poz. 162). Odnośnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń

konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Wykaz obiektów figurujących w rejestrze zabytków przedstawia załącznik I-2.

Ochroną konserwatorską objęte zostały także zespoły i obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Są to zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref. Dla prac remontowych i modernizacyjnych, związanych z rozbudową i przebudową obiektów oraz dla prac rozbiórkowych prowadzonych przy zabytkach znajdujących się poza strefami i uwzględnionych w ewidencji należy uzyskać uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wojewódzka i gminna ewidencja zabytków architektury i budownictwa obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 rokiem, w których późniejsza działalność nie zatępiła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie. Stanowią one charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadają znaczące w skali lokalnej walory artystyczne – architektoniczne.

Wykaz obiektów figurujących w ewidencji zabytków przedstawia załącznik I-3.

## 2. 4. Stanowiska archeologiczne

Na terenie miasta znajdują się liczne stanowiska archeologiczne, stanowiące wielorodny materiał zabytkowy z różnych przedziałów czasowych. Rejonem koncentracji reliktów archeologicznych jest Stare Miasto w Żaganiu, gdzie pod obecnym poziomem użytkowym znajduje się substancja zabytkowa, reprezentująca różne warstwy kulturowe datowana od wczesnego średniowiecza po czasy nowożytnie.

Miejski zasób wartości kulturowych podlegających ochronie uzupełnia 81 stanowisk archeologicznych, z czego 4 figurują w rejestrze zabytków.

Tabela 16. Miasto Żagań – wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Charakter stanowiska	Numer obrębu	Chronologia	Numer rejestru
osada ślad osadniczy ślad osadniczy	15	okres halsztacki, kultura łużycka pradzieje późne średniowiecze – okres nowożytny	184
osada	16	okres halsztacki, kultura łużycka	183
osada osada	18	okres halsztacki – okres lateński, kultura łużycka epoka brązu, okres halsztacki, kultura łużycka	80
cmentarzysko	33	okres halsztacki, kultura łużycka	174

Wykaz stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków przedstawia załącznik I-4.

## 2. 5. Strefy konserwatorskie

Dla ochrony zabytkowej substancji i właściwego kształtowania zabudowy oraz struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta opracowanie M. Witnickiego „Wytyczne konserwatorskie dla zabytkowego zespołu miejskiego w Żaganiu” wydziela następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) **Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej.** W strefie „A” zakłada się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie w strefie „A” zmierzają do zachowania i uczynienia historycznego układu przestrzennego oraz do konserwacji jego głównych elementów: zabudowy, rozplanowania, przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrza urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, układów zieleni zabytkowej, kamiennej nawierzchni, małej architektury. Dąży się też do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów. Wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowywania do współczesnych funkcji, czy też rozbiórki oraz dokonywania podziałów nieruchomości znajdujących się w obszarze strefy, wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Strefa „A” jest równoznaczna ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej tak więc na wszelkie prace ziemne w jej obszarze wymagane jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Strefa „A” obejmuje obszar Żagania o najwyższych wartościach kulturowych i największym nasyceniu elementami zabytkowymi. Ze względu na występujące tutaj zróżnicowanie podzielono strefę „A” na strefy: „A1” i „A2”:

- a) Strefa „A1” obejmuje obszar średniowiecznego ośrodka miejskiego wyznaczonego następującymi granicami:
  - od zachodu: brzegiem kanału, od granicy Parku Pałacowego do Placu Wolności i ul. X – lecia do granic działek nr: 985 i 925;
  - od północy: granicą działki nr 985 poza zabudową frontową Placu Wolności i ul. Jana Pawła II;
  - od wschodu: granicą działek nr: 1227 i 1228, dalej granicą działek nr: 1093 i 1094 i zewnętrzną linią ograniczającą ul. Wałową do granicy Parku Pałacowego;
  - od południa: północną granicą Parku Pałacowego do brzegu kanału.
- b) Strefa „A2” obejmuje dwa założenia architektoniczno – krajobrazowe (Pałac Książęcy i szpital św. Doroty) o wysokiej wartości zabytkowej w następujących granicach:
  - teren Pałacu Książęcego i Parku Pałacowego wyznaczony ogrodzeniem parku i brzegiem kanału;
  - teren szpitala z kościołem św. Doroty w granicach ogrodzenia wraz z terenem nadbrzeżnym położonym wzdłuż ogrodzenia;
  - teren mieszkalno – gospodarczy działki nr 795, przylegający do działki kościelnej nr 1101.



- 2) **Strefa „B” – ochrony zachowanych wartości kulturowych.** Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim: zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów. Na obszarze strefy „B” wprowadza się wymóg uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, remontów, przebudów, rozbiórek oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w ewidencji wojewódzkiej i gminnej, jak i wznoszenia nowych obiektów. Tereny objęte ochroną w postaci strefy „B” nie tworzą w Żaganiu jednolitego zwartej obszaru, ale obejmują kilka terenów różnej wielkości, o różnym charakterze przestrzennym i funkcjonalnym, położonych w różnych rejonach miasta. Z tego względu wyznaczono odrębne strefy: „B1”, „B2”, „B3” i „B4”:
- a) Strefa „B1” obejmuje obszar ekspansji urbanistycznej i architektonicznej w 2 połowie XIX wieku i w początkach XX wieku. Na tym obszarze znajdują się zespoły zabudowy willowej, wznoszonej dla zamożnej burżuazji żagańskiej. Strefa „B1” mieści się w rejonie:
- od granicy strefy „A1” ul. św. Cecylii do ul. Wojska Polskiego;
  - ulicą Wojska Polskiego do skrzyżowania z ul. Piłsudskiego, obejmując teren wokół skrzyżowania z kościołem p.w. św. Ducha wraz z budynkiem sąsiednim oraz budynek nr 11 przy ul. Armii Krajowej;
  - wzdłuż ul. Piłsudskiego, obejmując frontowe budynki północnej pierzei tej ulicy oraz skrzyżowania z ul. Armii Krajowej wraz z 3 budynkami szpitala i przyległym do nich terenem;
  - wzdłuż ul. Łużyckiej, obejmując frontowe budynki południowej pierzei tej ulicy;
  - po wschodniej stronie ul. Wałowej i wzdłuż niej do granicy strefy „B2”, na głębokość odległości budynku przy ul. Szprotawskiej 8, od ogrodzenia Parku Pałacowego, obejmując budynki przy ul. Szprotawskiej 5 i 7.
- b) Strefa „B2” obejmuje teren nieistniejącego kościoła ewangelickiego z zachowaną jedynie wieżą. Neogotycka wieża oprócz wartości zabytkowej jest dominantą urbanistyczną, widoczną w krajobrazie miasta z różnych kierunków.
- c) Strefa „B3” obejmuje teren skweru położonego przy ul. Dworcowej (Plac Orląt Lwowskich) wraz z otaczającą zabudową, tworzącą jego ściany, włączając w to budynek wojskowy oraz budynek fabryczny przy ul. Wodnej.
- d) Strefa „B4” obejmuje zespół architektoniczno – krajobrazowy jaki tworzy grupa XIX – wiecznych obiektów mieszkalnych, wysoce charakterystycznych dla architektury epoki związanej ze społeczną pozycją burżuazji przemysłowej. Usytuowanie budynków wzdłuż szerokiej, zadrzewionej alei tworzy wyodrębniony z otoczenia zespół mieszkalny (ul. Śląska).
- 3) **Strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów.** Strefa ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub

obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Są to obszary wykluczone z zainwestowania i zalesiania. Położenie historycznego ośrodka miejskiego Żagania w dolinie rzeki Bóbr otoczonej wzgórzami sprawia, że z wielu stron i z wielu dróg dojazdowych roztaczają się interesujące, estetyczne widoki na sylwetę Starego Miasta. Ochroną konserwatorską objęto najszerszy widok na Stare Miasto od strony zachodniej wyznaczony następującymi granicami:

- od Placu Kilińskiego, ulicą Księżnej Żaganny do ul. Piastowskiej;
- ulicą Piastowską, następnie odcinkiem do niej prostym do skrzyżowania ulic: Reymonta i Przyjaciół Żołnierza oraz dalej przez skrzyżowanie ul. Dworcowej i Traugutta do rzeki Bóbr.

4) **Strefa „K” – ochrony krajobrazu naturalnego.** Obejmuje ona obszar krajobrazu związanego integralnie z zespołem zabytkowym znajdującym się w jego otoczeniu lub obszary o charakterystycznym wyglądzie, ukształtowane w wyniku działalności człowieka. Działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują restauracje zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania. Na obszarze strefy „K” wymagane jest uzgadnianie inwestycji z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Na terenie Żagania wyjątkowo dużą powierzchnię zajmują tereny krajobrazu naturalnego. Największy teren związany jest z rzeką Bóbr, a także z historycznym ośrodkiem miejskim. Ochroną konserwatorską objęto dwa obszary jako strefy ochrony krajobrazu naturalnego: „K1” i „K2”:

a) Strefa „K1” posiada w Żaganiu szczególne znaczenie ze względu na wielką rolę jaką w układzie przestrzennym miasta odgrywa rzeka Bóbr, kanał i związana z nim zieleń. Bóbr jest, obok monumentalnych obiektów architektury zabytkowej, najważniejszym czynnikiem malowniczości miasta. Strefa „K1” obejmuje obszar wyznaczony następującymi granicami:

- na wschodzie: od mostu przy szpitalu św. Doroty, granicą strefy „A2” i „A1” do mostu przy Placu Wolności górą skarpy nadrzecznej do ujścia cieku wodnego, biegnącego od ul. Nowogródzkiej;
- na zachodzie: zachodnią stroną rzeki w kierunku południowym górą skarpy nadrzecznej do ul. Kolejowej, włączając zalesiony teren przy miejskiej wieży ciśnień;
- na południu: wzdłuż ul. Leśnej do mostu przy szpitalu św. Doroty, obejmując tereny tak zwanego „górnego parku”.

b) Strefa „K2” obejmuje cypel skarpy położonej pomiędzy ulicami: Żarską, Śląską i Bolesławiecką. W tym rejonie znajdują się relikty pałacu hr. Von Dohna, a w układzie starodrzewu zachowały się szpalery drzew, stanowiące niegdyś główną aleję dojazdową pałacu.

5) **Strefa „W” – ochrony reliktyw archeologicznych.** Strefa „W” obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości stanowisk archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej, a charakteryzujących się własną formą krajobrazową. Obiekty, dla których wyznaczono strefę „W”

wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę. Na terenie Żagania strefę „W” podzielono na dwie strefy: „W1” i „W2”:

- a) strefa „W1” obejmuje obszar miasta średniowiecznego wraz z terenem przedlokacyjnym osady (tożsame z granicami strefy „A1”);
- b) strefa „W2” obejmuje teren przedmieścia Kożuchowskiego z miejscem usytuowania najstarszego szpitala miejskiego, powstałego w XIII wieku. Strefą „W2” objęte jest Wzgórze Szubieniczne, które wieńczy tak zwana „Wieża Bismarcka”. Jest to obszar domniemanego grodu kasztelańskiego i późniejszego zamku.

### 3. SFERA SPOŁECZNA

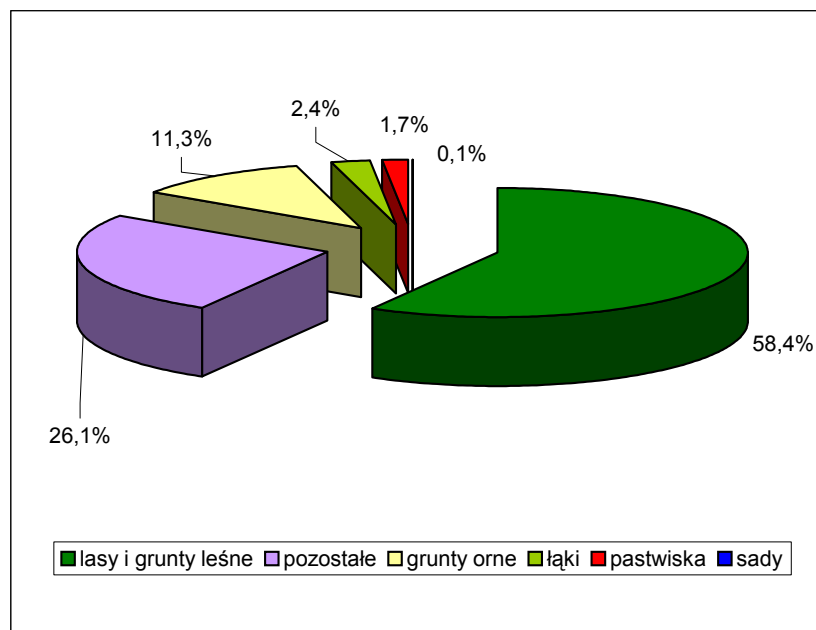
#### 3. 1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

##### 3.1.1. Struktura użytkowania gruntów

Tabela 17. Miasto Żagań – użytkowanie gruntów w 2005 roku (w ha)

Powierzchnia ogólna	Użytki rolne					Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty i nieużytki
	Razem	W tym					
		grunty orne	sady	łąki	pastwiska		
3992	619	453	4	96	66	2333	1040

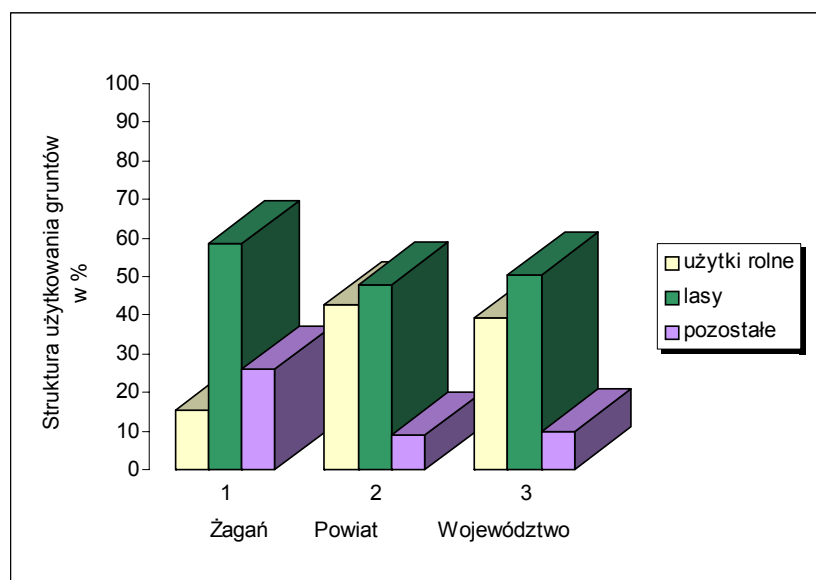
Użytki rolne stanowią 15,51% ogólnej powierzchni miasta, lasy i grunty leśne 58,44%, a pozostałe grunty i nieużytki 26,05%. Natomiast w strukturze użytków rolnych największy obszar zajmują grunty orne – 73,18% oraz łąki – 15,51%.



Rysunek 3. Miasto Żagań – struktura użytkowania gruntów w 2005 roku

Tabela 18. Miasto Żagań – struktura użytkowania gruntów w 2005 roku (w %)

Jednostka administracyjna	Użytki rolne					Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty i nieużytki
	Razem	W tym					
		grunty orne	sady	łąki	pastwiska		
Miasto Żagań	15,51	73,18	0,65	15,51	10,66	58,44	26,05
Powiat Żagański	42,88	77,78	0,47	13,48	8,28	48,03	9,09
Województwo Lubuskie	39,44	74,23	0,54	18,43	6,80	50,58	9,97



Rysunek 4. Miasto Żagań – struktura użytkowania gruntów w 2005 roku w (%)

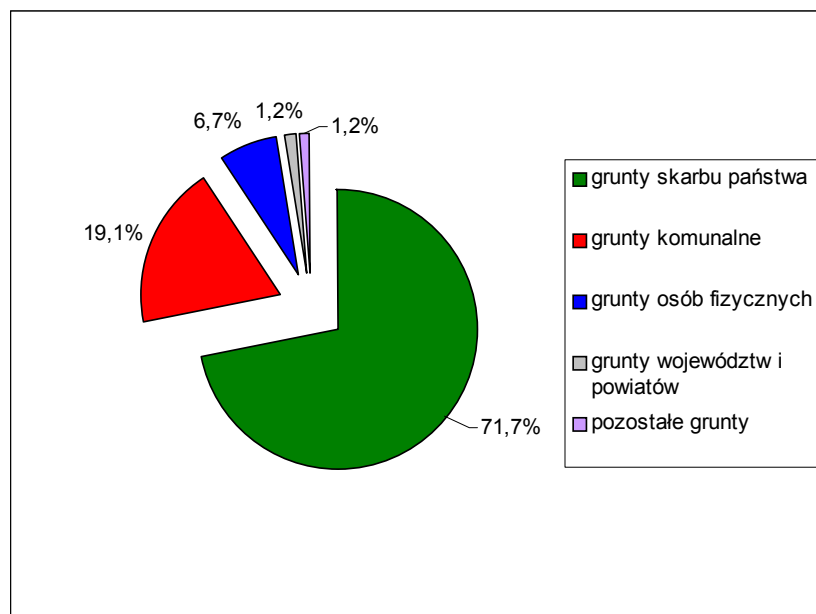
Z powyższej ryciny i tabeli wynika, że w porównaniu z powiatem i województwem na terenie Żagania dominują tereny określone kategorią „pozostałe”, w skład których wchodzi między innymi: obszary zabudowy mieszkaniowej, tereny przemysłowe, place, ulice, skwery, parki, tereny wodne, nieużytki itp. Jest to charakterystyczne dla gmin o statusie miejskim. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że udział terenów leśnych stanowi w Żaganiu największy odsetek w porównaniu do zagospodarowania w powiecie i województwie. Najmniejszy odsetek stanowią w Żaganiu użytki rolne. Natomiast sama struktura użytków rolnych jest zbieżna z porównywanymi wartościami.

### 3.1.2. Struktura własnościowa gruntów

Tabela 19. Miasto Żagań – własność gruntów w 2006 roku

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha	Struktura w %
Grunty Skarbu Państwa	2891	71,72
Grunty komunalne	771	19,13
Grunty województw	2	0,05
Grunty powiatów	48	1,19
Grunty osób fizycznych	270	6,70
Grunty spółek prawa handlowego	31	0,77
Grunty spółdzielni	15	0,37
Grunty kościołów	3	0,07

Zaledwie niecałe 7% gruntów znajduje się w rękach osób fizycznych. Ze względu na rozległe obszary leśne oraz tereny wojskowe ponad 2/3 gruntów jest własnością skarbu państwa. Grunty spółek prawa handlowego, spółdzielni oraz kościołów i związków wyznaniowych stanowią niewiele ponad 1% ogólnej powierzchni miasta. Znaczącą grupę w strukturze własności gruntów stanowią tereny komunalne – blisko 20%.



Rysunek 5. Miasto Żagań – struktura władania gruntami w 2006 roku

### **3.1.3. Uwarunkowania związane z dotychczasowym rozwojem zainwestowania miejskiego**

Układ przestrzenny Żagania tworzy szereg elementów, które powstawały w historycznym cyklu rozwojowym miasta. Miasto charakteryzuje średniowieczny rodowód. Modelowym przykładem dobrze zachowanego historycznego układu urbanistycznego o wczesnośredniowiecznej metryce jest, pomimo niekorzystnych zmian powojennych, centrum miasta. Kolejnymi elementami struktury przestrzennej miasta w trakcie jego rozwoju były tereny przemysłowe, położone na północny – zachód, południowy – zachód oraz wschód od centrum. Konsekwencją rozwijania funkcji przemysłowej, zarówno w okresie przedwojennym jak i powojennym, była budowa osiedli mieszkaniowych, zlokalizowanych głównie na zachód od centrum. Zabudowę miasta otacza system terenów otwartych, na który składają się zespoły zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, tereny rolnicze oraz rozległe kompleksy leśne. Wpisują się one w wielkoprzestrzenne wnętrza krajobrazowe doliny rzeki Bóbr.

Strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta tworzą dzisiaj różnorodne elementy różniące się stanem i jakością zagospodarowania, stopniem wykorzystania przestrzeni i standardami. Wśród podstawowych elementów tej struktury wymienić należy:

- wielkoprzestrzenna dolina rzeki Bóbr rozszerzająca się wyraźnie na południe i północ od terenów śródmiejskich z charakterystycznym przewężeniem w rejonie Placu Jana Kilińskiego i Placu Wolności;
- Stare Miasto z historycznie ukształtowanym, zabytkowym układem urbanistycznym, ze skoncentrowanymi tu usługami ogólnomiejskimi oraz zróżnicowanymi co do standardów zespołami zabudowy. Zabudowa tego obszaru jest w znacznym stopniu zdekapitalizowana co sprawia, że ten atrakcyjny niegdyś obszar miasta nie w pełni wykorzystuje swoje funkcje. Prowadzone są w tym miejscu inwestycje rewitalizacyjne;
- tereny śródmieścia (ulice: Jana Pawła II, Armii Krajowej i Józefa Piłsudskiego – po wschodniej stronie rzeki Bóbr oraz ulice: Księżnej Żaganny, Przyjaciół Żołnierza i Dworcowej – po zachodniej stronie rzeki Bóbr) o XIX – wiecznym rodowodzie, ze skoncentrowanymi tu usługami ogólnomiejskimi;
- tereny zieleni urządzonej (Park Pałacowy, Bażanciarnia, Folwark Doroty, Park Górny, Folwark Pauliny) położone wzdłuż zakoli rzeki Bóbr na południe od Starego Miasta;
- zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej, baz i składów wraz z towarzyszącą zabudową mieszkalną położone na północny – zachód (ul. Fabryczna), południowy – zachód (ul. Dworcowa) oraz wschód (ul. Kożuchowska) od Starego Miasta;
- tereny zuniformizowanej zabudowy wielorodzinnej (wysokiej intensywności) położone w zachodniej części miasta (osiedla: XXX – lecia i Bema) zrealizowanej w latach 70-tych XX wieku;
- tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej położonej w południowo – zachodniej (Kolonias Laski), południowo – wschodniej (Osiedle Moczyń) i północnej części miasta (Osiedle Łąkowa, Rybaki i Lutynia);

- tereny szlaków kolejowych oraz obiektów obsługi technicznej miasta (ul. Dworcowa i Kolejowa);
- tereny wojskowe położone w północno – zachodniej części miasta (ul. Żarska);
- tereny po byłym obozie jenieckim „Stalag VIII C” i Stalag Luft III” położone w południowej części miasta (ul. Lotników Alianckich);
- tereny otoczenia obszarów zainwestowanych z dominującym udziałem obszarów leśnych.

Ukształtowana w dotychczasowym rozwoju przestrzennym miasta jego struktura funkcjonalno – przestrzenna w pełni wykorzystuje istniejące uwarunkowania terenowe, nie naruszając tych części, które w formie barier rozwojowych wyraźnie tu występują. Bariery te to przede wszystkim: dolina rzeki Bóbr oraz tereny leśne położone w południowej, zachodniej i północnej części miasta. Uwarunkowania przyrodnicze (rzeźba terenu, gleby, kompleksy leśne, itp.) zadecydowały także o rozwoju przestrzennym terenów otaczających część śródmiejską i ich wyraźnym podziale na część zachodnią i wschodnią od osi rzeki Bóbr i Starego Miasta. W części zachodniej dominuje zabudowa o wysokiej intensywności wraz z towarzyszącymi jej funkcjami produkcyjnymi i usługowymi. W części wschodniej dominuje zabudowa jednorodzinna o niskiej intensywności.

## 3. 2. Demografia

### 3.2.1. Podstawowe dane o ludności

Podstawowymi miernikami charakteryzującymi zbiorowość ludzką jest jej liczebność i rozmieszczenie. Gmina miejska Żagań 31 grudnia 2005 roku liczyła 26635 mieszkańców. Zamieszkiwało ją 12759 mężczyzn oraz 13876 kobiet. Współczynnik feminizacji, to jest stosunek liczby kobiet na 100 mężczyzn wynosi 109 i jest wyższy od średniej dla powiatu żagańskiego – 106 oraz od średniej charakteryzującej województwo lubuskie – 106.

Na 1km<sup>2</sup> powierzchni miasta przypada 666 mieszkańców. Gęstość zaludnienia jest więc 9 – krotnie większa od średniej dla powiatu i województwa (odpowiednio 73 i 72osoby/km<sup>2</sup>). Współczynnik występujący w Żaganiu jest jednak charakterystyczny dla gmin miejskich, które charakteryzują się dużą gęstością zaludnienia.

Tabela 20. Miasto Żagań – współczynnik feminizacji i gęstość zaludnienia w 2005 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Współczynnik feminizacji	109	106	106
Gęstość zaludnienia	665,88	72,88	72,14

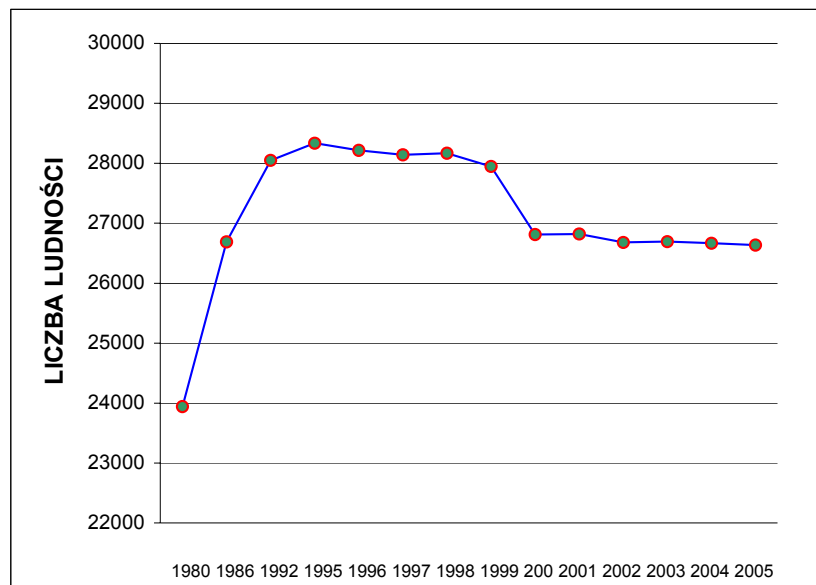


Tabela 21. Miasto Żagań – zaludnienie w latach 1980 – 2005

Rok	Liczba ludności
1980	23942
1986	26691
1992	28050
1995	28335
1996	28219
1997	28140
1998	28170
1999	27947
2000	26813
2001	26821
2002	26682
2003	26693
2004	26665
2005	26635

W analizowanym okresie czasu liczba ludności miasta Żagań mieści się w przedziale od 24 do 29 tysięcy mieszkańców. Największa dynamika w procesie zaludnienia miasta związana jest z okresem od 1980 do 1995 roku. Wtedy to liczba mieszkańców Żagania wzrosła z 23942 do 28335 osób (wzrost o ponad 18%), przy czym największy przyrost nastąpił w okresie zaledwie 6 lat (od 1980 do 1986 roku) i wyniósł 11,5%. Związany był głównie z wyżem demograficznym obserwowanym w pierwszej połowie lat 80-tych XX wieku.

W okresie ostatnich 10 lat liczba ludności miasta Żagań systematycznie spada. W 2005 roku miasto zamieszkiwało 1700 osób mniej (6%) niż w połowie lat 90-tych XX wieku. Główną przyczyną powyższego są niekorzystne tendencje demograficzne takie jak: spadek przyrostu naturalnego oraz ujemne saldo migracji wywołane przede wszystkim złą sytuacją na lokalnym rynku pracy.



Rysunek 6. Miasto Żagań – zaludnienie w latach 1980 – 2005

### 3.2.2. Struktura wieku mieszkańców

Na liczbę ludności decydujący wpływ mają dwa czynniki: ruch naturalny oraz wędrówkowy ludności. Te z kolei zdeterminowane są przez strukturę ludności według wieku i płci. Struktura ludności według wieku określa proces starzenia się ludności, definiowany najogólniej jako zmiany stanu i struktury według wieku ludności, polegające na wzroście w ogólnej liczbie udziału osób starszych. Za granicę starości przyjmuje się umownie wiek 60 lat. Obecnie ludność województwa lubuskiego, podobnie jak całej Polski starzeje się. Jednak w małych miastach udział dzieci i młodzieży jest większy co powoduje, że pod względem struktury wieku mieszkańców miasto Żagań obecnie możemy określić jako jednostkę młodą.

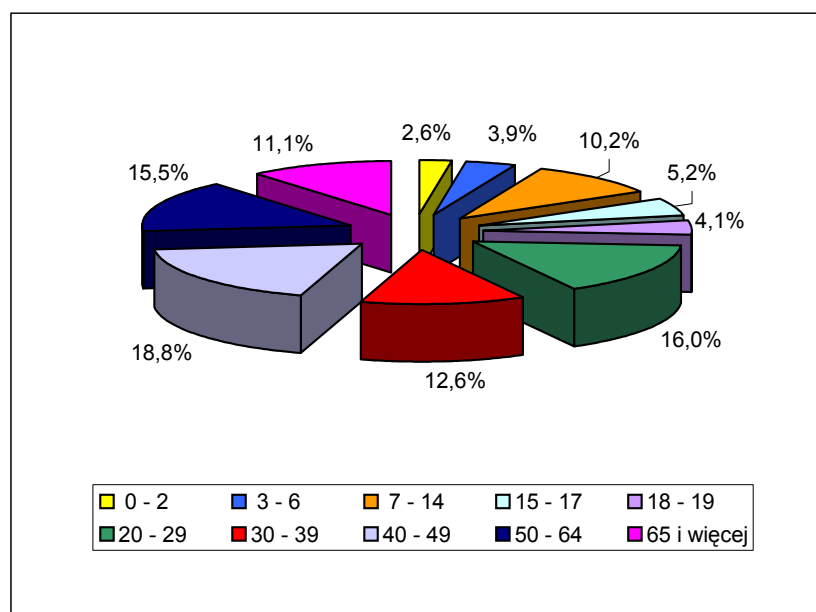
Tabela 22. Miasto Żagań – ludność według wieku w 2005 roku

Grupa wieku	Liczba ludności
0 – 2	665
3 – 6	977
7 – 14	2344
15 – 17	1132
18 – 19	844
20 – 29	4725
30 – 39	3298
40 – 49	4222
50 – 59	4337
60 – 64	848
65 i więcej	3243

Tabela 23. Miasto Żagań – struktura ludności według wieku w 2005 roku

Grupa wieku	Miasto Żagań (%)	Powiat Żagański (%)	Województwo Lubuskie (%)
0 – 2	2,50	2,74	2,87
3 – 6	3,67	4,05	3,89
7 – 14	8,80	9,93	9,78
15 – 17	4,25	4,60	4,54
18 – 19	3,17	3,35	3,28
20 – 29	17,74	17,22	17,53
30 – 39	12,38	12,54	13,09
40 – 49	15,85	15,08	14,77
50 – 59	16,28	14,98	15,19
60 – 64	3,18	3,09	3,37
65 i więcej	12,18	12,41	11,67

W analizowanym okresie 19,22% mieszkańców zameldowanych w mieście, to jest 5118 osób, liczyło poniżej 18 roku życia. Natomiast 14,97% obywateli – 3986 osób nie ukończyło jeszcze 14 roku życia. Struktura mieszkańców miasta Żagań według wieku jest bardzo zbliżona do wartości charakteryzujących zarówno populację powiatu żagańskiego jak i województwa lubuskiego. W stosunku do porównywanych wartości prezentuje się nieco mniej korzystniej w najmłodszych (0 – 17) i najstarszych (50 i więcej) kategoriach wiekowych.



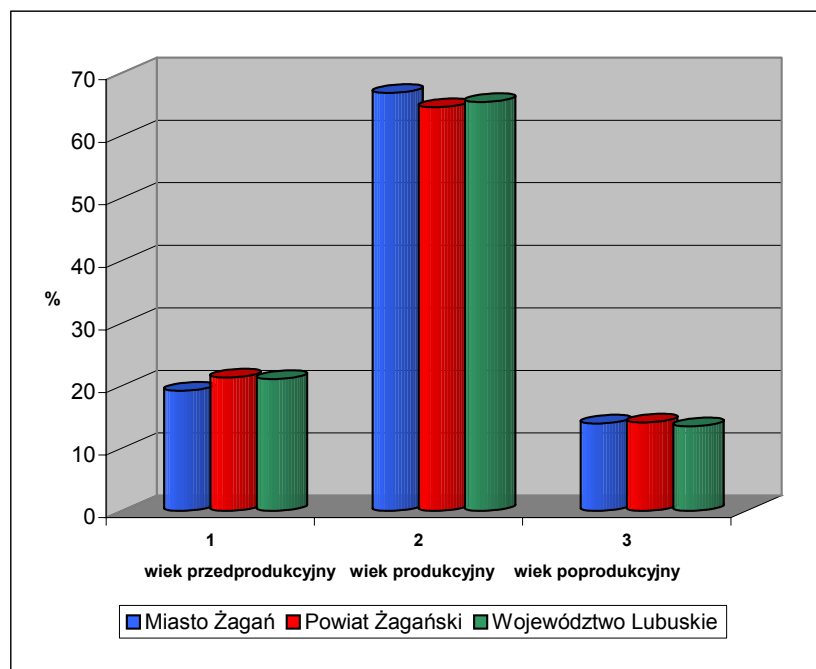
Rysunek 7. Miasto Żagań – struktura ludności według wieku w 2005 roku

Korzystny rozkład demograficzny ludności potwierdza struktura mieszkańców w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym. Przez ludność w wieku produkcyjnym rozumie się ludność w wieku zdolności do pracy. Dla mężczyzn przyjęto wiek 18 – 64 lata, a dla kobiet 18 – 59 lat.

Tabela 24. Miasto Żagań – ludność wieku produkcyjnego i nieprodukcyjnego w 2005 roku

Ludność w wieku	Miasto Żagań	Miasto Żagań (%)	Powiat Żagański (%)	Województwo Lubuskie (%)
Przedprodukcyjnym	5118	19,22	21,32	21,09
Produkcyjnym	17794	66,80	64,54	65,38
Poprodukcyjnym	3723	13,98	14,14	13,53

Obywatele wieku nieprodukcyjnego (przedprodukcyjni i poprodukcyjni) stanowią 33,20% całej zbiorowości. Od kilku lat rośnie, także w ujęciu relatywnym, zbiorowość mieszkańców zdolnych do pracy. Wpływ na to ma wejście w wiek dorosły osób urodzonych w latach 80-tych XX wieku. Jednocześnie zmniejsza się tak zwane „obciążenie” ludności jej nieprodukcyjną częścią. Struktura wieku produkcyjnego i nieprodukcyjnego mieszkańców Żagania nieznacznie odbiega od średnich wartości przyporządkowanych dla powiatu i województwa.



Rysunek 8. Miasto Żagań – ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w 2005 roku

Współczynnik obciążenia demograficznego, ustalony jako stosunek ludności nieprodukcyjnej do liczebności wieku produkcyjnego dla miasta Żagań wynosi 0,50 i jest niższy od średniej w powiecie żagańskim (0,55) oraz w województwie lubuskim (0,53). Jego wartość w Żaganiu rozkłada się korzystnie, ponieważ wśród obywateli „nieprodukcyjnych” jest 1,4 razy więcej osób „przedprodukcyjnych” niż

„poprodukcyjnych”. Odnotowując jednak zmiany struktury mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym oraz rosnącą liczebność roczników poprodukcyjnych, za kilkanaście lat można przewidywać odwrócenie dotychczasowych tendencji wskaźników „obciążenia”.

### 3.2.3. Ruch naturalny i wędrownikowy ludności

Na przyrost naturalny ludności składają się zmiany w jej liczbie, powodowane przez urodzenia i zgony. Charakteryzujące go wartości określają nie tylko strukturę populacji według płci i wieku, ale także liczbę zawartych małżeństw, osób w wieku rozrodczym oraz zgonów. Wartości charakteryzujące ruch naturalny miasta Żagań w 2005 roku rozkładają się mniej korzystnie od średniej dla województwa. Wpływ na to ma szczególnie niższy wskaźnik urodzeń w stosunku do województwa. Jednak z drugiej strony należy wziąć pod uwagę fakt stosunkowo niskiej populacji miasta Żagań powodującej, że nawet jednostkowe przypadki mogą wpłynąć na końcowy obraz poszczególnych wskaźników statystycznych.

Obecnie przeciętna stopa przyrostu naturalnego w średniej wielkości gminach miejskich jest niższa niż w dużych aglomeracjach. Ta tendencja utrzymuje się także w Żaganiu. Współczynnik przyrostu naturalnego w 2005 roku wyniósł  $(-0,63\text{‰})$  i był nieznacznie wyższy od średniej dla powiatu żagańskiego  $(-0,88\text{‰})$  oraz niższy od średniej dla całego województwa lubuskiego  $(+0,77\text{‰})$ .

Tabela 25. Miasto Żagań – ruch naturalny ludności w 2005 roku

Ruch naturalny	Wartości bezwzględne dla Żagania
Małżeństwa	131
Urodzenia żywe	209
Zgony	226
Przyrost naturalny	-17
Saldo migracji	-75

Współczynnik małżeństw, to jest liczba zawartych małżeństw na 1000 ludności ogółem, w 2005 roku w Żaganiu wyniósł 4,77 i był wyższy od wartości dla powiatu (4,30) oraz niższy niż w województwie (4,87). Współczynnik urodzeń, określający liczbę urodzeń żywych badanego okresu na 1000 ludności ogółem, wyniósł w 2005 roku 7,77 i był niższy od średniej dla powiatu (8,70) oraz województwa (9,82). Natomiast umieralność społeczeństwa, mierzona współczynnikiem zgonów (liczba zgonów na 1000 ludności), wyniosła 8,40 i była niższa od wartości charakteryzującej powiat żagański (9,58) i województwo lubuskie (9,05).

Tabela 26. Miasto Żagań – podstawowe współczynniki (na 1000 ludności) określające ruch naturalny ludności w 2005 roku

Współczynnik	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Małżeństwa	4,87	4,30	4,87
Urodzenia żywe	7,77	8,70	9,82
Zgony	8,40	9,58	9,05
Przyrost naturalny	-0,63	-0,88	0,77
Saldo migracji	-2,67	-2,18	-1,03

Migracje są drugim, obok przyrostu naturalnego, czynnikiem wpływającym bezpośrednio na liczbę ludności oraz jej rozmieszczenie. Obecna tendencja przemieszczania się, szczególnie młodych mieszkańców, z mniejszych do większych ośrodków osiedleńczych powoduje, że saldo migracji miasta Żagań jest ujemne i w 2005 roku wyniosło (-75).

Tabela 27. Miasto Żagań – ruch wędrowniczy ludności w 2005 roku

Napływ				Odływ				Saldo migracji
ogółem	z miast	ze wsi	z zagranicy	ogółem	do miast	na wieś	za granicę	
258	156	99	3	333	198	133	2	-75

Saldo migracji stałej liczone na 1000 ludności wyniosło w 2005 roku (-2,67) i było niższe od średniej dla powiatu żagańskiego (-2,18) oraz od średniej dla województwa lubuskiego (-1,03). Przyrost rzeczywisty dla miasta Żagań, liczony jako suma wartości przyrostu naturalnego oraz salda migracji, był ujemny i wyniósł w 2005 roku w liczbach bezwzględnych (-92).

### 3. 3. Rynek pracy

#### 3.3.1. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w rejestrze REGON

Żagań jest ośrodkiem przemysłowo – usługowym o zrównoważonym udziale funkcji miejsca pracy i mieszkaniowej. Rynek pracy opiera się głównie na największych zakładach przemysłowych. Pozostała część znajduje zatrudnienie w kilku tysiącach miejscowych podmiotach gospodarczych, zwłaszcza produkcyjnych i usługowych, które rozwijają się stosownie do nowych realiów gospodarki rynkowej. Są to firmy zajmujące się głównie handlem, usługami rynkowymi i publicznymi oraz zakłady rzemieślnicze. Ponadto nieznaczna część mieszkańców Żagania pracuje we własnych gospodarstwach rolnych, których według Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 roku było 142 oraz poza granicami miasta, w tym zagranicą.

Na koniec 2005 roku Urząd Statystyczny w Zielonej Górze zarejestrował 3236 podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON z terenu miasta Żagań.

Tabela 28. Miasto Żagań – formy własności podmiotów gospodarczych będących w rejestrze REGON w 2005 roku

Forma własności	Ilość podmiotów
Zakłady publiczne	360
Spółki handlowe	115
Spółki cywilne	198
Spółdzielnie	12
Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne	43
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	2360
Inne formy własności prywatnej	148

Własnością publiczną jest 360, natomiast prywatną 2876 przedsiębiorstw, to jest 88,88% ogółu. Spośród firm prywatnych 2360 to zakłady należące do osób fizycznych, co stanowi 82,06% ogółu podmiotów sektora prywatnego. Należy nadmienić, że wśród 115 spółek prawa handlowego 25 posiada kapitał zagraniczny.

Tabela 29. Miasto Żagań – struktura podmiotów gospodarczych według form własności w 2005 roku

Forma własności	Miasto Żagań (%)	Powiat Żagański (%)	Województwo Lubuskie(%)
Zakłady publiczne	11,12	8,45	5,74
Spółki handlowe	3,55	3,21	5,95
Spółki cywilne	6,12	5,04	6,02
Spółdzielnie	0,37	0,60	0,50
Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne	1,33	1,84	2,07
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	72,93	75,05	75,82
Inne formy własności prywatnej	4,57	5,81	3,90

Powyższe uwarunkowania w mieście Żagań nieznacznie różnią się od przeciętnej dla powiatu i województwa. Co dziesiąte przedsiębiorstwo w Żaganiu to zakład publiczny i jest to zdecydowanie najwyższy odsetek w stosunku do porównywanych wartości. Wśród przedsiębiorstw prywatnych z Żagania jest stosunkowo najwięcej spółek cywilnych, kosztem pozostałych form własności, w ogólnej strukturze przedsiębiorstw, w stosunku do porównywanych wartości.

Poniższa tabela przedstawia rozkład podmiotów gospodarczych, będących w rejestrze REGON według wybranych sekcji PKD. Dokonano w niej także dodatkowego pogrupowania, np.: ujmując pod pojęciem przemysł: górnictwo i kopalnictwo, działalności produkcyjne i przetwórstwo przemysłowe. W skład sekcji handel i naprawy wchodzi: handel hurtowy i detaliczny, naprawy pojazdów mechanicznych, motocykli oraz artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego.

Tabela 30. Miasto Żagań – podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w REGON według wybranych sekcji według w 2005 roku

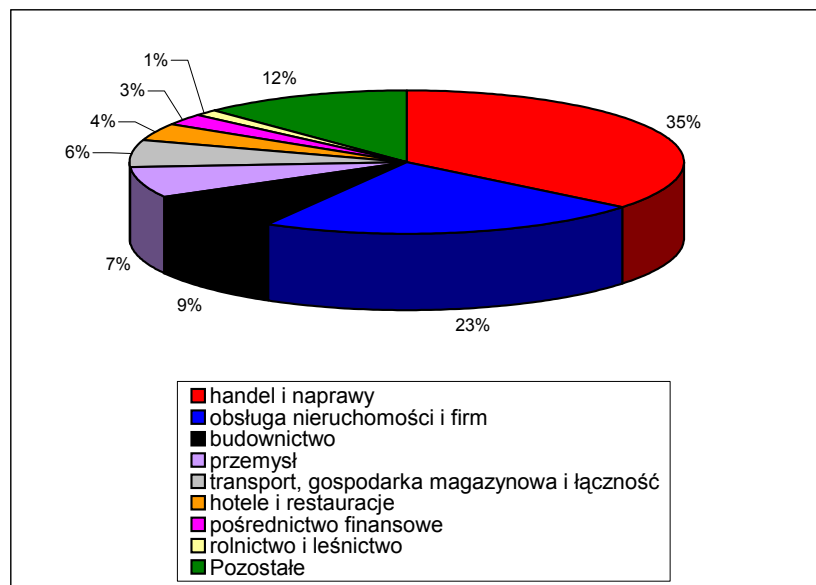
Wybrane sekcje według PKD	Ilość podmiotów
Ogółem	3236
Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	43
Przemysł	230
Budownictwo	276
Handel i naprawy	1160
Hotele i restauracje	122
Transport, gospodarka magazynowa i łączność	197
Pośrednictwo finansowe	82
Obsługa nieruchomości i firm, wynajem	729
Pozostałe sekcje	397

Spośród wymienionych sekcji najwięcej firm (1160) prowadzi działalność handlową i naprawczą. 729 podmiotów zajmuje się obsługą nieruchomości i firm oraz wynajmem, natomiast 276 budownictwem. Te trzy grupy stanowią łącznie blisko 70% wszystkich zarejestrowanych firm. Znaczną pojedynczą grupę w powyższej statystyce stanowi 397 podmiotów określonych jako „pozostałe nie wymienione”, które reprezentują ponad 12% ogółu przedsiębiorstw w mieście. Są to przede wszystkim podmioty związane z administracją publiczną, obroną narodową, służbą zdrowia, szkolnictwem, itp. Uwarunkowania te prezentuje poniższa rycina oraz tabela.

Tabela 31. Miasto Żagań – struktura podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w REGON według wybranych sekcji w 2005 roku

Wybrane sekcje według PKD	Miasto Żagań (%)	Powiat Żagański (%)	Województwo Lubuskie (%)
Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	1,33	3,63	3,65
Przemysł	7,11	8,36	8,71
Budownictwo	8,53	8,03	8,72
Handel i naprawy	35,85	37,20	33,75
Hotele i restauracje	3,77	3,42	3,30
Transport i łączność	6,09	5,36	6,85
Pośrednictwo finansowe	2,53	2,39	3,47
Obsługa nieruchomości i firm; nauka	22,53	19,67	18,26
Pozostałe sekcje	12,27	11,95	13,30





Rysunek 9. Miasto Żagań – struktura podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w REGON według wybranych sekcji w 2005 roku

Udział sekcji: przemysł, budownictwo, handel i naprawy, hotele i restauracje, transport i łączność oraz pozostałe sekcje jest zbliżony do przeciętnych uwarunkowań charakteryzujących powiat żagański oraz województwo lubuskie. Zdecydowanie mniejszy odsetek przedsiębiorstw z sekcji rolnictwo i leśnictwo w gminie miejskiej Żagań w stosunku do porównywanych jednostek jest zjawiskiem naturalnym, bowiem statystyka dla powiatu i województwa obejmuje również gminy wiejskie, w których takie firmy mają przeważnie swoje siedziby.

### 3.3.2. Zatrudnienie

Według danych z końca 2005 roku liczba pracujących<sup>6</sup> w gospodarce narodowej na obszarze miasta Żagań wyniosła 4952 osób, w tym 2669 kobiet (53,90%). W sektorze publicznym pracowało 2500, a w prywatnym 2452 osoby (49,52%).

Tabela 32. Miasto Żagań – pracujący w 2005 roku

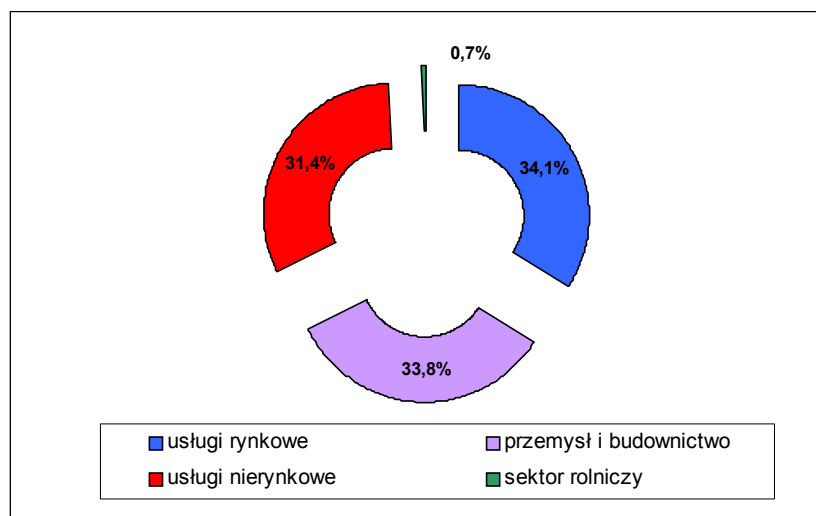
Pracujący	Ilość pracujących
Ogółem	4952
Sektor rolniczy	33
Przemysł i budownictwo	1673
Usługi rynkowe	1690
Usługi nierynkowe	1556

<sup>6</sup> Według faktycznego miejsca pracy; bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób; bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.

Tabela 33. Miasto Żagań – struktura pracujących w 2005 roku

Pracujący	Miasto Żagań (%)	Powiat Żagański (%)	Województwo Lubuskie (%)
Sektor rolniczy	0,67	2,03	2,45
Przemysł i budownictwo	33,78	38,58	38,22
Usługi rynkowe	34,13	27,51	31,05
Usługi nierynkowe	31,42	31,89	28,27
Na 1000 ludności	186	132	198
Na 1000 ludności w wieku produkcyjnym	278	204	303

Niniejsze statystyki nie odzwierciedlają faktycznej struktury zatrudnienia na terenie miasta Żagań, powiatu i województwa. Odnoszą się bowiem do liczby pracujących, zgodnie z przedstawioną powyżej definicją i odzwierciedlają strukturę zatrudnienia w większych podmiotach gospodarczych. Jednakże na podstawie powyższej tabeli obserwujemy naturalną prawidłowość. Odsetek pracujących w sektorze przemysłowym i budownictwie osiąga znaczną wartość ze względu na fakt, że znaczna ilość lokalnych firm zatrudniających powyżej 9 osób stanowią właśnie firmy produkcyjne. Równie wysoki jest odsetek pracujących w usługach nierynkowych, bowiem aż 11% podmiotów gospodarczych w Żaganiu to zakłady publiczne (administracja, szkolnictwo, kultura, służba zdrowia, bezpieczeństwo publiczne, obrona narodowa), które również charakteryzują się znacznym zatrudnieniem. Znikomy odsetek pracujących w kategorii „sektor rolniczy” potwierdza prawidłowość, że większość firm zajmujących się rolnictwem zlokalizowanych jest zwłaszcza poza granicami miast, a ponadto są to przede wszystkim gospodarstwa indywidualne (rodzinne).



Rysunek 10. Miasto Żagań – struktura pracujących w 2005 roku

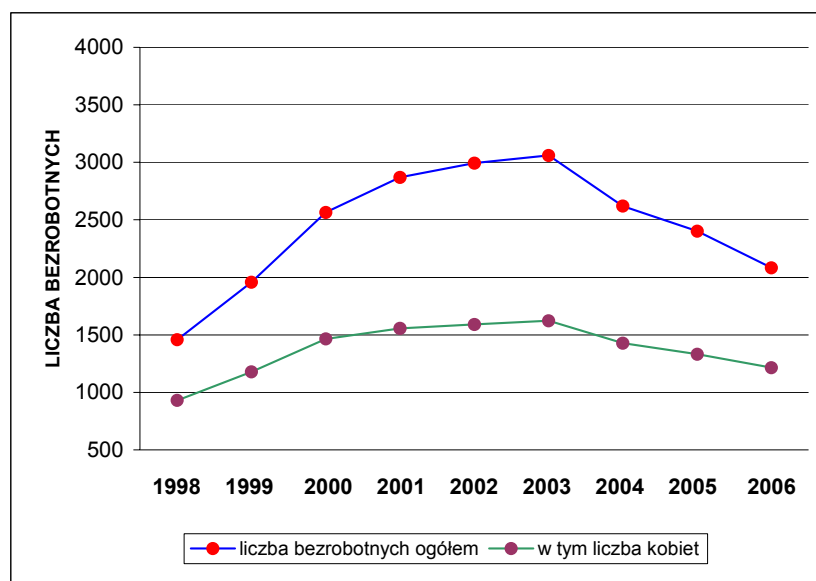
### 3. 4. Bezrobocie

#### 3.4.1. Bezrobocie w latach 1998 – 2006

Jednym z ważniejszych kryteriów oceny warunków bytu mieszkańców jest możliwość uzyskania zatrudnienia. Zjawiskiem, które nieustannie wywiera istotny wpływ na poziom życia ludności jest bezrobocie. 31 października 2006 roku Powiatowy Urząd Pracy w Żaganiu zarejestrował 2083 bezrobotnych z terenu miasta Żagań. Oznacza to, że na 100 osób w wieku produkcyjnym 11,71 zarejestrowano jako bezrobotne. Współczynnik obliczany w stosunku do 100 osób czynnych zawodowo jest o wiele wyższy, jednakże kształtuje się na zbliżonym poziomie w stosunku do innych gmin miejskich województwa lubuskiego.

Tabela 34. Stopa bezrobocia rejestrowanego w powiecie żagańskim i województwie lubuskim w miesiącu sierpniu 2006 roku

Wyszczególnienie	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Stopa bezrobocia w %	30,0	20,7



Rysunek 11. Miasto Żagań – dynamika kształtowania się bezrobocia w latach 1998 – 2006

Na przestrzeni ubiegłych 17 lat (lata 1989 – 2006) największe bezrobocie w Polsce i mieście Żagań występowało w latach 1992 – 1995 oraz w latach 2000 – 2005. Wyraźnie zarysował się spadek liczby bezrobotnych na 1997 rok w stosunku do lat 1995 – 1996. Spowodowane to było między innymi zmianą klasyfikacji statystycznej bezrobotnych, wprowadzonej na początku 1997 roku. Wpływ na to miała także koniunktura gospodarcza obserwowana w latach 1995 – 1997. Zaznaczający się w latach 1998 – 2003 wzrost bezrobocia należy przypisać między innymi dekoniekturze oraz innym niekorzystnym wynikom makroekonomicznym, notowanym w tych latach. Proces ten przełożył się na liczne zwolnienia grupowe.

Jako pozytywny można uznać fakt, że począwszy od 2004 roku bezrobocie w mieście zaczęło systematycznie spadać i zbliża się do pułapu z 1999 roku.

Tabela 35. Miasto Żagań – bezrobocie w latach 1998 – 2006

Rok	Liczba bezrobotnych ogółem	W tym kobiety	Udział kobiet w %
1998	1459	931	63,81
1999	1958	1178	60,16
2000	2566	1465	57,09
2001	2869	1557	54,27
2002	2993	1591	53,16
2003	3061	1624	53,05
2004	2621	1428	54,48
2005	2402	1333	55,50
31 października 2006	2083	1215	58,33

W przeciągu całego analizowanego okresu udział kobiet wśród ogółu bezrobotnych wynosił ponad 50%. Obecnie, to jest 31 października 2006 roku współczynnik ten wynosi 58,33% i jest najwyższy od 7 lat.

Tabela 36. Miasto Żagań – bezrobotni bez prawa do zasiłku w latach 1998 – 2006

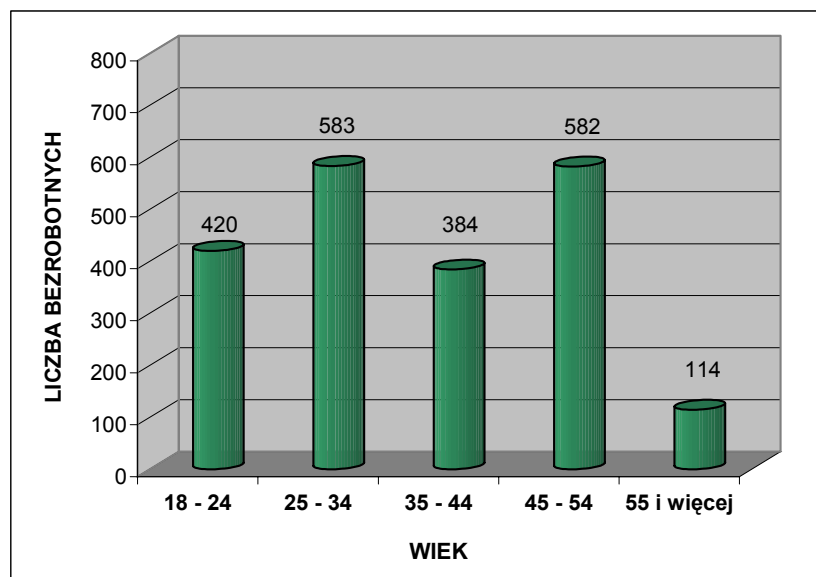
Rok	Liczba bezrobotnych bez prawa do zasiłku	Udział w % ogółu bezrobotnych
1998	1057	72,45
1999	1388	70,89
2000	1747	68,08
2001	2125	74,07
2002	2321	77,55
2003	2534	82,78
2004	2166	82,64
2005	2002	83,35
31 października 2006	1715	82,33

Obecnie 1715 osób, to jest 82,33% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych nie posiada prawa do zasiłku. Jest to jeden z najwyższych wskaźników od początku występowania zjawiska bezrobocia w mieście Żagań.

### 3.4.2. Struktura bezrobotnych według wieku, wykształcenia i stażu pracy

Tabela 37. Miasto Żagań – bezrobotni zarejestrowani według wieku. Stan na 31 października 2006 roku

Grupa wieku	Liczba bezrobotnych ogółem	Struktura (%)	W tym liczba kobiet
18 – 24	420	20,16	254
25 – 34	583	27,99	363
35 – 44	384	18,43	238
45 – 54	582	27,94	319
55 – 59	105	5,04	41
60 – 64	9	0,43	-

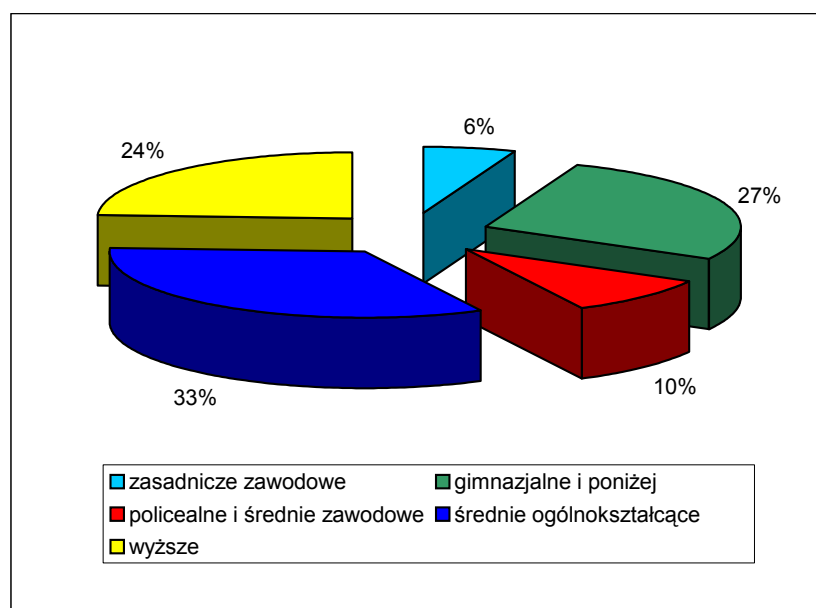


Rysunek 12. Miasto Żagań – bezrobotni zarejestrowani według wieku. Stan na 31 października 2006 roku

Struktura bezrobotnych według wieku jest zróżnicowana. Niepokojące jest zjawisko, że bardzo liczna rzesza bezrobotnych, ponad 20%, to osoby najmłodsze w wieku 18 – 24 lata. Natomiast aż 48% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych stanowią osoby do 34 roku życia. Blisko połowa bezrobotnych (46%) to ludzie w wieku 35 – 54 lata. Jedynie grupa bezrobotnych powyżej 55 roku życia jest nieliczna, między innymi ze względu wcześniejszego przejścia na emeryturę lub systemu zasiłków i świadczeń przedemerytalnych.

Tabela 38. Miasto Żagań – bezrobotni zarejestrowani według poziomu wykształcenia. Stan na 31 października 2006 roku

Wykształcenie	Liczba bezrobotnych ogółem	Struktura (%)	W tym liczba kobiet
Wyższe	122	5,86	87
Policealne i średnie zawodowe	565	27,12	391
Średnie ogólnokształcące	198	9,51	155
Zasadnicze zawodowe	696	33,41	323
Gimnazjalne i poniżej	502	24,10	259

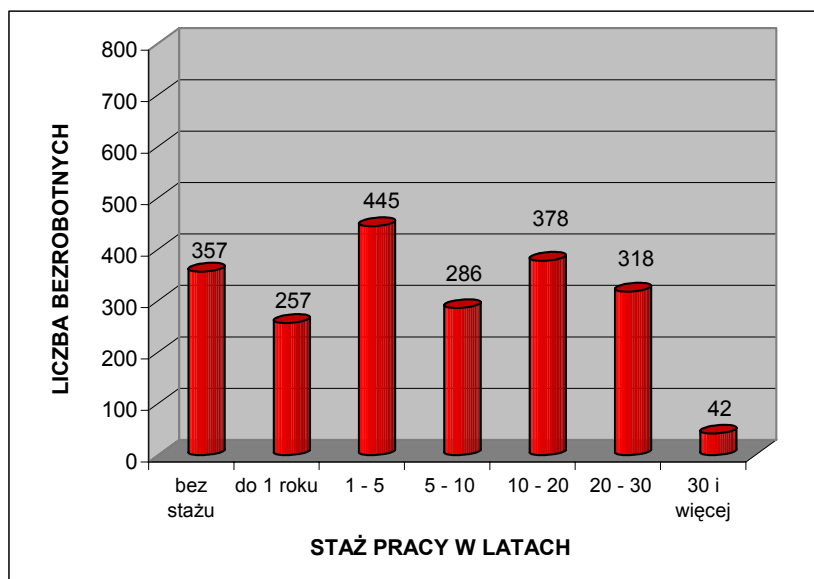


Rysunek 13. Miasto Żagań – bezrobotni zarejestrowani według poziomu wykształcenia. Stan na 31 października 2006 roku

Bezrobotni z wykształceniem zasadniczym zawodowym oraz gimnazjalnym i niższym stanowią 57% ogółu zarejestrowanych. Natomiast osoby pozostające bez pracy i legitymujące się wykształceniem wyższym stanowią niewiele poniżej 6% ogółu bezrobotnych. Wskaźnik ten, podobnie jak powyższe odpowiadają średnim wartościom charakteryzującym kraj oraz region.

Tabela 39. Miasto Żagań – bezrobotni zarejestrowani według stażu pracy. Stan na 31 października 2006 roku

Staż pracy w latach	Liczba bezrobotnych ogółem	Struktura (%)	W tym liczba kobiet
Bez stażu	357	17,14	238
Do 1 roku	257	12,34	168
1 – 5	445	21,36	234
5 – 10	286	13,73	182
10 – 20	378	18,15	223
20 – 30	318	15,27	160
30 lat i więcej	42	2,02	10

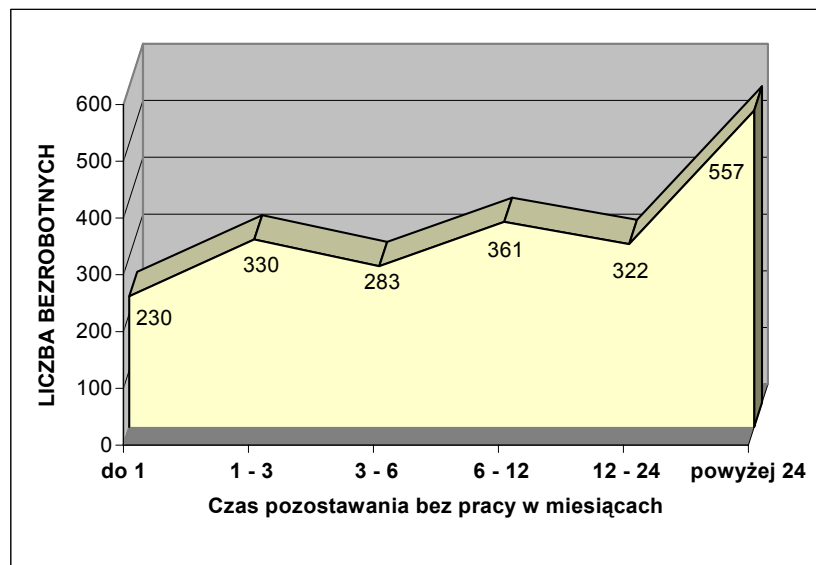


Rysunek 14. Miasto Żagań – bezrobotni zarejestrowani według stażu pracy. Stan na 31 października 2006 roku

35% zarejestrowanych bezrobotnych ma za sobą staż pracy dłuższy niż 10 lat. Znacznie liczną grupę stanowią bezrobotni, którzy nie podejmowali jeszcze pracy bądź mają staż do 1 roku. Społeczność ta stanowi łącznie aż 30% ogółu zarejestrowanych. Niekorzystnym zjawiskiem jest fakt, że w tej drugiej grupie są głównie ludzie młodzi, absolwenci średnich szkół technicznych oraz liceów. Powyższe wskaźniki charakteryzujące strukturę bezrobotnych według stażu pracy w mieście Żagań przedstawiają się mniej korzystnie od średniej w województwie, szczególnie ze względu na krótszy staż pracy obecnie bezrobotnych.

Tabela 40. Miasto Żagań – bezrobotni zarejestrowani według czasu pozostawania bez pracy. Stan na 31 października 2006 roku

Czas pozostawania bez pracy w miesiącach	Liczba bezrobotnych ogółem	Struktura (%)	W tym liczba kobiet
Do 1	230	11,04	101
1 – 3	330	15,84	177
3 – 6	283	13,59	155
6 – 12	361	17,33	193
12 – 24	322	15,46	198
Powyżej 24 miesięcy	557	26,74	391



Rysunek 15. Miasto Żagań – bezrobotni zarejestrowani według czasu pozostawania bez pracy. Stan na 31 października 2006 roku

73% bezrobotnych pozostaje bez pracy nie dłużej niż 24 miesiące. Jest to grupa osób objęta zwolnieniami w latach 2003 – 2004 oraz dodatkowo zasilona absolwentami szkół średnich, zwłaszcza zawodowych i technicznych. Natomiast za negatywny należy uznać fakt, że blisko 27% bezrobotnych pozostaje bez pracy dłużej niż 2 lata. Jest to jeden z symptomów bezrobocia strukturalnego.

Niepokojącym zjawiskiem jest nadal niedostatek ofert pracy. Problematykę tą potęguje wchodzący w wiek produkcyjny i zawodowy wyż demograficzny z połowy lat 80 – tych XX wieku oraz restrukturyzujące i modernizujące się zakłady pracy w mieście, które z roku na rok potrzebują mniejszą ilość siły roboczej. Natychmiastowe stworzenie kilkuset miejsc pracy, oparte tylko o środki własne samorządu jest praktycznie niemożliwe. Szansę na poprawę sytuacji upatruje się w znalezieniu grupy inwestorów strategicznych, mogących zatrudnić po kilkuset pracowników każdy. Miasto posiada tereny i warunki infrastrukturalne do przyjęcia inwestorów. Ważnym atutem jest również bliskość jednego z dwóch największych miast regionu lubuskiego – Zielonej Góry oraz bliska odległość do granicy z Niemcami. Nie bez znaczenia są również dobre połączenia komunikacyjne zarówno z miastami północnej, południowej i wschodniej Polski jak i z większymi miastami wschodnich Niemiec.

### 3. 5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

#### 3.5.1. Służba zdrowia

Potrzeby mieszkańców miasta w zakresie ochrony zdrowia pokrywają istniejące placówki służby zdrowia. Głównym elementem systemu opieki zdrowotnej miasta Żagań jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (SP ZOZ) z siedzibą przy ul. Żelaznej 1. SP ZOZ prowadzi działalność w obiektach przy ul. Żelaznej i przy ul. Szprotawskiej. W kwietniu 2006 roku dokonano przeniesienia oddziałów szpitalnych ze starych, zabytkowych budynków do odremontowanej na potrzeby szpitala powiatowego byłej przychodni



ZOZ. W obiekcie szpitala powiatowego przy ul. Żelaznej znajdują się następujące oddziały szpitalne i poradnie:

a) Oddziały:

- wewnętrzny;
- chirurgiczny;
- dziecięcy;
- ginekologiczno – położniczy;
- pododdział noworodkowy;
- pomocy doraźnej;
- izba przyjęć;
- blok operacyjny.

b) Poradnie specjalistyczne i pracownie diagnostyczne:

- chirurgii ogólnej;
- chirurgii onkologicznej;
- położniczo – ginekologiczna;
- urologiczna;
- gastroenterologiczna;
- ortopedyczno – urazowa;
- cytologiczna;
- endoskopowa;
- laboratorium analityczne;
- zakład radiologii i diagnostyki obrazowej.

W obiekcie szpitala powiatowego przy ul. Szprotawskiej funkcjonują:

- oddział pulmonologiczny;
- pracownia RTG;
- pracownia bronchoskopii;
- poradnia chorób płuc i gruźlicy.

Personel służby zdrowia SP ZOZ w Żaganiu składa się z<sup>7</sup>:

- 24 lekarzy;
- 74 pielęgniarek;
- 14 położnych;
- 67 osób pozostałego personelu medycznego.

---

<sup>7</sup> Dane na 01.11.2006 rok.

Infrastrukturę służby zdrowia uzupełnia kilkanaście placówek niepublicznych w postaci: przychodni lekarskich, poradni lekarskich, gabinetów specjalistycznych oraz praktyk lekarzy rodzinnych. Do najważniejszych z nich należą:

- NZOZ „Kormed”, ul. Dworcowa 70 (chirurg, psychiatra, laryngolog, stomatolog, pediatra);
- NZOZ „Onkomed”, ul. Żelazna 1 (okulista);
- NZOZ „Alfa”, ul. Dworcowa 49 (Zakład Rehabilitacji i Fizykoterapii);
- NZOZ „Mandragora”, ul. Sobieskiego 14;
- NZOZ „Medicus” Pierkoś i Partnerzy, ul. Traugutta 4 (lekarz rodzinny, pediatra);
- NZOZ Poradnia Medycyny Pracy, ul. Kopernika 21;
- NZOZ „Mon – Med”, ul. Dworcowa 70 (lekarz rodzinny);
- „Reh – Med”, Zakład Rehabilitacyjny, ul. Findera 3;
- „Rom – Med” Serwis Medyczny, ul. Żelazna 1;
- Gabinety Lekarskie, ul. Rynek 31/32 (dermatolog, neurolog, kardiolog, ginekolog, laboratorium medyczne);
- Hipokrates s.c., ul. Kopernika 3 (praktyka lekarza rodzinnego);
- „Kowalski i Bodnar”, ul. Sobieskiego 14 (lekarz rodzinny);
- Przychodnia SANA, ul. Długa 1 (urolog, neurolog, internista – diabetolog, ginekolog, psycholog, ortopeda, medycyna pracy).

Lokalna siedziba Lubuskiego Oddziału Narodowego Funduszu Zdrowia (NFZ) w Zielonej Górze znajduje się na ul. Żelaznej 1. Na ul. Szprotawskiej 45a zlokalizowane jest Regionalne Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa. Na terenie miasta funkcjonuje 9 aptek. Ponadto w Żaganiu jest 1 żłobek (ul. X-lecia PL 24), funkcjonujący formalnie jako oddział żłobkowy przy Miejskim Przedszkolu nr 3.

Szpital Powiatowy oraz pozostałe publiczne i niepubliczne przychodnie zapewniają mieszkańcom miasta podstawową i specjalistyczną opiekę medyczną. Korzystanie z pozostałych specjalistycznych usług medycznych odbywa się w placówkach zlokalizowanych poza miastem, głównie w Zielonej Górze.

Tabela 41. Miasto Żagań – dostępność do usług służby zdrowia w 2005 roku

Liczba mieszkańców przypadająca na 1 obiekt:	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Apteki	2959	3925	3670
Ośrodki zdrowia <sup>8</sup>	b.d.	1682	1918
Łóżka w szpitalach ogólnych na 10 tys. ludności	34,9	27,2	42,9

Powyższe parametry występujące w mieście Żagań prezentują się korzystniej od przeciętnych uwarunkowań charakteryzujących powiat żagański (liczba aptek i łóżek w szpitalach) i województwo

<sup>8</sup> Powyższa statystyka obejmuje zakłady opieki zdrowotnej oraz praktyki lekarskie.

lubuskie (liczba aptek). Zlokalizowana w mieście sieć placówek służby zdrowia i zakres usług jakie świadczą jest wystarczająca z punktu widzenia potrzeb.

### 3.5.2. Opieka społeczna

Opieką społeczną na terenie miasta zarządza Ośrodek Pomocy Społecznej (OPS) w Żaganiu przy ul. Pstrowskiego 3. OPS w Żaganiu jest jednostką organizacyjną realizującą zadania pomocy społecznej, mającą na celu umożliwienie osobom i rodzinom przezwyciężenie trudnych sytuacji życiowych, których nie są oni w stanie pokonać wykorzystując własne środki, możliwości i uprawnienia. Pomoc społeczna wspiera osoby i rodziny w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb i umożliwia im życie w warunkach odpowiadających godności człowieka. Pomoc społeczna podejmuje działania zmierzające do życiowego usamodzielnienia się osób i rodzin oraz ich integracji ze środowiskiem. W 2005 roku rozdysponowano następującą pomoc:

- 201 przekazanych zasiłków stałych;
- 492 przekazane zasiłki okresowe;
- 1246 przekazanych zasiłków celowych.

W strukturach Ośrodka Pomocy Społecznej funkcjonuje Centrum Usług Opiekuńczych, które obejmuje swym działaniem: Dom Dziennego Pobytu, Sekcję Usług Opiekuńczych i stołówkę. Centrum Usług Opiekuńczych świadczy szereg usług dla podopiecznych OPS oraz mieszkańców Żagania.

Tabela 42. Miasto Żagań – liczba osób korzystających z pomocy społecznej w latach 1999 – 2005

Rok	Liczba rodzin objętych pomocą społeczną
1999	1369
2000	1284
2001	1345
2002	1417
2003	1486
2004	1158
2005	1038

Powyższe dane odzwierciedlają dynamikę kształtowania się bezrobocia na terenie miasta, ponieważ głównym powodem ubiegania się o pomoc społeczną jest brak pracy zarobkowej.

Infrastrukturę związaną z szeroko pojętą pomocą społeczną uzupełniają:

- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie (ul. Śląska 1);
- Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna (ul. Śląska 1);
- Polski Czerwony Krzyż PCK (ul. Pstrowskiego 3);
- Dom Samotnej Matki (ul. Piłsudskiego 21).

W najbliższej przyszłości nie przewiduje się rozbudowy infrastruktury związanej z miejską pomocą społeczną.

### 3. 6. Oświata i wychowanie

W roku szkolnym 2006 / 2007 sieć oświatowa na terenie miasta składa się z:

- Miejskiego Przedszkola nr 2 (ul. X-lecia Polski Ludowej 13);
- Miejskiego Przedszkola nr 3 (ul. X-lecia Polski Ludowej 24);
- Miejskiego Przedszkola nr 5 (ul. Wałowa 12);
- Miejskiego Przedszkola nr 6 (ul. Żarska 16);
- Publicznej Szkoły Podstawowej nr 1 (ul. Wojska Polskiego 7);
- Publicznej Szkoły Podstawowej nr 2 (ul. Wojska Polskiego 1);
- Publicznej Szkoły Podstawowej nr 3 (ul. Szkolna 42);
- Publicznej Szkoły Podstawowej nr 4 (ul. Wesoła 38);
- Publicznej Szkoły Podstawowej nr 5 (ul. Nocznickiego 18);
- Publicznej Szkoły Podstawowej nr 7 (ul. Żarska 1);
- Publicznego Gimnazjum nr 1 (ul. Żarska 1);
- Publicznego Gimnazjum nr 2 (ul. Nocznickiego 18);
- Zespołu Szkół Ogólnokształcących (ul. Plac Orłąt Lwowskich 4);
- Zespołu Szkół Mechanicznych (ul. Pomorska 7);
- Zespołu Szkół Tekstylny – Handlowych (ul. Gimnazjalna 3).

Tabela 43. Charakterystyka wychowania przedszkolnego, podstawowego, gimnazjalnego i średniego w roku szkolnym 2006 / 2007

Placówka	Liczba uczniów	Liczba nauczycieli	Liczba uczniów na 1 nauczyciela
Przedszkole nr 2	100	9	11,1
Przedszkole nr 3	79	5	15,8
Przedszkole nr 5	150	13	11,5
Przedszkole nr 6	100	10	10,0
SP nr 1	388	35	11,1
SP nr 2	320	32	10,0
SP nr 3	129	15	8,6
SP nr 4	111	13	8,5
SP nr 5	245	24	10,2
SP nr 7	593	41	14,4
Gimnazjum nr 1	406	32	12,7
Gimnazjum nr 2	564	45	12,5
ZSO	489	39	12,5
ZSM	676	56	12,1
ZST-H	795	53	15,0

Ogółem w roku szkolnym 2006 / 2007 z miejskiej sieci oświatowej korzysta:

- 429 dzieci w przedszkolu;
- 1786 uczniów w szkołach podstawowych;
- 970 uczniów w gimnazjum;
- 1960 uczniów w szkołach średnich.

Pozostawali oni pod opieką 431 nauczycieli. Średnio w mieście na 1 nauczyciela przypada:

- 12 uczniów w przedszkolu;
- 11 uczniów w szkołach podstawowych;
- 13 uczniów w gimnazjum;
- 13 uczniów w zespołach szkół średnich.

Tabela 44. Miasto Żagań – charakterystyka wychowania przedszkolnego w roku szkolnym 2006 / 2007

Wyszczególnienie	Przedszkole:			
	Nr 2	Nr 3	Nr 5	Nr 6
Liczba uczniów	100	79	150	100
Liczba oddziałów	4	4	6	4
Liczba uczniów na 1 oddział	25,0	19,8	25,0	25,0
Liczba nauczycieli	9	5	13	10
Liczba uczniów na 1 nauczyciela	11,1	15,8	11,5	10,0

Tabela 45. Miasto Żagań – charakterystyka szkolnictwa podstawowego w roku szkolnym 2006/2007

Wyszczególnienie	Szkoła Podstawowa:					
	Nr 1	Nr 2	Nr 3	Nr 4	Nr 5	Nr 7
Liczba uczniów	388	320	129	111	245	593
Liczba oddziałów	17	16	7	7	12	24
Liczba uczniów na 1 oddział	22,8	20,0	18,5	15,9	20,4	24,7
Liczba nauczycieli	35	32	15	13	24	41
Liczba uczniów na 1 nauczyciela	11,1	10,0	8,6	8,5	10,2	14,4
Sala gimnastyczna	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Boiska i place sportowe	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

Tabela 46. Miasto Żagań – charakterystyka szkolnictwa gimnazjalnego w roku szkolnym 2006 / 2007

Wyszczególnienie	Gimnazjum:	
	Nr 1	Nr 2
Liczba uczniów	406	564
Liczba oddziałów	15	24
Liczba uczniów na 1 oddział	27,1	23,5
Liczba nauczycieli	32	45
Liczba uczniów na 1 nauczyciela	12,7	12,5
Sala gimnastyczna	NIE	TAK
Boiska i place sportowe	TAK	NIE

Tabela 47. Miasto Żagań – charakterystyka szkolnictwa średniego w roku szkolnym 2006 / 2007

Wyszczególnienie	Szkoła ponadgimnazjalna:		
	ZSO	ZSM	ZST-H
Liczba uczniów	489	676	795
Liczba oddziałów	18	29	33
Liczba uczniów na 1 oddział	27,2	23,3	24,1
Liczba nauczycieli	39	56	53
Liczba uczniów na 1 nauczyciela	12,5	12,1	15,0
Sala gimnastyczna	TAK	TAK	TAK
Boiska i place sportowe	TAK	TAK	TAK

Tabela 48. Miasto Żagań – wybrane wskaźniki charakteryzujące sieć szkolno – oświatową w roku szkolnym 2005 / 2006

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Liczba dzieci ogółem na 1 przedszkole	131,80	153,00	111,62
Liczba miejsc w przedszkolach na 1 dziecko ogółem	0,80	0,72	0,86
Liczba miejsc w przedszkolach na 1 dziecko w przedszkolu	1,01	1,08	1,04
Liczba uczniów na 1 szkołę podstawową	253,57	177,06	199,92
Liczba uczniów na 1 pomieszczenie w szkołach podstawowych	19,09	16,51	16,77
Liczba pomieszczeń szkolnych na 1 szkołę podstawową	13,29	10,73	11,92
Liczba uczniów na 1 gimnazjum	352,33	242,07	243,02
Liczba uczniów na 1 pomieszczenie w gimnazjum	22,49	21,11	21,53
Liczba pomieszczeń szkolnych na 1 gimnazjum	15,67	11,47	11,29

Przeciętna liczba uczniów przypadająca na 1 obiekt w przedszkolach, szkołach podstawowych i gimnazjach jest w Żaganiu wyższa od porównywanych wartości. Wpływ na to mają głównie duże

kubatury większości placówek oświatowych w mieście, co charakteryzuje gminy miejskie. Potwierdza to między innymi większa liczba pomieszczeń na 1 placówkę. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że w analizowanym roku szkolnym (2005/2006) nominalna liczba miejsc w przedszkolach była wyższa niż liczba dzieci do nich uczęszczających. Jednakże liczba dostępnych miejsc w przedszkolach jest niższa w stosunku do liczby wszystkich dzieci.

Infrastrukturę związaną z edukacją i wychowaniem uzupełniają:

- Samorządowa Szkoła Muzyczna II stopnia (ul. Pomorska 14);
- Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna (ul. Śląska 1);
- Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy (ul. X-lecia PL 19-21).

Młodzież z Żagania korzysta również z bogatej sieci placówek zlokalizowanych poza granicami miasta, głównie w Zielonej Górze, Poznaniu i Wrocławiu. Dotyczy to pobierania nauki w szkołach średnich o innych specjalizacjach niż w miejscowych placówkach, a przede wszystkim na wyższych uczelniach.

Obecnie miejska sieć oświatowa jest wystarczająca z punktu widzenia potrzeb i nie przewiduje się w najbliższych latach budowy nowej bądź likwidacji żadnej z funkcjonujących obecnie placówek. Jednakże w dłuższej perspektywie, w związku z postępującym niżem demograficznym, należy rozważyć możliwość uszczuplenia sieci przedszkoli, szkół podstawowych i gimnazjów.

### 3. 7. Kultura

Na terenie miasta funkcjonuje rozwinięta sieć placówek kulturalnych. Rozpowszechnianiem kultury na terenie miasta zajmuje się Żagański Pałac Kultury zlokalizowany przy ul. Szprotawskiej 4. Do podstawowych zadań instytucji należą:

- edukacja kulturalna i wychowanie poprzez sztukę;
- tworzenie warunków do rozwoju amatorskiego ruchu artystycznego;
- rozpoznawanie, rozbudzanie i zaspokajanie potrzeb oraz zainteresowań kulturalnych mieszkańców;
- tworzenie warunków do rozwoju folkloru, a także rękodzieła ludowego i artystycznego.

Zadania te Żagański Pałac Kultury realizuje poprzez:

- imprezy kulturalne: koncerty, spektakle teatralne, prezentacje, widowiska i wystawy;
- imprezy plenerowe;
- warsztaty okolicznościowe;
- prezentacje dorobku amatorskiego ruchu artystycznego;
- kluby i sekcje zainteresowań;
- różnorodne animacje kulturalne, np.: cykliczne konkursy, przeglądy, itp.

Bazą dla wyżej wymienionej instytucji jest zabytkowy pałac z oranżerią i parkiem (jedna z najwspanialszych rezydencji barokowych w Polsce), zlokalizowany na terenie o powierzchni 15,35ha. Przy Żagańskim Pałacu Kultury funkcjonują liczne zespoły i sekcje zainteresowań. Prowadzone przez

Żagański Pałac Kultury koła zainteresowań skupiają aktywnych kulturalnie mieszkańców Żagania, a poziom prezentowanych działań artystycznych wykracza po za ramy ruchu amatorskiego jak w przypadku działań teatralnych czy muzycznych. Do najpopularniejszych sekcji zainteresowań należą:

- dziecięca sekcja plastyczna;
- zespoły muzyczne;
- sekcja tańca hip hop;
- zespół tańca break dance;
- sekcja CAPOEIRY;
- studio piosenki;
- sekcja teatralna;
- sekcja numizmatyczna;
- klub kultury filmowej;
- chór „Pod różą”;
- chór „Jodełki”;
- klub szachowy „Pałac”;
- klub brydża sportowego,

a także działające poza obiektem Żagańskiego Pałacu Kultury:

- szkoła tańca „Alex”;
- orkiestra „Jeunesse Musicales” przy Szkole Muzycznej;
- teatrzyk „Coś nowego” przy Gimnazjum nr 1.

Zaangażowani w prace sekcji młodzi artyści są często laureatami konkursów i przeglądów na szczeblu wojewódzkim i ogólnopolskim. Żagański Pałac Kultury aktywnie uczestniczy w działaniach integrujących lokalne środowisko biorąc udział w różnych projektach i przedsięwzięciach. Kalendarz imprez Żagańskiego Pałacu Kultury na 2007 rok obejmuje ponad 50 pozycji. Żagański Pałac Kultury jest również pomysłodawcą i realizatorem imprez o zasięgu regionalnym i ogólnopolskim, np.: „Ogólnopolski Konkurs Pianistyczny im. H. Czerny – Stefańskiej” czy cykliczne uroczystości związane z kolejną rocznicą „Wielkiej Ucieczki” z byłego obozu jenieckiego.

Uzupełniającą częścią lokalnych instytucji kultury są również:

- Muzeum Martyrologii Alianckich Jeńców Wojennych (ul. Lotników Alianckich 6);
- Miejska Biblioteka Publiczna (ul. Szprotawska 4);
- Biblioteka Pedagogiczna (ul. Dworcowa 4);
- Kino „Pałac” (ul. Szprotawska 4);
- Klub Garnizonowy „Las” (ul. Żarska 50);
- Lubuskie Towarzystwo Muzyczne im. Henryka Wieniawskiego (ul. Pomorska 14);
- Galeria „Takis” (ul. Nowogródzka 16).



Jedną z najbardziej znanych placówek kulturalnych w Żaganiu jest Muzeum Martyrologii Alianckich Jeńców Wojennych. Muzeum mieści się na terenach po byłych obozach jenieckich „Stalag VIII C” i Stalag „Luft III”. Tereny obozowe to rozległy obszar na powierzchni około 6km<sup>2</sup>, zlokalizowany w południowej części miasta przy ul. Lotników Alianckich 6, na którym znajdują się pozostałości infrastruktury obozowej z czasów II Wojny Światowej. W budynku muzeum prezentowana jest ekspozycja stała dotycząca problematyki obozów jenieckich funkcjonujących w Żaganiu podczas II Wojny Światowej. Prezentowane są także monotematyczne wystawy czasowe związane z regionem lub zagadnieniami obozowymi.

Integralną częścią Żagańskiego Pałacu Kultury jest Miejska Biblioteka Publiczna. Działalność biblioteki służy zaspokajaniu potrzeb czytelniczych społeczeństwa, jego wychowaniu i upowszechnianiu oraz rozwojowi kultury i wiedzy. Miejska Biblioteka Publiczna w Żaganiu posiada księgozbiór liczony na blisko 120 tysięcy woluminów. Korzysta z niej rocznie ponad 6 tysięcy czytelników. W 2005 roku wypożyczenia na 1 czytelnika wyniosły 19,3 woluminów.

Tabela 49. Miasto Żagań – uwarunkowania charakteryzujące usługi kultury w 2005 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Ilość mieszkańców na 1 bibliotekę	5327	2424	2892
Księgozbiór w woluminach na 1000 mieszkańców	4502	5536	3949
Wypożyczenia w woluminach na 1 czytelnika	19,3	21,1	19,2
Liczba mieszkańców na 1 kino	26635	82423	72086
Liczba mieszkańców na 1 muzeum	26635	82423	56067

Ze wskaźników statystycznych wynika, że dostępność do podstawowych instytucji kulturalnych (za wyjątkiem bibliotek) jest w Żaganiu korzystniejsza od porównywanych jednostek. Z usług kultury wyższego rzędu (np.: teatry, opery, galerie, wystawy, itp.) mieszkańcy Żagania korzystają poza jej granicami, głównie w Zielonej Górze.

Obecna sieć i zakres usług kultury jest wystarczająca z punktu widzenia potrzeb. Władze samorządowe zamierzają nadal utrzymywać i kontynuować działalność istniejących placówek kulturalnych. Ponadto przyszłe działania powinny prowadzić do zachęcenia uczestnictwem w życiu kulturalnym miasta coraz większej liczby mieszkańców. Osiągnąć to można między innymi poprzez szersze dostosowanie oferty w kierunku potrzeb różnych grup wiekowych, między innymi wzbogacając obecną ofertę oraz łącząc działalność instytucji kulturalnych z innymi rodzajami aktywności, szczególnie w dziedzinach: sportu, rekreacji, gastronomii czy rozrywki. W najbliższym czasie nie przewiduje się likwidacji żadnej z placówek kulturalnych. Planuje się natomiast kontynuację atrakcyjnego i czytelnego dla turystów zagospodarowania kompleksu Muzeum Martyrologii Alianckich Jeńców Wojennych. Planowane jest między innymi utworzenie ścieżek rowerowych i spacerowych czy oznaczenie wybranych elementów infrastruktury tablicami informacyjnymi.

### 3. 8. Sport

Działania klubów i licznych sekcji sportowych oraz urozmaicona infrastruktura sportowa to podstawowa możliwość rozwoju kultury fizycznej wśród mieszkańców miasta, a szczególnie dzieci i młodzieży. Organizacją aktywności związanych ze sportem zajmuje się Ośrodek Sportu i Rekreacji w Żaganiu (OSIR) z siedzibą przy ul. Kochanowskiego 6. Do głównych celów i zadań OSIR należą:

- konserwacja, pielęgnacja, utrzymanie w pełnej sprawności i gotowości obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- organizowanie imprez i zawodów sportowo – rekreacyjnych o charakterze masowym, ogólnodostępnym ze szczególnym uwzględnieniem dzieci i młodzieży;
- udostępnianie obiektów i urządzeń klubom, organizacjom kultury fizycznej w zakresie niezbędnym do realizacji kalendarza imprez;
- organizacja czasu wolnego dzieci i młodzieży szczególnie w okresie przerw wakacyjnych;
- modernizacja i rozbudowa bazy sportowo – rekreacyjnej w oparciu o roczne i wieloletnie założenia inwestycyjne miasta.

Infrastrukturę sportową w mieście tworzą między innymi:

- stadion piłkarski wraz z budynkiem zaplecza klubowego (ul. Karpińskiego 4);
- stadion lekkoatletyczny z płytą do piłki nożnej (ul. Kochanowskiego 6);
- hala sportowo – widowiskowa (ul. Kochanowskiego 6);
- basen odkryty sezonowy (ul. Niepodległości 6);
- strzelnica i tereny rekreacyjne (ul. Konopnickiej);
- infrastruktura sportowo – rekreacyjna (sale gimnastyczne, boiska, place sportowe, bieżnie lekkoatletyczne) zlokalizowana przy obiektach szkolnych.

Większość obiektów jest ogólnodostępna. Ponadto z wyżej wymienionej infrastruktury sportowej korzystają liczne zespoły, stowarzyszenia i sekcje sportowe, do których należą:

- Miejski Klub Sportowy „Czarni” (ul. Waryńskiego 36);
- Wojskowy Klub Sportowy „Sobieski” (ul. Traugutta 1/218);
- Towarzystwo Wspierania Sportu w Strażach Pożarnych w Żaganiu (ul. Rybacka 38);
- Uczniowskie Kluby Sportowe:
  - a) „SP1 Żagań” (SP nr 1);
  - b) „Orzeł” (SP nr 4);
  - c) „Dwójka” (SP nr 2);
  - d) „Piątka” (SP nr 5);
  - e) „Spartak” (ZSM);
  - f) „Tekstil” (ZST-H);
  - g) „Banach” (ZSO);
  - h) „Pałac” (Żagański Pałac Kultury);

- i) „Nike” (ul. Bema 15);
- j) Olimp” (ul. Szprotawska 4);
- Stowarzyszenie Kultury Fizycznej „Kolonias Laski” (ul. Łukasiewicza 4);
- Żagańskie Towarzystwo Cyklistów „Huragan” (ul. Kochanowskiego 6);
- Polonia Golf Club (ul. Zielona 2);
- Klub Wodny PTTK „Szron”.

Na terenie miasta i okolic organizowane są także liczne imprezy o charakterze sportowym i rekreacyjnym. Do najpopularniejszych z nich należą:

- Cross Żagański (biegi);
- Ogólnopolski zimowy spływ kajakowy rzeką Bóbr na trasie: Szprotawa – Krzywaniec;
- Bieg na orientację po terenach poobozowych;
- Cross rowerowy po bezdrożach okolic miasta Żagań.

Działania samorządu powinny nadal koncentrować się wokół rozwoju oraz upowszechniania na terenie miasta różnych form sportu i rekreacji. Analogicznie do przedsięwzięć związanych z kulturą, należy kontynuować możliwość zrzeszania się w klubach i sekcjach sportowych dla miejscowej młodzieży. W najbliższych latach nie planuje się likwidacji obecnych obiektów. Z punktu widzenia najważniejszych potrzeb wymienia się następujące przedsięwzięcia:

- budowa krytej pływalni;
- modernizacja basenu odkrytego;
- budowa sali gimnastycznej przy Ośrodku Szkolno – Wychowawczym;
- modernizacja sali gimnastycznej przy Zespole Szkół Tekstylny – Handlowych.

### **3. 9. Gospodarka mieszkaniowa**

#### **3.9.1. Zasoby mieszkaniowe**

Przeciętne wskaźniki dotyczące mieszkalnictwa w Żaganiu są zbliżone do poziomu występującego w skali kraju i województwa lubuskiego. Podobnie kształtuje się problematyka związana z gospodarką mieszkaniową, to jest:

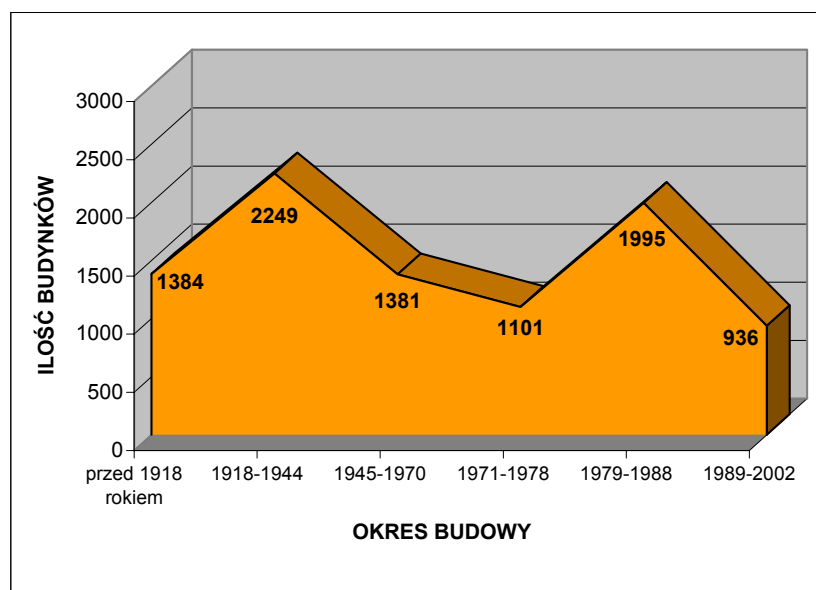
- wysoki odsetek mieszkań o niskim standardzie;
- ograniczone fundusze na remonty bieżące;
- niezaspokojone potrzeby kwaterunkowe ludności;
- wysoka przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie;
- mała powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup> na 1 osobę;
- wysoka przeciętna liczba osób na 1 izbę.

Warunki zamieszkania na terenie miasta są uzależnione od wieku i standardu zabudowy. Odziedziczona po 1945 roku zabudowa została w znacznym stopniu zmodernizowana i uzupełniona o nowe obiekty. Na poprawę warunków zamieszkiwania wpłynęła budowa budynków spółdzielczych, komunalnych oraz zakładowych, dominująca do początku lat 90-tych XX wieku, a także realizacja zabudowy indywidualnej. Po tym okresie stworzono podstawy prawne do prywatyzacji mieszkań komunalnych, nastąpiła również intensywna sprzedaż działek budowlanych, co zaowocowało wzrostem jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego.

Na podstawie wyników badań z powszechnego spisu ludności w 2002 roku można obliczyć, że spośród 9174 mieszkań zlokalizowanych na terenie miasta 39,60% wybudowano przed 1945 rokiem, z czego 38,10% powstało przed 1918 rokiem. Większość z nich wymaga kapitalnych remontów.

Tabela 50. Miasto Żagań – struktura zasobów mieszkaniowych według wieku

Okres budowy mieszkania	Ilość mieszkań	Struktura w %
przed 1918 rokiem	1384	15,09
1918 – 1944	2249	24,51
1945 – 1970	1381	15,05
1971 – 1978	1101	12,00
1979 – 1988	1995	21,75
1989 – 2002	936	10,20
w budowie	23	0,25
nie ustalono	105	1,14



Rysunek 16. Miasto Żagań – budynki mieszkalne zamieszkane według okresu ich budowy

Zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności zlokalizowana jest w centralnej (Stare Miasto oraz lewobrzeżny Żagań) i zachodniej części miasta (osiedla: XXX-lecia i Bema). Na zabudowę wymienionych

osiedli składa się XIX – wieczna zabudowa mieszkalna z okresu rozkwitu żagańskiego przemysłu i modernistyczna zabudowa blokowa, powstała w latach 70- i 80-tych XX wieku. Jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest przeważnie na południowych (Osiedle Moczyń, Kolonia Laski) i północnych (Lutnia, Rybaki, Osiedle Łąkowa) krańcach terenów zainwestowania miejskiego. Tutaj powierzchnie działek w zależności od typu zabudowy wahają się od 500 do 2000m<sup>2</sup>. Przeciętna wysokość zabudowy jednorodzinnej wynosi 2, a maksymalnie 3 kondygnacje, natomiast w centralnych i zachodnich rejonach miasta do 5 kondygnacji.

Tabela 51. Miasto Żagań – zasoby mieszkaniowe w 2005 roku

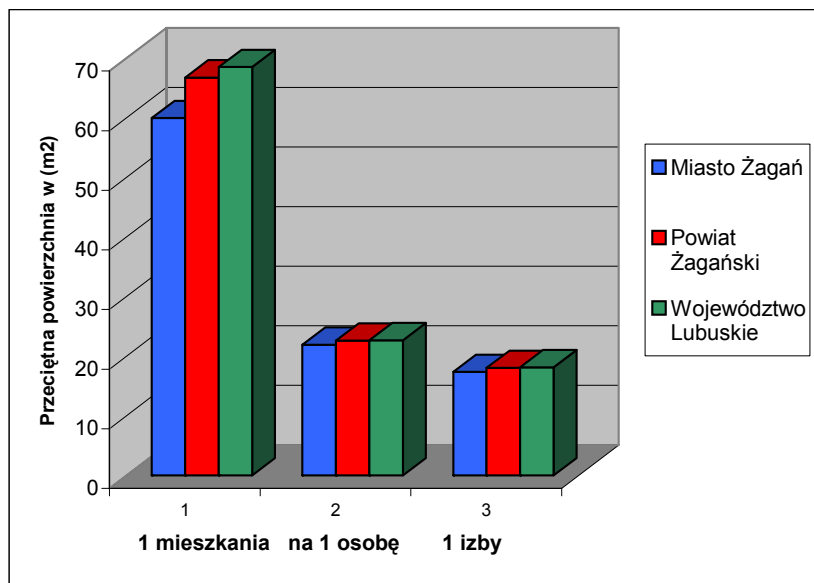
Wyszczególnienie	Miasto Żagań
Liczba mieszkań	9739
Liczba izb	33623

Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła w 2005 roku 583,6 tys. m<sup>2</sup>.

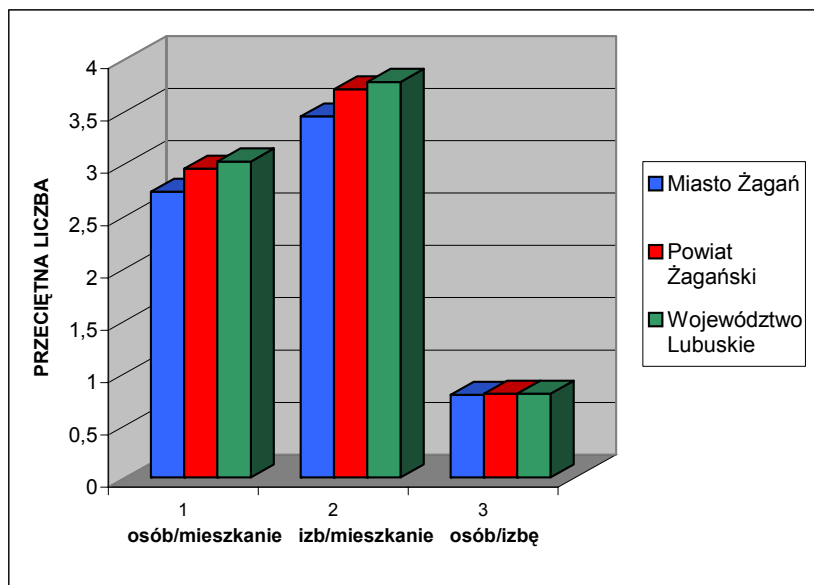
Tabela 52. Miasto Żagań – wskaźniki charakteryzujące warunki zamieszkania w 2005 roku

Przeciętna:	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> 1 mieszkania	59,92	66,75	68,49
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> 1 izby	17,36	18,01	18,12
Liczba izb w 1 mieszkaniu	3,45	3,71	3,78
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> na 1 osobę	21,91	22,59	22,65
Liczba osób w 1 mieszkaniu	2,73	2,95	3,02
Liczba osób w 1 izbie	0,79	0,80	0,80

Powyższe wskaźniki statystyczne dotyczące warunków zamieszkania w Żaganiu są charakterystyczne dla gmin miejskich. Wskaźniki te odznaczają się bowiem mniej korzystniejszymi uwarunkowaniami na tle powiatu i województwa (zawarte są tutaj także dane ze wszystkich gmin wiejskich) w zakresie powierzchni użytkowej oraz liczby izb, a z drugiej strony korzystniejszymi uwarunkowaniami w kontekście przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie oraz 1 izbę. Powodem tego stanu jest przede wszystkim znacznie mniejsza kubatura przeciętnego zabudowania w mieście niż na wsi, a z drugiej strony fakt, że liczebność przeciętnego gospodarstwa domowego w mieście jest mniejsza od tego na wsi. Nie bez znaczenia jest również standard mieszkań, a zwłaszcza wiek substancji mieszkaniowej. Między innymi te powody decydują o tym, że przedstawione powyżej wskaźniki charakteryzujące warunki zamieszkania są w większości kategorii mniej korzystne od przeciętnych uwarunkowań w powiecie i województwie.



Rysunek 17. Miasto Żagań – wybrane wartości charakteryzujące warunki zamieszkania w 2005 roku (I)



Rysunek 18. Miasto Żagań – wybrane wartości charakteryzujące warunki zamieszkania w 2005 roku (II)

### 3.9.2. Własność komunalna

Własnością komunalną objętych jest 755 mieszkań, składających się z 188 izb, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36006,54m². Zarządza nimi Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu (ul. Miodowa 23) podporządkowany bezpośrednio Urzędowi Miasta w Żaganiu.

Tabela 53. Miasto Żagań – komunalne zasoby mieszkaniowe w 2006 roku

Wyszczególnienie	Własność Gminy Żagań – Miasto	% ogółu zasobów
Mieszkania	755	7,75
Izby	1888	5,62
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	36006,54	6,17

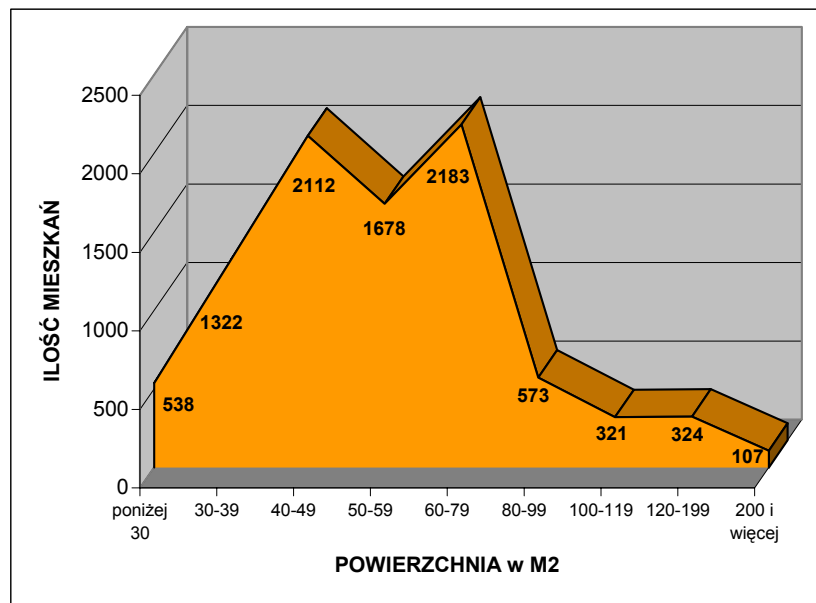
Własność komunalna stanowi 6,17% ogółu zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Żagań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania komunalnego wynosi 47,69m<sup>2</sup> i składa się średnio z 2,50 izb o przeciętnej powierzchni 1 izby 19,07m<sup>2</sup>. Ze względu na zły stan techniczny w 2006 roku wyłączono z użytkowania 10 mieszkań. Na przydział mieszkania komunalnego oczekują obecnie 52 rodziny.

### 3.9.3. Standard mieszkań.

Na podstawie wyników badań z powszechnego spisu ludności w 2002 roku można obliczyć, że najwięcej mieszkań w Żaganiu (po 23%) ma powierzchnię użytkową w granicach od 40 do 49 oraz od 60 do 79m<sup>2</sup>. Generalnie mieszkania o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup> stanowią 43,30% ogółu, od 50m<sup>2</sup> do 100m<sup>2</sup> – 48,33%, a powyżej 100m<sup>2</sup> – 8,20%. Powierzchni 0,17% mieszkań nie ustalono.

Tabela 54. Miasto Żagań – mieszkania zamieszkane według powierzchni użytkowej w 2002 roku

Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Ilość mieszkań	Struktura w %
poniżej 30	538	5,86
30 – 39	1322	14,41
40 – 49	2112	23,02
50 – 59	1678	18,29
60 – 79	2183	23,80
80 – 99	573	6,25
100 – 119	321	3,50
120 – 199	324	3,53
200 i więcej	107	1,17
nie ustalono	16	0,17



Rysunek 19. Miasto Żagań – struktura mieszkań zamieszkałych według powierzchni użytkowej w 2002 roku

Ponadto ustalono, że w 2002 roku wyposażenie mieszkań zlokalizowanych na terenie Żagania obejmowało między innymi:

- wodociąg z sieci – 9054 mieszkania (98,69% ogółu);
- ustęp spłukiwany ogółem – 8156 mieszkań (88,90%);
- ustęp spłukiwany do sieci – 7123 mieszkania (77,64%);
- łazienkę – 7890 mieszkań (86,00%);
- ciepłą wodę bieżącą – 7455 mieszkań (81,26%);
- gaz z sieci – 8190 mieszkań (89,27%);
- centralne ogrzewanie zbiorowe – 4711 mieszkań (51,35%);
- centralne ogrzewanie indywidualne – 2573 mieszkań (28,05%).

### 3.9.4. Budownictwo mieszkaniowe

Na terenie miasta Żagań w 2005 roku oddano do użytku ogółem 101 mieszkań, składających się z 364 izb. Łączna powierzchnia użytkowa nowo oddanych mieszkań wyniosła 7645m². W budynkach indywidualnych zrealizowano 30 mieszkań, składających się ze 157 izb. Obecnie cena 1m² terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe waha się w granicach od 19 do 40 złotych. Jej dokładny poziom jest uzależniony od lokalizacji i stopnia uzbrojenia.



Tabela 55. Miasto Żagań – mieszkania oddane do użytku w 2005 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Mieszkania oddane do użytku na 1000 ludności	3,79	1,84	3,26
Mieszkania oddane do użytku w budownictwie indywidualnym na 1000 ludności	1,13	0,93	1,89
Nowe izby mieszkalne na 1000 ludności	13,67	7,73	14,31
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 nowego mieszkania w m <sup>2</sup>	75,69	95,70	98,41
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 nowego mieszkania w budownictwie indywidualnym w m <sup>2</sup>	131,30	137,58	131,66
Przeciętna ilość izb w nowym mieszkaniu	3,60	4,19	4,39
Przeciętna ilość izb w nowym mieszkaniu w budownictwie indywidualnym	5,23	5,43	5,52

W 2005 roku wskaźnik ilości nowych mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców był blisko 2 razy wyższy od wartości charakteryzującej powiat żagański oraz zbliżony do średniej w województwie lubuskim. Natomiast w kolejnym porównaniu obserwujemy, że przeciętna powierzchnia nowo oddanego mieszkania w Żaganiu była znacznie niższa od wartości przyporządkowanej dla powiatu i województwa. Stało się tak dzięki temu, że większość nowych mieszkań w mieście Żagań powstały w budownictwie wielorodzinnym, charakteryzującym się mniejszą powierzchnią użytkową od mieszkań w budynkach jednorodzinnych. Należy nadmienić, że prezentowane dane nie są wizerunkiem stałych tendencji lecz tylko obrazem sytuacji w danym roku i mogą z roku na rok ulegać znacznym zmianom. Bez względu na to Żagań nie jest atrakcyjnym miejscem pod względem budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza dla osadników spoza terenu miasta o czym świadczy między innymi obserwowane od kilku lat wysokie, ujemne saldo migracji. Wpływ na to ma głównie obecny wizerunek miasta, a także zła kondycja lokalnej gospodarki i związany z tym brak nowych miejsc pracy. Nie bez znaczenia są również obawy przed powtórką katastrofalnej powodzi z lipca 19997 roku. Należy więc promować tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, licząc głównie na uniknięcie odpływu własnej społeczności. Jednocześnie powinno się prowadzić wyważoną politykę w zakresie wyznaczania miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Zbytne nasycenie zabudową mieszkaniową, szczególnie na atrakcyjnych do zamieszkania peryferiach miasta, może spowodować odwróceniem popytu na działki budowlane w tym rejonie.

Na etapie niniejszej diagnozy (uwarunkowań rozwoju), będącej częścią Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, nadmienić można, że perspektywiczne potrzeby mieszkaniowe są ściśle powiązane ze skalą rozwoju ludności, istniejącym deficytem mieszkań samodzielnie zamieszkiwanych, jakością zasobów mieszkaniowych (wiek i stopień zużycia technicznego) oraz aspektami ekonomicznymi wynikającymi z polityki społeczno – gospodarczej państwa (zamożność społeczeństwa, dostępność do tanich kredytów hipotecznych, itp.). W przypadku miasta Żagań czynnikami decydującymi w głównej mierze o potrzebie wyznaczenia i rezerwowania terenów

przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pomimo prognozowanej malejącej liczby ludności, będącej konsekwencją dotychczasowych procesów demograficznych są:

- przewidywane dążenie do modelu gospodarstw rodzinnych mieszkających samodzielnie – szacowany deficyt wynosi minimum kilkaset mieszkań;
- konieczność wymiany zużytej technicznie zabudowy na nową – szacowany deficyt kolejne kilkaset mieszkań.

Realizacja zadań własnych gminy w zakresie gospodarki przestrzennej, określonych w ustawie o samorządzie terytorialnym, następuje na drodze stanowienia przepisów gminnych jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ich praktycznego egzekwowania. Podstawą do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a w rezultacie wydania pozwolenia na budowę, są ustalenia w/w planów.

### 3. 10. Bezpieczeństwo publiczne

#### 3.10.1. Policja

Stan bezpieczeństwa w mieście w znacznym stopniu jest zdeterminowany przez funkcjonowanie stosownych jednostek powołanych w tym celu. W Żaganiu przy ul. Gimnazjalnej 13 zlokalizowana jest Komenda Powiatowa Policji. Do obsługi poszczególnych rejonów miasta i okolic oddelegowanych jest obecnie 97 funkcjonariuszy. Policjanci obsługujący obszar miasta dysponują 10 pojazdami służbowymi.

Tabela 56. Miasto Żagań – przestępczość w 2005 roku

Zdarzenie	Rok 2005
Przestępstwa stwierdzone	1489
Przeprowadzone dochodzenia	1559
Wykrywalność przestępstw	71,7 %
Wykroczenia ogółem	14597
Postępowania w sprawie o wykroczenia	236
Pouczenia	8924
Mandaty karne	5437

Dodatkowo na podstawie art. 23 ust. 1 Ustawy z 6 kwietnia 1990 roku, o Policji (Dz. U. Nr 30 poz.179 z 1990 roku) oraz art. 7, ust. 1 pkt 1 Ustawy o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16 poz. 95 z 1990 roku), na terenie miasta Żagań funkcjonuje Straż Miejska. Siedziba Straży Miejskiej znajduje się w budynku Urzędu Miasta przy ul. Jana Pawła II 15. Na strukturę Straży Miejskiej w Żaganiu składa się: Komendant Straży, Z-ca Komendanta i dyżurni funkcjonariusze patrolowi. Łączny stan ilościowy to obecnie 10 osób. Wyposażenie Straży Miejskiej w Żaganiu to: samochód służbowy – pojazd uprzywilejowany, radiostacja bazowa i nasobne indywidualne wyposażenie funkcjonariuszy.

Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej nie przewiduje się dodatkowych potrzeb terenowych związanych z funkcjonowaniem Policji i Straży Miejskiej.

### **3.10.2. Ochrona przeciwpożarowa**

W zakresie ochrony przeciwpożarowej rejon miasta Żagań podlega Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej (PSP) zlokalizowanej przy ul. Rybackiej 38. Sprzęt Komendy Powiatowej Straży Pożarnej, który może być użyty do działania na terenie miasta to między innymi:

- 4 samochody ratowniczo – gaśnicze;
- 2 samochody operacyjne;
- 2 samochody kwatermistrzowsko – transportowe;
- 1 autodrabina.

Średnia roczna liczba zdarzeń na terenie miasta, podczas których interweniowały jednostki ochrony przeciwpożarowej w ostatnich latach wyniosła około 400 zdarzeń.

1 października 2006 roku na terenie Żagania zostało utworzone Centrum Powiadamiania Ratunkowego Powiatu Żagańskiego z siedzibą w Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej. Centrum Powiadamiania Ratunkowego realizuje zadania w stanie czuwania (pozyskiwanie informacji o zagrożeniach) oraz w sytuacji wystąpienia klęski żywiołowej lub innych zdarzeń nadzwyczajnych noszących znamiona klęski żywiołowej.

Z punktu widzenia potrzeb w zakresie bezpieczeństwa pożarowego wymienia się między innymi budowę nowej strażnicy dla Komendy, docelowo przeznaczonej także dla Centrum Powiadamiania Ratunkowego, w skład którego będzie wchodził Oddział Pomocy Doraźnej z pojazdami ratownictwa medycznego z pełną obsadą, a także obiekty koszarowe i garażowe Jednostki Ratowniczo – Gaśniczej przy ul. Nowogródzkiej.

### **3.10.3. Ochrona przeciwpowodziowa**

Stopień zagrożenia powodziowego w dolinach rzecznych determinowany jest zarówno czynnikami naturalnymi, takimi jak: rzeźba terenu, gleba, budowa geologiczna, szata roślinna, natężenie opadów atmosferycznych, powierzchnia i ukształtowanie zlewni i jej poszczególnych dopływów, jak również czynnikami antropogenicznymi, takimi jak: regulacja koryt rzecznych, infrastruktura hydrotechniczna, stopień zagospodarowania dolin rzecznych.

Na terenie miasta Żagań istnieje zagrożenie powodziowe ze względu na występowanie rzeki Bóbr oraz jego lewobrzeżnego dopływu – rzeki Czerna. Bóbr poniżej Bolesławca, poprzez Szprotawę, Żagań i Nowogród Bobrzański, aż do ujścia do Odry (poniżej Krosna Odrzańskiego) przepływa przez swój ostatni nizinny odcinek. Natomiast Bóbr powyżej Bolesławca ma reżim górski, co powoduje narażenie przyległych obszarów na występowanie nagłych i gwałtownych powodzi. Największe zagrożenie powodziowe dla Żagania stanowią wezbrania powodziowe właśnie w górnym biegu zlewni rzeki Bóbr. Górna część zlewni rzeki Bóbr to tereny górskie i podgórskie (Karkonosze, Rudawy Janowickie, Brama

Lubawska, Kotlina Jeleniogórska, część Gór i Pogórza Kaczawskiego oraz część Pogórza Izerskiego). Opady atmosferyczne przekraczają tam nierzadko 1000mm rocznie, powstając wskutek ścierania się mas chłodnego powietrza polarno – morskiego z bardzo ciepłym powietrzem zwrotnikowym. Górski charakter dorzecza górnego Bobru i jego większych dopływów oraz wysokie natężenie opadów niejednokrotnie powodują duży spływ powierzchniowy i gwałtowny przybór wody. Natomiast pomiędzy Szprotawą a Żaganiem rzekę Bóbr zasila rzeka Kwisza odwadniająca Góry i Pogórze Izerskie. Istotny wpływ na bezpieczeństwo przeciwpowodziowe na terenie miasta ma system zbiorników retencyjnych na rzece Bóbr, zlokalizowanych powyżej granic Żagania, pomiędzy Jelenią Górą a Pilchowicami i na rzece Kwisie pomiędzy Mirskiem a Leśną. Również rzeka Czarna, charakteryzująca się dość wąskim i nieuregulowanym korytem, stanowi również zagrożenie powodziowe dla miasta, zwłaszcza w jego zachodnich i północnych rejonach. Granica terenów zagrożonych wylewem o skali równej największemu wylewowi w stuleciu (granica wody stuletniej) w zasadzie nie obejmuje swoim zasięgiem terenów zainwestowania miejskiego. Z obszarów obecnie zabudowanych potencjalnie zagrożone są tereny następujących fragmentów miasta: północna część ulicy Dworcowej, dolny odcinek ulicy Księżnej Żaganny, niemal cały obszar w rejonie ulicy Fabrycznej oraz rozległe tereny teras doliny Bobru w północnej części miasta.

W ostatnich 50 latach największe klęski powodziowe odnotowano w roku: 1958, 1977, 1981 i 1997. Przed ewentualnym zalaniem miasto chronią wały i mury przeciwpowodziowe. Jednak pomimo tych zabezpieczeń, w okresie katastrofalnej powodzi z lipca 1997 roku, woda z rzeki Bóbr przedzierała się omijając wały poprzez kanalizację ogólnospławną, która w rejonie ul. Dworcowej ma przelewy burzowe łączące je z Bobrem. W ten sposób doszło do podtopienia ul. Dworcowej i piwnic w położonych przy niej budynkach.

Na rysunku Studium przedstawiono zasięgi zalewu wód powodziowych  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$  dla doliny rzeki Bóbr zawartymi w „Opracowaniu zasięgów zalewów rzek kontrolowanych na obszarze Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu przy uwzględnieniu  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$ ” opracowanych przez IMGW O/Wrocław w 2003 roku. Powyższe dane mają charakter informacyjny o zagrożeniu powodziowym. Informują o terenach, na których nie powinno się wprowadzać nowych inwestycji, a w szczególności inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obecnie jako bezpieczne granice zabudowy należy przyjąć zasięg zalewu katastrofalnej powodzi z lipca 1997 roku. W razie wystąpienia zagrożenia powodziowego ochronę przed żywiołem sprawuje na terenie powiatu żagańskiego Powiatowy Wydział Zarządzania Kryzysowego.

#### 3.10.4. Siły zbrojne

Na terenie miasta Żagań stacjonuje 11 Lubuska Dywizja Kawalerii Pancernej (11 LDKPanc) im. Króla Jana III Sobieskiego. Dowództwo 11 LDKPanc zlokalizowane jest przy ul. Traugutta 1, a tereny wojskowe obejmują północno – zachodnie rejony miasta. Jednostka swój rodowód wywodzi od 11 Dywizji Piechoty 3 Armii Wojska Polskiego formowanej dwukrotnie: w 1944 oraz 1945 roku. Kilkakrotnie była przeformowana: w 1949 roku na dywizję zmotoryzowaną, w 1952 roku na zmechanizowaną, w 1963 roku

na pancerną, w 1990 roku na zmechanizowaną, a od 1992 roku na dywizję kawalerii pancernej. „Jedenasta” od 25 marca 2004 roku wchodzi w skład Dowództwa Wojsk Lądowych w Warszawie. Dywizja od ponad 50 lat związana jest z Ziemią Lubuską. Patronem Dywizji jest Król Jan III Sobieski, którego imię nadano w trzechsetną rocznicę Odsieczy Wiedeńskiej 12 września 1983 roku. Dzień ten od tej pory jest Świętem Dywizji. W 1992 roku otrzymała nazwę 11 Dywizji Kawalerii Pancernej im. Króla Jana III Sobieskiego, jako akt dziedzictwa wszystkich formacji pancernych. Kontynuuje tradycje 1 Dywizji Pancernej dowodzonej w latach ostatniej wojny przez gen. Stanisława Maczka oraz tradycje 1 Korpusu Pancerneho.

Jednostki wojskowe będące w strukturze dywizji stacjonują w następujących garnizonach województwa lubuskiego:

- Żagań: dowództwo i sztab 11 LDKPanc, 34 Brygada Kawalerii Pancernej, 11 batalion dowodzenia, 10 batalion rozpoznawczy strzelców konnych, 11 batalion remontowy, 11 batalion medyczny, 11 kompania chemiczna;
- Wędrzyn: 15 Wielkopolska Brygada Pancerna;
- Międzyrzecz: 17 Wielkopolska Brygada Zmechanizowana;
- Sulechów: 5 pułk artylerii;
- Czerwieńsk: 4 pułk przeciwlotniczy;
- Krosno Odrzańskie: 5 Kresowy batalion saperów, 4 batalion zaopatrzenia.

Żołnierze dywizji uczestniczyli i uczestniczą w misjach pokojowych organizowanych przez ONZ: w Egipcie, Syrii, Kambodży, Libanie, Angoli, Bośni i Hercegowinie oraz w ramach NATO, w siłach KFOR w Kosowie. Żołnierzy 11 LDKPanc nie zabrakło także w siłach stabilizacyjnych w Iraku. 1 września 2003 roku rozkazem Ministra Obrony Narodowej dywizja otrzymała wyróżniający tytuł „Lubuska”. Fakt ten jest podkreśleniem dla dokonań dywizji dla Ziemi Lubuskiej.

### **3. 11. Administracja samorządowa**

#### **3.11.1. Urząd Miasta**

Urząd Miasta, zlokalizowany w miejscowości Żagań przy ul. Plac Słowiański 17, nadzoruje aktywności społeczno – gospodarcze w mieście. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym na czele urzędu gminy miejskiej o potencjale demograficznym Żagania stoi Burmistrz. Jest on kierownikiem Urzędu i zwierzchnikiem służbowym pracowników Urzędu oraz kierowników miejskich jednostek organizacyjnych. Struktura organizacyjna Urzędu Miasta w Żaganiu składa się z następujących wydziałów i grup:

- Burmistrz;
- Zastępca Burmistrza;
- Sekretarz;
- Skarbnik;

- Wydział Oświaty, Kultury, Sportu i Komunikacji Społecznej;
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Infrastruktury Technicznej i Ekologii;
- Wydział Rozwoju, Architektury i Budownictwa Miasta;
- Wydział Zamówień Publicznych i Pozyskiwania Środków Pomocowych;
- Wydział Polityki Regionalnej i Promocji Miasta;
- Wydział Spraw Obywatelskich i Obrony Cywilnej;
- Wydział Świadczeń Społecznych;
- Wydział Organizacyjny – Administracyjny;
- Wydział Finansowo – Budżetowy;
- Urząd Stanu Cywilnego;
- Straż Miejska;
- Stanowisko Kontroli Wewnętrznej i Windykacji;
- Stanowisko Audytu Wewnętrznego.

Ponadto Urzędowi Miasta w Żaganiu podlegają następujące jednostki organizacyjne:

a) Zakłady budżetowe:

- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej;
- Miejskie Przedszkole nr 2;
- Miejskie Przedszkole nr 3;
- Miejskie Przedszkole nr 5;
- Miejskie Przedszkole nr 6.

b) Jednostki budżetowe:

- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1;
- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2;
- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3;
- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 4;
- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 5;
- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 7;
- Gimnazjum Publiczne nr 1;
- Gimnazjum Publiczne nr 2;
- Ośrodek Pomocy Społecznej;
- Ośrodek Sportu i Rekreacji.

c) Instytucje kultury:

- Żagański Pałac Kultury;
- Muzeum Martyrologii Alianckich Jeńców Wojennych;
- Miejska Biblioteka Publiczna.

d) Spółki gminy:

- Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania i Robót Drogowych sp. z o.o. (ul. Nowogrodzka 2);
- Miejski Zakład Komunikacyjny sp. z o.o. (ul. Młynarska 6);
- Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (ul. Miodowa 23);
- Żagańskie Wodociągi i Kanalizacje sp. z o.o. (ul. Chrobrego 44).

### 3.11.2. Gremia samorządowe

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym władzę wykonawczą w mieście o potencjale demograficznym Żagania sprawuje Burmistrz, wyłoniony na podstawie bezpośrednich wyborów. Władzę uchwałodawczą, odpowiednik władzy ustawodawczej Sejmu RP, pełni Rada Miasta, składająca się z 21 osób. W wyniku wyborów samorządowych, które odbyły się jesienią 2006 roku, Rada Miasta w Żaganiu składa się z 17 mężczyzn i 4 kobiet.

Tabela 57. Miasto Żagań – Radni Miejscy według wieku w 2006 roku

Wiek	Liczba radnych	Struktura w %
24 lata i mniej	0	0,00
25 – 29	0	0,00
30 – 39	1	4,76
40 – 59	17	80,95
60 i więcej	3	14,26

### 3.11.3. Współpraca krajowa i międzynarodowa

Miasto Żagań jest członkiem wielu stowarzyszeń, organizacji i płaszczyzn współpracy społecznej i gospodarczej zarówno na arenie regionalnej, ogólnokrajowej jak i międzynarodowej:

- Stowarzyszenie Miasto Bez Granic;
- Stowarzyszenie Rozwoju Regionalnego „Integracja”;
- Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Miasta Żagania i Powiatu Żagańskiego;
- Stowarzyszenia Nasze Miasto Nasz Powiat;
- Forum Gospodarcze Powiatu Żagańskiego;
- Towarzystwo Przyjaciół Żagania;
- Towarzystwo Żagańskie.

Miasta partnerskie:

- Netphen (Niemcy) od 1995 roku;
- Ortrand (Niemcy) od 28.04.2006 roku;
- Teltow (Niemcy) od 05.05.2006 roku.

Ponadto 23.11.2005 roku podpisano porozumienie o współpracy pomiędzy 4 miastami: Żagań, Żary, Forst (Niemcy) i Weisswasser (Niemcy). Miasta poznają się, wymieniają doświadczenia i podejmują przedsięwzięcia dotyczące współpracy w dziedzinie kultury i gospodarki. Zadaniem porozumień

partnerskich jest budowanie atmosfery sprzyjającej zrozumieniu, wspieraniu i wzmacnianiu „Idei Unii Europejskiej” pomiędzy Narodami Europy.

### 3.11.4. Starostwo Powiatowe

Żagań jest również siedzibą władz powiatowych. W związku z powyższym na terenie miasta funkcjonuje szereg jednostek administracyjnych, będących w gestii powiatu żagańskiego. Należą do nich:

- Starostwo Powiatowe (ul. Dworcowa 39);
- Samodzielny Publiczny Ośrodek Opieki Zdrowotnej;
- Powiatowy Urząd Pracy (ul. Dworcowa 9);
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (ul. Jana Pawła II 9);
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej;
- Zespół Szkół Mechanicznych;
- Zespół Szkół Tekstylno – Handlowych;
- Zespół Szkół Ogólnokształcących;
- Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy;
- Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna;
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.

Ponadto na terenie miasta funkcjonują następujące jednostki administracji państwowej i samorządowej:

- Komenda Powiatowa Policji;
- 11 Lubuska Dywizja Kawalerii Pancernej;
- Żandarmeria Wojskowa (ul. Żarska 17);
- Wojskowa Komenda Uzupełnień (ul. Keplera 24);
- Sąd Rejonowy (ul. Szprotawska 3);
- Sąd Grodzki (ul. Dworcowa 9);
- Prokuratura Rejonowa (ul. Dworcowa 57);
- Urząd Skarbowy (ul. X-lecia Polski Ludowej 26);
- Inspektorat Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (ul. Buczka 6);
- Powiatowy Inspektor Sanitarny (ul. Szprotawska 45a);
- Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna (ul. Szprotawska 45a);
- Nadleśnictwo Żagań (ul. Żarska 14);
- Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektorat Żagań (ul. Bema 15);
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin, Oddział Żagań (ul. Bema 15);
- Urząd Gminy w Żaganiu (ul. Armii Krajowej 9).

Powyższe decyduje, że nasycenie siecią placówek usług nierynkowych (publicznych) oraz zakres ich funkcjonowania jest wystarczający z punktu widzenia potrzeb lokalnej społeczności. Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej nie przewiduje się dodatkowych potrzeb terenowych związanych z funkcjonowaniem administracji samorządowej, powiatowej i państwowej.



### 3. 12. Organizacje społeczne i polityczne

Na terenie miasta działają liczne organizacje społeczne i polityczne. Łącznie funkcjonuje ponad 30 organizacji, klubów, stowarzyszeń, związków i kół. Należą do nich między innymi:

- Związek Nauczycielska Polskiego (ul. Jana Pawła II 17);
- Związek Harcerstwa Polskiego (ul. Jana Pawła II 17);
- Związek Emerytów i Rencistów (ul. Jana Pawła II 17);
- Związek Sybiraków (ul. Szprotawska 4);
- Światowy Związek Żołnierzy Armii Krajowej (ul. Szprotawska 4);
- Związek Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i Byłych Więźniów Politycznych (ul. Keplera 24);
- Stowarzyszenie Polaków Poszkodowanych przez III Rzeszę (ul. Szprotawska 4);
- Polski Związek Byłych Więźniów Politycznych, Hitlerowskich Więzień i Obozów Koncentracyjnych (ul. Szprotawska 4);
- Żagańskie Stowarzyszenie Klub Abstynenta „Promyk” (ul. Buczka 6);
- Towarzystwo Rodzin i Przyjaciół Dzieci Uzależnionych (ul. Szprotawska 4);
- Żagańskie Stowarzyszenie Amazonek (ul. Żelazna 1);
- Stowarzyszenie Rodziców Dzieci Niepełnosprawnych Ruchowo (ul. Jana Pawła II 1);
- Uniwersytet Trzeciego Wieku (ul. Jana Pawła II 17);
- Polski Związek Wędkarski (ul. Rynek 11);
- Polski Związek Filatelistyczny (ul. Szprotawska 4);
- Żagańskie Towarzystwo Fotograficzne (ul. Szprotawska 4);
- Lubuskie Towarzystwo Muzyczne im. Henryka Wieniawskiego, Żagańskie Stowarzyszenie Muzyczne (ul. Pomorska 14);
- Polskie Towarzystwo Turystyczno – Krajoznawcze (PTTK), Klub Wodny PTTK „Szron” (ul. Plac Klasztorny 1);
- Stowarzyszenie Speleoklub Bobry (ul. Rynek 11/90);
- Stowarzyszenie Turystyczne „Piechur” (ul. Szprotawska 24);
- Miejski Klub Sportowy „Czarni” Żagań (ul. Karpińskiego 4);
- Wojskowy Klub Sportowy „Sobieski” (ul. Traugutta 1);
- Uczniowski Klub Sportowy „Nike” (ul. Bema 15);
- Towarzystwo Przyjaciół Żagania (ul. Szprotawska 4);
- Towarzystwo Żagańskie (ul. Rynek 36);
- Stowarzyszenie Rozwoju Regionalnego „Integracja” (ul. Szprotawska 4);
- Forum Gospodarcze Powiatu Żagańskiego (ul. Dworcowa 39);
- Żagański Komitet Współpracy Miast Bliźniaczych (ul. Pomorska 14);
- Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Miasta Żagania i Powiatu Żagańskiego (ul. Szprotawska 4);
- Stowarzyszenie Nasze Miasto Nasz Powiat (ul. Szprotawska 4);
- Cech Rzemiosł Różnych i Przedsiębiorczości (ul. Rynek 11).

Do głównych sił politycznych na terenie miasta należą:

- Platforma Obywatelska;
- Prawo i Sprawiedliwość;
- Polskie Stronnictwo Ludowe;
- Sojusz Lewicy Demokratycznej.

## 4. GOSPODARKA

### 4. 1. Rolnictwo i leśnictwo

#### 4.1.1. Użytkowanie gruntów w rolnictwie

Sektor rolniczy stanowi tylko funkcję uzupełniającą w strukturze gospodarczej miasta. Przeważają małe gospodarstwa rolne o areale około 5 ha, zajmujące się głównie uprawą ziemi oraz hodowlą. Współpracują na terenie miasta z licznymi podmiotami gospodarczymi.

Tabela 58. Miasto Żagań – użytkowanie gruntów w gospodarstwach indywidualnych w 2002 roku (w ha)

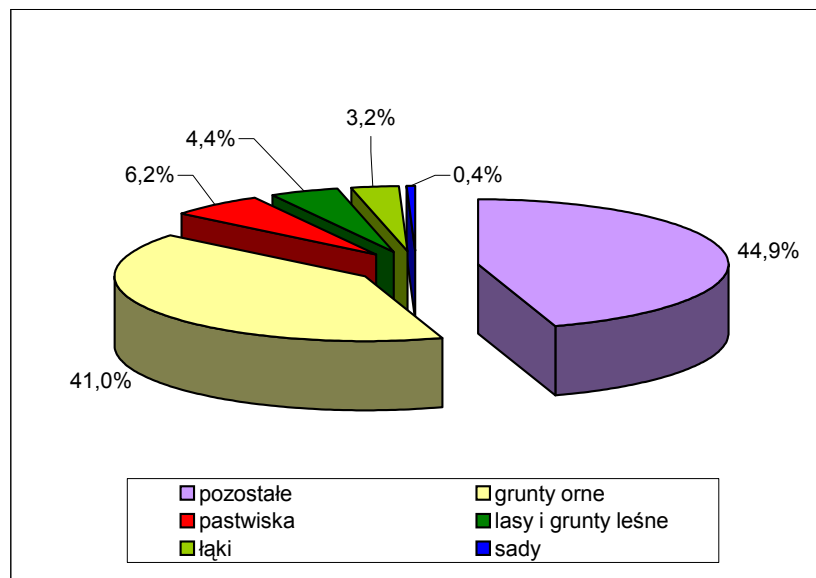
Powierzchnia ogólna	Użytki rolne					Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty i nieużytki
	Razem	W tym					
		grunty orne	sady	łąki	pastwiska		
942	478	386	4	30	58	41	423

Gospodarstwa indywidualne stanowią 23,60% powierzchni ogólnej miasta. Użytki rolne stanowią 50,75% ogólnej powierzchni gruntów gospodarstw indywidualnych, lasy i grunty leśne 4,35%, a pozostałe ziemie oraz nieużytki 44,90%. Natomiast struktura użytków rolnych będących we władaniu gospodarstw indywidualnych kształtuje się w następujący sposób:

- grunty orne – 80,75%;
- sady – 0,84%;
- łąki – 6,28%;
- pastwiska – 12,13%.

Udział gospodarstw indywidualnych w stosunku do ogólnej powierzchni poszczególnych elementów kształtujących przestrzeń Żagania przedstawia się w następujący sposób:

- użytki rolne razem – 84,01%;
- grunty orne – 87,33%;
- sady – 100%;
- łąki – 62,50%;
- pastwiska – 77,33%;
- lasy – 2,07%;
- pozostałe grunty – 29,31%.



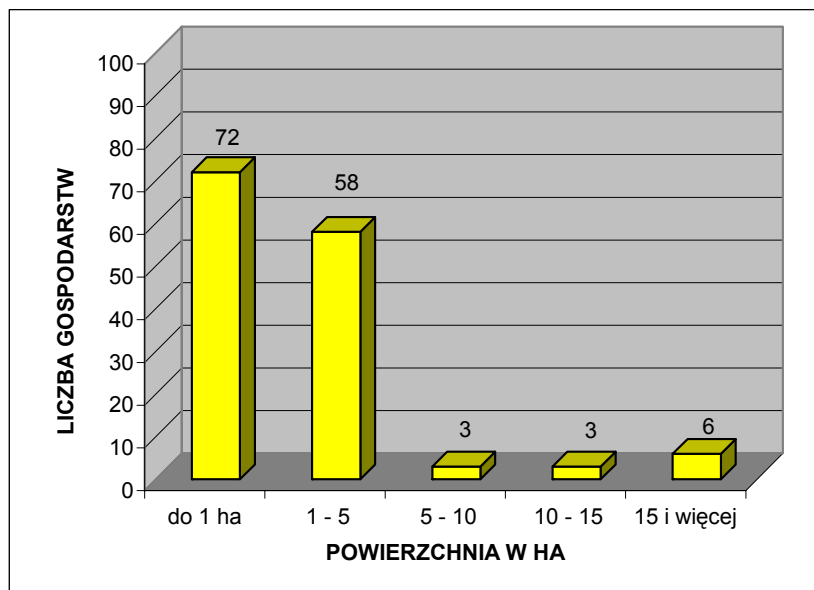
Rysunek 20. Miasto Żagań – struktura użytkowania gruntów w gospodarstwach indywidualnych w 2002 roku

#### 4.1.2. Charakterystyka gospodarstw rolnych

Według danych z Powszechnego Spisu Rolnego w 2002 roku na terenie Żagania funkcjonowały 142 gospodarstwa rolne. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego zajmuje areał około 5ha i jest mniejsza od przeciętnej wartości występującej w powiecie żagańskim oraz województwie lubuskim.

Tabela 59. Miasto Żagań – struktura powierzchni gospodarstw rolnych w 2002 roku

Powierzchnia gospodarstwa w ha	Ilość gospodarstw	Struktura (%)
do 1 ha	72	50,70
1 – 5	58	40,85
5 – 10	3	2,11
10 – 15	3	2,11
15 i więcej	6	4,23



Rysunek 21. Miasto Żagań – charakterystyka struktury agrarnej w 2002 roku

Gospodarstwa bardzo małe, to jest o areale do 5ha, stanowią aż 91,5% ogólnej liczby gospodarstw w mieście, z czego ponad połowa gospodarstw to w rzeczywistości działki rolne o powierzchni do 1ha. Gospodarstwa małe, to jest o areale od 5 do 10ha stanowią ponad 2%, natomiast gospodarstwa średnie jak na polskie warunki, czyli o powierzchni od 10ha do 15ha to 2,1% ogółu, a gospodarstwa duże o areale powyżej 15ha stanowią ponad 4% ogółu. Należy więc przyjąć, że struktura obszarowa gospodarstw rolnych jest bardzo rozdrobniona. Większość małych gospodarstw poszukuje i będzie poszukiwać dodatkowych, pozarolniczych źródeł dochodu. Aby sprostać realiom współczesnej gospodarki rynkowej należy przyspieszyć tempo restrukturyzacji sektora rolniczego, celem poprawy struktury agrarnej gospodarstw.

Należy nadmienić, że na podstawie danych z Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 roku 52 gospodarstwa (37% ogółu) prowadziło wyłącznie działalność rolniczą, 15 gospodarstw (11%) prowadziło wyłącznie działalność pozarolniczą, 12 gospodarstw (8%) prowadziło działalność rolniczą i pozarolniczą, a 63 gospodarstwa (44%) nie prowadziło ani działalności rolniczej ani pozarolniczej. Głównym problemem dla miejscowych rolników jest niska rentowność produkcji rolniczej. Od 2004 roku stan ten ulega przynajmniej częściowej poprawie dzięki dopłatom bezpośrednim do produkcji rolnej. Koniecznym jest jednak przekwalifikowanie przynajmniej części ludności rolniczej.

Według danych z Powszechnego Spisu Rolnego (2002 rok) gospodarstwa rolne z terenu miasta Żagań dysponowały:

- 12 ciągnikami;
- 3 samochodami ciężarowymi;
- 4 kombajnami zbożowymi.

Ponadto:

- 29 gospodarstw dysponowało budynkami wielofunkcyjnymi.
- 20 gospodarstw – stodołami;
- 16 gospodarstwa – oborami;
- 9 gospodarstw – chlewniami;
- 7 gospodarstw – kurnikami;

#### 4.1.3. Jakość gleb, uprawy i hodowla

Pod względem jakości gleb wyrażonej klasyfikacją według klas bonitacyjnych miasto Żagań posiada bardzo przeciętne warunki do produkcji rolniczej. Na terenie miasta nie występują grunty orne i użytki zielone najlepszych klas bonitacyjnych (I i II). Udział gleb dobrych (grunty orne), będących w III klasie bonitacyjnej wynosi 5,02%. Gleby średnie IV klasy bonitacyjnej to 41,05% ogółu, zaś gleby słabe i bardzo słabe V i VI klasy bonitacyjnej stanowią aż 53,93%. Natomiast udział użytków zielonych (łąki i pastwiska), będących w III klasie bonitacyjnej wynosi 8,57%, w IV klasie – 45,71% zaś najgorsze V i VI klasy to łącznie 45,71%. Gleby o najwyższym wskaźniku bonitacji (III – IVa) położone są w północnej części miasta, w dolinie rzeki Bóbr. Według opracowanej przez Instytut Upraw, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach (IUNG Puławy) kompleksowej metody waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obliczony dla miasta Żagań wskaźnik wartości wynosi 53,0pkt. Dla porównania wskaźnik dla byłego województwa zielonogórskiego wynosi 61,3pkt.

Powyższe uwarunkowania decydują, że głównym kierunkiem w produkcji rolniczej jest uprawa roślinna dostosowana przede wszystkim na potrzeby rolno – spożywczego przemysłu przetwórczego oraz hodowla zwierząt. Największe znaczenie w miały w 2002 roku (według danych ze spisu powszechnego) następujące uprawy:

- zboża ogółem – 84,65% powierzchni zasiewów;
- buraki cukrowe – 7,26%;
- rzepak i rzepik – 7,13%;
- ziemniaki – 0,70%;
- warzywa – 0,06%;
- pastewne – 0,04%;
- pozostałe – 0,16%.

Natomiast wśród zbóż podstawowych dominują:

- pszenica – 51,01% zasiewów zbóż podstawowych;
- żyto – 31,17%;
- jęczmień – 10,45%;
- owies – 5,94%;
- pszenżyto – 1,43%.

Warunki glebowe miasta, mniej korzystne od średniej występującej w województwie powodują, że plony głównych ziemiopłodów są niższe od przeciętnych wartości osiąganych w regionie.

Produkcja zwierzęca dostosowana jest do bieżących potrzeb na rynku. Na terenach użytkowanych rolniczo w Żaganiu główne kierunki hodowli w 2002 roku (według danych ze spisu powszechnego) to:

- drób ogółem – 22287 sztuk;
- trzoda chlewna – 155 sztuk;
- bydło – 16 sztuk;
- kozy – 6 sztuk;
- konie – 1 sztuka;
- zwierzęta futerkowe – 12 sztuk;
- pszczoły – 72 sztuki.

Obsada zwierząt gospodarskich w sztukach dużych na 100ha użytków rolnych wyniosła 2 sztuki.

#### 4.1.4. Leśnictwo

Żagań charakteryzuje się znacznym zalesieniem. Lasy i grunty leśne stanowią 57,94% powierzchni miasta, to jest 2312,8ha. Jest to wskaźnik zdecydowanie wyższy od i tak bardzo wysokiej średniej dla powiatu żagańskiego – 47,74% i województwa lubuskiego – 50,21%.

Tabela 60. Miasto Żagań – wskaźnik lesistości w 2005 roku

	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
<b>Lesistość (%)</b>	54,64	46,02	48,73

Lasami znajdującymi się na terenie miasta Żagań zarządzają Nadleśnictwa: Żagań i Lipinki Łużyckie, należące do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze. W 2005 roku ogólna powierzchnia gruntów leśnych na terenie Żagania wynosiła 2312,8ha, w tym samych lasów 2181,3ha. Z ogółu gruntów leśnych we władaniu publicznym znajdowało się 2296,9ha, to jest 99,31%. W zarządzie Lasów Państwowych pozostawało 2181,3ha, a we władaniu gminy miejskiej 104,9ha.

Podobnie jak w całym kraju oraz województwie lubuskim dzisiejszy las na terenie Żagania posiada strukturę gatunkową korzystną z punktu widzenia zysków, ale niekorzystną z punktu widzenia optymalnego wykorzystania siedlisk i bioróżnorodności zespołów leśnych. Obecnie dominującym gatunkiem drzewa jest sosna, kosztem pożądanego z biologicznego punktu widzenia: dębów, jesionów, klonów czy lip. Nadrzędność pozaprodukcyjnych funkcji lasu nad produkcją drewna pojawiło się i funkcjonuje od 1991 roku wraz z datą wejścia w życie „Ustawy o lasach”. Las gospodarczy bliższy wzorcowi lasu naturalnego jest bardziej odporny na działanie szkodliwych czynników. Do najgroźniejszych z nich należą:

- cyklicznie pojawiające się susze;

- skażenie powietrza i gleb zanieczyszczeniami;
- gradacje szkodliwych owadów;
- odbiegająca od przepisów penetracja terenów leśnych przez ludzi;
- ewentualne zmiany struktury własnościowej lasów.

Znaczna część lasów na terenie miasta została uznana jako lasy ochronne: wodochronne, ochronno – obronne i lasy masowego wypoczynku. Cenne pod względem przyrodniczym są lasy nasienne wyłączone z pozyskiwania drewna, zajęte przez starodrzew i służące do pozyskiwania nasion z drzew stojących. Pozostałe powierzchnie lasów na terenie miasta to lasy gospodarcze.

Tabela 61. Miasto Żagań – kategorie ochronności lasów i ich powierzchnie

Kategoria ochronności	Powierzchnia w ha:	
	Nadleśnictwo Żagań	Nadleśnictwo Lipinki Łużyckie
Lasy masowego wypoczynku	859,16	157,37
Lasy ochronno – obronne	13,26	214,90
Lasy wodochronne	151,66	85,07
Lasy glebochronne	-	66,15
Lasy uszkodzone przez przemysł	-	64,18

W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną zapewniającą utrzymanie spełnianych funkcji ochronnych. Istnienie takich form ochronnych na terenie lasów położonych w granicach miasta Żagań w zasadniczy sposób wpływa na możliwości ich wykorzystywania dla celów rekreacyjnych. Racjonalna gospodarka leśna zapewnia: ochronę gleb i terenów szczególnie narażonych na zniszczenie lub uszkodzenie oraz ochronę wód powierzchniowych i głębinowych. Właściwa gospodarka leśna pozwala miejscowym lasom na spełnianie różnych funkcji, które można podzielić na dwie podstawowe grupy: funkcja produkcyjna i pozaprodukcyjna. Funkcje produkcyjne (gospodarcze) lasu polegają na zdolności do produkcji biomasy i ciągłego powtarzania tego procesu, co umożliwia trwałe użytkowanie drewna i surowców nieдрzewnych pozyskiwanych z lasu, w tym użytków gospodarki łowieckiej. Do funkcji pozaprodukcyjnych zaliczyć należy: funkcje ekologiczne i społeczne. Funkcje ekologiczne wyrażają się między innymi korzystnym wpływem lasów na kształtowanie: klimatu, atmosfery, regulacji obiegu wody w przyrodzie, ochronę gleb przed erozją i krajobrazu przed stepowaniem, zachowanie potencjału biologicznego (różnorodność gatunków i ekosystemów) i różnorodności krajobrazu. Funkcje społeczne lasu kształtują głównie korzystne warunki: zdrowotne, rekreacyjne, turystyczne i edukacyjne dla społeczeństwa. I właśnie zasadniczym celem dla którego został utworzony las komunalny miasta Żagań jest zagwarantowanie mieszkańcom warunków i miejsca do wypoczynku w środowisku leśnym, najlepiej regenerującym zdrowie. Daje to również możliwość obcowania z naturą i jej poznawania. Produkcja drewna jest tutaj ograniczona ze względu na pełnione funkcje pozaprodukcyjne. Dlatego też zagospodarowanie tych lasów winno mieć na celu trwałość utrzymania drzewostanu z zachowaniem w nich walorów estetyczno – krajobrazowych.



Nadrzędnym celem ochrony ekosystemów leśnych jest utrzymanie i odtwarzanie ich charakteru, zbliżonego do pierwotnego oraz naturalnego, a także prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej związanej z pozyskiwaniem drewna. Ponadto zgodnie z tendencją zwiększania lesistości kraju wskazane byłoby przeznaczenie pod zalesienie nie użytkowanych produkcyjnie i rolniczo gruntów rolnych i użytków zielonych V i VI klasy bonitacyjnej.

## **4. 2. Działalności produkcyjne**

### **4.2.1. Górnictwo i przetwórstwo kopalin**

Na terenie miasta Żagań aktualnie eksploatowane jest złożo kruszywa naturalnego „Grajówka – Zbiornik Pole Południowe”. Złożo to eksploatowane jest przez Zielonogórskie Kopalnie Surowców Mineralnych SA na podstawie ważnej do 2014 roku koncesji wydanej przez Wojewodę Zielonogórskiego. Posiada ustanowiony na powierzchni 178ha obszar górniczy i na powierzchni 445,7ha teren górniczy. Złożo udostępnione jest wyrobiskiem zlokalizowanym w północno – wschodniej części złoża, z którego prowadzi się eksploatację spod wody pływającą koparką chwytakową KG-2,5 z zachowaniem równoległych bądź wachlarzowych postępów robót eksploatacyjnych. Odstawa urobku odbywa się zestawem taśmociągów pływających i pośredniego przenośnika skarpowego, przekazującego urobek na przesuwany przenośnik i kolejno na przenośnik stały, dostarczający urobek do zakładu przerobczego. Proces przerobczy obejmuje: wstępne sortowanie i sortowanie wtórne. W czasie wstępnego sortowania następuje oddzielenia ziarn o średnicy powyżej 2mm i 16mm. Sortowanie wtórne to przesiewanie na mokro. Uzyskuje się: żwiry jedno- i wielofrakcyjne o średnicy ziarn: 0 – 4mm, 0 – 16mm, 2 – 8mm, 8 – 16mm oraz piasek płukany 0 – 2mm. Powstające w trakcie przeróbki frakcje pylaste z procesu płukania kruszywa oraz części podziarna o średnicy poniżej 2mm, która nie znajdzie nabywców, zostanie wykorzystana do prac rekultywacyjnych. Masy te składowane są w wyrobisku poeksploatacyjnym. Użytkownik złoża posiada zatwierdzoną dokumentację rekultywacyjną uwzględniającą docelową budowę zbiornika retencyjnego „Grajówka”. Eksploatacja złoża uwzględnia formowanie zbiornika retencyjnego „Grajówka”. Wymaga to pozostawienia grobli oporowej z materiału rodzimego. Korona grobli będzie poziomem transportowym dla transportu taśmowego i oponowego przez cały okres eksploatacji.

W maju 2002 roku zostało zaniechane wydobywanie na złożu surowca ilastego ceramiki budowlanej „Żagań”. Złożo użytkowane jest przez Zakład Instalacyjno – Budowlany Tadeusz Zarzecki w Trzebowie. Użytkownik uzyskał od Wojewody Zielonogórskiego koncesję na eksploatację dla części złoża leżącej w granicach jego własności. Koncesja ważna jest do 2014 roku. Wyznacza ona teren górniczy o powierzchni 6,6ha, a w jego obrębie obszar górniczy dla ilów o powierzchni 3,6ha oraz obszar górniczy dla piasków schudzających o powierzchni 0,7ha. Złożo było eksploatowane jednym poziomem koparką jednoczerpakową typu NOBAS.

#### 4.2.2. Pozostałe działalności produkcyjne

Miasto Żagań, obok Zielonej Góry i Nowej Soli należy do głównych ośrodków przemysłowych w południowej części województwa lubuskiego (byłe województwo zielonogórskie). Do lat 90-tych XX wieku sektor produkcyjny w Żaganiu związany był głównie z przemysłem włókienniczym i tekstylnym. Lokalne zakłady przemysłowe dotkliwie odczuły zmiany, związane z transformacją ustrojową, które nastąpiły pod koniec stulecia. Na przełomie XX i XXI wieku większość zakładów mimo wieloletnich tradycji zaprzestało produkcji, np.: „Zamex” i „Poltops”. Jednocześnie zaczęły powstawać i odradzać się firmy zatrudniające od kilkudziesięciu do kilkuset osób, takie jak: „BOP Polska”, „Coldtechnika”, „Żagań Kontenery” czy „VP Polska” oraz ich lokalni kooperanci. Generalnie na koniec 2005 roku na terenie miasta funkcjonowało 230 podmiotów produkcyjnych, z czego 227 zajmowało się przetwórstwem przemysłowym. Obecnie do największych zakładów przemysłowych na terenie miasta należą:

- „Poltops” sp. z o.o. – produkcja wyrobów bawełnianych, ul. Dworcowa 45;
- „Sunset Textile” sp. z o.o. – produkcja przędzy i tkanin, ul. Fabryczna 4 – 6;
- „BOB Polska” sp. z o.o. – produkcja tkanin jedwabnych, ul. Fabryczna 4 – 6;
- „VP Polska” sp. z o.o. – produkcja opakowań, ul. Lotników Alianckich 65;
- „Żagań Kontenery” sp. z o.o. – produkcja kontenerów i zbiorników, ul. Tartakowa 1;
- „Coldtechnika” sp. z o.o. – producent urządzeń chłodniczych, ul. II Armii WP 1;
- „Bartex” zakład pracy chronionej – producent zabawek pluszowych, ul. X-lecia PL 15;
- „Ecotex Poland” sp. z o.o. – producent okien PCV, ul. Spółdzielcza 2;
- „Extruder” – produkcja i dystrybucja towarów z PCV, ul. Armii Krajowej 21;
- „Techment” – produkcja maszyn do obróbki drewna, ul. Tartakowa 1;
- „Galwanizeria” – produkcja powłok antykorozyjnych galwanicznych, ul. Kożuchowska 5;
- „Modernbud 1” – przedsiębiorstwo sprzętowo – transportowe, ul. Lotników Alianckich 1;
- „Modernbud 2” – przedsiębiorstwo produkcji materiałów budowlanych, ul. Lotników Alianckich 1.

Obszary przeznaczone pod funkcje przemysłowe stanowią znaczący element w strukturze zagospodarowania miasta. Tereny, na których prowadzona jest działalność produkcyjna położone są przede wszystkim na południe i północ od centrum miasta (ulice: Fabryczna, Dworcowa, Kolejowa, Lotników Alianckich, Spółdzielcza, Tartakowa). Tereny baz i składów położone są głównie w południowej części miasta (ulice: Kolejowa, Lotników Alianckich).

Obecnie Żagań zaliczany jest w kraju do najatrakcyjniejszych miast dla inwestorów w klasie „A” (do 30 tysięcy mieszkańców). Wpływ na to ma głównie bliska odległość do granicy z Niemcami oraz obserwowane zainteresowanie inwestorów. Obecnie cena 1m<sup>2</sup> terenu przeznaczonego pod działalności gospodarcze waha się w granicach od kilkunastu do kilkudziesięciu złotych i zależy od stopnia uzbrojenia terenu. Rozwój działalności produkcyjnych w skali odpowiedniej dla obecnych potrzeb wymaga wprowadzenia inwestycji zewnętrznych. Rezerwy lokalizacyjne pod działalności gospodarcze zlokalizowane są na terenie nieczynnych zakładów przemysłowych oraz w północnej części miasta w postaci: Żagańskiej Strefy Przemysłowej przy ul. Bolesława Chrobrego. Obszar ten może być

przedmiotem znacznego zainteresowania inwestorów zewnętrznych, jednakże konieczne jest kompleksowe uzbrojenie terenu wraz z budową drogi, umożliwiającej dostęp do obwodnicy miejskiej w ciągu drogi krajowej nr 12. Dodatkowo poczyniono wstępne działania w celu pozyskania terenów położonych przy ul. Kożuchowskiej (droga wojewódzka nr 296), będących własnością Agencji Nieruchomości Rolnych. Rozważa się także utworzenie strefy przemysłowej w południowej części miasta w rejonie dworca PKP. Ogółem powierzchnia terenów przeznaczonych na aktywności gospodarcze wynosi około 160ha. Na wyżej wymienionych terenach oczekuje się rozwoju nowoczesnych i zaawansowanych technologicznie inwestycji związanych z działalnością produkcyjną. Szansą na rozwój aktywności gospodarczych na terenie miasta jest także budowa i modernizacja głównych szlaków komunikacyjnych w południowej części województwa lubuskiego, przede wszystkim autostrady A18 relacji: Olszyna – Krzyżowa (europejski korytarz drogowy E36) oraz linii kolejowej nr 275 relacji: (Wrocław – Legnica) – Miłkowice – Żagań – Lubsko – Gubin – (Guben).

#### 4. 3. Usługi rynkowe

Charakterystyczny w ostatnich 30 latach XX wieku dla krajów rozwiniętych proces serwicyzacji gospodarki postępuje w Polsce od 18 lat. Rośnie odsetek zatrudnionych w III sektorze gospodarki narodowej. Dogodne położenie geograficzne miasta Żagań oraz jego obecna struktura gospodarcza powoduje, że pożądanym staje się dalszy rozwój sektora produkcyjnego oraz usług: handlowych, gastronomicznych, sportowych i rekreacyjnych.

##### 4.3.1. Handel

Ogółem w 2002 roku na terenie miasta funkcjonowało 461 sklepów, w których pracowało 909 osób. Na 1 obiekt handlowy przypadało więc 60 mieszkańców. Ogólna powierzchnia sprzedaży sklepów wyniosła 29325m<sup>2</sup>. Większość sklepów, poza nielicznymi wyjątkami, to placówki małe i średnie, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 300m<sup>2</sup>. Ponadto na terenie miasta w 2002 roku funkcjonowało 8 stacji paliw oraz 2 targowiska stałe o powierzchni 6182m<sup>2</sup> z 72 stałymi punktami sprzedaży.

Tabela 62. Miasto Żagań – dostępność oraz nasycenie placówkami handlowymi w 2002 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Liczba mieszkańców na 1 sklep	60,27	74,68	78,90
Liczba sklepów na 1 km <sup>2</sup>	115,25	10,13	9,28
Liczba pracujących na 1 sklep	1,97	1,75	2,11
Przeciętna powierzchnia sprzedaży 1 sklepu	63,61	59,97	66,69
Liczba mieszkańców na 1 stację paliw	3473	3890	3359
Liczba stacji paliw na 10km <sup>2</sup>	2,00	0,19	0,22

Dostępność placówek handlowych oraz stacji paliw dla mieszkańców Żagania jest zdecydowanie korzystniejsza od przeciętnej wartości występującej w powiecie żagańskim i województwie lubuskim. Wpływ na to ma głównie fakt, że Żagań jest gminą miejską i wszystkie placówki skumulowane są na niewielkiej przestrzeni. Natomiast niska liczba pracujących na 1 sklep świadczy o tym, że miejscowy handel to głównie zakłady osób fizycznych oraz firmy rodzinne.

#### **4.3.2. Gastronomia**

Niezbędnym elementem współtworzącym prestiż danego rejonu czy konkretnego miasta jest świadcząca wysoki poziom gastronomia. Należy rozwijać sieć tego typu placówek. W tym celu należy wykorzystać obecne rezerwy lokalizacyjne, zwłaszcza najniższe kondygnacje zabudowań położonych wzdłuż głównych ulic handlowych miasta oraz obiekty zabytkowe. Obecnie obiekty gastronomiczne i gastronomiczno – rozrywkowe reprezentuje kilkadziesiąt placówek i są to przede wszystkim: bary, restauracje, piwiarnie i lokale rozrywkowe.

#### **4.3.3. Pozostałe placówki usługowe i rzemiosło**

Oferta zakładów rzemieślniczych jest bogata i zróżnicowana. W szczególności świadczą one usługi: budowlane, transportowe, gastronomiczne, mechaniki pojazdowej, pośrednictwo oraz inne czynności związane z sektorem produkcyjnym, budownictwem czy obsługą rolnictwa. W Żaganiu zlokalizowane są 3 Urzędy Pocztowe na ulicach: Mickiewicza, Słowackiego i XXX-lecia. Łącznie na terenie miasta poza handlem funkcjonuje kilkaset placówek usługowych. Są to między innymi: zakłady fryzjerskie, krawieckie, stolarskie, fotograficzne, naprawy sprzętu AGD i RTV, wulkanizacyjne, itp.

#### **4.3.4. Pośrednictwo finansowe**

W Żaganiu działalność związaną z pośrednictwem finansowym prowadzi 5 banków:

- Bank Gospodarki Żywnościowej – ul. Warszawska 17;
- PKO BP SA – ul. Jana III Sobieskiego 14;
- Bank BPH – ul. Przyjaciół Żołnierza 24;
- Bank Spółdzielczy – ul. X-lecia Polski Ludowej 6/1;
- Bank Zachodni (BZWBK SA) – ul. Plac Wolności 6.

Funkcjonują także liczne agencje ubezpieczeniowe oraz inne placówki związane z pośrednictwem finansowym (kantory walutowe, lombardy, kasy oszczędnościowo - kredytowe, itp.). Obecność banków pozytywnie wpływa na prestiż miasta. Zarówno klienci detaliczni jak i przedsiębiorcy mogą korzystać z pełnego wachlarza nowoczesnych usług finansowych. Na miejscu można zapoznać się z ofertą bardzo ważnych w nowoczesnej gospodarce rynkowej kredytów konsumpcyjnych lub inwestycyjnych.

Główne ulice handlowo – usługowe (usługi publiczne i rynkowe) zlokalizowane są w centrum miasta (część prawobrzeżna Żagania) i należą do nich przede wszystkim ulice: Rynek, Plac Słowiański, Plac

Wolności, Jana Pawła II, Piłsudskiego, Mickiewicza, Wojska Polskiego, Szprotawska i X-lecia, a także ulice położone w lewobrzeżnej części miasta: Księżnej Żaganny, Przyjaciół Żołnierza i Dworcowa. Generalnie nasycenie siecią usługową jest wystarczające z punktu widzenia potrzeb mieszkańców miasta. Dodatkowo należy rozważyć zasadność ewentualnej lokalizacji kolejnych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 300m<sup>2</sup>, w tym nowoczesnych, kilkukondygnacyjnych centrów (galerii) handlowych, a także sukcesywnie przekształcać wybrane ulice w centrum miasta na eleganckie pasáže handlowo – usługowe (deptaki) z wyłączeniem na nich ruch pojazdów.

Z pozostałych usług, zwłaszcza ponadpodstawowych, związanych między innymi z: handlem, kulturą, szkolnictwem, służbą zdrowia, pośrednictwem finansowym, administracją wojewódzką, itd., mieszkańcy miasta korzystają w pobliskiej Zielonej Górze.

## 4. 4. Turystyka

### 4.4.1. Główne atrakcje turystyczne

Gmina miejska Żagań jest atrakcyjnym miejscem z punktu widzenia funkcjonowania oraz rozwoju potencjału turystycznego. Przedstawione w rozdziałach nr 2 oraz nr 3 walory przyrodnicze i kulturowe Żagania determinują jej atrakcyjność turystyczną. Atrakcje turystyczne miasta to przede wszystkim: zabytki budownictwa i architektury zlokalizowane na terenie Starego Miasta z Pałacem Książęcym na czele, były Obóz Jeniecki „Stalag VIII C” i „Stalag Luft III”, walory krajobrazowe doliny Bobru i doliny rzeki Czernej, pomniki przyrody oraz rozległe kompleksy leśne zlokalizowane w granicach miasta. Wszystko to udostępnione jest szerokiemu gronu odwiedzających miasto. Obecna infrastruktura turystyczna Żagania składa się z: obiektów noclegowych, pieszych i rowerowych znakowanych szlaków oraz szeregu usług towarzyszących, do których zaliczyć można między innymi: punkt informacji turystycznej przy ul. Jana Pawła II 15, usługi oferowane przez oddział PTTK w Żaganiu czy sieć lokali gastronomicznych. Natomiast bazę sportowo – rekreacyjną i kulturalną wzbogacają obiekty przedstawione w rozdziałach nr 3.7. i 3.8. („Kultura” i „Sport”).

### 4.4.2. Znakowane trasy turystyczne

Przez teren miasta prowadzą liczne piesze szlaki turystyczne oraz ścieżki przyrodniczo – krajobrazowe:

1) szlaki piesze w gestii PTTK:

- **szlak zielony** (LB-3058): Krosno Odrzańskie – Nowogród Bobrzański – Żagań – Szprotawa. Na terenie miasta prowadzi przez ulice: Bolesława Chrobrego, Bolesławiecką, Śląską, Księżnej Żaganny, Plac Jana Kilińskiego, Plac Wolności, II Armii WP, Rybacką, Most Ludwika, Żelazną, Wiejską, Krótką i Szkolną;
- **szlak żółty** (LB-3091): Żagań Dom Turysty PTTK – Pożarów – Dietrzychowice – Żagań Dom Turysty PTTK. Na terenie miasta prowadzi przez ulice: Plac Wolności, X-lecia, następnie wzdłuż

doliny rzeki Bóbr do Pożarowa i dalej do Dietrichowic, powrót do punktu wyjścia przez ulice: Kożuchowska, Armii Krajowej i Jana Pawła II;

- **szlak czarny** (LB-3092): Żagań – Żary. Na terenie miasta prowadzi przez ulice: Plac Wolności, Plac Jana Kilińskiego, Przyjaciół Żołnierza, Józefa Bema i Obwodową.

2) ścieżki przyrodniczo – krajobrazowe:

- **ścieżka dzików**: prowadzi przez nadbrzeżne łąki nad Bobrem, jego starorzecza i monokulturowe, sosnowe lasy rozległego kompleksu Borów Dolnośląskich;
- **ścieżka lisów**: prowadzi przez zachodnie, zalesione rejony miasta. Jej najciekawszym odcinkiem jest wędrówka prawym brzegiem rzeki Czerny. Napotykamy tu pomnikowe dęby i buki, a w starorzeczach Czerny liczne bobrzyska;
- **ścieżka wiewiórek** (po parku żagańskim): prowadzi na terenie zespołu parkowo – pałacowego o powierzchni ponad 100 hektarów.

3) ścieżki obozowe:

- **ścieżka cmentarzy jenieckich (zielona)**. Wędrując nią zwiedzimy cmentarz jeniecki "Karliki" – gdzie spoczywają prochy jeńców 15 narodowości, cmentarzyk żołnierzy napoleońskich (z 1813 roku) i cmentarz żołnierzy rosyjskich z I – oraz radzieckich z II – Wojny Światowej. Obok znajduje się mauzoleum 50 lotników RAF, schwytanych i zamordowanych podczas słynnej „Wielkiej Ucieczki”;
- **ścieżka po byłych obozach jenieckich (czerwona)**. Zaczyna się przy muzeum, umożliwia zwiedzanie miejsc, po barakach jenieckich, teatrach obozowych, kaplicy, umywalni, itp. Na uwagę zasługują odnalezione miejsca wykopu nieukończonych tuneli ucieczkowych: „Tom” i „Dick” oraz słynny tunel „Harry” z głazem – pomnikiem upamiętniającym 60-tą rocznicę „Wielkiej Ucieczki”.

4) trasy rowerowe, przebiegające ulicami: Żarską, Obwodową, Bema, Piastowską, Fredry, Wodną, Lotników Alianckich, Rybacką, Żelazną, Kożuchowską, X-lecia PL, Moniuszki, częściowo wzdłuż obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 12 (ul. Kręta), a także częściowo wzdłuż znakowanych pieszych szlaków turystycznych oraz ścieżek przyrodniczo – krajoznawczych. W zdecydowanej większości nie są to niestety odrębne trasy rowerowe, przeznaczone tylko dla ruchu rowerowego.

#### 4.4.3. Baza noclegowa

Obecnie Żagań dysponuje następującą, zarejestrowaną bazą noclegową:

- Dom Turysty PTTK (ul. Plac Klasztorny 1) – 50 miejsc noclegowych;
- Hotel „Nadobrzeński” (ul. Plac Kilińskiego 1) – 50 miejsc noclegowych;
- Hotel – Restauracja „Piastowska” (ul. Keplera 27) – 25 miejsc noclegowych;
- Hotel „Willa Park” (ul. Piłsudskiego 19c) – 82 miejsca noclegowe;
- Pensjonat „Młynówka” (ul. Żelazna 2) – 25 miejsc noclegowych;

- Noclegi „Palewski” (ul. Nocznickiego 5) – 30 miejsc noclegowych.

Według powyższych danych baza noclegowa na terenie miasta składa się ze 262 całorocznych miejsc noclegowych. Standard bazy noclegowej jest zróżnicowany. Oferta hotelu – restauracji „Piastowska” i hotelu „Willa Park” skierowana jest głównie dla bardziej zamożnych gości, natomiast pozostałe obiekty oferują raczej standard turystyczny. Według danych za 2002 rok z bazy noclegowej na terenie miasta skorzystało 4382 gości, w tym 767 zagranicznych. Udzielono im łącznie 12606 noclegów, w tym 1372 dla gości zagranicznych. Oznacza to, że średni pobyt 1 gościa trwał niecałe 3 dni co oznacza, że były to głównie wizyty biznesowe.

#### **4.4.4. Potencjał turystyczny i sportowo – rekreacyjny**

Pomimo istniejących rzeczywistych i potencjalnych możliwości rozwoju turystyki na obszarze miasta, funkcja ta nie była dotychczas należycie rozwijana. W związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami społeczno – gospodarczymi w skali kraju i gmin, a także zwarzywszy na niewykorzystane walory kulturowe i krajobrazowe oraz zasoby sportowe i rekreacyjne miasta Żagań, wydaje się być zasadne organizowanie, choćby w skali „mikro” tej dochodowej działalności. Aby osiągnąć wyżej wymieniony cel należy przede wszystkim:

- zainwestować w budowę nowych funkcjonalnych obiektów sportowo – rekreacyjnych;
- modernizować i rozwijać bazę noclegową oraz gastronomiczną;
- przygotować zabytki kultury i przyrody na przyjęcie turystów poprzez: budowę i urządzenie parkingów, ogrodzenia oraz inne działania zależne od specyfiki miejsca;
- promować miasto poprzez szereg inicjatyw promocyjno – medialnych (TV, radio, internet, publikacje, wydawnictwa, ponadlokalne imprezy kulturalne i sportowo – rekreacyjne, itp.).

Ponadto wskazana jest kontynuacja wprowadzania funkcji turystycznych do obiektów zabytkowych. Przede wszystkim poprzez adaptację zespołów zabytkowych na hotele, zajazdy lub pensjonaty z towarzyszącymi im usługami gastronomicznymi i rozrywkowymi. Aby wykorzystać istniejący potencjał tych obiektów należy doskonalić ich standard, dostosować infrastrukturę do wymogów architektonicznych, ekologicznych oraz ogólnych uwarunkowań ładu przestrzennego.

## 5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 5. 1. Komunikacja

#### 5.1.1. Komunikacja drogowa

Z punktu widzenia połączeń regionalnych i międzynarodowych położenie komunikacyjne miasta jest bardzo korzystne. Już od średniowiecza przebiegał przez Żagań główny szlak handlowy, łączący Brandenburgię (Berlin) ze Śląskiem (Głogów, Legnica, Wrocław) i dalej z Małopolską (Kraków). Natomiast z punktu widzenia połączeń lokalnych położenie komunikacyjne miasta jest również korzystne, ponieważ posiada ono dogodne połączenia drogowe ze wszystkimi pobliskimi miastami: Żarami, Iłową, Szprotawą, Nowogrodem Bobrzańskim, Koźuchowem, Nową Solą i Zieloną Górą. System głównych dróg i ulic miasta tworzą następujące trasy:

##### 5.1.1.1. Drogi krajowe

Przez Żagań przebiega droga krajowa nr 12: **Dorohusk (Jahodyn) – Lublin – Radom – Piotrków Trybunalski – Sieradz – Kalisz – Leszno – Głogów – Żagań – Żary – Łęknica (Bad Muskau)**. Droga krajowa nr 12, spinająca Dorohusk na granicy z Ukrainą z Łęknicą na granicy z Niemcami, jest jedną z najważniejszych (poza autostradami A2 i A4), równoleżnikowych tras w obecnym układzie polskiej sieci transportowej. Na terenie miasta Żagań droga nr 12 przebiega w formie obwodnicy, obchodząc miasto od strony wschodniej i północnej na długości 14,3km. Żagański odcinek trasy nr 12 znajduje się w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA), Oddział w Zielonej Górze. Według danych GDDKiA w 2005 roku przez żagański odcinek drogi krajowej nr 12 przejeżdżały 18242 pojazdy na dobę.

Najważniejszą jednak drogą krajową, która przebiegać będzie w odległości 13 km na południe od Żagania będzie autostrada A18 relacji: Olszyna – Krzyżowa (europejski korytarz drogowy E36). Autostrada A18 wraz z autostradą A4 to najważniejsza oś komunikacyjna w południowej Polsce i jedna z najważniejszych w centralnej Europie. Docelowo będzie ona łączyć na terenie kraju miejscowość Olszyna (na granicy Polski z Niemcami) z miejscowością Korczowa (na granicy Polski z Ukrainą). Mieszkańcy Żagania będą mogli włączyć się do ruchu na autostradzie poprzez drogowy węzeł, zlokalizowany na skrzyżowaniu dróg nr A18 i 296. Ponadto otwarcie trasy wpłynie korzystnie na rozwój gospodarczy miasta.

Według wstępnych koncepcji planowane jest także wybudowanie nowego odcinka drogi nr 12 relacji Żagań – Żary, którego przebieg zostanie opracowany w roku 2007. Według planów GDDKiA droga zostanie wybudowana w latach 2010 – 2011.



### 5.1.1.2. Drogi wojewódzkie

Z dróg wojewódzkich przez gminę miejską Żagań przebiegają:

- **nr 295: Żagań – Nowogród Bobrzański.** Droga nr 295 jest częścią szlaku prowadzącego z Żagania do Zielonej Góry. W Żaganiu droga nr 295 prowadzi ulicą Nowogrodzką. Długość drogi nr 295 na terenie miasta wynosi 1,775km. Trasa znajduje się w gestii Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze. Według danych niniejszego Zarządu w 2005 roku średni dobowy ruch pojazdów na drodze nr 295 wyniósł 2132 pojazdy na dobę.
- **nr 296: Leśna – Lubań – Węgliniec – Iłowa – Żagań – Kozuchów.** Droga nr 296 jest jedną z ważniejszych tras regionalnych o charakterze południkowym w rejonie zachodniej części województwa dolnośląskiego i południowej części województwa lubuskiego. Umożliwia ona między innymi połączenie z Lubania (a wcześniej także z licznymi ośrodkami wypoczynkowymi zlokalizowanymi w Karkonoszach i Górach Iżerskich) do Żagania i dalej w kierunku Żar i Zielonej Góry. Obecnie na terenie miasta Żagań droga nr 296 prowadzi ulicami: Lotników Alianckich, Przyjaciół Żołnierza, Plac Jana Kilińskiego, Plac Wolności, Jana Pawła II, Armii Krajowej i Kozuchowska. Długość drogi nr 296 na terenie miasta wynosi 4,395km. Trasa znajduje się w gestii Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze. Według danych niniejszego Zarządu w 2005 roku średni dobowy ruch pojazdów na drodze nr 296 wyniósł, w zależności od odcinka, od 3643 do 8740 pojazdów na dobę.

Wśród zamierzeń inwestycyjnych na terenie miasta Żagań Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze wymienia:

- przebudowa istniejących skrzyżowań ulic: Armii Krajowej – Piłsudskiego – Keplera – Świerczewskiego – Wojska Polskiego na skrzyżowanie typu „rondo”;
- przebudowa istniejących skrzyżowań ulic: Świerczewskiego – Mickiewicza – II Armii WP – X Lecia PL w rejonie Placu Wolności na skrzyżowanie typu „rondo”.

Wyżej wymienione przebudowy skrzyżowań ujęte są w projekcie Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2007 – 2013 w ramach zadania „Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 296 na odcinku Kozuchów – Żagań – granica województwa lubuskiego”. Inwestycja ta, w przypadku pozyskania środków z Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, planowana jest do realizacji na lata 2007 – 2009. Ponadto planowana jest również budowa zachodniej obwodnicy Żagania w ciągu drogi wojewódzkiej nr 296 relacji: droga krajowa nr 12 – Iłowa. Inwestycja ta planowana jest do realizacji po roku 2013.

Tabela 63. Miasto Żagań – wyniki pomiaru ruchu na drogach krajowych w 2005 roku. Średni dobowy ruch (SDR) w punktach pomiarowych w 2005 roku

Numer drogi	Opis odcinka				Pojazdy ogółem (SDR)	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów samochodowych						
	Pikietaż (km)		Długość (km)	Nazwa		Motocykle	Samochody osobowe i mikrobusy	Lekkie samochody ciężarowe	Samochody ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze
	Początek	Koniec							bez przyczepy	z przyczepą		
12	39,1	52,2	13,2	Żary – Żagań	6381	32	4760	900	236	249	198	6
12	52,2	54,9	2,7	Żagań (przejście)	18242	109	15324	1532	438	438	383	18
12	54,9	68,0	13,1	Żagań – Szprotawa	3386	14	2485	369	149	281	78	10

Tabela 64. Miasto Żagań – wyniki pomiaru ruchu na drogach wojewódzkich w 2005 roku. Średni dobowy ruch (SDR) w punktach pomiarowych w 2005 roku

Numer drogi	Odcinek drogi	Pojazdy ogółem (SDR)	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów samochodowych						
			Motocykle	Samochody osobowe i mikrobusy	Lekkie samochody ciężarowe	Samochody ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze
						bez przyczepy	z przyczepą		
295	Nowogród Bobrzański – Żagań	2132	6	1770	147	79	100	28	2

Tabela 65. Miasto Żagań – wyniki pomiaru ruchu na drogach wojewódzkich w 2005 roku. Średni dobowy ruch (SDR) w punktach pomiarowych w 2005 roku

Numer drogi	Odcinek drogi	Pojazdy ogółem (SDR)	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów samochodowych						
			Motocykle	Samochody osobowe i mikrobusy	Lekkie samochody ciężarowe	Samochody ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze
						bez przyczepy	z przyczepą		
296	Droga wojewódzka nr 295 – droga krajowa nr 12	8740	52	6940	1075	262	245	140	26
296	Droga krajowa nr 12 – droga krajowa nr 18	3643	7	2709	321	219	306	77	4

### 5.1.1.3. Drogi powiatowe

Łączna długość dróg powiatowych przebiegających przez teren miasta wynosi 30,445km. Wszystkie trasy posiadają nawierzchnię bitumiczną. Wyżej wymienione drogi znajdują się w gestii Powiatowego Zarządu Dróg w Żaganiu z siedzibą w Szprotawie. Powiatowy Zarząd Dróg nie planuje aktualnie inwestycji w ulicach na terenie miasta Żagań, które miałyby wpływ na zmiany w ich przebiegu.

Tabela 66. Miasto Żagań – wykaz dróg powiatowych

Numer drogi	Klasa drogi	Nazwa ulicy	Przebieg drogi (od ulicy do ulicy)	Długość ulicy w km	Typ nawierzchni
1064 F	G	Żelazna	Piłsudskiego – granica miasta	5,164	bitumiczna
1071 F	Z	Żółkiewskiego	Nowogródzka – granica miasta	1,030	bitumiczna
1075 F	L	Bolesławiecka	Śląska – Chrobrego (Młynarska)	0,731	bitumiczna
1075 F	L	Chrobrego	Bolesławiecka (Młynarska) – granica miasta	2,400	bitumiczna
1075 F	L	Śląska	Buczka – Bolesławiecka	0,665	bitumiczna
4502 F	L	Bema	Piastowska – Obwodowa	1,083	bitumiczna
4504 F	L	Buczka	Żaganny – Asnyka	0,360	bitumiczna
4505 F	L	Dworcowa	Kolejowa – Plac Piłsudskiego	1,350	bitumiczna
4507 F	L	Kochanowskiego	Przyjaciół Żołnierza – Konopnickiej	0,480	bitumiczna
4508 F	L	Konopnickiej	Piastowska – do torów kolejowych	0,700	bitumiczna
4509 F	L	Kolejowa	Przyjaciół Żołnierza – Żelazna	2,160	bitumiczna
4510 F	L	Kościuszki	Żarska – Chrobrego	0,705	bitumiczna
4511 F	L	Krótką	Szkolna – Wiejska	0,245	bitumiczna
4512 F	L	Łąkowa	Nocznickiego – Żółkiewskiego	0,865	bitumiczna
4513 F	L	Nocznickiego	Rzeźnicka – Łąkowa	0,470	bitumiczna
4514 F	L	Obwodowa	Żarska – Żelazna	6,450	bitumiczna
4515 F	L	Piastowska	Żarska – Bema	0,390	bitumiczna
4519 F	L	Staszica	Droga nr 296 – Wesola (do przejazdu kolejowego)	0,460	bitumiczna
4520 F	L	Szkolna	Wiejska – Żelazna	1,325	bitumiczna
4522 F	L	Wesola	Staszica (od torów) – rzeka Czarna	1,268	bitumiczna
4523 F	L	Wiejska	Żelazna – do toru kolejowego	2,144	bitumiczna

### 5.1.1.4. Drogi gminne

Łączna długość dróg gminnych przebiegających przez teren miasta wynosi 43,390km. Struktura typów nawierzchni dróg gminnych kształtuje się w następujący sposób:

- bitumiczna – 25,818km (59,9%);
- betonowa – 0,683km (1,6%);

- kostka – 3,527km (8,2%);
- brukowcowa – 0,191km (0,4%);
- gruntowa – 12,903km (29,9%).

Wykaz dróg gminnych znajduje się w załączniku I-1 do niniejszego tekstu.

#### 5.1.1.5. Stan dróg

Generalnie stan dróg na terenie miasta jest zadowalający zarówno pod względem jakości nawierzchni (droga krajowa i część wojewódzkich) jak i możliwości obsługi przez nie poszczególnych obszarów zabudowy. Sieć ta wymaga jednak bieżących napraw (dotyczy to generalnie wszystkich dróg powiatowych i większości gminnych – planowane inwestycje w załączniku) i rozbudowy w niektórych rejonach miasta, zwłaszcza w jego północno – zachodniej części. Niektóre odcinki dróg wojewódzkich, powiatowych, gminnych i wewnętrznych nie posiadają odpowiedniej wytrzymałości i są w złym stanie technicznym. Brak kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających uniemożliwia odprowadzenie wód opadowych lub prawidłowe odwodnienie korpusu drogi. Na terenach zabudowanych w dużej mierze drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne nie posiadają chodników i ruch pieszcy odbywa się na poboczu lub jezdni. Jedną z najważniejszych potrzeb jest modernizacja i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 296 na odcinku Żagań – droga krajowa nr 18 (budowana autostrada A18).

#### 5.1.2. Komunikacja kolejowa

W przeszłości Żagań stanowił ważny węzeł kolejowy. Z dworca kolejowego w Żaganiu odprawiano pociągi w siedmiu kierunkach. Przebiegająca przez miasto linia kolejowa, łącząca Wrocław z Berlinem, przed 1945 rokiem przystosowana była do prowadzenia składów pasażerskich z prędkością do 160km/h. Obecnie infrastruktura kolejowa ulega stopniowej dekapitalizacji. Spowodowane jest to przede wszystkim ograniczeniem, a nawet zawieszeniem ruchu pasażerskiego na większości tras kolejowych regionu lubuskiego i dolnośląskiego. Zlokalizowany w południowej części Żagania dworzec kolejowy ma dogodne połączenia z wszystkimi rejonami miasta. Dworzec odpowiada dzisiejszym wymaganiom, jednak jego stan techniczny pozostaje niewystarczający w stosunku do zwiększających się potrzeb podróżnych. Linie kolejowe przebiegają przede wszystkim przez zachodnie (Osiedle Bema) i południowe (Kolonias Laski, Osiedle Moczyń) obrzeża miasta:

- **nr 275 (Wrocław – Legnica) – Miłkowice – Żagań – Lubsko – Gubin – (Guben).** Jest to ważna, dwutorowa, niezelektryfikowana magistrala kolejowa, łącząca się w Miłkowicach z Europejskim Szlakiem Kolejowym nr E30 relacji: Drezno – Zgorzelec – Legnica – Wrocław – Katowice – Kraków – Lwów – Kijów. Obecnie (rozkład jazdy pociągów na rok 2007) z dworca kolejowego w Żaganiu w kierunku Legnicy wyjeżdżają codziennie 4 pociągi, z czego 3 to składy osobowe, a 1 pociąg pociąg pociąg (EuroCity). Spośród powyższych wszystkie składy udają się do Legnicy, w tym 2 dalej do Wrocławia, z czego 1 do Krakowa. Ruch pasażerski w kierunku Gubina został zawieszony. Kursują tam jedynie składy towarowe.

- **nr 14 (Łódź – Ostrów Wielkopolski – Leszno) – Głogów – Szprotawa – Żagań – Żary – Tuplice – Zasieki – (Forst).** Jest to ważna, dwutorowa, niezelektryfikowana linia kolejowa o znaczeniu krajowym. Obecnie (rozkład jazdy pociągów na rok 2007) z dworca kolejowego w Żaganiu w kierunku Głogowa wyjeżdżają codziennie 3 pociągi osobowe, które kończą bieg w Niegosławicach. Ruch pasażerki pomiędzy Niegosławicami a Głogowem został zawieszony. Kursują tam jedynie składy towarowe. Natomiast w kierunku Żar wyjeżdża codziennie 11 pociągów, z czego 10 to składy osobowe, a 1 pociąg pospieszny (EuroCity). Spośród powyższych wszystkie składy udają się do Żar, w tym 4 do Zielonej Góry, 1 do Węglińca, 3 do Forst, z czego 1 do Berlina i dalej do Hamburga.
- **nr 371 Żagań – Kożuchów – Nowa Sól.** Jest to jednotorowa, niezelektryfikowana linia kolejowa. W przeszłości linia ta miała charakter lokalny, nie mający znaczenia w układzie krajowym. Ze względów ekonomicznych nie jest ona eksploatowana przez Polskie Koleje Państwowe (PKP) dla przewozu pasażerów. Modernizacja i ponowne ożywienie linii głównie o charakterze lokalnym i turystycznym jest pożądaną między innymi z ekologicznego punktu widzenia.
- **nr 283 Żagań – Zebrzydowa – Lwówek Śląski – Jelenia Góra.** Jest to jednotorowa, niezelektryfikowana linia kolejowa lokalnego znaczenia. W miejscowości Zebrzydowa następuje połączenie z międzynarodowym szlakiem kolejowym E30. Obecnie Polskie Koleje Państwowe (PKP) ze względów ekonomicznych zawiesiły ruch pociągów pasażerskich na odcinku Żagań – Zebrzydowa – Lwówek Śląski. W przeszłości linia ta obsługiwała również tereny wojskowe. Obecnie jest nieczynna i częściowo zdemontowana.
- **nr 389 Żagań – Jankowa Żagańska – (Iłowa – Węglińiec).** Jest to jednotorowa, niezelektryfikowana linia kolejowa, nie mająca znaczenia w układzie krajowym. Pociągi pasażerskie do Jankowej Żagańskiej i dalej do Węglińca kursują przez Żary.

### 5.1.3. Komunikacja zbiorowa

Dobrze rozwinięta jest sieć komunikacji autobusowej, obsługiwanej głównie przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej (PKS) oraz prywatne BUS-y. Dzięki niej można bezpośrednio dotrzeć do miejscowości sąsiednich takich jak między innymi: Żary, Iłowa, Kożuchów, Nowogród Bobrzański, Szprotawa, a także dalej w kierunku Zielonej Góry, Poznania, Jeleniej Góry, Głogowa, Lubina i Wrocławia. Dworzec autobusowy zlokalizowany jest w centralnych rejonach miasta przy ulicy Księżnej Żaganny.

Na terenie Żagania funkcjonuje autobusowa komunikacja miejska – Miejski Zakład Komunikacyjny (MZK Żagań) sp. z o.o. MZK Żagań tworzy sieć składającą się z 10 linii (nr od 1 do 10), docierających w niemal każdy rejon miasta oraz do kilku miejscowości zlokalizowanych poza granicami Żagania. Do miasta docierają także linie nr 12, 15 i 16 z kierunku Żar. Pętle autobusowe (przystanki końcowe) w Żaganiu zlokalizowane są na ulicach: Żółkiewskiego (3, 4, 5, 6, 9, 10), Kożuchowskiej (10), Szkolnej (2), Konopnickiej (2, 4, 5, 6, 7), Węglowej (7), Wesolej (3, 4, 5, 6, 7, 8, 10), Żarskiej (1, 3, 4, 9), Rynek (15, 16). Niemal cały obszar miasta znajduje się w strefie dojścia pieszego do przystanków nie większej niż 300m. Najlepiej obsłużone są rejony położone wzdłuż ulic: Rynek, II Armii WP, Konopnickiej, Plac

Słowiański, Szprotawska, Księżnej Żaganny, Żarska (9 – 10 linii autobusowych). Dworzec PKP powiązany jest 5-cioma liniami autobusowymi.

#### 5.1.4. Trasy rowerowe

Znakowane trasy rowerowe przebiegają ulicami: Żarską, Obwodową, Bema, Piastowską, Fredry, Wodną, Lotników Alianckich, Rybacką, Żelazną, Kożuchowską, X-lecia PL, Moniuszki, częściowo wzdłuż obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 12 (ul. Kręta), a także częściowo wzdłuż znakowanych pieszych szlaków turystycznych oraz ścieżek przyrodniczo – krajoznawczych. W zdecydowanej większości nie są to niestety odcinki przeznaczone tylko dla ruchu rowerowego i kolidują z ruchem pieszym i samochodowym.

Fakt istnienia różnorodnej i dogodnej sieci komunikacyjnej podnosi prestiż miasta oraz stanowi istotny argument, pozwalający stymulować jej dalszy, gospodarczy rozwój.

### 5. 2. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna

#### 5.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Zasadnicze znaczenie dla funkcjonowania nowoczesnego miasta ma dobry system zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków. Obecnie miasto Żagań jest zaopatrywane w wodę przez sieć wodociągową o długości 58,3km z 1873 połączeniami prowadzącymi do budynków o długości 23,0km. Siecią objęte są wszystkie rejony miasta, za wyjątkiem ulic: Porzeczkowej i Żółkiewskiego w kierunku na miejscowość Marysin. W 2005 roku zużycie wody z wodociągów przez gospodarstwa domowe wyniosło 980,9dam<sup>3</sup>.

Źródłem zaopatrzenia w wodę miasta Żagań jest ujęcie wód podziemnych zlokalizowane w południowej części miasta na lewym brzegu rzeki Bóbr przy ul. Dworcowej 59.

Na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze z dnia 02.04.1997 roku udzielono Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Żaganiu pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody podziemnej z ujęcia miejskiego, składającego się z ośmiu studni wierconych oznaczonych numerami: 3, 4, 5, 5z, 6, 7, 8, 9 dla potrzeb mieszkańców miasta Żagań, o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych  $Q_e = 915,0\text{m}^3/\text{h}$ , w ilości:

- $Q_{h\max} = 915,0\text{m}^3/\text{h}$ .
- $Q_{d\max} = 21960,0\text{m}^3/\text{d}$ .

Natomiast decyzją Starosty Żagańskiego z dnia 16.12.2003 roku pozwolenie wodnoprawne przeszło w gestię podmiotu „Żagańskie Wodociągi i Kanalizacje” sp. z o.o.

Ujęcie wody w pełni zaspokaja obecne potrzeby mieszkańców ( $Q_{h\text{śr}}=288\text{m}^3/\text{h}$  i  $Q_{h\max}=534\text{m}^3/\text{h}$ ) i składa się z:

- 8 studni głębinowych;

- stacji uzdatniania wody: napowietrzanie, stacja filtrów;
- zbiornika wody czystej o pojemności  $V = 1000\text{m}^3$ ;
- pompowni II<sup>o</sup>;
- wieży ciśnień o pojemności  $V = 574\text{m}^3$ .

Sieci wodociągowe wykonane są w przeważającej ilości z rur żeliwnych (około 75%). Pozostała część, głównie wybudowana w latach 80-tych XX wieku, wykonana jest z rur stalowych (około 13%), a sieć budowana w ostatnich latach wykonana jest z tworzyw sztucznych: PCV i PE (około 12% ogólnej długości sieci). Stan techniczny sieci wodociągowych jest dobry. Odcinki sieci wodociągowych pochodzących sprzed kilkudziesięciu lat są na bieżąco wymieniane wraz z przyłączami wodociagowymi. Układ wodociagowy jest dwustrefowy. Wyższe partie miasta zasilane są przez hydrofornie zlokalizowane przy ul. Przyjaciół Żołnierza i przy ul. Nowogrodzkiej.

Jakość wody pitnej spełnia obowiązujące normy. Woda z ujęcia charakteryzuje się niską utlenialnością i niską zawartością związków azotowych. Jest miękka o zawartości związków żelaza nie przekraczających normy. Wskaźniki, które przesądzą o konieczności uzdatniania wody to zawartość  $\text{CO}_2$  wolnego na poziomie 17 – 30mg  $\text{CO}_2/\text{dm}^3$  oraz  $\text{CO}_2$  agresywnego na poziomie 8,8mg  $\text{CO}_2/\text{dm}^3$ . Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi w 2 połowie 2006 roku przez Powiatową Stację Sanitarno – Epidemiologiczną w Nowej Soli woda z ujęcia w Żaganiu w zakresie oznaczonych wskaźników odpowiada przepisom Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 19 listopada 2002 roku (Dz. U. Nr 203 poz. 1718).

Tabela 67. Miasto Żagań – gęstość sieci wodociągowej w 2005 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Gęstość sieci wodociągowej <sup>9</sup> w km/100km <sup>2</sup>	148,50	48,79	39,29
Zużycie wody na 1 mieszkańca w m <sup>3</sup>	36,8	28,5	30,2

Nasylenie siecią wodociagową w Żaganiu jest zdecydowanie wyższe od średniej w powiecie i województwie. Decydujący wpływ na to ma fakt, że jest to gmina miejska, w całości zwodociagowana i dodatkowo charakteryzuje się dość rozproszoną zabudową, zwłaszcza w południowej oraz północno – wschodniej części miasta. Natomiast wyższe jednostkowe zużycie wody w gospodarstwach domowych od średniej powiatowej i wojewódzkiej wynika z faktu powszechnej dostępności do wodociagów.

### 5.2.2. Kanalizacja

Obecnie miasto Żagań obsługuje sieć kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o długości 51,5km wraz z 876 przyłączami kanalizacyjnymi o długości 16,7km. W 2005 roku odprowadzono siecią kanalizacji sanitarnej 1296,2dam<sup>3</sup> płynnych nieczystości. Bez kanalizacji sanitarnej pozostają południowe (Osiedle

<sup>9</sup> Sieć rozdzielcza, bez połączeń prowadzących do budynków i innych obiektów.

Moczyń i Kolonia Laski) oraz północno – wschodnie dzielnice miasta (część Osiedla Łąkowa). Są to ulice (w kolejności alfabetycznej):

- Cicha,
- Drzewna,
- Graniczna,
- Konarskiego,
- Końcowa,
- Kozuchowska,
- Krótka,
- Leśna,
- Lotników Alianckich,
- Łukaszewicza,
- Narutowicza,
- Nowa,
- Obwodowa,
- Piaskowa,
- Podmiejska,
- Polna,
- Robotnicza,
- Spokojna,
- Staszica,
- Szkolna,
- Środkowa,
- Tartakowa,
- Wesoła,
- Węglowa,
- Wiejska,
- Żelazna,
- Żółkiewskiego,
- Żwirki i Wigury.

Większość ścieków bytowo – gospodarczych, pochodzących z obszaru zabudowy odprowadzana jest przy pomocy sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na północnym skraju miasta w odległości około 1,5km od ostatnich zabudowań mieszkalnych i około 60m od zachodniego brzegu rzeki Bóbr, przy ul. Bolesława Chrobrego 44. Oczyszczalnia wyposażona jest w bloki oczyszczania mechanicznego oraz biologicznego i posiada przepustowość  $Q_{\text{śrd}}=15000\text{m}^3/\text{d}$  podczas pogody bezdeszczowej i  $Q_{\text{maxd}}=23242,5\text{m}^3/\text{d}$  podczas pogody deszczowej. Przepustowość obiektu jest wystarczająca z punktu widzenia bieżących i przyszłych potrzeb. Sukcesywnie rozbudowywana kanalizacja tworzy w większości swojego przebiegu system grawitacyjny. Ścieki z terenów



nieskanalizowanych zbierane są w zbiornikach przydomowych i wywożone do oczyszczalni. Mimo znacznych inwestycji system kanalizacji sanitarnej nie pokrywa się jeszcze z zasięgiem miejskiej sieci wodociągowej.

Na podstawie decyzji Starosty Żagańskiego z dnia 30.12.2005 roku udzielono Spółce Wodno – Ściekowej „Bóbr” przy ul. Bolesława Chrobrego 44 w Żaganiu pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzanie oczyszczonych ścieków komunalnych z oczyszczalni położonej na działkach o numerze ewidencyjnym 135/2 i 145/2 w Żaganiu do rzeki Bóbr w km 68+000 w ilości:

a) w okresie pogody suchej:

- $Q_{\text{srd}}=15000\text{m}^3/\text{d}$ ;
- $Q_{\text{maxd}}=16500\text{m}^3/\text{d}$ ;
- $Q_{\text{maxh}}=1071\text{m}^3/\text{h}$ ;
- $Q_{\text{srh}}=625\text{m}^3/\text{h}$ ;

b) w okresie pogody deszczowej:

- $Q_{\text{maxd}}=23242\text{m}^3/\text{d}$ ;
- $Q_{\text{maxh}}=6120\text{m}^3/\text{h}$ ;
- $Q_{\text{srh}}=968\text{m}^3/\text{h}$ ;

o najwyższych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń:

- $\text{BZT}_5=15\text{mgO}_2/\text{dm}^3$ ;
- $\text{CHZT}_{\text{Cr}}=125\text{mg}/\text{dm}^3$ ;
- zawiesiny ogólne=35 mg/l;
- $\text{N}_{\text{og}}$  (azot ogólny)=15mgN/l;
- $\text{P}_{\text{og}}$  (fosfor ogólny)=1,5mgP/l.

Oczyszczalnia ścieków składa się z następujących urządzeń:

- przepompownia ścieków;
- kraty gęste (2 szt.) w budynku;
- piaskowniki przedmuchiwane otwarte z łapaczami tłuszczu (2 szt.);
- budynek separatorów piasku;
- osadniki wstępne otwarte, radialne (2 szt.);
- przelew do odpływu po części mechanicznej oczyszczalni;
- blok biologiczny – rów;
- komora defosfatacji (1 szt.);
- komora denitryfikacji (1 szt.);
- komora nityfikacji z tlenową stabilizacją osadu (szt. 1) z napowietrzaniem powierzchniowym (rotory z zabezpieczeniem przeciw emisji aerozoli i hałasu);
- osadniki radialne wtórne (szt. 2);

- zwężka pomiarowa;
- odpływ do zakola rzeki Bóbr;
- zbiorniki uśredniające osadu;
- budynek pras z higienizacją osadu wapnem;
- skład osadu;
- stacja dozowania soli żelaza w budynku;
- budynek dmuchaw (dla piaskownika).

Powierzchnia obiektu w granicach ogrodzenia wynosi 4,2ha.

Tabela 68. Miasto Żagań – gęstość sieci kanalizacyjnej w 2005 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Gęstość sieci kanalizacyjnej <sup>10</sup> w km/100km <sup>2</sup>	139,75	14,89	14,26
Ścieki odprowadzone siecią kanalizacyjną <sup>11</sup> na 1 mieszkańca w m <sup>3</sup>	48,67	26,22	30,17

Nasycenie siecią kanalizacyjną w Żaganiu jest zdecydowanie wyższe od średniej w powiecie i województwie. Decydujący wpływ ma na to fakt, że jest to gmina miejska, dodatkowo w znacznym już stopniu pokrytą siecią kanalizacyjną. Większą dostępność dla mieszkańców Żagania do sieci kanalizacyjnej potwierdza również, wyższy od porównywanych jednostek, wskaźnik ścieków odprowadzonych siecią na 1 mieszkańca.

Pełne skanalizowanie obszaru Żagania ma priorytetowe znaczenie dla miasta. Obecny brak systemowego rozwiązania gospodarki ściekowej w południowych i północno – wschodnich rejonach Żagania przy jednoczesnym pełnym zwodociągowaniu powoduje powstawanie większej ilości nieodprowadzonych siecią ścieków. Miejscowa społeczność zmuszona jest gromadzić płynne nieczystości w zbiornikach zlokalizowanych na terenie własnych posesji. To z kolei wpływa na zwiększone zanieczyszczenie gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych. Miasto posiada opracowany Wieloletni Plan Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Zbiorowego Zaopatrzenia w Wodę w latach 2007 – 2015 oraz Wieloletni Plan Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Zbiorowego Odprowadzania Ścieków w latach 2007 – 2015 (załącznik nr 3 i nr 4), na podstawie których realizowane będą brakujące inwestycje z zakresu problematyki zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

### 5. 3. Sieć gazowa

Na terenie miasta Żagań Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA (PGNiG SA), Oddział w Zielonej Górze nie posiada utworzonych obszarów i terenów górniczych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego, sieci gazowych wysokiego ciśnienia oraz innych urządzeń technicznych.

<sup>10</sup> Sieć rozdzielcza i kolektory.

<sup>11</sup> Do kanalizacji miejskiej.

PGNiG SA, Oddział Zielona Góra nie planuje zamierzeń inwestycyjnych na terenie miasta Żagań. Operator Gazociągów Przesyłowych „Gaz – System” sp. z o.o., Oddział we Wrocławiu w granicach administracyjnych miasta Żagań eksploatuje sieć gazową wysokiego ciśnienia, w skład której wchodzi:

- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji: Żukowice – Żary o średnicy nominalnej DN 250 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa;
- odgałęzienie Żagań o średnicy nominalnej DN 100 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa;
- stacja redukcyjno – pomiarowa I<sup>o</sup> w Żaganiu przy ul. Piłsudskiego.

Wyżej wymieniona infrastruktura umożliwia dostawy i zaopatrzenie mieszkańców miasta w gaz przewodowy. W zamierzeniach inwestycyjnych „Gaz – System” S.A. Oddział we Wrocławiu, wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3MPa, planowany jest przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Polkowice – Żary o średnicy DN 300 i maksymalnym ciśnieniu roboczym MOP 5,5MPa.

Sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia obejmuje ponad 90% mieszkańców miasta. Na koniec 2005 roku Dolnośląska Spółka Gazownictwa (DGS) sp. z o.o. we Wrocławiu, Zakład Gazowniczy Zgorzelec posiadała w mieście Żagań 61,7km sieci gazowej ogółem, z czego 22,6km to gazociągi średniego ciśnienia, a 39,1km to gazociągi niskiego ciśnienia. Siecią tą zaopatrywano około 9000 odbiorców, którym dostarczono w 2005 roku ponad 9 mln m<sup>3</sup> gazu.

System zasilany jest ze stacji I<sup>o</sup> o przepustowości Q = 6000m<sup>3</sup>/h zlokalizowanej w południowo – wschodniej części miasta przy ul. Piłsudskiego i kolejnych 12 stacji redukcyjnych II<sup>o</sup> zlokalizowanych w różnych częściach miasta. System posiada rezerwy umożliwiające przyłączenie do sieci wszystkich zainteresowanych odbiorców, którzy są przyłączani sukcesywnie według wystąpień.

W planach rozwoju na 2007 rok DSG sp. z o.o. przewiduje budowę 720m gazociągu średniego ciśnienia w ul. Kożuchowskiej oraz przyłączenie nowych odbiorców, między innymi w świeżo zgazyfikowanym osiedlu Kolonia Laski. Ponadto planowane jest przyłączenie kotłowni przy ul. Konopnickiej oraz rozbudowa sieci w rejonie strefy przemysłowej przy ul. Żarskiej. Zasilanie tych odbiorców będzie realizowane za pośrednictwem projektowanej stacji redukcyjnej I<sup>o</sup> o przepustowości Q = 3000m<sup>3</sup>/h, której lokalizacja jest planowana przy ul. Bolesławieckiej w rejonie oczyszczalni lub opcjonalnie za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej przy ul. Piłsudskiego. Będą one spełniać rolę dwustronnego zasilania miasta.

Tabela 69. Miasto Żagań – sieć gazowa oraz odbiorcy i zużycia gazu z sieci w gospodarstwach domowych w 2005 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Sieć gazowa w km	61,7	245,5	2956,5
Gęstość sieci gazowej w km/10km <sup>2</sup>	15,43	2,17	1,97
Liczba odbiorców w stosunku do liczby ludności ogółem w (%)	33,79	19,17	17,90
Zużycie gazu z sieci na 1 mieszkańca w m <sup>3</sup>	337,9	128,2	117,8

Nasycenie dystrybucyjną siecią gazowniczą w Żaganiu jest zdecydowanie wyższe od średniej w powiecie i województwie. Decydujący wpływ ma na to fakt, że jest to gmina miejska, dodatkowo w znacznym już stopniu pokrytą siecią gazową. Większą dostępność dla mieszkańców Żagania do sieci gazowej potwierdza również wyższy od porównywanych jednostek wskaźnik liczby odbiorców w stosunku do liczby ludności ogółem oraz większe zużycie gazu z sieci na 1 mieszkańca.

Istniejące warunki techniczne i stan techniczny gazociągów pozwalają na rozbudowę sieci dystrybucyjnej dla potrzeb wszystkich zainteresowanych, którzy spełnią warunek opłacalności w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne. Opłacalność przedsięwzięcia uzależniona jest między innymi od zawarcia odpowiedniej ilości umów o przyłączenie do sieci gazowej oraz długości projektowanych gazociągów i przyłączy odpowiednich dla umożliwienia zaistnienia warunków technicznych przyłączenia. Stacje redukcyjno – pomiarowe oraz gazociągi stanowią układy hermetycznie zamknięte i wyłączając stany awaryjne nie zagrażają środowisku naturalnemu. Wprowadzenie gazyfikacji sprzyja ochronie środowiska poprzez eliminację lokalnej emisji pyłów i toksycznych składników spalin.

Ewentualna przyszła budowa sieci gazowej dla odbiorców indywidualnych powinna być realizowana z uwzględnieniem obowiązującego prawa energetycznego – ustawy z dnia 10.04.1997 roku (Dz. U. Nr 54 poz. 348) oraz rozporządzeń wykonawczych, w szczególności w oparciu o:

- wnioski podmiotów ubiegających się o przyłączenie do sieci gazowej posiadających tytuł prawny do korzystania z przyłączanego obiektu;
- sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie sieci gazowej, uwzględniający wytyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczony do zadań, dla których istnieją warunki techniczne oraz ekonomiczne dostarczania paliwa gazowego.

## 5. 4. Elektroenergetyka

Na terenie miasta Żagań nie ma i nie przewiduje się budowy nowych obiektów elektroenergetycznych, to jest stacji i linii o napięciu 400kV i 220kV, krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA.

Sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia SN/nn dla zasilania w energię elektryczną miasta Żagań zasilana jest ze stacji transformatorowej (Główny Punkt Zasilania GPZ „Żagań”) 110/20kV zlokalizowanej w zachodniej części miasta przy ul. Konopnickiej. Z rozdzielni 110kV wyprowadzone są 3 linie o napięciu 110kV relacji:

- GPZ „Żagań” – GPZ „Jankowa Żagańska” z przewodami 3xAFL 6-240mm<sup>2</sup> o długości 11km;
- GPZ „Żagań” – GPZ „Kozuchów” z przewodami 3xAFL 6-240mm<sup>2</sup> o długości 31km;
- GPZ „Żagań” – GPZ „Szprotawa” przewodami 3xAFL 6-240mm<sup>2</sup> o długości 25km.

Linie GPZ „Żagań” – GPZ „Kozuchów” i GPZ „Żagań” – GPZ „Szprotawa” przy wyprowadzeniu z GPZ „Żagań” na odcinku 4,6km wykonane są na wspólnych konstrukcjach wsporczych jako linia dwutorowa.

Z rozdzielni 20kV stacji elektroenergetycznej 110/20kV w Żaganiu przy ul. Konopnickiej wyprowadzone są:

- kablowe linie 20kV zasilające stacje transformatorowe 20/0,4kV na terenie miasta;
- napowietrzne linie 20kV zasilające stacje transformatorowe 20/0,4kV na terenie miasta;
- napowietrzne linie 20kV zasilające stacje transformatorowe 20/0,4kV na terenie gminy Żagań i gmin sąsiednich, stanowiące jednocześnie powiązanie na napięciu 20kV ze stacjami elektroenergetycznymi 110/20kV w Jankowej Żagańskiej, Kożuchowie i Szprotawie.

Rozdziały energii elektrycznej na terenie miasta realizowane są za pośrednictwem linii kablowych średniego napięcia 20kV. Zasilają one około 100 stacji transformatorowych 20/0,4kV. Dostawa energii do odbiorców indywidualnych prowadzona jest liniami 0,4kV napowietrznymi i kablowymi. Obecny system elektroenergetyczny zaspokaja we właściwym zakresie potrzeby mieszkańców i nie występują problemy związane z brakami energii elektrycznej. Jednakże część sieci, zwłaszcza w starszej, centralnej części miasta wymaga modernizacji. Problemem w skali całego miasta jest niewystarczająca ilość sieci oświetlenia ulicznego. W 2002 roku zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych wyniosło w Żaganiu 15,4GWh. Za gospodarkę energetyczną na terenie miasta Żagań odpowiada koncern energetyczny Enea SA, Oddział Dystrybucji Zielona Góra.

Tabela 70. Miasto Żagań – odbiorcy oraz zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych w 2005 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań <sup>12</sup>	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Odbiorcy energii elektrycznej na 1000 mieszkańców	337,42	347,55	343,10
Zużycie energii elektrycznej na 1 odbiorcę w kWh	1614,6	1834,7	2000,3
Zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca w kWh	543,7	636,9	686,2

Dane dotyczące przeciętnej liczby odbiorców energii elektrycznej na 1000 mieszkańców są na terenie miasta Żagań zbliżone do porównywanych wartości. Natomiast przeciętne zużycie energii elektrycznej na 1 odbiorcę oraz 1 mieszkańca jest niższe na terenie Żagania, ale nie wynika to tylko i wyłącznie z większej oszczędności energii elektrycznej przez społeczność miasta lecz z faktu, że część potrzeb energetycznych pokrywa w Żaganiu gaz z sieci i centralne systemy ogrzewania.

Koncern Enea SA w najbliższym czasie nie planuje rozbudowy urządzeń 110kV na terenie miasta Żagań. Wzrost mocy zapotrzebowanej dla zasilenia elektroenergetycznego ewentualnych dodatkowych terenów przewidzianych do zagospodarowania wymagać będzie rozbudowy sieci SN i nn oraz budowy nowych stacji transformatorowych 20/0,4kV.

Dodatkowo na terenie miasta znajdują się dwie elektrownie wodne, wykorzystujące zasoby wodne przepływającej przez Żagań rzeki Bóbr:

<sup>12</sup> Dane na koniec 2002 roku.

- Elektrownia Wodna EW I Żagań o mocy zainstalowanej 1080kW w rejonie ulic: Szprotawskiej i Żelaznej;
- Elektrownia Wodna EW II Żagań o mocy zainstalowanej 920kW w rejonie ul. II Armii WP.

Elektrownie te powiązane są liniami kablowymi 20kV ze stacjami transformatorowymi 20/0,4kV.

## 5. 5. Ciepłownictwo

Znaczna część zabudowy mieszkalno – usługowej miasta jest podłączona do centralnej sieci ciepłowniczej. Energia ciepła jest dostarczana głównie do terenów zabudowy o wysokiej intensywności, położonej w centrum miasta i na terenie dużych osiedli mieszkaniowych. Jej źródłem jest system 22 kotłowni o łącznej mocy 44,7MW. Są to obiekty wbudowane lub wolnostojące, wytwarzające ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Za gospodarkę ciepłą na terenie miasta Żagań odpowiada firma ECO Żagań sp. z o.o.

Tabela 71. Miasto Żagań – wykaz źródeł (własnych i dzierżawionych) eksploatowanych przez ECO Żagań sp. z o.o.

Lokalizacja źródła ciepła (ulica)	Rodzaj paliwa	Moc kotłowni (MW)
Konopnickiej 18a	miat węgla kamiennego	29,0700
Szprotawska 43b	miat węgla kamiennego	9,9400
Nocznickiego 19	miat węgla kamiennego	0,0450
II Armii WP 7a	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,9400
Keplera 48	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	1,2400
Rynek 20	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,2000
Pomorska 5	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,2200
Plac Słowiański 17	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,1200
Przyjaciół Żołnierza	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,1200
Buczka 20	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	1,2400
Piłsudskiego 5/7	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,2000
Dworcowa 9	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,2210
Pomorska 9	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,0810
Dworcowa 29	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,2720
Kożuchowska 7	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,0360
Kopernika 28	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,1520
Dworcowa 4a	olej opałowy	0,0360
Piłsudskiego 11	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,1000
Piłsudskiego 13	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,0700
Piłsudskiego 15	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,0700
Prusa 2	gaz ziemny zaazotowany GZ-41,5	0,0580
Plac Wolności 6	węgiel kamienny – koks	0,2700

Największe kotłownie zlokalizowane są na ul. Konopnickiej oraz na ul. Szprotawskiej. Kotłownia rejonowa przy ul. Konopnickiej zaopatruje w ciepło na cele grzewcze oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne wraz z usługami, zlokalizowane na obszarach pomiędzy ul. Konopnickiej i Żarską, ul. Kochanowskiego i Piastowską oraz przy ul. Bema (Osiedle XXX-lecia i Osiedle Bema). Kotłownia osiedlowa przy ul. Szprotawskiej pracuje tylko w sezonie grzewczym. Ciepło dostarczane jest do budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych. Ze względu na lokalizację w centrum osiedla obiekt kwalifikuje się do modernizacji i zmiany paliwa na olejowe, gazowe lub system mieszany.

Część potrzeb miasta jest pokrywana z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań grzewczych. Szczególnie dotyczy to budynków zlokalizowanych poza terenem centrum i dużych osiedli mieszkaniowych. Ciepło jest w tych przypadkach wytwarzane w indywidualnych kotłowniach, spalających przede wszystkim paliwa stałe: węgiel, koks i drewno. Te same paliwa wykorzystywane są w piecach kaflowych oraz w piecach innej konstrukcji. W nowobudowanych domach jednorodzinnych instaluje się także kotłownie spalające gaz płynny i olej opałowy. Do ogrzewania niewielkich powierzchni wykorzystywana jest także energia elektryczna. Obiekty użyteczności publicznej oraz zabudowania produkcyjne posiadają własne kotłownie. Paliwem najczęściej jest: węgiel kamienny, koks, miał węglowy lub gaz ziemny.

Wymogi ochrony powietrza atmosferycznego wymuszają potrzebę podjęcia inicjatyw związanych ze zmianą obecnego rodzaju paliw używanych do celów grzewczych, szczególnie węgla i koksu, w kierunku szerszego wykorzystania paliw uznawanych za ekologiczne. Takim nośnikiem energii może stać się np.: gaz przewodowy, olej opałowy, biomasa, itp. Gmina miejska Żagań jest w trakcie opracowywania „Projektu założeń do planu zaopatrzenia miasta w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

## 5. 6. Telekomunikacja i łączność

Miasto Żagań wyposażone jest w nowoczesne systemy telekomunikacyjne. Dzieje się tak dzięki funkcjonowaniu central obsługujących przepływ automatyczny. Zwiększa się liczba numerów telefonicznych. W każdej części miasta zainstalowani są abonenci telefonii przewodowej. Funkcjonujący na terenie miasta operatorzy (Telekomunikacja Polska SA i Dialog SA) zapewniają szeroką gamę usług. Są wśród nich usługi powszechne: telefoniczne, telegraficzne, teleksowe i telefaksowe oraz specjalistyczne w dziedzinie transmisji danych, radiokomunikacji i dostępu do internetu.

Trudności z pozyskaniem szerokiej gamy najświeższych informacji dotyczących telekomunikacji i łączności, związane z zastrzeżeniem danych ze względu na konkurencję, spowodowały, że w poniższej analizie oraz tabeli analizowane są ostatnie ogólnodostępne dane z 2001 roku.

Według danych z 2001 roku na 1000 ludności przypadało około 200 – 250 numerów telefonicznych. Obecnie dzięki inwestycjom poczynionym przez operatorów wskaźnik ten zwiększył się. Uzupełnieniem sieci telefonicznej należącej do abonentów prywatnych jest sieć ogólnodostępnych kabin telefonicznych. Ponadto cały obszar miasta znajduje się w zasięgu działania telefonii komórkowej systemu GSM: Plus

GSM, Era GSM, Orange. Mając na uwadze zaspokojenie potrzeb mieszkańców oraz instytucji publicznych i prywatnych należy przedsięwziąć inwestycje, które spowodują wzrost liczby łącz do około 350 na 1000 mieszkańców miasta. Jest to proces niezbędny w dzisiejszych realiach gospodarki rynkowej, z uwagi na zwiększone potrzeby telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne mieszkańców, obecnych przedsiębiorców i potencjalnych inwestorów. W 2001 roku w Żaganiu funkcjonowały 4 placówki pocztowe (obecnie 3), świadczące również usługi telekomunikacyjne.

Tabela 72. Miasto Żagań – łączność w 2001 roku

Wyszczególnienie	Miasto Żagań	Powiat Żagański	Województwo Lubuskie
Ludność na 1 placówkę pocztową	6946	4076	3852
Liczba placówek pocztowych na 10 tysięcy ludności	1,44	2,45	2,60
Liczba placówek na 10km <sup>2</sup>	1,00	0,19	0,19

## 5. 7. Gospodarka odpadami

Odpady komunalne z terenu miasta Żagań składowane są na wysypisku urządzonym na gruntach wsi Chrobów (gmina wiejska Żagań) o powierzchni 3,5ha, w odległości około 4,5km od granicy miasta w kierunku południowo – wschodnim. Eksploatacją wysypiska zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania i Robót Drogowych (MPOiRD) sp. z o.o. w Żaganiu. Składowisko zostało oddane do użytku w 1995 roku. Na składowisko przyjmowane są odpady komunalne oraz inne niż niebezpieczne powstałe w procesie unieszkodliwiania. Na składowisku prowadzona jest selekcja odpadów bezpośrednio na kwaterze. Surowce miękkie są prasowane. Rocznie na terenie miasta wytwarza się około 5000 ton odpadów komunalnych. Zbiórką i wywózką odpadów z terenu miasta Żagań zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania i Robót Drogowych sp. z o.o. w Żaganiu. Szacuje się, że ponad 90% domostw objętych jest zorganizowanym wywozem odpadów.

W celu rozwiązania problemów gospodarki odpadami gminy powiatu Żagańskiego i Żarskiego utworzyły Łużycki Związek Gmin. Zadaniem Łużyckiego Związku Gmin jest:

- stworzenie systemu zbiórki odpadów wraz z jego monitoringiem;
- prowadzenie ponadregionalnego systemu gospodarki odpadami opartego na Regionalnych Zakładach Unieszkodliwiania Odpadów (ZUO);
- zapobieganie powstawaniu i ograniczaniu ilości oraz uciążliwości odpadów poprzez wdrożenie systemu selektywnej zbiórki ukierunkowanej na pozyskanie surowców wtórnych;
- wdrażanie programu budowy małych kompostowni odpadów zielonych;
- kampania edukacyjno – promocyjna.

Plany Łużyckiego Związku Gmin obejmują między innymi budowę ZUO we wsi Marszów w powiecie Żarskim (5km od Żar w stronę Żagania). Termin uruchomienia ZUO Marszów określono najwcześniej na 2007 rok. Do czasu uruchomienia Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów w Marszowie, po wyczerpaniu



pojemności obecnego składowiska należy doposażyć MPOiRD sp. z o.o. w sprzęt mechaniczny konieczny do zbierania i transportu odpadów na wysypisko zlokalizowane w pobliskich miejscowościach. Niemniej obecnie nie przewiduje się zmiany lokalizacji składowiska dla odpadów komunalnych z miasta Żagań. Planuje się natomiast rozbudowę i modernizację składowiska w Chrobrowie, a także bieżącą rekultywację zamykanych kwater.

Mając na uwadze dbałość o stan środowiska naturalnego należy dążyć do osiągnięcia 100% wartości wskaźnika gospodarstw domowych objętych selektywną zbiórką odpadów. Niepokojącym zjawiskiem jest pojawianie się dzikich wysypisk śmieci. Powstają one przede wszystkim na obrzeżach miasta (tereny leśne) i są sukcesywnie likwidowane. W przypadku pojawienia się kolejnych dzikich składowisk, działania samorządu powinny skupić się na ich skutecznej eliminacji, poczynając od gorliwej stosowania kar administracyjnych, poprzez likwidację obiektów, a skończywszy na biologicznej rekultywacji zanieczyszczonych przez składowiska terenów.

## **5. 8. Melioracje i urządzenia wodne**

### **5.8.1. Melioracje**

Urządzenia melioracji wodnych służą regulacji stosunków wodnych w celu poprawienia zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwienia jej uprawy. Ponadto chronią użytki rolne przed powodzią. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. 115, poz. 1229 z dnia 11.10.2001 z późniejszymi zmianami) dzieli urządzenia melioracji wodnych na podstawowe i szczegółowe.

Do urządzeń melioracji wodnych podstawowych należą:

- budowle piętrzące, upustowe oraz obiekty służące do ujmowania wód;
- stopnie i zbiorniki wodne;
- kanały wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- rurociągi o średnicy co najmniej 0,6m;
- budowle regulacyjne oraz przeciwpowodziowe;
- stacje pomp.

Natomiast urządzenia melioracji wodnych szczegółowych obejmują:

- rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- deszczownie z pompami przenośnymi;
- rurociągi o średnicy poniżej 0,6m;
- stacje pomp do nawodnień ciśnieniowych;
- ziemne stawy rybne oraz groble na obszarach nawadnianych;
- systemy nawodnień grawitacyjnych.

Całkowita długość cieków melioracji podstawowych na terenie Żagania wynosi 14,875km. Są to rzeki:

- Czarna Wielka – 10,000km;

- Złota – 2,500km;
- Czerwona Woda – 2,375km.

Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych wynosi 57ha. Powyższe oznacza, że użytki rolne zmeliorowane stanowią 9,21% ogólnej powierzchni użytków rolnych w mieście.

Istotny wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej mają rozmiary i techniczna sprawność urządzeń wodnych. Ponieważ nadmiar wód w glebie, podobnie jak ich niedobór negatywnie wpływają na jej wydajność, to tworzenie optymalnych warunków wilgotnościowych i powietrznych poprzez melioracje, dzięki którym można regulować poziom wód gruntowych oraz odpływ nadmiaru wód opadowych, staje się koniecznością. Prawidłowe funkcjonowanie systemów melioracyjnych jest uzależnione od ich właściwej eksploatacji i konserwacji. Odpowiedzialność za właściwe utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych spoczywa na zainteresowanych właścicielach gruntów.

Stan urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na terenie miasta jest niezadowalający. Według analiz wykonanych na potrzeby sporządzenia gminnego Programu Ochrony Środowiska większość urządzeń melioracyjnych wymaga odbudowy lub modernizacji.

### 5.8.2. Urządzenia wodne

Na terenie miasta Żagań zlokalizowane są następujące urządzenia wodne w postaci wałów przeciwpowodziowych na rzece Bóbr:

- odcinek nr 21L – lewa strona w km rzeki 78+500 – 79+300 = 764mb;
- odcinek nr 26P – prawa strona w km rzeki 77+900 – 78+100 = 196mb;
- odcinek nr 27P – prawa strona w km rzeki 79+300 – 79+900 = 480mb.

Łączna długość wałów przeciwpowodziowych na rzece Bóbr w Żaganiu wynosi 1440mb. Natomiast na rzece Czarna Wielka w km 2+100 zlokalizowany jest jaz kamienny  $h = 2m$ , doprowadzający wodę kanałem energetycznym do elektrowni wodnej.

Za melioracje i urządzenia wodne na terenie miasta odpowiada Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze, Inspektorat w Żaganiu. Większość wałów jest w złym stanie technicznym. Priorytetem jest ich pilna modernizacja. Wśród niezbędnych zamierzeń inwestycyjnych na terenie Żagania Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych wymienia:

- budowę wału przeciwpowodziowego na rzece Bóbr – prawa strona w km rzeki 74+910 – 75+510 o długości 620mb;
- budowę muru oporowego na rzece Bóbr – lewa strona w km rzeki 74+900 o długości 430mb.

## 5. 9. Cmentarze

Na terenie Żagania funkcjonuje 1 cmentarz komunalny o powierzchni 5,72ha, zlokalizowany przy ul. Kożuchowskiej. Szacuje się, że istniejące miejsca pochówku zaspokoją potrzeby mieszkańców Żagania

do 2011–2012 roku. W związku z powyższym w planach inwestycyjnych miasta należy uwzględnić rozbudowę lub budowę nowego cmentarza komunalnego.

Ponadto na terenie miasta zlokalizowane są 4 cmentarze wojenne:

- cmentarz żołnierzy armii radzieckiej o powierzchni 0,5160ha przy ul. Lotników Alianckich;
- cmentarz jeńców wojennych „Stalagu VIII C” o powierzchni 0,6637ha przy ul. Lotników Alianckich;
- cmentarz wojenny nr 1 żołnierzy radzieckich o powierzchni 0,4680ha przy ul. Kożuchowskiej;
- cmentarz wojenny nr 2 żołnierzy radzieckich o powierzchni 0,9327ha przy ul. Kożuchowskiej.

Na terenie miasta nie występują grzebowniska dla zwierząt. Miejscowi rolnicy posiadają stosowne umowy na utylizację martwych zwierząt z przedsiębiorstwami spoza terenu Żagania.

## **5. 10. Obiekty obrony cywilnej**

Jednostką organizacyjną Urzędu Miasta Żagań odpowiedzialną za kwestie obrony cywilnej jest Referat Obrony Cywilnej.

Ujęcie wody przy ul. Dworcowej jest jedynym źródłem zaopatrzenia w wodę miasta Żagań. Występuje więc znaczne ryzyko unieruchomienia SUW w razie zagrożenia a tym samym uniemożliwienia zaopatrzenia miasta w wodę.

Na terenie miasta Żagań brakuje studni awaryjnych o dużej wydajności, przeznaczonych do wykorzystania w razie potencjalnych zagrożeń.

## 6. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE

W przeznaczeniu terenów do pełnienia funkcji planistycznych należy uwzględnić ograniczenia jakie wynikają z prawnej ochrony: środowiska, zasobów przyrody i warunków życia ludzi. Należy zapewnić przewidywaną prawem ochronę wszystkim elementom środowiska i obiektów opisanych w rozdziałach nr 2 i 3 niniejszego opracowania. Istnienie na omawianym terenie infrastruktury technicznej, opisanej w rozdziale nr 5, stwarza dodatkowe ograniczenia. Wymagają one zapewnienia dodatkowych stref ochronnych oraz obszarów ograniczonego użytkowania.

### 6. 1. Ochrona przyrodniczo – rolnicza

Na obszarze miasta Żagań ochronie przyrodniczo – rolniczej podlegają:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Bobru”;
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Dolnośląskie”;
- pomniki przyrody;
- tereny leśne;
- cały areal gruntów ornych, łąk i pastwisk zaliczanych do klas bonitacyjnych IIIa, IIIb i IVa;
- grupy śródpolnej zieleni wysokiej;
- istniejące ciągi zadrzewione;
- ciągi ekosystemów wodno – łąkowych wzdłuż cieków;
- zieleń urządzona;
- gatunki roślin i zwierząt prawnie chronionych;

a ponadto:

- 1) **Wody powierzchniowe.** Zgodnie z ustawą Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 roku (Dz. U nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami) należy przestrzegać między innymi:
  - zakazu gromadzenia nieruchomości w odległości 1,5m od krawędzi cieków;
  - zakazu uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału, a także wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej.
- 2) **Ochrona przeciwpowodziowa.** Dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, należy uwzględnić wymagania wynikające z art. 40 oraz art. 82 ust. 2 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 roku (Dz. U nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami) zakazujące między innymi:
  - lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku);

- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- sadzenia drzew lub krzewów, zmiany ukształtowania terenu;
- składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

## 6. 2. Ochrona kulturowa

Na obszarze miasta Żagań ochronie kulturowej podlegają:

- obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego;
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego;
- obiekty o wartościach środowiskowych i kulturowych objęte spisem konserwatorskim;
- udokumentowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków;
- Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- Strefa „B” – ochrony zachowanych wartości kulturowych;
- Strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów;
- Strefa „K” – ochrony krajobrazu naturalnego;
- Strefa „W” – ochrony relikwów archeologicznych.

## 6. 3. Ograniczenia użytkowania terenu związane z infrastrukturą techniczną

### 6.3.1. Komunikacja – strefa uciążliwości akustycznej od dróg

Ograniczenia w zainwestowaniu na terenach o przekroczonych standardach akustycznych polegają na zakazie lokalizacji obiektów mieszkalnych lub innych wymagających ochrony przed hałasem, jeżeli wcześniej nie zostaną podjęte środki ograniczające emisję fal dźwiękowych. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogami należy uwzględnić strefy ograniczonego użytkowania terenu, to jest:

- strefę wyłączoną z wszelkiej działalności budowlanej, wyznaczoną położeniem linii zabudowy – określoną przepisami ustawy o drogach publicznych;
- strefę uciążliwości dróg dotyczącą obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
- strefę uciążliwości drogi wyznaczoną położeniem linii uciążliwości drogi.

Strefy ochrony wynikające z przepisów szczególnych przedstawione są w poniższej tabeli.

Tabela 73. Minimalne odległości dróg publicznych od istniejących i planowanych budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi (w metrach)

Typ drogi	Klasa techniczna	Obiekty mieszkaniowe i użyteczności publicznej		Budynki szpitalne i wymagające szczególnej ochrony
		jedno–kondygnacyjne	wielo–kondygnacyjne	
Autostrada	A	120	150	300
Między – regionalna	GP	50	70	200
Krajowa regionalna	GP, G, Z	30	40	130
Wojewódzka	GP, G, Z	30	40	130
Powiatowa	G, Z, L, D	15	20	80
Gminna	G, Z, L, D	15	20	80

### 6.3.2. Ujęcia wody

Zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody wyznacza ogrodzenie Stacji Uzdatniania Wody. Wstęp na teren ujęcia dozwolony jest tylko dla osób upoważnionych. Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia użytkowana jest zgodnie z wymaganiami, to znaczy: teren jest odpowiednio zabezpieczony i oznakowany oraz użytkowany tylko do celów związanych z eksploatacją ujęcia.

Z uwagi na charakter ujęcia (służy do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i na potrzeby gospodarstw domowych) wymagane jest wyznaczenie i ustanowienie strefy ochronnej pośredniej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05.11.1991 roku w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody.

Ujęcie wód podziemnych zlokalizowane przy ul. Dworcowej 59 w Żaganiu, będące źródłem zaopatrzenia w wodę miasta Żagań, posiada dokumentację określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z otworów czwartorzędowych. Wyznacza ona:

- granicę projektowanego terenu ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia;
- granicę projektowanego terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia.

### 6.3.3. Tereny położone w strefie ochronnej od odwiertów, gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno – pomiarowych

Na terenie miasta nie ma czynnych oraz zlikwidowanych odwiertów służących do wydobycia gazu ziemnego.

W związku z występowaniem na terenie miasta sieci gazowej wysokiego ciśnienia dla przedmiotowej sieci zgodnie z przepisami szczególnymi należy określić strefę ochronną wyznaczoną przez odległości podstawowe zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 74. Strefy ochronne wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowych I°

Rodzaj obiektu terenowego	Średnica DN ≤300 Ciśnienie PN 6,3 MPa	Licząc od gazociągu do:
Miasta i zespoły wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie	25m	linii zwartej zabudowy
Budynki użyteczności publicznej	35m	granicy terenu
Budynki mieszkalne zabudowy jedno- i wielorodzinnej	20m	rzutu budynku
Wolnostojące budynki niemieszkalne	15m	rzutu budynku
Zakłady przemysłowe	25m	granicy terenu
Parkingi	20m	granicy terenu

Strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowych I° stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Ponadto ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposobu jej zagospodarowania.

#### **6.3.4. Tereny położone w strefie uciążliwości od linii i urządzeń elektroenergetycznych – zagrożenie polami elektromagnetycznymi**

Na terenie miasta nie ma i nie przewiduje się budowy nowych obiektów elektroenergetycznych, to jest stacji i linii o napięciu 400kV i 220kV, krajowej sieci przesyłowej.

Dla napowietrznych linii elektrycznych i elektroenergetycznych do 110kV strefa ochronna znajduje się mniej więcej w pasie o szerokości 25 – 40m. Przyjmuje się, że standardowa działka pod stację kompaktową ma powierzchnię około 30m<sup>2</sup> (5m x 6m).

Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu pod linią 110kV oraz w odległościach poziomych mniejszych niż 15m od skrajnych przewodów linii należy projektować w oparciu o normę PN-E-05100-1, ustawę Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27.04.2001 roku (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11.08.1998 roku (Dz. U. Nr 107 poz. 676) i uzgodnić z właściwym zakładem energetycznym. Natomiast wzdłuż linii 15kV oraz 1kV proponuje się pozostawienie pasów wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości odpowiednio: 16m i 4m (po 8m i 2m od osi linii) wzdłuż urządzeń. Są to tak zwane strefy techniczne, umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych. Ponadto lokalizację i ilość stacji transformatorowych należy ustalić na podstawie bilansu mocy zapotrzebowanej przez nowe tereny przewidziane pod zabudowę oraz wzrost zapotrzebowanej mocy przez istniejących odbiorców w konsultacji z właściwym zakładem energetycznym.

Strefą ochronną obejmuje się również maszty telefonii cyfrowej (GSM) oraz inne instalacje radiotelekomunikacyjne. Określony areał jest ogrodzony i obejmuje obszar zależny od wysokości masztu

– od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów od osi masztu. Na terenie miasta zlokalizowanych jest 5 masztów RTV i GSM:

- ul. Kożuchowska – na terenie przemysłowo – składowym;
- ul. Konopnickiej – na kominie ECO sp. z o.o.;
- ul. Żelazna/Kopernika – na kominie kotłowni;
- ul. Fabryczna – na kominie przemysłowym firmy Sunset Textile;
- ul. Bema – na terenie magazynowo – składowym.

### **6.3.5. Cmentarze – strefa ochrony sanitarnej**

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, z dnia 25 sierpnia 1959 roku (Dz. U. Nr 52, poz. 315) podaje minimalne odległości terenów od granicy cmentarzy:

- 50m od zabudowań mieszkalnych, jeśli posiadają one sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone;
- 150m 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;
- 500m od ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych będących źródłem zaopatrzenia sieci wodociagowej w wodę do picia.

Na omawianym terenie cmentarze znajdują się w rejonach zwodociagowanych – ulice: Kożuchowska i Lotników Alianckich.

### **6.3.6. Obiekty wojskowe i obrony cywilnej**

Ochronie podlegają obiekty obrony cywilnej:

- studnie zapasowe;
- obiekty wojskowe istotne dla bezpieczeństwa kraju.

Gabaryty i parametry ochronne określają właściwe organy wojskowe i obrony cywilnej.

### **6.3.7. Pozostałe obiekty**

Dla obiektów typu oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych, baz maszynowych, zakładów przemysłowych, ferm hodowlanych, stacji paliw płynnych – strefy ochronne wyznaczane są indywidualnie. W bezpośrednim sąsiedztwie zajmowanym przez tereny chronione wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, obiektów służby zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji oraz innych budynków użyteczności publicznej. Wskazane jest tworzenie pasów zieleni izolacyjnej.



## 7. WNIOSKI

Położenie gminy miejskiej Żagań w regionie jest korzystne. Oprócz walorów naturalnych duże znaczenie dla rozwoju mają przebiegające przez miasto szlaki komunikacyjne oraz bliskość granicy z Niemcami. Szczególne znaczenie mają trasy:

- nr 12: Dorohusk – Łęknica;
- nr 295: Żagań – Nowogród Bobrzański;
- nr 296: Leśna – Kożuchów;
- linia kolejowa: Wrocław – Gubin;
- linia kolejowa: Głogów – Ząbki;
- budowana autostrada A18: Krzyżowa – Olszyna, przebiegająca w odległości 13km na południe od centrum Żagania.

Występujący na terenie miasta umiarkowany klimat sprzyja osadnictwu, rolnictwu i rozwojowi aktywności gospodarczych. Obszar Borów Dolnośląskich, w tym doliny rzeki Bóbr (Kotlina Żagańska) jest korytarzem ekologicznym o znaczeniu krajowym. W celu ochrony wartościowej przyrodniczo doliny rzeki Bóbr oraz rozległych kompleksów leśnych utworzono dwa Obszary Chronionego Krajobrazu: „Dolina Bobru” oraz „Bory Dolnośląskie”. Ponadto na terenie miasta występuje 6 pomników przyrody oraz chronione gatunki flory i fauny (na terenach leśnych). Środowisko przyrodnicze terenów zainwestowanych jest w znacznym stopniu przekształcone w procesie ich historycznego rozwoju. Niekorzystnym jego elementem jest ponadnormatywne zanieczyszczenie cieków wodnych. Miejscowe rzeki są dodatkowo źródłem cyklicznie powtarzających się zagrożeń powodziowych. Problemem dla środowiska pozostaje wciąż, mimo budowy obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 12 (ruch: wschód – zachód), uciążliwy tranzytowy ruch pojazdów w centralnych rejonach miasta (ruch: północ – południe). Poprawę tego stanu upatruje się w planowanych inwestycjach w infrastrukturę drogową, w tym przede wszystkim w budowie zachodniej obwodnicy miasta. Wartościowe zasoby środowiska kulturowego, a w szczególności zabytkowy układ przestrzenny miasta jest obecnie częściowo zdegradowany. Rewaloryzacji wymagają najcenniejsze obiekty zabytkowe. Ogółem na terenie miasta 69 obiektów znajduje się w rejestrze zabytków. W celu prowadzenia skutecznej ochrony wartości kulturowych wyznaczono także strefy ochrony konserwatorskiej.

Na obszarze 40km<sup>2</sup> zamieszkuje blisko 27 tysięcy mieszkańców, co daje średnią gęstość zaludnienia na poziomie 666osób/km<sup>2</sup>. Jest to typowy wskaźnik dla gmin miejskich. Miasto Żagań zamieszkuje jeszcze stosunkowo młoda demograficznie społeczność. Blisko 20% zameldowanych mieszkańców nie ukończyło jeszcze 18 roku życia. Jednakże od blisko 10 lat postępują negatywne procesy demograficzne. Przyrost naturalny od lat jest ujemny i obecnie wynosi -0,63‰. Z bilansu migracji wynika, że więcej osób opuszcza miasto niż do niego napływa. Współczynnik obciążenia demograficznego, to jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do liczebności wieku produkcyjnego wynosi 0,50.

Pod względem struktury gospodarczej Żagań zaliczany jest do ośrodków przemysłowo – usługowych. Gospodarka rolna i leśna pełni tylko rolę uzupełniającą. Żagań jest siedzibą dowództwa jednej z największych w kraju jednostek sił zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej – 11 Lubuskiej Dywizji Kawalerii Pancerniej. Ponadto miasto odgrywa ważną rolę w systemie obsługi mieszkańców sąsiednich gmin, co wynika z pełnionej roli ośrodka powiatowego oraz centrum usługowego o znaczeniu ponadlokalnym. Transformacja systemowa w Polsce wymusiła szereg zmian, które niekorzystnie odbiły się także na Żaganiu. Ograniczenie produkcji przez największe zakłady produkcyjne w mieście spowodowało wzrost bezrobocia. Wskutek powyższego realne dochody części mieszkańców obniżyły się w stosunku do lat 70 – tych i 80 – tych XX wieku. Szansą na poprawę bytu robotników oraz kooperantów upadłych przedsiębiorstw są inwestycje zewnętrzne oraz system wsparcia dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym finansowany przez Europejski Fundusz Społeczny w ramach członkostwa Polski w Unii Europejskiej. Jednocześnie prężnie rozwija się sektor usług. Sprywatyzowano handel oraz inne branże usługowe. Struktura i rozmieszczenie usług publicznych i nierynkowych jest wystarczająca z punktu widzenia potrzeb. To właśnie stale rozwijający się sektor usługowy oraz zmodernizowane zakłady produkcyjne, a także nowo powstałe zakłady przemysłowe dają znaczącą część miejsc pracy. Pozostała grupa pracujących znajduje zatrudnienie poza granicami miasta, zwłaszcza w zakładach przemysłowych zlokalizowanych na terenie innych pobliskich miast. Niekorzystnym, nasilającym się zjawiskiem jest emigracja zarobkowa za granicę, zwłaszcza przez najmłodszą grupę osób w wieku produkcyjnym. Wskazany jest także rozwój turystyki w oparciu o trzy główne filary: obszary leśne, zespoły zabytków oraz tereny byłych obozów jenieckich. Powyższe decyduje, że Żagań nie jest zagrożony bezrobociem strukturalnym. Obecny wskaźnik bezrobocia kształtuje się na zbliżonym poziomie w stosunku do innych gmin miejskich województwa lubuskiego i od kilku lat systematycznie spada. Standard życia jest zróżnicowany i nie można go jednoznacznie określić. Średni dochód na 1 mieszkańca kształtował się w 2006 roku na poziomie 1500 – 2000 złotych i był na przeciętnym poziomie w porównaniu z innymi samorządami województwa. Dla inwestujących przedsiębiorców Żagań oferuje ulgi podatkowe, obecne i planowane rezerwy terenowe dla wprowadzenia nowych obiektów produkcyjnych i usługowych. Ponadto miasto posiada nadwyżki energii elektrycznej, ciepłej oraz wody i wolne moce przerobowe oczyszczalni ścieków, co stwarza dobre warunki dla wprowadzenia nowych inwestycji.

Standard zamieszkania w mieście jest zróżnicowany. Występują znaczne dysproporcje w poszczególnych częściach miasta, co dotyczy zwłaszcza obszaru Starego Miasta. Żagań dysponuje rezerwami terenowymi dla wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej, jednak nie przekłada się to jeszcze na zwiększenie ruchu budowlanego. W związku z powyższym oczekuje się dalszego rozwoju infrastruktury technicznej, a szczególnie modernizacji szlaków komunikacyjnych, sieci wodociągowej i budowy sieci kanalizacyjnej. Pożądane jest wykorzystanie niezagospodarowanych, wolnych od zabudowy przestrzeni w obrębie śródmieścia miasta, a także rozbudowa północno – zachodnich rejonów miasta, wskazanych do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej. Zespoły wieloblokowej zabudowy wielorodzinnej z ubogim programem usług towarzyszących i urządzonych zespołów zieleni wymagają gruntownej modernizacji i uzupełnienia obiektami usługowymi oraz

rekreacyjnymi w trwałej zabudowie o wysokich walorach estetyczno – użytkowych. Wskazana jest także kontynuacja budowy nowoczesnych i estetycznych osi spacerowo – usługowych w mieście. Obszary te wymagają opracowania programów rewitalizacyjnych, na podstawie których można przeprowadzić szereg niezbędnych inwestycji współfinansowanych przez fundusze pochodzące z Unii Europejskiej.

Należy nadmienić, że miasto posiada szereg opracowanych dokumentów o randze planistycznej i strategicznej (między innymi: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analiza zmian przestrzennych, studium historyczno – urbanistyczne, plan rozwoju lokalnego, lokalny program rewitalizacji, strategia rozwiązywania problemów społecznych, program ochrony środowiska, plan gospodarki odpadami) ujmujących szczegółowy program rozwoju miasta w perspektywie najbliższych kilkunastu lat w kontekście: gospodarki przestrzennej, ochrony wartości kulturowych, infrastruktury społecznej i technicznej oraz aktywności gospodarczych.

## LITERATURA

**AK NOVA sp. z o.o.**, zespół autorski, Plan Gospodarki Odpadami dla Powiatu Żagańskiego na lata 2004 – 2011, Żagań 2003.

**AK NOVA sp. z o.o.**, zespół autorski, Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Żagańskiego na lata 2004 – 2011, Żagań 2003.

**ArKom s.c.**, Miasto Żagań – opracowanie ekofizjograficzne, Zielona Góra 2006.

**Biuro Dokumentacji Zabytków Zielona Góra**, Gluziński W, Zlat M, Piątek J., Żagań – Studium Historyczno – Urbanistyczne, Zielona Góra 1953;

**Biuro Usług „Leśnik”**, Uproszczony Plan Urządzenia Lasu, Zielona Góra 2000.

**Business Mobility International sp. z o.o.**, Strategia rozwiązywania problemów społecznych w mieście Żagań, Żagań 2005.

**Kondracki J.**, Geografia regionalna Polski, Warszawa 2000.

**Lubuski Instytut Badań i Ochrony Dziedzictwa Kulturowego**, zespół autorski, Program i strategia działań rewitalizacyjno – inwestycyjnych terenu Starego Miasta w Żaganiu, Zielona Góra 2001.

**Łużycki Związek Gmin, Cieślak M.**, Plan Gospodarki Odpadami dla Łużyckiego Związku Gmin, Żagań 2004.

**Łużycki Związek Gmin, Cieślak M.**, Program Ochrony Środowiska dla Łużyckiego Związku Gmin, Żagań 2004.

**Ministerstwo Środowiska**, zespół redakcyjny, II Polityka Ekologiczna Państwa, Warszawa 2000.

**Państwowa Służba Ochrony Zabytków, Oddział w Zielonej Górze**, Kowalski S, Winczaruk J., Żagań – Studium Historyczno – Urbanistyczne, Zielona Góra 1993;

**Państwowy Instytut Geologiczny**, Objasnienia do Mapy Geośrodowiskowej Polski 1:50000, arkusz Żagań (648), Warszawa 2004.

**Plan – Przedsiębiorstwo Projektowo – Wdrożeniowe sp. z o.o.**, zespół projektowy, Elementy Strategii Rozwoju Miasta Żagań (załącznik do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań), Gdynia 2000.

**Plan – Przedsiębiorstwo Projektowo – Wdrożeniowe sp. z o.o.**, zespół projektowy, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań, Gdynia 2000.

**Regioplan sp. z o.o.**, zespół projektowy, Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analiza zmian przestrzennych miasta Żagań, Wrocław 2005.

**Urząd Miasta Żagań**, Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Żagań, Żagań 2005.

**Urząd Miasta Żagań**, Plan Miasta Żagań, Żagań 2005.

**Urząd Miasta Żagań**, Plan Rozwoju Lokalnego, Żagań 2004.

**Urząd Statystyczny w Zielonej Górze**, Podstawowe informacje ze spisów powszechnych: gmina miejska Żagań, Zielona Góra 2003.

**Urząd Statystyczny w Zielonej Górze**, Rocznik Statystyczny Województwa Lubuskiego 2001, Zielona Góra 2001.

**Urząd Statystyczny w Zielonej Górze**, Rocznik Statystyczny Województwa Lubuskiego 2002, Zielona Góra 2002.

**Urząd Statystyczny w Zielonej Górze**, Województwo Lubuskie 2005, Zielona Góra 2005.

**Urząd Statystyczny w Zielonej Górze**, Województwo Lubuskie 2006, Zielona Góra 2006.

**Witwicki M.**, Wytyczne Konserwatorskie dla Zabytkowego Zespołu Miejskiego w Żaganiu, Zielona Góra 1953;

**Woś A.**, Klimat Polski, Warszawa 1999.

[www.um.zagan.pl](http://www.um.zagan.pl), serwis informacyjny miasta, Żagań 2007.

**Zarząd Województwa Lubuskiego**, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, Zielona Góra 2002.

**Zarząd Województwa Lubuskiego, ARCADIS Ekokonrem sp. z o.o.**, Program Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego na lata 2003 – 2010, Zielona Góra 2003.

**Zarząd Województwa Lubuskiego**, Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego – aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 roku, Zielona Góra 2005.

## ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK I-1. Wykaz dróg gminnych na terenie miasta Żagań

LP	Nazwa ulicy	Długość w km	Klasa drogi
1	Akacyjowa	0,24	D
2	II Armii WP	0,38	Z
3	Asnyka	1,10	L
4	Augustynów	0,24	D
5	Bema - osiedle	0,44	D
6	Bema	0,79	L
7	Boczna	0,34	D
8	Bracka	0,19	D
9	Brodatego	0,30	L
10	Browarniana	0,15	L
11	Brzozowa	0,33	D
12	Cecylii Św.	0,12	L
13	Chopina	0,31	D
14	Cicha	0,31	D
15	Dąbrowskiego	0,13	D
16	Dębowa	0,23	L
17	Długa	0,39	L / D
18	Długosza Jana	0,62	L
19	Dolna	0,20	D
20	Drzewna	0,46	D
21	Fabryczna	0,17	D
22	Felbigera J. I.	0,12	D
23	Findera	0,50	L
24	Fornalskiej	0,16	D
25	Fredry	0,28	L
26	Gimnazjalna	0,28	L
27	Górna	0,17	D
28	Graniczna	0,52	D
29	Halicka	0,10	D
30	Jagiellońska	0,14	D

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

31	Jaśminowa	0,26	L
32	Joselewicza	0,16	D
33	Karpińskiego	0,10	D
34	Kazimierza Wielkiego	0,47	D
35	Keplera	0,40	Z
36	Kędzierzawego	0,25	L
37	Klasztorny Plac	0,20	-
38	Klonowa	0,32	D
39	Konarskiego	0,30	D
40	Konopnickiej do bud. 3a	0,05	D
41	Konopnickiej do bud. 29a	0,04	D
42	Konopnickiej	0,50	L
43	Końcowa	0,10	D
44	Kopernika	0,10	D
45	Kopernika	0,35	L
46	Koszarowa	0,14	L
47	Kożuchowska	0,27	D
48	Kręta	1,50	L
49	Królowej Jadwigi Pl.	0,24	D
50	Księcia H. Wiernego	0,15	D
51	Księcia Poniatowskiego	0,18	D
52	Księżnej Żaganny	0,46	L
53	Kwiatowa	0,39	D
54	Leśna	0,59	D
55	Libelta	0,48	D
56	Lipowa	0,12	D
57	Łokietka	0,36	D
58	Łukasiewicza	0,17	D
59	Łużycka	0,43	L
60	Mickiewicza Adama	0,33	L
61	Mieszka I	0,54	D
62	Miodowa	0,31	L
63	Młynarska	0,40	L
64	Moniuszki St.	0,36	D

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

65	Morelowa	0,15	D
66	Myśliwska	0,20	D
67	Nadbobrze	0,17	D
68	Narutowicza	0,31	D
69	Niepodległości	0,08	D
70	Nowa	0,17	D
71	Nowogródzka	0,12	D
72	Nowotki Marcelego	0,04	D
73	Okrzei	0,16	L
74	Orlą Łwowskich Pl.	0,30	L
75	Paderewskiego Ignacego	0,31	L
76	Piaskowa	0,18	D
77	Piłsudskiego	1,23	L
78	Piłsudskiego	0,05	D
79	Plater Emilii	0,27	L
80	Pluty Wilhelma	0,59	L
81	Podgórna	0,30	D
82	Podmiejska	0,78	D
83	Polna	0,23	D
84	Pomorska	0,22	D / L
85	Poprzeczna	0,29	D
86	Porzeczkowa	0,17	D
87	Północna	0,29	D
88	Prusa Bolesława	0,59	D
89	Pstrowskiego	0,31	L
90	Pułaskiego	0,17	D
91	Reymonta Władysława	0,35	D
92	Robotnicza	0,23	D
93	Różana	0,04	D
94	Rybacka	0,32	L
95	Rynek	0,35	Z
96	Rzeźnicka	1,46	L
97	Sienkiewicza Henryka	0,14	D
98	Słoneczna	0,10	D



## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

99	Słowiański Pl.	0,18	Z
100	Sobieskiego	0,20	D
101	Sosnowa	0,48	D
102	Spokojna	0,12	D
103	Sportowa	0,22	D
104	Spółdzielcza	0,35	D
105	Starowiejska	1,04	L
106	Stroma	0,59	D
107	Strumykowa	0,48	L
108	Szlachetna	0,13	D
109	Szpitalna	0,13	D
110	Szprotawska do garaży	0,10	D
111	Szprotawska	0,85	Z
112	Środkowa	0,52	L
113	Świerkowa	0,18	D
114	Tartakowa	0,50	D
115	Traugutta	0,24	D
116	Wałowa	0,32	D
117	Waryńskiego	0,69	L
118	Węglowa	0,80	L
119	Wiśniowa	0,06	D
120	Wodna	0,20	D
121	Wojska Polskiego	0,42	L
122	X-lecia	0,70	L
123	XXX-lecia	0,26	D
124	Zacisze	0,17	D
125	Zamkowa	0,09	D
126	Zielona	0,40	D
127	Żarska	1,64	L
128	Żwirki i Wigury	0,23	D

## ZAŁĄCZNIK I-2. Wykaz obiektów na terenie miasta Żagań figurujących w rejestrze zabytków

LP	Obiekt	Adres	Data powstania	Nr rejestru
1	Miasto Żagań			70
2	Obwarowania miejskie: mury, baszta, fosa		XIV – XVI w.	1148
3	Kościół Św. Ducha	Armii Krajowej	1701 – 1702	340
4	Kamienica	Armii Krajowej 4	1 poł. XIX w.	1204
5	Kamienica	Dąbrowskiego 3	2 poł. XIXw., pocz. XXw.	638
6	Budynek wraz z otaczającym ogrodem	Dworcowa 30	4 ćw. XIX w.	L – 32
7	Kamienica	Gimnazjalna 1	XVIII w.	1212
8	Kamienica	Gimnazjalna 4	poł. XVIII w.	1166
9	Kolegium Jezuickie	Gimnazjalna 13	XVII w.	339
10	Kamienica	Keplera 22	k. XVIII w.	1188
11	Kamienica	Keplera 38	XIX w.	1160
12	Kamienica	Keplera 39	XIX w.	1167
13	Kamienica	Keplera 40	XIX w.	1169
14	Kamienica	Keplera 41	k. XVIII w.	1190
15	Kamienica	Keplera 44	poł. XIX w.	1170
16	Cmentarz wraz z kościołem i murem	Kożuchowska	XIX w.	2237
17	Wieża kościoła ewangelickiego	Królowej Jadwigi	1846	3337
18	Kaplica Bożego Grobu	Księżnej Żaganny	1598	2083
19	Kościół p.w. Św. Piotra i Pawła	Łużycka	XIV w.	338
20	Kościół p.w. Nawiedzenia NMP	Piastowska	XIV – XVIII w.	326
21	Cmentarz przy kościele Nawiedzenia NMP wraz z obiektami na jego terenie	Piastowska	XVII – XIX w.	L – 49
22	Kościół p.w. WNMP i klasztor z wyposażeniem	Plac Klasztorny	XIV – XVIII w.	L – 99/1-4/A (d. 30)
23	Spichlerz klasztorny	Plac Klasztorny		L – 99/1-4/A (d. 337)
24	Kościół parafialny NMP	Plac Klasztorny	XIII/XVI w.	L – 99/1-4/A (d. 335)
25	Klasztor Ojców Augustianów	Plac Klasztorny	XV – XVIII w.	L – 99 (d. 336)
26	Dom mieszkalny	Plac Klasztorny 5	XVIII w.	L–124/A
27	Kamienica	Plac Słowiański 9	k. XIX w.	1181
28	Kamienica	Plac Słowiański 11	XVIII / XIX w.	1182
29	Kamienica	Plac Słowiański 12	XVIII w.	1183
30	Kamienica	Plac Słowiański 13	XVIII w.	1184
31	Pałac	Plac Słowiański 17	1793	331
32	Budynek	Pomorska 1	pocz. XIX w.	L – 44/01
33	Kamienica	Rynek 7, 8, 9, 10	pocz. XVII w.	124
34	Kamienica	Rynek 11	1602, 1 poł. XX w.	1158

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

35	Kamienica	Rynek 27	XVIII / XIX w.	1168
36	Kamienica	Rynek 28	poł. XVIII w.	1990
37	Dom mieszkalny	Rynek 29	poł. XVIII w.	2513
38	Dom mieszkalny	Rynek 30	k. XVIII w.	2627
39	Dom mieszkalny	Rynek 31	k. XVIII w.	2628
40	Kamienica z wyposażeniem	Rynek 35	pocz. XX w.	L – 66
41	Ratusz	Rynek 36	1879 – 1880	330
42	Kamienica	Słowackiego 2	k. XVIII w.	1191
43	Kamienica	Słowackiego 3	k. XVIII w.	1192
44	Kamienica	Słowackiego 4	k. XVIII w.	1193
45	Kamienica	Słowackiego 5	k. XVIII w.	1162
46	Kamienica	Słowackiego 6	k. XVIII w.	1194
47	Kamienica	Słowackiego 17	k. XVIII w.	1195
48	Kamienica	Słowackiego 18	XVIII / XIX w.	1196
49	Kamienica	Słowackiego 19	1 poł. XIX w.	1163
50	Pałacyk (d. siedziba Kamery Księżęcej)	Szprotawska 3	XVIII w.	333
51	Zamek Księżęcy	Szprotawska	1670 – 1686	L – 116
52	Park zamkowy	Szprotawska	XVII – XVIII w.	L – 116
53	Zespół pałacowo – parkowy	Szprotawska	XVII – XVIII w.	L – 116
54	Kościół Św. Krzyża	Szprotawska	2 poł. XIX w.	3029
55	Budynek wraz z wyposażeniem	Śląska 21	pocz. XX w.	L – 40
56	Budynek wraz z wyposażeniem	Śląska 23	pocz. XX w.	L – 41
57	Budynek	Śląska 25	1905	L – 42
58	Kamienica	Jana Pawła II 7	pocz. XIX w.	1189
59	Kamienica	Jana Pawła II 10	XVIII w.	1201
60	Kamienica	Jana Pawła II 11	XVIII w.	1202
61	Kamienica	Warszawska 6		1171
62	Kamienica	Warszawska 7	XVIII / XIX w.	1205
63	Kamienica	Warszawska 11	1 poł. XIX w.	1164
64	Kamienica	Warszawska 12	1 poł. XIX w.	1206
65	Kamienica	Warszawska 13	1 poł. XIX w.	1207
66	Kamienica	Warszawska 15	XVIII / XIX w.	1208
67	Kamienica	Warszawska 19	1 poł. XIX w.	1165
68	Kamienica	Warszawska 21	1 poł. XIX w.	1209
69	Kamienica	Warszawska 22	XVIII / XIX w.	1210
70	Spichlerz klasztorny	Warszawska 23	XVIII / XIX w.	1211
71	Kościół (kaplica) p.w. Podwyższenia Krzyża Św.	Wojska Polskiego	k. XIX w.	L-229/A
72	Szpital Świętej Doroty	Żelazna	2 poł. XIX w.	3134
73	Budynek siostr zakonnych w zespole szpitalnym	Żelazna	k. XIX w.	3135

ZAŁĄCZNIK I-3. Wykaz zabytków figurujących w gminnej ewidencji zabytków miasta Żagań.

LP	OBIEKT	ADRES	DATA POWSTANIA
1.	Dom	Armii Krajowej 11	Mur, 1906r.
2.	Dom	Armii Krajowej 12	Mur, pocz. XIX w.
3.	Dom	Armii Krajowej 15a	Mur, k. XIX w.
4.	Dom	Armii Krajowej 18	Mur, k. XVIII w.
5.	Dom	Armii Krajowej 19	Mur, 2 poł. XIX w.
6.	Dom	Armii Krajowej 3	Mur, XVIII/XIX i XX w.
7.	Dom mieszkalny	B. Kędzierzawego 16	Mur, 2 ćw. XX w.
8.	Dom mieszkalny	B. Kędzierzawego 25	Mur, 2 ćw. XX w.
9.	Dom	Buczka 2	Mur, k. XIX w.
10.	Dom	Buczka 4	Mur, k. XIX w.
11.	Willa	Cecylii 1	Mur, 2 poł. XIX w.
12.	Dom mieszkalny	Chopina 2/3	1 ćw. XX w.
13.	Brama w zespole fabryki tkanin	Chrobrego	Mur, 2 poł. XIX w.
14.	Komin w zespole fabryki tkanin	Chrobrego	Mur, 2 poł. XIX w.
15.	Budynek przemysłowy w zespole fabryki tkanin	Chrobrego	Mur, 2 poł. XIX w.
16.	Budynek przemysłowy „2” w zespole fabryki tkanin	Chrobrego	Mur, 2 poł. XIX w.
17.	Willa fabrykancka	Chrobrego 16	Mur, 2 poł. XIX w.
18.	Dawny szpital św. Ducha	Cmentarna	Mur, 1791, 1798r.
19.	Dom mieszkalny	Dąbrowskiego 4	Mur, 2 ćw. XX w.
20.	Dom mieszkalny	Dąbrowskiego 7	Mur, pocz. XX w.
21.	Dom mieszkalny	Dąbrowskiego 8	Mur, 1 ćw. XX w.
22.	Dom	Długa 21	Mur, 1 poł. XIX w.
23.	Budynek dworca kolejowego	Dworcowa	Mur, 1913r.
24.	Wieża ciśnień	Dworcowa	Mur, 4 ćw. XIX w.
25.	Dom	Dworcowa 1	Mur, 2 poł. XIX w.
26.	Dom	Dworcowa 3	Mur, 2 poł. XIX w.
27.	Dom	Dworcowa 4	Mur, 2 poł. XIX w.
28.	Dom	Dworcowa 7	Mur, 2 poł. XIX w.
29.	Dom	Dworcowa 8	Mur, 2 poł. XIX w.
30.	Dom	Dworcowa 9	Mur, 2 poł. XIX w.
31.	Dom	Dworcowa 12	Mur, 2 poł. XIX w.
32.	Dom	Dworcowa 21	Mur, 2 poł. XIX w.
33.	Willa	Dworcowa 25	Mur, 2 poł. XIX w.
34.	Dom mieszkalny	Dworcowa 28	Mur, 4 ćw. XIX w.
35.	Budynek fabryczny	Dworcowa 39	Mur, 2 poł. XIX w.
36.	Dom mieszkalny	Dworcowa 44	Mur, 1 ćw. XX w.

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

37.	Dom mieszkalny	Dworcowa 48	Mur, 1 ćw. XX w.
38.	Dom mieszkalny	Dworcowa 48A-48B	Mur, 1 ćw. XX w.
39.	Dom mieszkalny	Dworcowa 50-52	Mur, 1 ćw. XX w.
40.	Dom mieszkalny (przebudowa ostatniej kondygnacji w 2 poł. XX w.)	Dworcowa 54	Mur, k. XIX w., 2 poł. XX w.
41.	Willa Fenglera, ob. Starostwo Powiatowe	Dworcowa 57	Mur, 2 poł. XIX w.
42.	Stacja pomp	Dworcowa 59	1893r.
43.	Studnia głębinowa nr 1	Dworcowa 59	1893r.
44.	Studnia głębinowa nr 2	Dworcowa 59	1936r.
45.	Wodociągowa wieża ciśnień	Dworcowa 59	1893r.
46.	Zespół miejskiego zakładu wodociągowego	Dworcowa 59	1893r.
47.	Stacja Filtrów	Dworcowa 59	1938r.
48.	Przychodnia lekarska	Dworcowa 70	Mur, 2 ćw. XX w.
49.	Dom	Findera 1/2	Mur, 2 ćw. XX w.
50.	Dom	Findera 11	Mur, 2 ćw. XX w.
51.	Dom	Findera 5/6	Mur, 2 ćw. XX w.
52.	Dom	Findera 7/8	Mur, 2 ćw. XX w.
53.	Dom	Gimnazjalna 18	Mur, 1 poł. XIX w.
54.	Dom	Gimnazjalna 2	Mur, k. XVIII w.
55.	Dom	Henryka Brodatego 1	Mur, k. XIX w.
56.	Dom	Henryka Brodatego 1a	Mur, pocz. XIX w.
57.	Dom	Henryka Brodatego 2	Mur z dek. szach.
58.	Dom	Henryka Brodatego 2	Mur, p. XX w.
59.	Willa	Henryka Brodatego 3	Mur, k. XIX w.
60.	Dom	Henryka Brodatego 4	Mur, 2 ćw. XX w.
61.	Dom	Henryka Brodatego 6	Mur, 1 ćw. XX w.
62.	Dom	Henryka Brodatego 7	Mur, pocz. XX w.
63.	Dom	Henryka Brodatego 8	Mur, 2 ćw. XX w.
64.	Dom	Henryka Brodatego 11	Mur, 1 ćw. XX w.
65.	Dom	Henryka Brodatego 12/10	Mur, 1 ćw. XX w.
66.	Dom	Henryka Brodatego 14	Mur, 2 ćw. XX w.
67.	Wodociągowa wieża ciśnień	Graniczna	1908/1938r.
68.	Dom mieszkalny	Halicka 5	Mur, 2 ćw. XX w.
69.	Dom	II Armii 11	Mur, 2 poł. XIX w.
70.	Elektrownia wodna Żagań II	II Armii Wojska Polskiego	ok. 1900r.
71.	Budynek maszynowni i rozdzielni w zespole elektrowni Żagań II	II Armii Wojska Polskiego	ok. 1900/1923/1960r.
72.	Dom mieszkalny	Karpińskiego 1	Mur, 2 ćw. XX w.
73.	Dom	Keplera 21	Mur, 2 poł. XIX w.
74.	Dom	Keplera 23	Mur, XVIII/XIX w.

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

75.	Dom	Keplera 24	Mur, 1855r.
76.	Dom	Keplera 27	Mur, 1 poł. XIX w.
77.	Dom	Keplera 28	Mur, XVIII/XIX w.
78.	Dom	Keplera 3	Mur, XIX w.
79.	Dom	Keplera 30	Mur, XIX w.
80.	Dom	Keplera 45/46	Mur, 2 poł. XIX w.
81.	Dom	Kochanowskiego 2	Mur, 2 ćw. XX w.
82.	Wieża ciśnień	Kolejowa	Mur, 1 ćw. XX w.
83.	Dom mieszkalny	Kolejowa 16	Mur, 1 ćw. XX w.
84.	Dom mieszkalny	Kolejowa 22	Mur, 4 ćw. XIX w.
85.	Dom mieszkalny	Kolejowa 35/37	Mur, 2 ćw. XX w.
86.	Dom	Kolejowa 45	Mur, 2 ćw. XX w.
87.	Dom mieszkalny	Kolejowa 47	Mur, 2 ćw. XX w.
88.	Dom mieszkalny	Kolejowa 49	Mur, 2 ćw. XX w.
89.	Dom mieszkalny	Kolejowa 70	Mur, 4 ćw. XIX w.
90.	Budynek gospodarczy	Kolejowa 70	Mur, 4 ćw. XIX w.
91.	Dom mieszkalny	Kolejowa 71	Mur, 3 ćw. XIX w.
92.	Dom mieszkalny	Kolejowa 85/87	Mur, 2 ćw. XX w.
93.	Dom mieszkalny	Kolejowa 89	Mur, 2 ćw. XX w.
94.	Dom	Konopnickiej 13	Mur, p. XX w.
95.	Dom	Konopnickiej 19	Mur, 1912r.
96.	Dom	Konopnickiej 21	Mur, 2 ćw. XX w.
97.	Dom	Konopnickiej 25	Mur, 1 ćw. XX w.
98.	Dom	Konopnickiej 29	Mur, 1 ćw. XX w.
99.	Dom	Konopnickiej 3	Mur, p. XX w.
100.	Dom	Konopnickiej 4	Mur, 1 ćw. XX w.
101.	Dom	Konopnickiej 5	Mur, p. XX w.
102.	Dom	Konopnickiej 7	Mur, p. XX w.
103.	Dom	Łużycka 2	Mur, 1 ćw. XX w.
104.	Dom	Łużycka 20	Mur, 2 ćw. XX w.
105.	Dom	Łużycka 22	Mur, 2 ćw. XX w.
106.	Dom	Łużycka 3	Mur, 1905r.
107.	Dom	Łużycka 5	Mur, 2 ćw. XX w.
108.	Dom	Łużycka 6	Mur, 1908r.
109.	Dom	Łużycka 8	Mur, 1910r.
110.	Dom	Łużycka 9	Mur, 1 ćw. XX w.
111.	Dom	Mickiewicza 1	Mur, 2 poł. XIX w.
112.	Zespół rzeźni miejskiej	Nowogródzka 8	k. XIX w.
113.	Budynek – chłodnia w zespole rzeźni miejskiej	Nowogródzka 8	k. XIX w.

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

114.	Budynek – maszynownia, kotłownia w zespole rzeźni	Nowogródzka 8	k. XIX w.
115.	Budynek produkcyjno – mieszkalny w zespole rzeźni	Nowogródzka 8	k. XIX w.
116.	Budynek – ubojnia w zespole rzeźni	Nowogródzka 8	k. XIX w.
117.	Budynek mieszkalny, ob. administracyjny w zespole rzeźni	Nowogródzka 8	k. XIX w.
118.	Młyn gospodarczy	Nowogródzka 22	1 ćw. XX w.
119.	Dom	Piłsudskiego 1	Mur, 2 poł. XIX w.
120.	Dom	Piłsudskiego 2	Mur, k. XIX w.
121.	Dom	Piłsudskiego 3	Mur, 2 poł. XIX w.
122.	Dom	Piłsudskiego 4	Mur, 2 poł. XIX w.
123.	Dom	Piłsudskiego 5	Mur, 1910r.
124.	Dom	Piłsudskiego 6	Mur, p. XX w.
125.	Dom	Piłsudskiego 7	Mur, k. XIX w.
126.	Dom	Piłsudskiego 8	Mur, 1894r.
127.	Dom	Piłsudskiego 9	Mur, pocz. XX w.
128.	Dom	Piłsudskiego 12	Mur, 2 ćw. XX w.
129.	Dom	Piłsudskiego 13	Mur, k. XIX w.
130.	Dom	Piłsudskiego 14	Mur, 2 ćw. XX w.
131.	Dom	Piłsudskiego 15	Mur, k. XIX w.
132.	Przedszkole Wojskowe	Piłsudskiego 16	Mur, 2 ćw. XX w.
133.	Dom	Piłsudskiego 17	Mur, k. XIX w.
134.	Dom	Piłsudskiego 20	Mur, 2 ćw. XX w.
135.	Dom	Piłsudskiego 23	Mur, p. XX w.
136.	Budynek gospodarczy przy szpitalu	Piłsudskiego 26	Mur, 1908r.
137.	d. szpital	Piłsudskiego 26	Mur, 1908r.
138.	Dom	Piłsudskiego 29	Mur, 2 ćw. XX w.
139.	Dom	Piłsudskiego 31	Mur, 2 ćw. XX w.
140.	Dom	Piłsudskiego 33	Mur, 2 ćw. XX w.
141.	Dom	Piłsudskiego 35	Mur, 1 ćw. XX w.
142.	Dom	Piłsudskiego 37	Mur, 1926r.
143.	Dom	Piłsudskiego 39	Mur, 2 ćw. XX w.
144.	Skrzydło południowe	Plac Klasztorny	Mur, XVII/XVIII w.
145.	Dom	Plac Klasztorny 1	Mur, pocz. XVII w., 2 poł. XVIII w., k. XIX w.
146.	Magazyn	Plac Klasztorny 7	Mur, k. XVIII w.
147.	Dom, ob. szkoła podstawowa	Plac Królowej Jadwigi	Mur, 2 poł. XVIII w.
148.	Dom	Plac Królowej Jadwigi 1	Mur, 2 poł. XVIII w.
149.	Dom	Plac Królowej Jadwigi 2	Mur, 2 poł. XVIII w.
150.	Dom	Plac Wolności 5	Mur, 1906r.

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

151.	Dom	Plac Wolności 5	Mur, 1906r.
152.	Dom	Plac Wolności 8	Mur, 2 poł. XIX w.
153.	Dom	Plac Wolności 8	Mur, 2 poł. XIX w.
154.	Dom	Pomorska 11	Mur, 2 poł. XIX w.
155.	Dom	Pomorska 12	Mur, 2 poł. XIX w.
156.	Dom	Pomorska 13	Mur, 2 poł. XIX w.
157.	Dom	Pomorska 14	Mur, 2 poł. XIX w.
158.	Dom	Pomorska 7	Mur, 2 poł. XIX w.
159.	Dom	Pomorska 8	Mur, 2 poł. XIX w.
160.	Dom	Prusa 2	Mur, 2 ćw. XX w.
161.	Dom	Pstrowskiego 2	Mur, 1 poł. XIX w.
162.	Dom	Pstrowskiego 4	Mur, poł. XIX w.
163.	Dom	Pstrowskiego 6	Mur, poł. XIX w.
164.	Dom	Pstrowskiego 7	Mur, 2 poł. XIX w.
165.	Dom	Pstrowskiego 12	Mur, 2 poł. XIX w.
166.	Dom	Pstrowskiego 14	Mur, 2 poł. XIX w.
167.	Dom	Pstrowskiego 16	Mur, 2 poł. XIX w.
168.	Dom	Pstrowskiego 21	Mur, 2 poł. XIX w.
169.	Budynek straży pożarnej	Rybacka	Mur, 2 poł. XIX w.
170.	Dom	Rybacka 38	Mur, 2 poł. XIX w.
171.	Dom	Rybacka 38	Mur, 2 poł. XIX w.
172.	Dom	Rybacka 42	Mur, 2 poł. XIX w.
173.	Dom	Rynek 2	Mur, lata 30-te XX w.
174.	Dom	Rynek 4	Mur, XVIII w.
175.	Dom	Rynek 5	Mur, 1 poł. XIX w.
176.	Dom	Rynek 42	Mur, 2 poł. XIX w.
177.	Dom	Słowackiego 1	Mur, 2 poł. XIX w.
178.	Dom	Słowackiego 8	Mur, 2 poł. XIX w.
179.	Dom	Słowackiego 9	Mur, 2 poł. XIX w.
180.	Dom	Słowackiego 12	Mur, 2 poł. XIX w.
181.	Dom	Słowackiego 14	Mur, XIX w.
182.	Dom	Słowackiego 15	Mur, XIX w.
183.	Dom	Słowackiego 16	Mur, XVIII w.
184.	Dom	Słowackiego 20	Mur, XVIII/XIX w.
185.	Dom	Słowackiego 21	Mur, 1 poł. XIX w.
186.	Dom	Sportowa 5	Mur, 2 ćw. XX w.
187.	Sąd	Szprotawska	Mur, XVIII/XIX w.
188.	Dom	Szprotawska 1	Mur, 1 poł. XIX w.
189.	Dom	Szprotawska 2	Mur, 1 poł. XIX w.



## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

190.	Dom	Szprotawska 7	Mur, 2 poł. XIX w.
191.	Dom	Szprotawska 12	Mur, 2 poł. XIX w.
192.	Dom przybramny zespołu szpitalnego	Szprotawska 24	Mur, 2 poł. XIX w.
193.	Dom	Śląska 3	Mur, 1909r.
194.	Willa	Śląska 10	Mur, 1906r.
195.	Dom	Śląska 12	Mur, pocz. XX w.
196.	Dom	Śląska 17	Mur, 2 poł. XIX w.
197.	Trafostacja	Jana Pawła II	Mur, 2 poł. XIX w.
198.	Dom	Jana Pawła II 1a	Mur, 2 poł. XIX w.
199.	Dom	Jana Pawła II 2	Mur, 2 poł. XIX w.
200.	Dom	Jana Pawła II 3	Mur, 2 poł. XIX w.
201.	Dom	Jana Pawła II 8	Mur, 2 poł. XIX w.
202.	Dom	Jana Pawła II 9	Mur, 2 poł. XIX w.
203.	Dom	Jana Pawła II 19	Mur, 2 poł. XIX w.
204.	Poczta	Jana Pawła II 22/23	Mur, 1884r.
205.	Dom	Wałowa 10	Mur, pocz. XX w.
206.	Dom	Wałowa 10	Mur, p. XX w.
207.	Dom	Wałowa 6	Mur, pocz. XX w.
208.	Dom	Wałowa 8	Mur, pocz. XIX w.
209.	Dom	Wałowa 8	Mur, p. XX w.
210.	Dom	Warszawska 3	Mur, 2 poł. XIX w.
211.	Dom	Warszawska 6	Mur, XVIII/XIX w.
212.	Dom	Warszawska 8	Mur, XVIII w.
213.	Dom	Warszawska 9	Mur, 2 poł. XIX w.
214.	Dom	Warszawska 10	Mur, 1911r.
215.	Dom	Warszawska 14	Mur, XVIII/XIX w.
216.	Dom	Warszawska 16	Mur, XIX/XX w.
217.	Dom	Warszawska 20	Mur, 1 poł. XIX w.
218.	Dom	Warszawska 24	Mur, 1 poł. XIX w.
219.	Dom mieszkalny	Waryńskiego 9	Mur, 2 ćw. XX w.
220.	Dom mieszkalny	Waryńskiego 12	Mur, 2 ćw. XX w.
221.	Dom mieszkalny	Waryńskiego 16	Mur, 2 ćw. XX w.
222.	Dom mieszkalny	Waryńskiego 17	Mur, 2 ćw. XX w.
223.	Dom mieszkalny	Waryńskiego 18	Mur, 2 ćw. XX w.
224.	Dom mieszkalny	Waryńskiego 21	Mur, 2 ćw. XX w.
225.	Dom mieszkalny	Waryńskiego 22	Mur, 2 ćw. XX w.
226.	Dom	Wojska Polskiego 2a	Mur, 2 poł. XIX w.
227.	Dom	Wojska Polskiego 3	Mur, 2 poł. XIX w.
228.	Dom	Wojska Polskiego 3a	Mur, 2 poł. XIX w.

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

229.	Dom mieszkalny	Wojska Polskiego 4	Mur, 1 ćw. XX w.
230.	Dom	Wojska Polskiego 5	Mur, 2 poł. XIX w.
231.	Dom	Wojska Polskiego 5a, 5b	Mur, 2 poł. XIX w.
232.	Dom	Wojska Polskiego 6	Mur, 1900r.
233.	Dom	Wojska Polskiego 11	Mur, 2 poł. XIX w.
234.	Dom	Żaganny 1	Mur, 2 poł. XIX w.
235.	Dom	Żaganny 3	Mur, 2 poł. XIX w.
236.	Dom	Żaganny 4	Mur, 2 poł. XIX w.
237.	Budynek chleba w zespole piekarni	Żaganny 9	pocz. XX w.
238.	Zespół fabryczny piekarni	Żaganny 9	pocz. XX w.
239.	Budynki szpitalne św. Krzyża	Żelazna 1	Mur, k. XIX w.
240.	Szpital	Żelazna 1	Mur, 2 poł. XIX w.
241.	Elektrownia wodna Żagań I	Żelazna 2a	1898-1900r.
242.	Budynek maszynowni i rozdzielni w zespole elektrowni Żagań I	Żelazna 2a	1898/1923r.
243.	Plebania przykościelne parafialnym NMP		Mur, XIV/XV w.
244.	Kościół parafialny p.w. NMP		Mur, 2 poł. XV w.
245.	Dawny klasztor Augustianów		Mur, XIV w.
246.	Kościół filialny p.w. św. Ducha		Mur, 1701-1702r.
247.	Kościół filialny p.w. św. Krzyża		Mur, 2 poł. XIX w.
248.	Kaplica p.w. Świętego Grobu		Mur, 1598r.
249.	Plebania kościoła św. Krzyża		Mur, 2 poł. XIX w.
250.	Kościół poewangelicki, ob. p.w. św. Trójcy		Mur/szach., 1709r.
251.	Kościół p.w. św. Piotra i Pawła		Mur, XIV w.
252.	Kościół cmentarny p.w. Nawiedzenia NMP		Mur, ok. 1484r.
253.	Dawny spichlerz klasztorny przy kościele parafialnym		Mur, k. XV w.
254.	Cmentarz miejski, d. ewangelicki, późn. rzymsko – katolicki (ob. nieczynny, użytkowany do 1945r.)	Usytuowany poza miastem w kierunku zachodnim, przy głównej drodze wiodącej do Żar	XV w., k. 1600r. rozszerzony, XVIII w. przekształcony
255.	Cmentarz przykościelny nieczynny	Wokół kościoła poewangelickiego, u zbiegu ulic otaczających ob. Plac	pocz. XIX w.
256.	Cmentarz przykościelny, (ob. skwer miejski), d. ewangelicki, nieczynny	wokół kościoła poewangelickiego, u zbiegu ulic otaczających Plac Królowej Jadwigi	2 poł. XIX w.
257.	Cmentarz śródpolny d. ewangelicki	Poza miastem, przy drodze do byłego klasztoru augustianów	p. XX w.
258.	Cmentarz jeńców wojennych (zamknięty)	Na przedłużeniu ul. Iluwiańskiej po lewej stronie w lesie	1945r.
259.	Cmentarz wojenny z I i II wojny światowej (nieczynny)	Położony w lesie vis a vis mauzoleum alianckich jeńców wojennych	p. XX w.
260.	Cmentarz Żołnierzy Radzieckich (zamknięty)	Położony po stronie południowej	1945r.

		ulicy Kożuchowskiej	
261.	Miejsce pocmentarne jeńców alianckich (zlikwidowany)	Położony przy szosie prowadzącej z Żagania do Łowy, ob. teren otoczony alejkami objazdowymi	I poł. XX w.
262.	Most kolejowy	Linia kolejowa Głogów – Żagań – Tupice	ok. 1871r.
263.	D. Klasztor Franciszkanów przy kościele św. Piotra i Pawła		Mur, 1668-1696r.
264.	Most kolejowy	Linia kolejowa	
265.	Ratusz		Mur, 1879-1880r.
266.	Fragmenty murów miejskich z basztą		Mur, XIV-XVI w.
267.	Pałac		Mur, 1670-1686r.
268.	Park w zespole pałacowym		XVII-XVIII w.
269.	Oranżeria przy elewacji południowej pałacu		Mur, 1845-1846r.

ZAŁĄCZNIK I-4. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta Żagań figurujących w ewidencji zabytków

LP	miejsowość	nr stanowiska w miejscowości	nr stanowiska na obszarze	charakter stanowiska	chronologia	obszar AZP
1	Żagań	32	13	osada	EB-H, k. łużycka PŚ-NŻ	68-12
				śląd osadniczy		
2	Żagań	33	14	punkt osadniczy	EB/H, k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy	PŚ-NŻ	
3	Żagań	4	17	punkt osadniczy	EK	68-12
				osada	pradzieje	
				osada	H, k. łużycka	
				osada	OWR	
				śląd osadniczy	pradzieje	
				śląd osadniczy	PŚ-NŻ	
4	Żagań	34	19	śląd osadniczy	pradzieje	68-12
				śląd osadniczy	PŚ	
5	Żagań	35	20	śląd osadniczy	EK	68-12
				śląd osadniczy	pradzieje	
				śląd osadniczy	PŚ	
6	Żagań	19	21	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy	pradzieje	
				śląd osadniczy	PŚ	
7	Żagań	20	22 (arch.)	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	68-12
8	Żagań	21	23 (arch.)	punkt osadniczy	EB-H, k. łużycka	68-12
9	Żagań	36	24	śląd osadniczy	EK	68-12
				punkt osadniczy	k. łużycka	
				śląd osadniczy	PŚ-NŻ	
10	Żagań	37	25	punkt osadniczy	EB/H, k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy		
11	Żagań	38	26	osada	EB/H, k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy	PŚ	
12	Żagań	39	27	osada	EB-H, k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy	pradzieje	
				śląd osadniczy	PŚ-NŻ	
13	Żagań	40	28	śląd osadniczy	pradzieje	68-12
				punkt osadniczy	PŚ	
14	Żagań	41	29	śląd osadniczy	PŚ-NŻ	68-12

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

15	Żagań	42	30	śląd osadniczy	pradzieje	68-12
				śląd osadniczy	PŚ-NŻ	
16	Żagań	43	31	śląd osadniczy	H, k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy	PŚ	
17	Żagań	44	32	śląd osadniczy	PŚ-NŻ	68-12
18	Żagań	6	34 (arch.)	grodzisko?	WŚ	68-12
				punkt osadniczy	-	
19	Żagań	8	35 (arch.)	punkt osadniczy	k. łużycka	68-12
				punkt osadniczy	L	
20	Żagań	9	36	punkt osadniczy	L	68-12
				śląd osadniczy	EB, k. łużycka	
				osada	WŚ	
				śląd osadniczy	PŚ	
21	Żagań	10	37	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	68-12
22	Żagań	12	38 (arch.)	?	?	68-12
23	Żagań	13	39 (zniszczone)	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	68-12
				osada	EB-H, k. łużycka	
				śląd osadniczy	EK	
				punkt osadniczy	PŚ-NŻ	
24	Żagań	14	40 (arch.)	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	68-12
25	Żagań	15	41 (arch.)	punkt osadniczy	EK	68-12
26	Żagań	17	42 (arch.)	znalezisko luźne	EK	68-12
27	Żagań	18	43 (arch.)	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	68-12
28	Żagań	22	44	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy	k. łużycka	
				śląd osadniczy	PŚ	
29	Żagań	23	45 (arch.)	punkt osadniczy	H, k. łużycka	68-12
				punkt osadniczy	WŚ	
30	Żagań	24	46 (arch.)	punkt osadniczy	OWR	68-12
				punkt osadniczy	PŚ	
31	Żagań	25	47 (arch.)	osada	H	68-12
				osada	OWR	
				osada	PŚ	
32	Żagań	26	48 (arch.)	punkt osadniczy	?	68-12
33	Żagań	27	49 (arch.)	znalezisko luźne	EK	68-12
34	Żagań	45	50	śląd osadniczy	k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy	pradzieje	
				śląd osadniczy	PŚ	
35	Żagań	46	51	śląd osadniczy	EK	68-12

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

REGIOPLAN sp. z o.o.

Wrocław

2008

				śląd osadniczy	EB, k. łużycka	
36	Żagań	47	52	śląd osadniczy	pradzieje	68-12
				śląd osadniczy	PŚ	
37	Żagań	48	53	śląd osadniczy	pradzieje	68-12
				punkt osadniczy		
38	Żagań	49	54	śląd osadniczy	k. łużycka	68-12
				śląd osadniczy	PŚ-NŻ	
39	Żagań	50	55	śląd osadniczy	PŚ-NŻ	68-12
40	Żagań	-	79 (arch.)	grób szkieł. ?	N	68-12
41	Żagań	-	80 (arch.)	znalezisko luźne	N	68-12
42	Żagań	-	81 (arch.)	znalezisko luźne	N	68-12
43	Żagań	-	82 (arch.)	miecz	EB	68-12
44	Żagań	-	83 (arch.)	?	EB	68-12
45	Żagań	-	84 (arch.)	cmentarzysko	EB	68-12
46	Żagań	-	85 (arch.)	cmentarzysko	EB	68-12
47	Żagań	-	86 (arch.)	?	EB	68-12
48	Żagań	-	87 (arch.)	znalezisko luźne	EB	68-12
49	Żagań	-	88 (arch.)	znalezisko luźne	EB	68-12
50	Żagań	-	89 (arch.)	znalezisko luźne	EB	68-12
51	Żagań	-	90 (arch.)	cmentarzysko	H, k. łużycka	68-12
52	Żagań	-	91 (arch.)	cmentarzysko	H, k. łużycka	68-12
53	Żagań	-	92 (arch.)	znalezisko luźne	H	68-12
54	Żagań	-	93 (arch.)	znalezisko luźne	H	68-12
55	Żagań	-	94 (arch.)	znalezisko luźne	H	68-12
56	Żagań	-	95 (arch.)	znalezisko luźne	H	68-12
57	Żagań	-	96 (arch.)	cmentarzysko	EB	68-12
58	Żagań	-	97 (arch.)	cmentarzysko	OWR	68-12
59	Żagań	-	98 (arch.)	skarb monet	OWR	68-12
60	Żagań	-	99 (arch.)	znalezisko luźne	WŚ	68-12
61	Żagań	-	100 (arch.)	osada?	WŚ	68-12
62	Żagań	-	101 (arch.)	skarb monet	WŚ	68-12
63	Żagań	-	102 (arch.)	znalezisko luźne	ŚR	68-12
64	Żagań	-	103 (arch.)	znalezisko luźne	ŚR	68-12
65	Żagań	-	104 (arch.)	skarb monet	ŚR	68-12
66	Żagań	-	105 (arch.)	kasztelania	ŚR	68-12
67	Żagań	11	8 (arch.)	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	69-12
68	Żagań	7	9	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	69-12
				ruiny klasztoru franciszkanów	XIII w.	
				kościół św. Piotra i	XIII – XV w.	

				Pawła		
69	Żagań	16	10	cmentarzysko	EB-H, k. łużycka	69-12
				ruiny zamku	XIV w.	
				ruiny pałacu	XIV – XVIII w.	
				ślad osadniczy	WŚ	
				ślad osadniczy	PŚ	
				ślad osadniczy	NŻ	
70	Żagań	28	11	ruiny zamku	XIII – XV w.	69-12
				pałac	XVII – XVIII w.	
71	Żagań	29	12	stare miasto	od XIII w.	69-12
72	Żagań	30	13 (arch.)	punkt osadniczy	OWR	69-12
73	Żagań	31	14	punkt osadniczy	EK	69-12
				osada	H	
				osada	PŚ	
				ślad osadniczy	PŚ-NŻ	
74	Żagań - Machów	-	15 (arch.)	cmentarzysko	H	69-12
75	Żagań - Machów	-	16 (arch.)	znalezisko luźne	H	69-12
76	Żagań - Machów	-	17 (arch.)	znalezisko luźne	H	69-12
77	Żagań - Machów	-	18 (arch.)	skarb	H	69-12

## OBJAŚNIENIA:

pradzieje – znalezisko z okresu do wczesnego średniowiecza, bez określonej przynależności kulturowej;

N – neolit;

EP – epoka kamienia;

EB – epoka brązu;

H – okres halszacki (wczesna epoka brązu);

L – okres lateński;

OWR – okres wpływów rzymskich;

WŚ – wczesne średniowiecze;

ŚR – średniowiecze;

PŚ – późne średniowiecze;

NŻ – okres nowożytny;

arch. – stanowisko znane z danych archiwalnych, literatury.

**CZĘŚĆ II**  
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA ŻAGAŃ**



## 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA

### 1.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

Strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta tworzą dzisiaj różnorodne elementy różniące się stanem i jakością zagospodarowania, stopniem wykorzystania przestrzeni i standardami. Wśród podstawowych elementów tej struktury wymienić należy:

- wieloprzestrzenną dolina rzeki Bóbr rozszerzająca się wyraźnie na południe i północ od terenów śródmiejskich z charakterystycznym przewężeniem w rejonie Placu Jana Kilińskiego i Placu Wolności;
- Stare Miasto z historycznie ukształtowanym, zabytkowym układem urbanistycznym, ze skoncentrowanymi tu usługami ogólnomiejskimi oraz zróżnicowanymi co do standardów zespołami zabudowy. Zabudowa tego obszaru jest w znacznym stopniu zdekapitalizowana co sprawia, że ten atrakcyjny niegdyś obszar miasta nie w pełni wykorzystuje swoje funkcje. Prowadzone są w tym miejscu inwestycje rewitalizacyjne;
- tereny śródmieścia (ulice: Jana Pawła II, Armii Krajowej i Józefa Piłsudskiego – po wschodniej stronie rzeki Bóbr oraz ulice: Księżnej Żaganny, Przyjaciół Żołnierza i Dworcowej – po zachodniej stronie rzeki Bóbr) o XIX-wiecznym rodowodzie, ze skoncentrowanymi tu usługami ogólnomiejskimi;
- tereny zieleni urządzonej (Park Pałacowy, Bażanciarnia, Folwark Doroty, Park Górny, Folwark Pauliny) położone wzdłuż zakoli rzeki Bóbr na południe od Starego Miasta;
- zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej, baz i składów wraz z towarzyszącą zabudową mieszkalną położone na północny – zachód (ul. Fabryczna), południowy – zachód (ul. Dworcowa) oraz wschód (ul. Kożuchowska) od Starego Miasta;
- tereny zuniformizowanej zabudowy wielorodzinnej (wysokiej intensywności) położone w zachodniej części miasta (osiedla: XXX – lecia i Bema), zrealizowanej w latach 70-tych XX wieku;
- tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej położonej w południowo – zachodniej (Kolonie Laski), południowo – wschodniej (Osiedle Moczyń) i północnej części miasta (Osiedle Łąkowa, Rybaki i Lutynia);
- tereny szlaków kolejowych oraz obiektów obsługi technicznej miasta (ul. Dworcowa i Kolejowa);
- tereny wojskowe położone w północno – zachodniej części miasta (ul. Żarska);
- tereny po byłym obozie jenieckim „Stalag VIII C” i Stalag Luft III” położone w południowej części miasta (ul. Lotników Alianckich);
- tereny otoczenia obszarów zainwestowanych z dominującym udziałem obszarów leśnych.

Ukształtowana w dotychczasowym rozwoju przestrzennym miasta jego struktura funkcjonalno – przestrzenna w pełni wykorzystuje istniejące uwarunkowania terenowe, nie naruszając tych części, które w formie barier rozwojowych wyraźnie tu występują. Bariery te to przede wszystkim: dolina rzeki Bóbr oraz tereny leśne położone w południowej, zachodniej i północnej części miasta. Uwarunkowania

przyrodnicze (rzeźba terenu, gleby, kompleksy leśne, itp.) zdecydowały także o rozwoju przestrzennym terenów otaczających część śródmiejską i ich wyraźnym podziale na część zachodnią i wschodnią od osi rzeki Bóbr i Starego Miasta. W części zachodniej dominuje zabudowa o wysokiej intensywności wraz z towarzyszącymi jej funkcjami produkcyjnymi i usługowymi. W części wschodniej dominuje zabudowa jednorodzinna o niskiej intensywności.

Planowany rozwój terenów mieszkaniowych wpisuje się w ukształtowaną już strukturę przestrzenną oraz stanowi jej uzupełnienie i kontynuację. Ważnym elementem zachowania harmonii wprowadzanej zabudowy z istniejącą będzie nawiązywanie do parametrów zabudowy oraz formy architektonicznej.

Rozwój o planowane tereny aktywności gospodarczej doprowadzi do rozrostu struktury przestrzennej miasta wzdłuż istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych, z których najważniejszą rolę pełnić będą istniejąca obwodnica drogi krajowej nr 12 oraz planowana obwodnica południowo-zachodnia, której budowa spowoduje wtórny podział struktury przestrzennej miasta na część wewnętrzną, o intensywnych formach zagospodarowania, oraz na część zewnętrzną o formach zagospodarowania charakteryzujących się niższą intensywnością, z dużym udziałem terenów niezainwestowanych.

W dalszym ciągu układ przestrzenny miasta determinować będą istniejące bariery w postaci terenów zamkniętych, wyłączonych z zagospodarowania, oraz większość arealu leśnego.

## 1.2. Funkcja rolnicza

Funkcja rolnicza zaliczana jest do uzupełniających funkcji Żagania. Ze względu na istniejące uwarunkowania, rolnictwo powinno się rozwijać w ograniczonym zakresie z preferencją dla rolnictwa ekologicznego oraz upraw ogrodowych w rejonie ul. Starowiejskiej, ul. Chrobrego, ul. Strumykowej oraz osiedla Moczyń. Jako alternatywę dla gospodarstw indywidualnych proponuje się rozwój agroturystyki.

Dopuszcza się możliwość lokalizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej gospodarstw rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi, pod następującymi warunkami:

- 1) inwestor na własny koszt doprowadza do siedliska drogę, wyposaża w niezbędną infrastrukturę techniczną (wodociąg, urządzenia do utylizacji ścieków bytowo – gospodarczych;
- 2) dopuszcza się wyposażenie w indywidualne urządzenia oczyszczania ścieków, o technologii zaakceptowanej przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego i Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, przyłącze energetyczne, zapewnia możliwość usuwania odpadów stałych na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych;
- 3) na inwestorze spoczywa obowiązek zapewnienia warunków prowadzenia działalności rolniczej w sposób nie powodujący zagrożenia dla środowiska przyrodniczego (ze względu na ochronę gruntów, wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza, zieleni);
- 4) zabrania się udostępniania w/w terenów na inne cele niż określone w niniejszych warunkach.

Dopuszcza się ustalanie w planach miejscowych zakazu zabudowy na gruntach rolnych.

Dopuszcza się zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych lub nieprzydatnych rolnictwu ze względu na niekorzystne warunki uprawy.

Zakazuje się lokalizacji zabudowy na terenach rolniczych w strefie zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=1\%$ .

### 1.3. Funkcja przemysłowa, produkcyjna

Funkcja przemysłowa zaliczana jest do wiodących funkcji miasta Żagań.

Tereny przemysłowe powinny funkcjonować w oparciu o projektowane tereny aktywności gospodarczej, zlokalizowane przy ul. Chrobrego, ul. Lotników Alianckich, ul. Żelaznej, ul. Asnyka, ul. Kożuchowskiej, ul. Podmiejskiej, ul. Obwodowej, ul. Fabrycznej, ul. Tartakowej oraz na terenach położonych na południe od węzła kolejowego.

Docelowo powinny powstać zakłady produkcyjne i usługowe w liczbie i strukturze dostosowanym do chłonności lokalnego rynku. Nakazuje się wprowadzanie zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, dostosowanej do rodzaju uciążliwości zakładów produkcyjnych.

Dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych wśród istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem uzyskania przez inwestorów pozytywnych opinii właściwych instytucji. Działki przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego z rzemiosłem powinny mieć zwiększone powierzchnie do około 1400 – 1600m<sup>2</sup>. Dopuszczenie lokalizowania zakładów rzemieślniczych wśród istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej nie może jednak prowadzić do pogarszania warunków zamieszkiwania okolicznych mieszkańców.

Ponadto wydawanie zezwoleń na prowadzenie działalności produkcyjnych powinno być poprzedzone między innymi analizą: powiązań komunikacyjnych, zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów, jak również skutków oddziaływania obiektów na środowisko naturalne.

Nie zaleca się prowadzenia eksploatacji surowców mineralnych w obrębie udokumentowanych złóż ze względu na małe korzyści ekonomiczne, a także ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego.

### 1.4. Gospodarka leśna

Gospodarka leśna powinna być prowadzona w zakresie:

- 1) ochrony kompleksów leśnych
- 2) zwiększenia areалу leśnego poprzez program zalesień arealów rolnych nieprzydatnych działalności rolniczej oraz pod zabudowę, głównie terenów przy ul. Wiejskiej, wzdłuż obwodnicy drogi nr 12 oraz w rejonie linii kolejowej nr 273.

## 1.5. Funkcja usługowa

Przez usługi rozumie się działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (w tym stacje naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi.

Funkcja usługowa na terenie miasta Żagania powinna się rozwijać w celu poprawy jakości życia mieszkańców.

Tereny usługowe powinny funkcjonować w oparciu o wielofunkcyjne tereny mieszkaniowo-usługowe oraz o projektowane tereny aktywności gospodarczej, zlokalizowane przy ul. Chrobrego, ul. Lotników Alianckich, ul. Żelaznej, ul. Asnyka, ul. Kożuchowskiej, ul. Podmiejskiej, ul. Obwodowej, ul. Fabrycznej, ul. Tartakowej oraz na terenach położonych na południe od węzła kolejowego.

Planuje się powstanie terenów o dominującej funkcji usług kultury w rejonie ul. Lotników Alianckich w nawiązaniu do byłego obozu jenieckiego.

Planuje się powstanie terenów o dominującej funkcji usług turystyki w rejonie ul. Strumykowej w nawiązaniu do rzeki Bobru oraz w rejonie ul. Lotników Alianckich w nawiązaniu do terenów usług kultury na obszarze byłego obozu jenieckiego.

Planuje się powstanie terenów o dominującej funkcji usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji w rejonie ul. Żarskiej w nawiązaniu do rzeki Czernej oraz w rejonie zakola rzeki Bobru przy ul. Żelaznej.

Planuje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> w oparciu o tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych oraz z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> **MWU**, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> **UC** oraz tereny aktywności gospodarczej **AG**.

Oprócz wydzielonych terenów pod usługi komercyjne i publiczne dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych wśród zabudowy mieszkaniowej.

Przez usługi nieuciążliwe rozumie się usługi, które nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii oraz usługi nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany zgodnie z zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2005r. Nr 92, poz. 769).

Przez usługi uciążliwe rozumie się usługi, które mogą powodować uciążliwą emisję substancji i energii lub dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany zgodnie z zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2005r. Nr 92, poz. 769).

Przez działalności hodowlane rozumie się działalności polegające na chowie lub hodowli zwierząt gospodarskich, a w szczególności działalności dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany zgodnie z zapisami art. 2 ust. 1 pkt 43 oraz art. 3 ust. 1 pkt 90 i 90a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2005r. Nr 92, poz. 769)

## 1.6. Funkcja mieszkaniowa

Na terenie miasta Żagania planuje się rozwój terenów mieszkaniowych w rejonie ul. Chrobrego, ul. Nowogródzkiej, ul. Wiśniowej, ul. Żółkiewskiego, ul. Wiejskiej, ul. Szkolnej, ul. Staszica, ul. Żarskiej, ul. Śląskiej, ul. Bolesławieckiej, ul. Asnyka, ul. Armii Krajowej, ul. Piłsudskiego, ul. Wojska Polskiego oraz ul. Obwodowej z przewagą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kameralnej.

Dla terenów zabudowy istniejącej zaleca się:

- 1) realizację zabudowy wielorodzinnej nie wyższej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 2) ograniczenia zabudowy na terenach położonych w ekosystemach cieków wodnych (o niekorzystnych warunkach fizjograficznych)
- 3) realizacja zabudowy na terenach znajdujących się w granicach stref ochrony konserwatorskiej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi;

- 4) dopuszczanie realizacji plombowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej wśród istniejącej zabudowy;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzkiego lub związanych z intensywnym, transportem dostawczym na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej;
- 6) nawiązanie nowo realizowanej zabudowy oraz obiektów modernizowanych i adaptowanych, w formie architektonicznej do otaczającej zabudowy;
- 7) realizację inwestycji (budowy, modernizacje, rozbudowy) oraz innych prac polegających na zmianie sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów w granicach wyznaczonych stref konserwatorskich w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dla terenów położonych w strefach przewidywanego rozwoju przestrzennego postuluje się:

- 1) realizację nowej zabudowy o formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy miasta;
- 2) realizację obiektów o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji w zabudowie jednorodzinnej i kameralnej, wliczając w to poddasze użytkowe, z pokryciem dachu ceramicznym lub z materiałów o fakturze i barwie odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, kształtowaniem połaci dachowych regularnym, symetrycznym;
- 3) realizację obiektów o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji w zabudowie wielorodzinnej, wliczając w to poddasze użytkowe, z pokryciem dachu ceramicznym lub z materiałów o fakturze i barwie odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, kształtowaniem połaci dachowych regularnym, symetrycznym;
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy o dachach płaskich w przypadku lokalizowania nowych zespołów zabudowy;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej 800m<sup>2</sup>;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej rzemieślniczej 1400m<sup>2</sup>;
- 7) nie przekraczanie 60% powierzchni działki w granicach działki pod zabudowę;
- 8) możliwość niespełnienia wymogu z pkt 5), 6) i 7) w przypadku działek z istniejącą zabudową;
- 9) w przypadkach braku możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej lub w czasie poprzedzającym podłączenie, dla nowo realizowanych budynków zapewnienie odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości, z zapewnionym wywozem nieczystości do punktu zlewnego najbliższej oczyszczalni ścieków;
- 10) ograniczanie możliwości realizacji indywidualnych wjazdów z terenów położonych przy drogach wojewódzkich i krajowych, włączeń należy dokonywać poprzez zorganizowane drogi dojazdowe.

## 1.7. Funkcja turystyczna

Funkcja turystyczna miasta Żagania obejmuje rozwój w oparciu o istniejące liczne walory historyczne i przyrodnicze. Wskazane jest wprowadzanie funkcji turystycznych do obiektów zabytkowych. Aby wykorzystać istniejący potencjał tych obiektów należy doskonalić ich standard, dostosować infrastrukturę

do wymogów architektonicznych, ekologicznych oraz ogólnych uwarunkowań ładu przestrzennego. Ponadto należy wykorzystać potencjał terenu dawnego obozu jenieckiego poprzez realizację na jego obszarze centrum kulturowego, bazującego na istniejącym obecnie Muzeum Martyrologii Alianckich Jeńców Wojennych. Ważnym elementem rozwoju turystyki powinno się stać turystyczne wykorzystanie dolin rzek Bobru i Czernej. Postuluje się tworzenie szlaków turystycznych uatrakcyjnających rozwój turystyki w Żaganiu.

Głównymi projektowanymi obszarami rozwoju turystyki będą planowane tereny:

- o dominującej funkcji usług turystyki w rejonie ul. Strumykowej, predysponowane do rozwoju w kierunku wykorzystania walorów przyrodniczych i krajobrazowych okolic rzeki Bóbr i terenów leśnych, lokalizowania miejsc wypoczynku nad rzeką, przystani kajakowych, tras spacerowych i rowerowych;
- o dominującej funkcji usług turystyki w rejonie ul. Lotników Alianckich w nawiązaniu do terenów usług kultury na obszarze byłego obozu jenieckiego, predysponowane do pełnienia funkcji centrum martyrologicznego, wyeksponowania funkcji ośrodka pamięci;
- o dominującej funkcji usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji w rejonie ul. Żarskiej w nawiązaniu do rzeki Czernej, predysponowane do rozwoju w kierunku wykorzystania walorów przyrodniczych i krajobrazowych okolic rzeki Bóbr i terenów leśnych, lokalizowania miejsc wypoczynku nad rzeką, przystani kajakowych, tras spacerowych i rowerowych;
- o dominującej funkcji usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji w rejonie zakola rzeki Bobru przy ul. Żelaznej, predysponowane do rozwoju w kierunku wykorzystania walorów przyrodniczych i krajobrazowych okolic rzeki Bóbr i terenów leśnych, lokalizowania miejsc wypoczynku nad rzeką, przystani kajakowych, tras spacerowych i rowerowych.

Planowane tereny rozwoju turystyki stanowią obszary strategiczne z punktu widzenia promocji Żagania i powinny stanowić ważny element w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

## 2. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU

### 2.1. Przeznaczenie terenu.

Na terenie miasta Żagań określono istniejące i projektowane formy przeznaczenia terenu.

Dopuszcza się, uznając za zgodne z ustaleniami zmiany studium, utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy także na terenach, na których zmiana studium przewiduje ich zmianę.

Za zgodne z ustaleniami zmiany studium uznaje się zagospodarowanie terenów w całości funkcją uzupełniającą.

Tabela 75. Formy przeznaczenia terenów na obszarze miasta Żagań

Symbol wg rysunku studium określającego kierunki zagospodarowania przestrzennego	Symbol wg rysunku studium określającego uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu Kierunki zagospodarowania
-1-	-2-	-3-
<b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ</b>		
<b>1MN1 : 1MN70</b>	<b>MN</b>	<b>Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, o niskiej intensywności.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>2MN1 : 2MN22</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji mieszkaniowej z zabudową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, o niskiej intensywności zabudowy.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>3MN1</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji mieszkaniowej z zabudową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, o niskiej intensywności zabudowy oraz zieleni urządzonej.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także dróg, parkingów.



-1-	-2-	-3-
<b>1MW1 : 1MW22</b>	<b>MW</b>	<b>Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>2MW1</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji mieszkaniowej z zabudową wielorodzinną.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>1M1 : 1M7</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji mieszkaniowej z zabudową kameralną o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem budynków mieszkalnych do 4 mieszkań oraz zabudowy szeregowej.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>1MNU1 : 1MNU17</b>	<b>MNU</b>	<b>Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów. Ustala się zakaz działalności hodowlanych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
<b>2MNU1 : 2MNU2</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej z zabudową jednorodziną i usługami nieuciążliwymi z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów. Ustala się zakaz działalności hodowlanych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
<b>3MNU1</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz zieleni urządzonej z zabudową jednorodziną i usługami nieuciążliwymi z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także dróg, parkingów. Ustala się zakaz działalności hodowlanych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
<b>4MNU1</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej z zabudową jednorodziną i usługami nieuciążliwymi z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów. Na obszarze zlokalizowanym w zasięgu zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$ wprowadzanie funkcji planowanej możliwe jest pod warunkiem wykonania zabezpieczenia przeciwpowodziowego, poprzedzonego dokładną ekspertyzą określającą sposób zabezpieczenia nie wpływający negatywnie na tereny przyległe i bezpieczne przeprowadzenie wód powodziowych. Ustala się zakaz działalności hodowlanych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
<b>1MWU1 : 1MWU4; 1MWU15 : 1MWU32</b>	<b>MWU</b>	<b>Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów. Ustala się zakaz działalności hodowlanych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.

-1-	-2-	-3-
1MWU5 : 1MWU14	-	<p><b>Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych oraz z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p> <p>Ustala się zakaz działalności hodowlanych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.</p>
2MWU1	-	<p><b>Tereny projektowane o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej z zabudową wielorodzinną i usługami nieuciążliwymi z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p> <p>Ustala się zakaz działalności hodowlanych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.</p>
1U1 : 1U12	U	<p><b>Tereny istniejących usług, w tym tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup> oraz obsługi komunikacji samochodowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej właścicieli lub zarządców obiektów usługowych.</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p> <p>Dla obiektów usługowych stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.</p>
1UO1 : 1UO13	UO	<p><b>Tereny usług oświaty z możliwością zmiany rodzaju realizowanych usług.</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p>
1UK1	UK	<p><b>Tereny usług kultury z możliwością zmiany rodzaju realizowanych usług.</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p>
1UK2	UK	<p><b>Tereny usług kultury ze ściśle określoną funkcją muzealną, związaną z terenem byłego obozu jenieckiego Stalag VIII C / Luft III.</b></p> <p>Ustala się zakaz lokalizacji usług innego rodzaju oraz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p>
2UK1	-	<p><b>Tereny projektowane o dominującej funkcji usług kultury związanych z terenem byłego obozu jenieckiego Stalag VIII C / Luft III.</b></p> <p>Ustala się zakaz lokalizacji usług innego rodzaju oraz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej.</p>
1UZ1 : 1UZ3	UZ	<p><b>Tereny usług zdrowia z możliwością zmiany rodzaju realizowanych usług.</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p>
1UT1 : 1UT2	-	<p><b>Tereny projektowane o dominującej funkcji usług turystyki związanych z terenem byłego obozu jenieckiego.</b></p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: handel i gastronomia, zieleni urządzonej, drogi i parkingi.</p> <p>Teren w strefie oddziaływania akustycznego strzelnicy. Wszelkie inwestycje planowane na tym terenie powinny być zaprojektowane z zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację dróg i parkingów.</p>
2UT1	-	<p><b>Tereny projektowane o dominującej funkcji usług turystyki przeznaczony na małe hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, campingi itp.</b></p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu, gastronomii, obiekty sportowe, zabudowa mieszkaniowa jako lokale właścicieli i zarządców obiektów usługowych, zieleni urządzonej, drogi, parkingi.</p>

-1-	-2-	-3-
<b>1UT/US1: 1UT/US2</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji.</b> Przeznaczenie podstawowe: małe hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, campingi, obiekty sportowe, boiska. Przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu, gastronomii, obiekty sportowe, zabudowa mieszkaniowa jako lokale właścicieli i zarządców obiektów usługowych, zieleni urządzonej, drogi, parkingi.
<b>1UKS1 : 1UKS6</b>	<b>UKS</b>	<b>Tereny obiektów sakralnych.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>1UC1 : 1UC15</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: usług innego rodzaju, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>1US1 : 1US11</b>	<b>US</b>	<b>Tereny istniejących usług sportu i rekreacji obejmujące: obiekty sportowe, boiska, pola biwakowe, campingi oraz obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego.</b> Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi nie związanymi z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną. Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>2US1 : 2US2</b>	-	<b>Tereny projektowane o dominującej funkcji usług sportu i rekreacji obejmujące: obiekty sportowe, boiska, pola biwakowe, campingi oraz obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego.</b> Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi nie związanymi z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną. Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO</b>		
<b>1R1 :1R17</b>	<b>R</b>	<b>Tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zalesiania gleb słabych klas bonitacyjnych.</b>
<b>1R/ZP1 : 1R/ZP4</b>	-	<b>Tereny użytków rolnych z dopuszczeniem przeznaczenia na zieleni urządzonej oraz zalesiania gleb słabych klas bonitacyjnych.</b>
<b>1RU1 : 1RU2</b>	<b>RU</b>	<b>Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.</b> Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy oraz funkcji usługowej, zieleni urządzonej, dróg, parkingów.
<b>1RM1</b>	-	<b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.</b> Dopuszcza się zmianę funkcji na mieszkaniowo-usługową. Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.
<b>TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ</b>		
<b>1P1 : 1P9</b>	<b>P</b>	<b>Tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.</b> Dla obiektów stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości. Dopuszcza się lokalizację terenów obsługi komunikacji samochodowej oraz usług innego rodzaju. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość zmiany funkcji na usługową lub produkcyjną. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej – dróg i parkingów, a także zieleni urządzonej.

-1-	-2-	-3-
2P1	-	<p><b>Tereny projektowane o dominującej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów.</b>  Dopuszcza się lokalizację terenów obsługi komunikacji samochodowej oraz usług innego rodzaju.  Dopuszcza się lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej właścicieli lub zarządców obiektów.  Dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej – dróg i parkingów, a także zieleni urządzonej.  Dla obiektów stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.</p>
1P/U1 : 1P/U6	P/U	<p><b>Tereny istniejącej zabudowy produkcyjno – usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji samochodowej.</b>  Dla obiektów stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.  Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość zmiany funkcji na usługową lub produkcyjną.  Dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej – dróg i parkingów, a także zieleni urządzonej.</p>
1P/UC1 : 1P/UC15	-	<p><b>Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji samochodowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.</b>  Dla obiektów stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.  Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość zmiany funkcji na usługową lub produkcyjną.  Dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej – dróg i parkingów, a także zieleni urządzonej.</p>
2P/UC1	-	<p><b>Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów obsługi komunikacji samochodowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.</b>  Dla obiektów stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.  Dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej – dróg i parkingów, a także zieleni urządzonej.  Ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.  Teren w strefie oddziaływania akustycznego strzelnicy. Wszelkie inwestycje planowane na tym terenie powinny być zaprojektowane z zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.</p>
1AG1 : 1AG11	-	<p><b>Tereny projektowane o dominującej funkcji aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej, produkcyjno-usługowej oraz usługowej, w tym tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.</b>  Dopuszcza się lokalizację terenów obsługi komunikacji samochodowej.  Dopuszcza się lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej właścicieli lub zarządców obiektów.  Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.  Dla obiektów stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.  Na obszarze oznaczonym symbolem 1AG4 dopuszcza się funkcjonowanie obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz.</p>

-1-	-2-	-3-
<b>2AG1 : 2AG3</b>	-	<p><b>Tereny projektowane o dominującej funkcji aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej, produkcyjno-usługowej oraz usługowej, w tym tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację terenów obsługi komunikacji samochodowej.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej właścicieli lub zarządców obiektów.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p> <p>Ze względu na lokalizację w zasięgu zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia p=1% wprowadzanie funkcji planowanej możliwe jest pod warunkiem wykonania zabezpieczenia przeciwpowodziowego, poprzedzonego dokładną ekspertyzą określającą sposób zabezpieczenia nie wpływający negatywnie na tereny przyległe i bezpieczne przeprowadzenie wód powodziowych.</p> <p>Dla obiektów stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.</p>
<b>3AG1 : 3AG5</b>	-	<p><b>Tereny projektowane o dominującej funkcji aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej, produkcyjno-usługowej oraz usługowej, w tym tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Dopuszcza się lokalizację terenów obsługi komunikacji samochodowej.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów.</p> <p>Dla obiektów stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.</p> <p>Ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.</p> <p>Teren w strefie oddziaływania akustycznego strzelnicy. Wszelkie inwestycje planowane na tym terenie powinny być zaprojektowane z zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości.</p>
<b>TERENY ZIELENI I WÓD</b>		
<b>1ZL1 : 1ZL37 1ZL45 : 1ZL69</b>	<b>ZL</b>	<p><b>Tereny istniejących lasów i zadrzewień.</b></p> <p>Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenów oraz lokalizację obiektów i urządzeń na cele sportu, rekreacji i turystyki.</p>
<b>1ZL38 : 1ZL44</b>	<b>ZL</b>	<p><b>Tereny istniejących lasów i zadrzewień, pełniące funkcję zieleni izolacyjnej od strzelnicy.</b></p> <p>Wprowadza się zakaz zmiany przeznaczenia.</p>
<b>2ZL1 : 2ZL5</b>	-	<p><b>Tereny planowanych zalesień.</b></p> <p>Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenów oraz lokalizację obiektów i urządzeń na cele sportu, rekreacji i turystyki.</p>
<b>1ZL/E1</b>	-	<b>Tereny istniejących lasów i zadrzewień z dopuszczeniem przeznaczenia na rozszerzenie istniejącego GPZ.</b>
<b>1ZL/ZC1</b>	-	<b>Tereny istniejących lasów i zadrzewień z dopuszczeniem rozszerzenia granic cmentarza jeńców rosyjskich z I wojny światowej.</b>
<b>1ZP1 : 1ZP20</b>	<b>ZP</b>	<p><b>Tereny istniejącej zieleni parkowej, urządzonej, izolacyjnej oraz nieurządzonej.</b></p> <p>Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenów oraz lokalizację obiektów i urządzeń na cele sportu, rekreacji i turystyki.</p>
<b>2ZP1</b>	-	<p><b>Tereny istniejącej i projektowanej zieleni parkowej, urządzonej, izolacyjnej i nieurządzonej oraz usług sportu i rekreacji.</b></p> <p>Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenów oraz lokalizację obiektów i urządzeń na cele sportu, rekreacji i turystyki.</p> <p>Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi nie związanymi z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną.</p>

-1-	-2-	-3-
1ZD1	ZD	<b>Tereny istniejących ogródków działkowo – rekreacyjnych, zlokalizowane w zasięgu zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia <math>p=1\%</math>.</b> Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się zmianę funkcji terenów na zieleni urządzonej lub nieurządzonej, nie wpływającą negatywnie na bezpieczne przeprowadzenie wód powodziowych.
1ZD/MN1 : 1ZD/MN2	-	<b>Tereny ogródków działkowo – rekreacyjnych z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzonej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</b> Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących, zieleni urządzonej, a także dróg, parkingów. Do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej wprowadzonej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
1ZC1 : 1ZC8	ZC	<b>Tereny istniejących cmentarzy i miejsc pamięci.</b> Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zieleni urządzonej i nieurządzonej, dróg oraz usług towarzyszących.
2ZC1	-	<b>Tereny projektowanego cmentarza.</b> Dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących, zieleni urządzonej i nieurządzonej, dróg i parkingów.
1WS1 : 1WS35	WS	<b>Tereny wód otwartych i płynących.</b>
<b>TERENY KOMUNIKACJI</b>		
1KS1 : 1KS2	KS	<b>Tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingów.</b>
1KD(G)1	KD(G)	<b>Droga główna.</b> Dopuszcza się zmianę klasy drogi oraz zmianę przebiegu trasy.
1KD(Z)1 : 1KD(Z)18	KD(Z)	<b>Droga zbiorcza.</b> Dopuszcza się zmianę klasy drogi oraz zmianę przebiegu trasy.
2KD(Z)1 : 2KD(Z)5	-	<b>Projektowana południowo – zachodnia obwodnica miasta Żagań klasy drogi zbiorczej wraz z proponowanym przebiegiem na terenie gminy Żagań.</b> Dopuszcza się zmianę klasy drogi oraz zmianę przebiegu trasy. Ustala się następujące warunki realizacji obwodnicy na odcinku drogi czołgowej: - uwzględnienie w projekcie budowlanym wzdłuż całego odcinka planowanej obwodnicy pasa jezdni dla wojskowych pojazdów kołowych i oddzielnego pasa dla sprzętu gąsienicowego; - pas jezdni dla wojskowego sprzętu gąsienicowego projektować po tej samej stronie co przy projektowanej obwodnicy zachodniej miasta; - zaprojektować przejazd dla pojazdów gąsienicowych na skrzyżowaniu z ul. Lotników Alianckich; - ująć w projekcie wybudowanie dwóch przejazdów pod obwodnicą południową (o oddzielnie uzgodnionych parametrach) dla przejazdu sprzętu wojskowego zjeżdżającego z wojskowej bocznic kolejowej w kierunku poligonu oraz przejazdu ciężkiego sprzętu leśnego; - ustawienie na odcinku od wojskowej bocznic kolejowej od drogi relacji Żagań – Trzebów – Świątoszów obustronnych ekranów dźwiękochłonnych.
1KD(L)1 : 1KD(L)38	KD(L)	<b>Droga lokalna.</b> Dopuszcza się zmianę klasy drogi oraz zmianę przebiegu trasy.
1KD(D)1 : 1KD(D)14	KD(D)	<b>Droga dojazdowa.</b> Dopuszcza się zmianę klasy drogi oraz zmianę przebiegu trasy.
1KK1 : 1KK2	KK	<b>Tereny komunikacji kolejowej.</b>
<b>TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>		
1E1 : 1E5	E	<b>Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną.</b>
1G1 : 1G4	G	<b>Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz.</b>
1W1 : 1W3	W	<b>Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.</b>

-1-	-2-	-3-
1C1 :1C2	C	Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię ciepłą.
1K1 : 1K2	K	Tereny obiektów i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
POZOSTAŁE TERENY		
TZ Tereny zamknięte	TZ Tereny zamknięte	Tereny zamknięte.

### **3. KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

#### **3.1. Obszary i obiekty objęte ochroną**

Na obszarze miasta Żagań (zgodnie z zapisami rozdziału 1.10. części I „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań” zmiany studium) ochronie przyrodniczo – rolniczej podlegają:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Bobru”;
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Dolnośląskie”;
- pomniki przyrody;
- tereny leśne;
- cały areal gruntów ornych, łąk i pastwisk zaliczanych do klas bonitacyjnych od III do IVa;
- grupy śródpolnej zieleni wysokiej;
- istniejące ciągi zadrzewione;
- ciągi ekosystemów wodno – łąkowych wzdłuż cieków;
- zieleń urządzona;
- gatunki roślin i zwierząt prawnie chronionych.

Zaleca się utrzymanie istniejących form ochrony a także w razie potrzeby obejmowanie ochroną nowych obszarów i obiektów charakteryzujących się szczególnie cennymi walorami przyrodniczymi.

#### **3.2. Ochrona powietrza**

W celu obniżenia negatywnego wpływu emisji zanieczyszczeń do powietrza należy:

- stosować ekologiczne paliwa do celów grzewczych (energia elektryczna, gaz, oleje opałowe itp.);
- tworzyć lokalne sieci ciepłownicze i podłączać do nich budynki z przestarzałymi kotłowniami i piecami węglowymi;
- wprowadzić alternatywne, ekologiczne systemy wytwarzania ciepła i energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła, kotłownie na biomasę: zrębki wierzby energetycznej itd.);
- poprawić stan techniczny dróg, w celu zmniejszenia emisji spalin;
- prowadzić akcję edukacyjną i informacyjną dla mieszkańców miasta o aktualnych, korzystnych dla środowiska systemach spalania paliw;
- egzekwować utrzymywanie czystości dróg przez rolników i firmy nawożące na ich nawierzchnię błoto oraz inne zanieczyszczenia powodujące po wysuszeniu intensywne pylenie;
- tworzyć naturalne bariery izolacyjne (bufory zanieczyszczeń) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, promować i zwiększać atrakcyjność zbiorowych i proekologicznych środków transportu.



### 3.3. Ochrona wód powierzchniowych

Wody powierzchniowe należy chronić przed zanieczyszczeniem w sposób kompleksowy zgodnie z najnowszymi technologiami i obowiązującymi przepisami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej. Aby to osiągnąć należy:

- uregulować gospodarkę ściekową tego obszaru poprzez modernizację i rozwój systemów kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków;
- koryta rzek i ich brzegi zachować bez zmian, zaś w przypadku koniecznej regulacji brzegów stosować materiały i formy obudowy zharmonizowane z otoczeniem;
- zachować w pełni ciągi zieleni łęgowej wzdłuż brzegów rzek;
- modernizować ujęcia wód i Stacji Uzdatniania Wody;
- prowadzić edukację ekologiczną w zakresie oszczędzania wody;
- stosować kodeks dobrych praktyk rolniczych i planów nawozowych;
- graniczyć rolnicze użytkowanie gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych;
- kontrolować postępowania z nawozami naturalnymi (gnojowica, obornik);
- likwidować nielegalne zrzutów ścieków komunalnych do wód lub ziemi;
- promowanie wykorzystania dostępnych zasobów czystych wód powierzchniowych do wykorzystania w procesach nie wymagających wód podziemnych (np. hydrotransport, prace porządkowe, podlewanie zieleni).

Ponadto należy prowadzić właściwą eksploatację, modernizację, konserwację a także odbudowę systemu urządzeń melioracji wodnych na obszarze miasta.

### 3.4. Ochrona gleb

W celu ochrony przed degradacją gleb należy:

- stosować kompleksową gospodarkę związaną z oczyszczaniem ścieków bytowych i przechowywaniem nawozów naturalnych;
- promować i stosować nowoczesne, bezpieczne dla środowiska technologie rolnicze;
- użytkować gleby w sposób adekwatny do ich klasy bonitacyjnej;
- ograniczać przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne;
- zachować torfowiska i oczka wodne jako naturalne zbiorniki wodne;
- przeciwdziałać degradacji chemicznej gleb poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych;
- racjonalnie stosować wapno, nawozy sztuczne i środki ochrony roślin na terenach rolnych i leśnych;
- występować do Starosty o nakazywanie rekultywacji terenów zdegradowanych przez jego użytkowników.

### 3.5. Ochrona przed hałasem

Zmniejszenie uciążliwości hałasu dla mieszkańców gminy powinno się odbywać poprzez:

- utrzymanie aktualnego poziomu hałasu w obszarach, gdzie sytuacja akustyczna jest korzystna;
- ograniczenie poziomu hałasu emitowanego przez środki transportu w obszarach miejskich i wzdłuż głównych dróg;
- wyeliminowanie z użytkowania środków transportu, maszyn i urządzeń, z których emisja hałasu nie odpowiada przyjętym standardom;
- wprowadzenie koniecznych zmian w inżynierii ruchu drogowego oraz budowa obwodnicy południowo-zachodniej;
- poprawienie organizacji ruchu ułatwiającą płynność jazdy;
- poprawę stanu nawierzchni ulic;
- rozbudowę ścieżek rowerowych;
- budowę ekranów akustycznych;
- zwiększenie ilości izolacyjnych pasów zieleni;
- właściwe kształtowanie linii zabudowy i brył powstających budynków w celu zminimalizowania wpływu hałasu drogowego;
- działania ograniczające hałas przemysłowy, w tym zwłaszcza przez obowiązek wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej.

Szczególną ochroną przed hałasem należy również objąć tereny położone wzdłuż istniejącej i planowanej obwodnic miasta Żagań oraz tereny położone wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich. Ochrona ta powinna polegać przede wszystkim na:

- ograniczeniu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów objętych ochroną w strefie do 150m od drogi;
- w przypadku istniejącej zabudowy należy zapewnić warunki dla zlokalizowania obiektów ochrony czynnej (zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne).

W perspektywie kilkuletniej postuluje się opracowanie koncepcji ograniczania uciążliwości od komunikacyjnej na terenie Starego Miasta, polegającego na ograniczaniu ruchu pojazdów na tym obszarze oraz przekształceniu niektórych ciągów komunikacyjnych w ciągi piesze. Postulowane opracowanie powinno być poprzedzone szczegółową analizą powiązań komunikacyjnych w aspekcie lokalnych oraz ponadlokalnym, a także uwzględniać zastępcze rozwiązania komunikacyjne. Z uwagi na specyfikę funkcjonującego obecnie układu komunikacyjnego wdrożenie koncepcji ograniczania uciążliwości komunikacyjnej na terenie Starego Miasta wydaje się możliwe po realizacji południowo-zachodniej obwodnicy miasta.

### 3.6. Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym

Głównym zadaniem jest ograniczenie wpływu promieniowania elektromagnetycznego na mieszkańców gminy poprzez:

- dotrzymywanie obowiązujących norm w zakresie promieniowania elektromagnetycznego jonizującego i niejonizującego;
- ograniczenie możliwości lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych, np. nadajników telefonii komórkowej, poprzez odpowiednie zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego;
- wykorzystywanie w projektowaniu linii przesyłowych nowych technologii materiałowych i rozwiązań projektowych dla wyeliminowania w otoczeniu linii, a zwłaszcza na powierzchni ziemi natężeń pola powyżej 1kV/m;
- wykluczanie w planach zagospodarowania przestrzennego możliwości zabudowy pod trasami linii przesyłowych i w pobliżu stacji transformatorowych;
- ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania na terenach, gdzie odpowiednie analizy wykazują znaczne przekroczenie dopuszczalnego poziomu promieniowania.

Strefę ochronną dla napowietrznych linii elektrycznych i elektroenergetycznych oraz powierzchnię działki pod stacje kompaktowe wyznaczyć należy zgodnie z przepisami szczegółowymi. Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu pod linią 110kV oraz w odległościach poziomych mniejszych niż 15m od skrajnych przewodów linii należy projektować w oparciu o normę PN-E-05100-1, ustawę Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27.04.2001 roku (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11.08.1998 roku (Dz. U. Nr 107 poz. 676) i uzgodnić z właściwym zakładem energetycznym. Natomiast wzdłuż linii 15kV oraz 1kV proponuje się pozostawienie pasów wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości odpowiednio: 16m i 4m (po 8m i 2m od osi linii) wzdłuż urządzeń. Są to tak zwane strefy techniczne, umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych. Ponadto lokalizację i ilość stacji transformatorowych należy ustalić na podstawie bilansu mocy zapotrzebowanej przez nowe tereny przewidziane pod zabudowę oraz wzrost zapotrzebowanej mocy przez istniejących odbiorców w konsultacji z właściwym zakładem energetycznym.

Strefą ochronną obejmuje się również maszty telefonii cyfrowej (GSM) oraz inne instalacje radiotelekomunikacyjne zgodnie z przepisami szczegółowymi.

### 3.7. Ochrona przeciwpowodziowa

Dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, za które dla miasta Żagań należy uznać tereny międzywala oraz zasięgu wód  $Q_{1\%}$  należy uwzględnić wymagania wynikające z art. 40 oraz art. 82 ust. 2 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 roku (Dz. U nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami) zakazujące między innymi:

- lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku);
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- sadzenia drzew lub krzewów, zmiany ukształtowania terenu;
- składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

Wprowadzanie nowych obiektów związanych z planowaną funkcją terenów 2AG1, 2AG2, 2AG3 i 4MNU1, zlokalizowanych w zasięgu zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=1\%$  dopuszczalne jest pod warunkiem wykonania zabezpieczenia przeciwpowodziowego, poprzedzonego dokładną ekspertyzą określającą sposób zabezpieczenia nie wpływający negatywnie na tereny przyległe i bezpieczne przeprowadzenie wód powodziowych. Na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się odstępianie od wyżej wymienionych warunków lub ustalenie innych za zgodą i na podstawie uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.

### 3.8. Ochrona zasobów surowców mineralnych i wód podziemnych

W celu ochrony zasobów surowców mineralnych postuluje się racjonalne gospodarowanie złożami. Proponuje się odstępianie od eksploatacji złóż w przypadkach w których proces ten negatywnie oddziaływałby na środowisko naturalne. Postuluje się realizację procesów rekultywacyjnych wyrobisk poeksploatacyjnych.

Teren miasta Żagań znajduje się poza obszarem najwyższej ochrony GZWP. Na obszarze miasta jest zlokalizowane ujęcie wód podziemnych w ramach ochrony którego ustanowiono strefę ochrony pośredniej i strefę ochrony bezpośredniej ujęcia.

Zgodnie z zapisami art. 53 ust. 1 i 2 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 roku (Dz. U nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami) na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Zgodnie z zapisami art. 54 ust. 1 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 roku (Dz. U nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami) na terenach ochrony pośredniej może być zabronione lub ograniczone wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności:

- 1) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi;
- 2) rolnicze wykorzystanie ścieków;
- 3) przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych;
- 4) stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin;
- 5) budowa autostrad, dróg oraz torów kolejowych;
- 6) wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych;
- 7) lokalizowanie zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt;
- 8) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
- 9) lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 10) mycie pojazdów mechanicznych;
- 11) urządzenie parkingów, obozowisk oraz kąpielisk;
- 12) lokalizowanie nowych ujęć wody;
- 13) lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych.

## **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Na obszarze miasta Żagań ochronie kulturowej podlegają:

- obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego;
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego;
- obiekty o wartościach środowiskowych i kulturowych objęte ewidencją konserwatorską;
- udokumentowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków;
- Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- Strefa „B” – ochrony zachowanych wartości kulturowych;
- Strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów;
- Strefa „K” – ochrony krajobrazu naturalnego;
- Strefa „W” – ochrony relikwów archeologicznych.

Na terenie miasta znajduje się 69 obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków. Zestawienie obiektów wpisanych do rejestru zabytków przedstawia załącznik I.3. Ponadto w gminnej ewidencji zabytków figuruje 313 obiektów (załącznik I.4.).

Ze względu na wyjątkową wartość kulturową i historyczną Zespołu Pałacowo – Parkowego w Żaganiu postuluje się podjęcie działań zmierzających do uznania tego zabytku za pomnik historii. Pomnik Historii to szczególna forma ochrony najcenniejszych zabytków w Polsce. Tytuł Pomnika Historii może otrzymać zabytek nieruchomy o szczególnej wartości historycznej, naukowej i artystycznej, utrwalony w powszechnej świadomości i mający duże znaczenie dla dziedzictwa kulturalnego Polski. Zgodnie z zapisami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) „Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej, na wniosek ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, w drodze rozporządzenia, może uznać za pomnik historii zabytek nieruchomy wpisany do rejestru lub park kulturowy o szczególnej wartości dla kultury, określając jego granice”. Rada Miasta Żagań uchwałą Nr III/16/2006 z dnia 14 grudnia 2006r. upoważniła Burmistrza Miasta Żagań do przeprowadzenia procedury, zmierzającej do uznania Zespołu Pałacowo – Parkowego w Żaganiu za Pomnik Historii.

Na terenie miasta zlokalizowane są 4 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Ponadto w ewidencji zabytków figuruje 77 stanowisk archeologicznych. Zestawienie stanowisk archeologicznych na terenie miasta ujętych w rejestrze przedstawia tabela 2.

Tabela 76. Zestawienie stanowisk archeologicznych z obszaru miasta Żagań wpisanych do rejestru zabytków

Charakter stanowiska	Numer obrębu	Chronologia	Numer rejestru
osada ślad osadniczy ślad osadniczy	15	okres halszacki, kultura łużycka pradzieje późne średniowiecze – okres nowożytny	184
osada	16	okres halszacki, kultura łużycka	183
osada osada	18	okres halszacki – okres lateński, kultura łużycka epoka brązu, okres halszacki, kultura łużycka	80
cmentarzysko	33	okres halszacki, kultura łużycka	174

Zestawienie stanowisk archeologicznych na terenie miasta ujętych w ewidencji zabytków przedstawia załącznik I.5.

Wykaz obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych ujętych w rejestrze oraz gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z rejestru i ewidencji zabytków poszczególnych obiektów uznaje się za zgodne z ustaleniami zmiany studium.

Zgodnie z zapisami „Wytycznych konserwatorskich dla zabytkowego zespołu miejskiego w Żaganiu”, autorstwa M. Witnickiego, na terenie miasta Żagań wprowadzono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) **Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej.** W strefie „A” zakłada się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie w strefie „A” zmierzają do zachowania i uczynienia historycznego układu przestrzennego oraz do konserwacji jego głównych elementów: zabudowy, rozplanowania, przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrza urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, układów zieleni zabytkowej, kamiennej nawierzchni, małej architektury. Dąży się też do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów. Wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowywania do współczesnych funkcji, czy też rozbiórki oraz dokonywania podziałów nieruchomości znajdujących się w obszarze strefy, wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Strefa „A” jest równoznaczna ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej tak więc na wszelkie prace ziemne w jej obszarze wymagane jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Strefa „A” obejmuje obszar Żagania o najwyższych wartościach kulturowych i największym nasyceniu elementami zabytkowymi. Ze względu na występujące tutaj zróżnicowanie podzielono strefę „A” na strefy: „A1” i „A2”:

- a) strefa „A1” obejmuje obszar średniowiecznego ośrodka miejskiego wyznaczonego następującymi granicami:

- od zachodu: brzegiem kanału, od granicy Parku Pałacowego do Placu Wolności i ul. X – lecia do granic działek nr: 985 i 925;
  - od północy: granicą działki nr 985 poza zabudową frontową Placu Wolności i ul. Jana Pawła II;
  - od wschodu: granicą działek nr: 1227 i 1228, dalej granicą działek nr: 1093 i 1094 i zewnętrzną linią ograniczającą ul. Wałową do granicy Parku Pałacowego;
  - od południa: północną granicą Parku Pałacowego do brzegu kanału.
- b) strefa „A2” obejmuje dwa założenia architektoniczno – krajobrazowe (Pałac Książęcy i szpital św. Doroty) o wysokiej wartości zabytkowej w następujących granicach:
- teren Pałacu Książęcego i Parku Pałacowego wyznaczony ogrodzeniem parku i brzegiem kanału;
  - teren szpitala z kościołem św. Doroty w granicach ogrodzenia wraz z terenem nadbrzeżnym położonym wzdłuż ogrodzenia;
  - teren mieszkalno – gospodarczy działki nr 795, przylegający do działki kościelnej nr 1101.
- 2) **Strefa „B” – ochrony zachowanych wartości kulturowych.** Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim: zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów. Na obszarze strefy „B” wprowadza się wymóg uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, remontów, przebudów, rozbiórek oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w ewidencji wojewódzkiej i gminnej, jak i wznoszenia nowych obiektów. Tereny objęte ochroną w postaci strefy „B” nie tworzą w Żaganiu jednolitego zwartego obszaru, ale obejmują kilka terenów różnej wielkości, o różnym charakterze przestrzennym i funkcjonalnym, położonych w różnych rejonach miasta. Z tego względu wyznaczono odrębne strefy: „B1”, „B2”, „B3” i „B4”.
- a) strefa „B1” obejmuje obszar ekspansji urbanistycznej i architektonicznej 2 połowy XIX wieku i początków XX wieku. Na tym obszarze znajdują się zespoły zabudowy willowej, wznoszonej dla zamożnej burżuazji żagańskiej. Strefa „B1” mieści się w rejonie:
- od granicy strefy „A1” ul. św. Cecylii do ul. Wojska Polskiego;
  - ulicą Wojska Polskiego do skrzyżowania z ul. Piłsudskiego, obejmując teren wokół skrzyżowania z kościołem p.w. św. Ducha wraz z budynkiem sąsiednim oraz budynek nr 11 przy ul. Armii Krajowej;
  - wzdłuż ul. Piłsudskiego, obejmując frontowe budynki północnej pierzei tej ulicy oraz skrzyżowania z ul. Armii Krajowej wraz z 3 budynkami szpitala i przyległym do nich terenem;
  - wzdłuż ul. Łużyckiej, obejmując frontowe budynki południowej pierzei tej ulicy;



- po wschodniej stronie ul. Wałowej i wzdłuż niej do granicy strefy „B2”, na głębokość odległości budynku przy ul. Szprotawskiej 8, od ogrodzenia Parku Pałacowego, obejmując budynki przy ul. Szprotawskiej 5 i 7.
  - b) strefa „B2” obejmuje teren nieistniejącego kościoła ewangelickiego z zachowaną jedynie wieżą. Neogotycka wieża oprócz wartości zabytkowej jest dominantą urbanistyczną, widoczną w krajobrazie miasta z różnych kierunków.
  - c) strefa „B3” obejmuje teren skweru położonego przy ul. Dworcowej (Plac Orłąt Lwowskich) wraz z otaczającą zabudową, tworzącą jego ściany, włączając w to budynek wojskowy oraz budynek fabryczny przy ul. Wodnej.
  - d) strefa „B4” obejmuje zespół architektoniczno – krajobrazowy jaki tworzy grupa XIX – wiecznych obiektów mieszkalnych, wysoce charakterystycznych dla architektury epoki związanej ze społeczną pozycją burżuazji przemysłowej. Usytuowanie budynków wzdłuż szerokiej, zadrzewionej alei tworzy wyodrębniony z otoczenia zespół mieszkalny (ul. Śląska).
- 3) **Strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów.** Strefa ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Są to obszary wykluczone z zainwestowania i zalesiania. Położenie historycznego ośrodka miejskiego Żagania w dolinie rzeki Bóbr otoczonej wzgórzami sprawia, że z wielu stron i z wielu dróg dojazdowych roztaczają się interesujące, estetyczne widoki na sylwetę Starego Miasta. Ochroną konserwatorską objęto najszerszy widok na Stare Miasto od strony zachodniej wyznaczony następującymi granicami:
- od Placu Kilińskiego, ulicą Księżnej Żaganny do ul. Piastowskiej;
  - ulicą Piastowską, następnie odcinkiem do niej prostym do skrzyżowania ulic: Reymonta i Przyjaciół Żołnierza oraz dalej przez skrzyżowanie ul. Dworcowej i Traugutta do rzeki Bóbr.
- 4) **Strefa „K” – ochrony krajobrazu naturalnego.** Obejmuje ona obszar krajobrazu związanego integralnie z zespołem zabytkowym znajdującym się w jego otoczeniu lub obszary o charakterystycznym wyglądzie, ukształtowane w wyniku działalności człowieka. Działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują restauracje zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania. Na obszarze strefy „K” wymagane jest uzgadnianie inwestycji z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Na terenie Żagania wyjątkowo dużą powierzchnię zajmują tereny krajobrazu naturalnego. Największy teren związany jest z rzeką Bóbr, a także z historycznym ośrodkiem miejskim. Ochroną konserwatorską objęto dwa obszary jako strefy ochrony krajobrazu naturalnego: „K1” i „K2”:
- a) Strefa „K1” posiada w Żaganiu szczególne znaczenie ze względu na wielką rolę jaką w układzie przestrzennym miasta odgrywa rzeka Bóbr, kanał i związana z nim zieleń. Bóbr jest, obok

monumentalnych obiektów architektury zabytkowej, najważniejszym czynnikiem malowniczości miasta. Strefa „K1” obejmuje obszar wyznaczony następującymi granicami:

- na wschodzie: od mostu przy szpitalu św. Doroty, granicą strefy „A2” i „A1” do mostu przy Placu Wolności górą skarpy nadrzecznej do ujścia cieku wodnego, biegnącego od ul. Nowogródzkiej;
- na zachodzie: zachodnią stroną rzeki w kierunku południowym górą skarpy nadrzecznej do ul. Kolejowej, włączając zalesiony teren przy miejskiej wieży ciśnień;
- na południu: wzdłuż ul. Leśnej do mostu przy szpitalu św. Doroty, obejmując tereny tak zwanego „górnego parku”.

- b) Strefa „K2” obejmuje cypel skarpy położonej pomiędzy ulicami: Żarską, Śląską i Bolesławiecką. W tym rejonie znajdują się relikty pałacu hr. Von Dohna, a w układzie starodrzewu zachowały się szpalery drzew, stanowiące niegdyś główną aleję dojazdową pałacu.

- 5) **Strefa „W” – ochrony reliktywów archeologicznych.** Strefa „W” obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości stanowisk archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej, a charakteryzujących się własną formą krajobrazową. Obiekty, dla których wyznaczono strefę „W” wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę. Na terenie Żagania strefę „W” podzielono na dwie strefy: „W1” i „W2”. W granicach strefy „W1” znajduje się obszar miasta średniowiecznego wraz z terenem przedlokacyjnym osady (tożsamy z granicami strefy „A1”). Natomiast strefa „W2” obejmuje teren przedmieścia Kożuchowskiego z miejscem usytuowania najstarszego szpitala miejskiego, powstałego w XIII wieku. Strefą „W2” objęte jest Wzgórze Szubieniczne, które wieńczy tak zwana „Wieża Bismarcka”. Jest to obszar domniemanego grodu kasztelańskiego i późniejszego zamku.

Za zgodne z ustaleniami zmiany studium uznaje się wprowadzanie korekt granic stref ochrony konserwatorskiej a także wprowadzanie nowych stref i likwidację istniejących pod warunkiem uzgodnienia zmian z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

### **5.1. Infrastruktura komunikacyjna**

Układ komunikacyjny miasta Żagań tworzą:

- a) droga krajowa nr 12: Dorohusk (Jahodyn) – Lublin – Radom – Piotrków Trybunalski – Sieradz – Kalisz – Leszno – Głogów – Żagań – Żary – Łęknica (Bad Muskau);
- b) drogi wojewódzkie:
  - nr 295: Żagań – Nowogród Bobrzański;
  - nr 296: Leśna – Lubań – Węgliniec – Iłowa – Żagań – Kozuchów;
- c) drogi powiatowe: 1064F, 1071F, 1075F, 4502F, 4504F, 4505F, 4507F, 4508F, 4509F, 4510F, 4511F, 4512F, 4513F, 4514F, 4515F, 4519F, 4520F, 4522F, 4523F;
- d) drogi gminne (wymienione w załączniku I-1);
- e) linie kolejowe:
  - nr 275 (Wrocław – Legnica) – Miłkowice – Żagań – Lubsko – Gubin – (Guben);
  - nr 14 (Łódź – Ostrów Wielkopolski – Leszno) – Głogów – Szprotawa – Żagań – Żary – Tuplice – Zasieki – (Forst);
  - nr 371 Żagań – Kozuchów – Nowa Sól;
  - nr 283 Żagań – Zebrzydowa – Lwówek Śląski – Jelenia Góra;
  - nr 389 Żagań – Jankowa Żagańska – (Iłowa – Węgliniec).
- f) ścieżki rowerowe.

W ramach rozwoju systemów komunikacji na terenie miasta Żagań postuluje się modernizację istniejących dróg do parametrów docelowych poszczególnych klas.

Planuje się realizację nowego połączenia drogowego Żary– Żagań w ciągu drogi krajowej. Lokalizację tego obiektu uwzględnioną w zmianie studium uznaje się za orientacyjną, a jej korektę za zgodną z ustaleniami zmiany studium.

Planuje się realizację południowo – zachodniej obwodnicy miasta Żagań po trasie ul. Obwodowej o parametrach technicznych klasy „Z” wraz z realizacją przeprawy mostowej na Bobrze. Włączenia planowanej obwodnicy do drogi krajowej nr 12 zostaną uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących projektowaną inwestycję przy uwzględnieniu przebiegu nowej drogi krajowej Żary – Żagań.

Wśród zamierzeń inwestycyjnych na terenie miasta Żagań Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze wymienia (za projektem Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2007 – 2013 w ramach zadania „Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 296 na odcinku Kożuchów – Żagań – granica województwa lubuskiego):

- przebudowa istniejących skrzyżowań ulic: Armii Krajowej – Piłsudskiego – Keplera – Świerczewskiego – Wojska Polskiego na skrzyżowanie typu „rondo”;
- przebudowa istniejących skrzyżowań ulic: Świerczewskiego – Mickiewicza – II Armii WP – X Lecia PL w rejonie Placu Wolności na skrzyżowanie typu „rondo”.

Planuje się realizację połączenia drogowego ul. Śląskiej z obwodnicą drogi krajowej nr 12.

Miasto planuje szereg inwestycji w ramach dróg gminnych, które wyszczególniono w załączniku II-1.

Planuje się modernizację istniejących połączeń kolejowych w zależności od potrzeb.

Dla terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi należy uwzględnić postanowienia ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity Dz. U. z 2007r. Nr 16 poz. 94), Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 1998r. Nr 151 poz. 987) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004r. Nr 249, poz. 2500). W przypadku braku możliwości zachowania wymogów ustalonych w powyższych rozporządzeniach należy wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego celem uzyskania odstępstwa.

Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek i tras rowerowych na terenie miasta.

## **5.2. Infrastruktura techniczna**

Na całym obszarze miasta Żagań dopuszcza się lokalizowanie nie przewidzianych w zmianie studium urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci dystrybucyjnych i przesyłowych. W szczególności dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów stanowiących ekologiczne źródła zaopatrzenia w energię elektryczną.

### **5.2.1. Zaopatrzenie w wodę**

Postuluje się rozwój sieci wodociągowej na terenach planowanego zainwestowania.

Postuluje się modernizację istniejącej sieci wodociągowej w celu zmniejszenia awaryjności sieci.

Dla ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego przy ul. Dworcowej 59 w Żaganiu, będącego źródłem zaopatrzenia w wodę miasta Żagań, posiadającego dokumentację określającą warunki hydrogeologiczne

dla ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z otworów czwartorzędowych, określone zostały:

- granica projektowanego terenu ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia;
- granica projektowanego terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia.

### 5.2.2. Odprowadzanie ścieków

Pełne skanalizowanie obszaru Żagania ma priorytetowe znaczenie dla miasta. Obecny brak systemowego rozwiązania gospodarki ściekowej w południowych i północno – wschodnich rejonach Żagania przy jednoczesnym pełnym zwodociągowaniu powoduje powstawanie większej ilości nieodprowadzonych sieci ścieków. Miejskowa społeczność zmuszona jest gromadzić płynne nieczystości w zbiornikach zlokalizowanych na terenie własnych posesji. To z kolei wpływa na zwiększone zanieczyszczenie gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych. Miasto posiada opracowany Wieloletni Plan Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Zbiorowego Zaopatrzenia w Wodę w latach 2007 – 2015 oraz Wieloletni Plan Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Zbiorowego Odprowadzania Ścieków w latach 2007 – 2015, na podstawie których realizowane będą brakujące inwestycje z zakresu problematyki zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi.

Zaleca się kompleksowe rozwiązywanie gospodarki ściekowej dla terenów zainwestowanych i nowoprojektowanych w oparciu o zbiorcze oczyszczalnie ścieków.

Dla pojedynczych domów, oddalonych od głównych terenów zainwestowania, dla których podłączenie do sieci kanalizacyjnej jest nieekonomiczne proponuje się alternatywne sposoby gospodarki ściekami:

- wywóz ścieków wozem asenizacyjnym do punktów zlewnych wytypowanych oczyszczalni ścieków,
- rozsączanie ścieków sanitarnych do gruntów za pomocą lokalnych systemów infiltracyjnych, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska
- oczyszczanie ścieków na małych, przydomowych oczyszczalniach biologicznych, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska

### 5.2.3. Zaopatrzenie w gaz

W planach rozwoju na 2007 rok DSG sp. z o.o. przewiduje budowę 720m gazociągu średniego ciśnienia w ul. Kożuchowskiej oraz przyłączenie nowych odbiorców, między innymi w świeżo zgazyfikowanym osiedlu Kolonia Laski. Ponadto planowane jest przyłączenie kotłowni przy ul. Konopnickiej oraz rozbudowa sieci w rejonie strefy przemysłowej przy ul. Żarskiej. Zasilanie tych odbiorców będzie realizowane za pośrednictwem projektowanej stacji redukcyjnej I° o przepustowości  $Q = 3000 \text{ m}^3/\text{h}$ , której lokalizacja jest planowana przy ul. Chrobrego w rejonie oczyszczalni lub opcjonalnie za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej przy ul. Piłsudskiego. Będą one spełniać rolę dwustronnego zasilania miasta.

Istniejące warunki techniczne i stan techniczny gazociągów pozwalają na rozbudowę sieci dystrybucyjnej dla potrzeb wszystkich zainteresowanych, którzy spełnią warunek opłacalności w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne. Opłacalność przedsięwzięcia uzależniona jest między innymi od zawarcia odpowiedniej ilości umów o przyłączenie do sieci gazowej oraz długości projektowanych gazociągów i przyłączy odpowiednich dla umożliwienia zaistnienia warunków technicznych przyłączenia. Stacje redukcyjno – pomiarowe oraz gazociągi stanowią układy hermetycznie zamknięte i wyłączając stany awaryjne nie zagrażają środowisku naturalnemu. Wprowadzenie gazyfikacji sprzyja ochronie środowiska poprzez eliminację lokalnej emisji pyłów i toksycznych składników spalin.

Ewentualna przyszła budowa sieci gazowej dla odbiorców indywidualnych powinna być realizowana z uwzględnieniem obowiązującego prawa energetycznego – ustawy z dnia 10.04.1997 roku (Dz. U. Nr 54 poz. 348) oraz rozporządzeń wykonawczych, w szczególności w oparciu o:

- wnioski podmiotów ubiegających się o przyłączenie do sieci gazowej posiadających tytuł prawny do korzystania z przyłączanego obiektu;
- sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie sieci gazowej, uwzględniający wytyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczony do zadań, dla których istnieją warunki techniczne oraz ekonomiczne dostarczania paliwa gazowego.

Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz modernizację sieci gazowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwa.

#### **5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Na terenie miasta Żagań nie ma i nie przewiduje się budowy nowych obiektów elektroenergetycznych, to jest stacji i linii o napięciu 400kV i 220kV, krajowej sieci przesyłowej, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA.

W ramach zaopatrzenia terenu miasta Żagań w energię elektryczną:

- wyznacza się strefę ochronną od linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV, w odległości 14,5m od skrajnych przewodów;
- planuje się inwestycje związane z budową i modernizacją stacji i linii energetycznych na terenie miasta;
- należy zapewnić dostęp do linii na okres prac remontowych;
- przyjmuje się, że standardowa działka pod stację kompaktową ma powierzchnię około 30m<sup>2</sup> (5m x 6m);
- wszelkie zmiany zagospodarowania terenu pod linią 110kV oraz w odległościach poziomych mniejszych niż 15m od skrajnych przewodów linii należy uzgodnić z właściwym zakładem energetycznym;
- wzdłuż linii 20kV oraz 1kV proponuje się pozostawienie pasów wolnych od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości odpowiednio: 16m i 4m (po 8m i 2m od osi linii) wzdłuż urządzeń. Są to

- tak zwane strefy techniczne, umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych;
- dla zwiększenia pewności zasilania oraz możliwości przyłączenia planowanych „Farm wiatrowych” może wystąpić konieczność wykonania powiązania pomiędzy GPZ Żagań i GPZ Nowogród Bobrzański linią napowietrzną 110kV;
  - na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zalecenia ENEA S.A. Oddział w Zielonej Górze:
    - a) Należy przewidzieć rezerwę terenu pod linie elektroenergetyczne i stacje transformatorowe (odległości kabli ułożonych w ziemi od innych urządzeń podziemnych zgodne z normą SEP: N SEP-E-004). Przewidując zasilanie kablowe SN i nn poszczególnych obiektów należy zarezerwować w pasie zieleni, chodnikach i ciągach pieszych psy o niezbędnej szerokości dla nowych linii kablowych oraz szafek kablowych przy granicy działek, miejsca pod zabudowę stacji transformatorowych należy rezerwować na terenach zielonych z możliwością ich adaptacji. Lokalizacja stacji transformatorowych powinna zapewniać centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd sprzętem ciężkim po utwardzonej nawierzchni o szer. min. 3,5m. Lokalizację i ilość stacji należy ustalić na podstawie bilansu mocy zapotrzebowanej przez nowe tereny przewidziane pod zabudowę oraz wzrost zapotrzebowanej mocy przez istniejących odbiorców w konsultacji z ENEA S.A. Oddział w Zielonej Górze Rejon Energetyczny w Żarach. Wielkość działek pod stacje transformatorowe ustalić w ENEA S.A. O/Zielona Góra na etapie opracowania podziału terenu.
    - b) Sposoby zasilania określa Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.
    - c) Realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od wykonania uzbrojenia podziemnego oraz po zniwelowaniu terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych.
    - d) Warunkiem budowy sieci elektroenergetycznej jest wyrażenie zgody przez właścicieli działek na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, dojścia i dojazdu do nich oraz na ustanowienie służebności gruntowej w trybie aktu notarialnego.
    - e) W przypadku istniejących na terenie urządzeń elektroenergetycznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy go wydzielić tworząc strefę wyłączoną z budownictwa. Innym rozwiązaniem jest przebudowa urządzeń w sposób pozwalający na usunięcie kolizji (złożyć wniosek do ENEA S.A. o wydanie warunków przebudowy – koszty poniesie wnioskodawca);
  - dopuszcza się lokalizowanie małych elektrowni wodnych (MEW) wzdłuż cieków wodnych.

### 5.2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Postuluje się stosowanie ekologicznych paliw do celów grzewczych (energia elektryczna, gaz, oleje opałowe).

Postuluje się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych i podłączenie do nich budynków z przestarzałymi kotłowniami i piecami węglowymi.

Postuluje się wprowadzanie alternatywnych/ ekologicznych systemów wytwarzania ciepła i energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła, kotłownie na biomasę: zrębki wierzby energetycznej itd.)

Gmina miejska Żagań posiada „Projekt założeń do planu zaopatrzenia miasta w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” uchwalony w dniu 25 stycznia 2007 roku Uchwałą Rady Miasta Żagań Nr V/8/2007.

### **5.2.6. Telekomunikacja**

Mając na uwadze zaspokojenie potrzeb mieszkańców oraz instytucji publicznych i prywatnych należy przedsięwziąć inwestycje, które spowodują wzrost liczby łącz. Jest to proces niezbędny w dzisiejszych realiach gospodarki rynkowej, z uwagi na zwiększone potrzeby telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne mieszkańców, obecnych przedsiębiorców i potencjalnych inwestorów.

Dopuszcza się także lokalizację przekazników telefonii komórkowej na terenach przemysłowych i usługowych.

### **5.2.7. Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami na terenie Żagania powinna być prowadzona w oparciu o ustalenia aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami.

Obecnie obowiązującym na terenie miasta jest Plan Gospodarki Odpadami dla Łużyckiego Związku Gmin, którego założenia stanowią wytyczne do prowadzenia gospodarki odpadami.

Do zadań krótkookresowych (do 2007 roku) zaliczono:

- rozpoczęcie budowy Zakładu Zagospodarowania Odpadów
- zamknięcie i rekultywacja części składowisk o funkcji lokalnej
- rozwój i doskonalenie selektywnej zbiórki odpadów (surowców wtórnych, niebezpiecznych, wielkogabarytowych, budowlanych):
- deponowanie na składowiskach nie więcej niż 72% odpadów komunalnych,
- skierowanie na składowiska nie więcej niż 83% (wagowo) odpadów ulegających biodegradacji
- osiągnięcie limitów odzysku i recyklingu:
- zakup pojemników do zbiórki surowców wtórnych i odpadów niebezpiecznych
- skierowanie do przerobu osadów ściekowych z terenu ŁZG.
- organizacja nadzoru weterynaryjnego nad procesem powstawania i niszczenia odpadów pochodzenia zwierzęcego szczególnego ryzyka (SRM) oraz padłych zwierząt (HRM).

Do zadań długookresowych (do 2011 roku) zaliczono:



- 
- podnoszenie świadomości społecznej obywateli, w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów;
  - wprowadzanie systemowej gospodarki odpadami komunalnymi w układzie ponadlokalnym;
  - budowa Zakładu Zagospodarowania Odpadów;
  - zamknięcie i rekultywacja składowisk o funkcji lokalnej;
  - rozwój i doskonalenie selektywnej zbiórki odpadów (surowców wtórnych, niebezpiecznych, wielkogabarytowych, budowlanych);
  - deponowanie na składowiskach nie więcej niż 62% odpadów komunalnych;
  - skierowanie na składowiska nie więcej niż 47% (wagowo) odpadów ulegających biodegradacji;
  - osiągnięcie limitów odzysku i recyklingu;
  - budowa Punktu czasowego gromadzenia odpadów azbestowych;
  - zwiększenie stopnia wykorzystania odpadów z sektora gospodarczego.

## **6. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Do planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się:

- budowę drogi od ul. Śląskiej i ul. Bolesławieckiej do obwodnicy po zachodniej granicy MPZP Asnyka o docelowych parametrach klasy „L”;
- modernizację i przebudowę dróg gminnych;
- budowę nowego cmentarza przy ul. Kożuchowskiej;
- rozwój i modernizację sieci wodociągowych oraz kanalizacyjnych na obszarze miasta;
- ochronę przyrody i wartości kulturowych obiektów i obszarów na terenie miasta.

## **7. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Do planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zalicza się:

- budowę południowej obwodnicy drogi krajowej nr 12 po trasie ul. Obwodowej wraz z realizacją przeprawy mostowej nad rzeką Bóbr o docelowych parametrach klasy „Z”;
- budowę nowego połączenia drogowego Żary – Żagań w ciągu drogi krajowej;
- planowaną budowę projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Polkowice – Żary o średnicy do DN300 wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3MPa;
- budowę Miejsc Obsługi Podróżnych w sąsiedztwie obwodnicy drogi krajowej nr 12.

## **8. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na obszarze miasta Żagań sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązkowe jest dla planowanych terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.

Zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1A „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” do tekstu zmiany studium ze względu na planowane tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych, w przypadku podjęcia decyzji o lokalizacji tych obiektów dla obszarów nr 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46 i 47.

Ze względu na planowane tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, w przypadku podjęcia decyzji o lokalizacji tych obiektów wymagane jest sporządzenie zmian planów dla obszarów nr 14, 15, 17, 18, 19 i 20. Ponadto możliwe jest podjęcie decyzji o uwzględnieniu lokalizacji tych obiektów w opracowywanym aktualnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Osiedla Łąkowa” (obszar nr 21).

## **9. OBSZARY DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Miasto Żagań przewiduje sukcesywne opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich zainwestowanych jednostek osadniczych ze szczególnym uwzględnieniem nowych terenów zainwestowanych, proponowanych do wprowadzenia zapisami zmiany studium.

Zgodnie z załącznikiem graficznym „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” do zmiany studium wyznaczono obszary na których miasto zamierza sporządzić plany miejscowe:

- OBSZAR NR 22 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu ul. Kożuchowskiej;
- OBSZAR NR 23 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w pobliżu ul. Śląskiej;
- OBSZAR NR 24 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Nowogródzką a rzeką Bóbr;
- OBSZAR NR 25 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów na Moczyniu, obejmujący obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Moczyń” (6);
- OBSZAR NR 26 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów byłego obozu jenieckiego wraz z towarzyszącymi usługami turystyki oraz terenami inwestycyjnymi;
- OBSZAR NR 27 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej położonych w pobliżu planowanej obwodnicy, ulicy Żelaznej oraz linii kolejowej nr 273;
- OBSZAR NR 28 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu północnej obwodnicy miasta Żagań oraz rzeki Bóbr;
- OBSZAR NR 29 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu ulicy Chrobrego;
- OBSZAR NR 30 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu ulicy Lotników Alianckich, obejmujący obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Lotników Alianckich (16);
- OBSZAR NR 31 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu ulicy Bema;
- OBSZAR NR 32 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu ulicy Żółkiewskiego;
- OBSZAR NR 33 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów planowanego cmentarza komunalnego oraz terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu ulicy Kożuchowskiej;

- OBSZAR NR 34 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usług oraz terenów usług turystyki położonych w pobliżu ulicy Żarskiej, linii kolejowej nr 273 oraz rzeki Czernej;
- OBSZAR NR 35 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej położonych pomiędzy ulicą Żarską, ulicą Przyjaciół Żołnierza oraz linią kolejową nr 273;
- OBSZAR NR 36 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej położonych w rejonie ulicy Kolejowej, ulicy Dworcowej oraz ulicy Przyjaciół Żołnierza;
- OBSZAR NR 37 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej położonych w rejonie ulicy Piłsudskiego oraz ulicy Szprotawskiej;
- OBSZAR NR 38 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy produkcyjnej położonych w rejonie węzła kolejowego oraz ulicy Przyjaciół Żołnierza;
- OBSZAR NR 39 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy produkcyjnej oraz mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Fabryczną a rzeką Bóbr;
- OBSZAR NR 40 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu południowo-zachodniej obwodnicy miasta Żagań, do rozwiązania wariantowo:
  - a) poszczególne odcinki terenu planowanej obwodnicy mogą być obejmowane planami miejscowymi terenów sąsiadujących;
  - b) poszczególne odcinki terenu planowanej obwodnicy mogą być sukcesywnie obejmowane planami miejscowymi w sposób dostosowany do realizacji inwestycji;
- OBSZAR NR 41 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Strumykowej;
- OBSZAR NR 42 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Kolonja Laski” – aktualizacja mpzp nr 9;
- OBSZAR NR 43 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Asnyka – aktualizacja mpzp nr 3;
- OBSZAR NR 44 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum-Zachód” – aktualizacja mpzp nr 7;
- OBSZAR NR 45 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta – aktualizacja mpzp nr 11;
- OBSZAR NR 46 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Piłsudskiego – aktualizacja mpzp nr 12;
- OBSZAR NR 47 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Koszarowej – aktualizacja mpzp nr 15.

Ze względu na konieczność uporządkowania zabudowy istniejącej w pierwszej kolejności postuluje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów nr 35, 36 i 37.

Ponadto postuluje się bieżące sporządzanie potrzebnych zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mających na celu uwzględnienie przekształceń terenów nimi objętych, dla których niezbędna wydaje się korekta ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny dla których proponuje się w zmianie studium sporządzenie przez miasto Żagań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą być łączone, dzielone lub rozszerzane na tereny przyległe.

## **10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Miasto Żagań posiada niewielkie zasoby wartościowych arealów rolnych. Powinny być wykorzystane dla rozwoju rolnictwa z uwzględnieniem wdrażania zasad rolnictwa ekologicznego. Rolnictwo stanowi funkcję uzupełniającą dla rozwoju gminy. Alternatywnym rozwiązaniem dla produkcji rolniczej jest prowadzenie gospodarstw agroturystycznych.

### **10.2. Zalesienia**

Część użytków rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej, nieprzydatnych rolnictwu lub na cele zabudowy, ze względu na niekorzystne warunki uprawy, należy przeznaczyć pod zalesienie. Program zalesień może nastąpić poprzez weryfikację granicy rolno - leśnej. Program ten wymaga opracowania. Przeznaczając grunty rolne pod zalesienie nie można zapomnieć o zachowaniu unikalnych walorów krajobrazu, który tworzą między innymi użytki zielone. Enklawy łąk wśród lasów wzbogacają krajobraz.

### **10.3. Ochrona lasów**

Powiększenie potencjału leśnego nastąpi w wyniku korekty granicy rolno – leśnej oraz zalesienia użytków rolnych o małej wartości rolniczej oraz nieprzydatnych pod zabudowę.

Ponadto należy uwzględnić:

- usuwanie na bieżąco złomów i wywrotów oraz drzew obumierających i zasiedlonych przez szkodniki;
- korowanie drewna iglastego pozostawionego w lesie oraz pni po ściętych drzewach;
- przestrzeganie przepisów ochrony przeciwpożarowej.



## **11. OBIEKTY I OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Do obszarów zarażonych na bezpośrednie niebezpieczeństwo powodzi na terenie miasta Żagań zalicza się tereny międzywala rzek Bobru i Czernej. Ponadto, dla Bobru zostały wyznaczone zasięgi stref zagrożenia powodziowego zalewami o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=10\%$  i  $p=1\%$ . Dla rzeki Czernej został wyznaczony zasięg strefy zagrożenia powodziowego zalewem o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=1\%$ .

Zgodnie z art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

W strefach zagrożenia powodziowego zalewem o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=1\%$  wprowadza się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Odstępstwo od zakazu jest możliwe jedynie przy spełnieniu warunków określonych w art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami).

Do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo usuwania się mas ziemnych na terenie miasta Żagań zalicza się niezabezpieczone skarpy cieków oraz skarpy drogowe i kolejowe. Aby wyeliminować ryzyko osuwisk należy przeprowadzać prace mające na celu zabezpieczenie skarp poprzez zabudowę lub modernizację.

## **12. OBIEKTY I OBSZARY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY**

Na terenie miasta Żagań nie ma i nie wyznacza się filarów ochrony w złożach.

### **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie miasta Żagań nie są zlokalizowane pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późniejszymi zmianami).

## **14. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI**

Zgodnie z postulatami „Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Żagań” na terenie miasta proponuje się objąć pracami rewitalizacyjnymi w pierwszej kolejności obszar Starego Miasta w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

W dalszej kolejności pracami rewitalizacyjnymi postuluje się objąć obszary w granicach strefy „B” ochrony zachowanych wartości kulturowych oraz obszary w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów.

Postuluje się również objęcie pracami rehabilitacyjnymi obszaru sąsiadujący z dawnym obozem jenieckim STALAG VIII C/LUFT III. Proponuje się opracowanie programu rehabilitacji tego obszaru, uwzględniającego jego docelowe funkcjonowanie jako terenu usług kultury.

Ponadto postuluje się dokonanie procesów przekształceniowych i rehabilitacyjnych terenów przemysłowych: „Naftobazy” przy ulicy Lotników Alianckich, w rejonie ulicy Dworcowej, Pstrowskiego i „Zamex-u” na Wyspie Parkowej.

Są to obszary nie tylko cenne ze względu na wartości kulturowe, ale także ważne dla charakteru miasta.

## **15. TERENY ZAMKNIĘTE**

Na terenie miasta Żagań funkcjonują tereny zamknięte ustalone decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 0-5/MON z dnia 14 czerwca 2005 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej oraz tereny zamknięte ustalone decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.

## 16. KIERUNKI ROZWOJU WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTACJI STRATEGICZNO – PLANISTYCZNYCH RÓŻNYCH SZCZEBLI

### 16.1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, zamieszczono wnioski do gmin grupy ponadregionalnej, w tym miasta Żagań:

1. **Nazwa gminy – ŻAGAŃ** - siedziba powiatu ziemskiego, gmina miejska, ranga ponadregionalna, pow. 40 km<sup>2</sup>, ludność: 27.776 mieszkańców.
2. **Lokalizacja i główne powiązania zewnętrzne** – Miasto, położone na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 12 i dróg wojewódzkich nr 296 i 295 oraz na skrzyżowaniu regionalnych trzech linii kolejowych i międzynarodowej linii kolejowej Cottbus – Żary – Żagań – Wrocław, tworząc duży węzeł kolejowy o 6 kierunkach. Zlokalizowane w Południowym Paśmie Przyspieszonego Rozwoju (obszar powiatu żarskiego i żagańskiego w dolinie Bobru wraz z otoczeniem Lubuska, Szprotawy i Iłowej). W przyszłości pasmo będzie potencjalnie rozwijającym się układem aglomeracyjnym, który będzie stanowił strukturalną przeciwwagę w stosunku do wiązki mediów transportowych w części północnej i środkowej – tworzącej oś symetrii teoretycznego modelu struktury przestrzennej regionu lubuskiego. Budowa A-18 (A-4) do 2020/2025 zwiększy poważnie dostępność do miasta Żagań.
3. **Wytyczne do struktury przestrzennej** - Żagań jest położony w paśmie rozwojowym (Zadanie samorządu województwa nr 12), które będzie do 2020r. bardzo dobrze obsłużone zabudowaną autostradą A-18 i zmodernizowanym systemem kolejowym. Miasto będzie pełnić funkcje ośrodka obsługi na poziomie regionalnym (Zadanie samorządu województwa nr2) w tej dużej południowej aglomeracji w dolinie Bobru.
4. **Inne wytyczne z planu** – większe tereny przyrodnicze prawnie chronione (ok. 425ha) koncentrują się w południowej części miasta (wielkoprzestrzenne ostoje przyrody CORINE). W ramach Zadania samorządu województwa nr 4 planowana jest rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym. Miasto zaliczane jest do grupy miast historycznych o randze ponadregionalnej (zabytkowe rezydencje o randze międzynarodowej i ponadregionalnej, zabytkowe obiekty sakralne). Projektowane magistrale wysokiego ciśnienia poprawią warunki życia mieszkańców.

### 16.2. Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego obejmuje zadania rozwojowe gmin o znaczeniu ogólnoregionalnym.

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego formułuje wyzwania rozwojowe województwa lubuskiego:

- Wyzwanie I: ZAPEWNIENIE PRZESTRZENNEJ, GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNEJ SPÓJNOŚCI REGIONU
- Wyzwanie II: PODNIESIENIE POZIOMU WYKSZTAŁCENIA SPOŁECZEŃSTWA I ZWIĘKSZENIE POTENCJAŁU INNOWACYJNEGO NAUKI I GOSPODARKI
- Wyzwanie III: ROZWÓJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
- Wyzwanie IV: EFEKTYWNE WYKORZYSTANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego wyznacza również zadania województwa lubuskiego w skali regionu:

- 1) W zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej:
  - zapewnienie nowoczesnego systemu telekomunikacyjnego,
  - zwiększenie budownictwa mieszkaniowego i polepszenie infrastruktury komunalnej.
- 2) W dziedzinie ochrony środowiska:
  - zwiększenie skuteczności ochrony przeciwpowodziowej,
  - ochrona przyrody, racjonalne wykorzystanie zasobów leśnych i poszerzanie obszarów o wysokich walorach przyrodniczych z dążeniem do utworzenia parku narodowego,
  - wdrażanie europejskich norm ochrony środowiska.
- 3) W sferze kultury:
  - wykorzystanie dziedzictwa kulturowego regionu (zagospodarowanie obiektów zabytkowych),
  - racjonalne gospodarowanie potencjałem instytucji kultury,
  - organizowanie i promocja imprez o zasięgu regionalnym, krajowym i międzynarodowym, ze szczególnym uwzględnieniem kulturalnej współpracy transgranicznej;
  - integracja społeczności regionalnej w oparciu o tradycję (związaną z pojęciem Ziemi Lubuskiej) i kulturową różnorodność,
  - tworzenie silnych centrów kultury polskiej działających na rzecz wzmocnienia tożsamości narodowej Lubuszan.
- 4) W dziedzinie kultury fizycznej i sportu:
  - upowszechnianie sportu masowego, głównie dzieci i młodzieży,
  - wspieranie wiodących dyscyplin sportu.
- 5) W działaniach na rzecz skutecznej polityki społecznej i poprawy bezpieczeństwa publicznego:
  - poprawa stanu zdrowia mieszkańców,
  - unowocześnienie i racjonalne wykorzystanie bazy służby zdrowia,

- udoskonalenie systemu pomocy społecznej, w tym stworzenie skutecznego systemu rehabilitacji niepełnosprawnych,
- przeciwdziałanie zjawisku bezrobocia,
- ograniczenie patologii społecznych,
- zmniejszenie negatywnych skutków przygranicznego i tranzytowego położenia dla bezpieczeństwa mieszkańców,
- opracowanie programu restrukturyzacji ochrony zdrowia.

### **16.3. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Żagańskiego**

Nadrzędnym celem strategicznym rozwoju powiatu żagańskiego jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańcom powiatu oraz najlepszych warunków działania dla organizacji w nim funkcjonujących. Rozwój powiatu odbywa się w warunkach rozwoju zrównoważonego i trwałego rozwoju wszystkich sfer: gospodarczej, społecznej i przestrzenno-środowiskowej.

Bardzo istotnym dla Miasta Żagań jest skoncentrowanie się na takim jego rozwoju aby otrzymał status ośrodka subregionalnego. Celami operacyjnymi tego celu pośredniego są:

- Żagań – centrum edukacyjne subregionu i ośrodek kształcenia europejskiego
- Żagań jako ośrodek wspierania rozwoju lokalnego i subregionalnego
- Żagań jako ponadlokalny ośrodek kultury i międzynarodowy ośrodek muzyczny.

Przekładają się one wyraźnie na wzrost jakości życia mieszkańców Żagania i poprawę sytuacji społeczno-gospodarczej miasta.

Cele strategiczne rozwoju powiatu żagańskiego szczegółowo opisuje „Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu żagańskiego”, a zbiorczo najbardziej charakterystyczne dla Miasta Żagań prezentuje poniższa tabela.



Tabela 77. Cele strategiczne oraz pośrednie określone w "Strategii Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Żagańskiego"

<b>Cel strategiczny:</b>	<b>Cele pośrednie:</b>
Osiągnięcie zrównoważonego, wysokiego poziomu rozwoju gospodarki powiatu	Tworzenie warunków do równoważenia rozwoju powiatu w tym też komplementarny rozwój Żagania
	Rozwój Żagania jako ośrodka ponadlokalnego
Tworzenie warunków do wszechstronnego rozwoju zasobów ludzkich	Rozwój społeczeństwa uczącego się
	Wspieranie rozwoju demokracji lokalnej
	Wzmacnianie tożsamości lokalnej w warunkach integracji europejskiej
Poprawa dostępności i społeczeństwa do dóbr, usług i informacji	Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej powiatu
	Stworzenie dostępnego, zintegrowanego systemu komunikacyjnego powiatu
	Kształtowanie i utrzymanie ładu przestrzennego
	Tworzenie warunków do rozwoju społeczeństwa informacyjnego
	Poprawa sprawności i skuteczności działania administracji powiatu
Poprawa jakości życia w powiecie	Ochrona walorów środowiska naturalnego
	Stworzenie systemu ochrony zdrowia i bezpieczeństwa zdrowotnego
	Zapewnienie bezpieczeństwa i porządku publicznego
	Stworzenie spójnego systemu realizacji zadań polityki socjalnej
	Upowszechnienie zdrowego stylu życia

Podstawowym programem strategii rozwoju powiatu żagańskiego jest tzw. program PRACA oraz dwie główne drogi jego realizacji: ZASOBY LUDZKIE oraz INFRASTRUKTURA. Wszystko to powinno służyć zapewnieniu bezpieczeństwa materialnego, podniesienie jakości życia (też zdrowie, edukacja, rekreacja) oraz rozwój lokalny.

#### **16.4. Program Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego na lata 2003 - 2010**

Program Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego na lata 2003 – 2010 wskazuje następujące priorytety proekologiczne:

1) W zakresie poprawy jakości środowiska:

- Poprawa jakości wód. Zasoby wodne są tym komponentem, który wymaga największej liczby przedsięwzięć zarówno do poprawy i ochrony jakości zasobów wodnych jak i ochrony zasobów ilościowych. Przedsięwzięcia priorytetowe w skali województwa wynikają z konieczności spełnienia przez województwo lubuskie przyjętych przez Polskę zobowiązań w zakresie wdrażania wymagań dyrektywy 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych oraz Dyrektywy 98/83/EEC w zakresie stacji uzdatniania wody i poprawy stanu sieci wodociągowej.

- Racjonalizacja gospodarki odpadami w świetle wymagań określonych w nowych ustawach- wykorzystanie wzrastającej ilości odpadów komunalnych, które obecnie są w większości składowane.
  - Ochrona przed hałasem komunikacyjnym i poprawa jakości powietrza atmosferycznego, zwłaszcza obszarów zurbanizowanych i uprzemysłowionych (przedsięwzięcia z zakresu poprawy systemu transportowego przynoszą podwójną korzyść).
- 2) W zakresie ochrony dziedzictwa przyrodniczego i racjonalnego użytkowania zasobów przyrody:
- Efektywna ochrona przyrody, w tym wdrożenie systemu NATURA 2000.
  - Ochrona gleb oraz ochrona i zrównoważone użytkowanie lasów.
- 3) W zakresie zrównoważonego wykorzystania surowców, materiałów, wody i energii
- Ochrona przeciwpowodziowa, tj. zabezpieczenie środowiska i człowieka przed zagrożeniami powodziowymi.
- 4) W zakresie zadań systemowych
- Rozwój edukacji ekologicznej.
  - Zarządzanie środowiskowe (rozpowszechnianie systemów zarządzania środowiskowego w zakładach przemysłowych, instytucjach publicznych, w tym doskonalenie zarządzania środowiskiem na szczeblu samorządu województwa).

Ponadto Program Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego na lata 2003 – 2010 do obszarów priorytetowych z punktu widzenia koncentracji działań w zakresie ochrony środowiska zalicza obszar powiatu żagańskiego ze względu:

- niekorzystny stan gospodarki odpadami komunalnymi: niski procent mieszkańców terenów wiejskich objętych zorganizowaną zbiórką odpadów;
- niski stopień skanalizowania terenów wiejskich;
- potencjalne zagrożenie środowiska (wschodnia część powiatu) z tytułu transportu materiałów niebezpiecznych (droga nr 3 - wyznaczona do przewozu takich ładunków).

Zagrożenia te są jednak nieadekwatne do obszaru miasta Żagań.

## 16.5. Program Ochrony Środowiska Powiatu Żagańskiego

Program Ochrony Środowiska Powiatu Żagańskiego określa priorytety proekologiczne dla obszaru powiatu:

- 1) W zakresie poprawy jakości środowiska:
- Poprawa jakości powietrza.
  - Poprawa jakości wód.
  - Racjonalizacja gospodarki odpadami

- Ochrona przed hałasem komunikacyjnym i (utrzymanie) poprawa jakości powietrza atmosferycznego zwłaszcza obszarów zurbanizowanych i uprzemysłowionych.
- 2) W zakresie ochrony dziedzictwa przyrodniczego i racjonalnego użytkowania zasobów przyrody:
- Efektywna ochrona przyrody, w tym wdrożenie systemu NATURA 2000.
  - Ochrona gleb oraz ochrona i zrównoważone użytkowanie lasów.
  - Zrównoważone wykorzystanie surowców, materiałów, wody i energii.
  - Ochrona przeciwpowodziowa, tj. zabezpieczenie środowiska i człowieka przed zagrożeniami powodziowymi.
- 3) W zakresie zadań systemowych
- Rozwój edukacji ekologicznej.
  - Zarządzanie środowiskowe (rozpowszechnianie systemów zarządzania środowiskowego w zakładach przemysłowych, instytucjach publicznych, w tym doskonalenie zarządzania środowiskiem na szczeblach samorządowych).

## 16.6. Program Ochrony Środowiska dla Łużyckiego Związku Gmin

Polityka ochrony środowiska miasta Żagań jest prowadzona w oparciu o Program Ochrony Środowiska dla Łużyckiego Związku Gmin, który wyznacza następujące cele proekologiczne:

- 1) Cele i zadania o charakterze systemowym:
- a) Integracja aspektów ekologicznych z rozwojem społeczno-gospodarczym
  - b) Edukacja ekologiczna
  - c) Współpraca w ramach wdrażania POŚ
- 2) Ochrona i racjonalne użytkowanie zasobów przyrody:
- a) Ochrona przyrody i krajobrazu
  - b) Ochrona lasów
  - c) Ochrona gleb
  - d) Ochrona zasobów kopalin
- 3) Jakość środowiska i bezpieczeństwo ekologiczne:
- a) Jakość wód
  - b) Jakość powietrza atmosferycznego
  - c) Hałas
  - d) Promieniowanie elektromagnetyczne
  - e) Awarie przemysłowe
- 4) Zrównoważone wykorzystanie surowców, materiałów, wody i energii:
- a) Kształtowanie stosunków wodnych i ochrona przed powodzią

- b) Wykorzystanie energii odnawialnej

## 16.7. Strategia rozwoju kultury Województwa Lubuskiego

Strategia rozwoju kultury Województwa Lubuskiego opiera się na założeniach „Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego” Ma się to odbywać poprzez:

- 1) zapewnienie przestrzennej, gospodarczej i społecznej spójności regionu,
- 2) podniesienie poziomu wykształcenia społeczeństwa i zwiększenie potencjału innowacyjnego nauki i gospodarki,
- 3) rozwój przedsiębiorczości,
- 4) efektywne wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego.

W ostatnim z wymienionych celów głównych wyodrębniono dwa cele operacyjne:

- 1) wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki,
- 2) rozwój usług kulturalnych, zdrowotnych i sportowych dla mieszkańców regionu i gości zagranicznych.

Realizację wymienionych celów przewidziano w ramach następujących przedsięwzięć:

- 1) inwentaryzacja dziedzictwa kulturowego regionu, opracowanie programu jego odnawiania i propagowania,
- 2) powiązanie w sieć informacji i promocji ośrodków rekreacyjnych, sportowych, kulturalnych i rehabilitacyjnych
- 3) opracowanie mapy „Rekreacja, sport, rehabilitacja, kultura na Ziemi Lubuskiej”,
- 4) wspieranie środowisk artystycznych i imprez kulturalnych o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym,

jak również w ramach dwóch zadań/projektów:

- 1) kształtowanie świadomości społecznej dotyczącej roli środowiska i dziedzictwa kulturowego,
- 2) waloryzacja i inwentaryzacja zasobów ekologicznych oraz historyczno – kulturowych.

Założenia te będą miały wyraźny oddźwięk na rozwój kultury Żagania, propagowanie i ochronę dziedzictwa kulturowego a także wzrost jakości życia mieszkańców. Rozwój usług kulturalnych, zdrowotnych i sportowych wpłynie na świadomość kulturową i standard życia społeczeństwa.

## 16.8. Lubuska Regionalna Strategia Innowacji

Podstawowym celem Lubuskiej Regionalnej Strategii Innowacji – LRSI jest określenie warunków sprzyjających kształtowaniu postaw innowacyjnych w województwie lubuskim oraz budowa systemów informacyjnych z siecią współpracy pomiędzy instytucjami samorządu terytorialnego województwa (na

czele z Urzędem Marszałkowskim), a instytucjami i organizacjami publicznymi i prywatnymi regionu w obszarze nowych technologii i innowacji, które umożliwią permanentny rozwój i sukces województwa.

Misją Lubuskiej Strategii Innowacji jest tworzenie warunków stwarzających podstawy trwałej przewagi konkurencyjnej Regionu. Wizją zaś jest kształtowanie proinnowacyjnej kultury i edukacji rozwijającej kreatywność i innowacyjność oraz tworzenie form instytucjonalnej współpracy w celu wzmocnienia konkurencyjności przedsiębiorców i gospodarki województwa lubuskiego wobec innych regionów w kraju i UE.

**Cel generalny:** Wzrost konkurencyjności i innowacyjności regionu lubuskiego będzie realizowany również w Żaganiu poprzez cele strategiczne prezentowane w poniższej tabeli.

Tabela 78. Cele strategiczne i pośrednie określone w "Lubuskiej Regionalnej Strategii Innowacji"

Cel strategiczny:	Cele pośrednie:
Wykorzystanie potencjału nauki i B+R dla wzrostu konkurencyjności gospodarki regionu.	Kształtowanie innowacyjnych postaw i umiejętności w edukacji na poziomie wyższym
	Wspieranie przepływu dorobku naukowo-badawczego z wyższych uczelni do przedsiębiorstw – urynkwienie wyników prac naukowych
	Podniesienie poziomu infrastruktury naukowej
Budowanie systemu wspierania innowacji i nowoczesnej infrastruktury innowacyjnej w regionie.	Budowanie społeczeństwa informacyjnego
	Rozwój infrastruktury sprzyjającej działalności innowacyjnej w regionie
	Rozwój otoczenia biznesu działającego na rzecz innowacji
	Wspieranie innowacyjnych rozwiązań komunikacyjnych i przestrzennych regionu
Wspieranie przedsiębiorczości i aktywności innowacyjnej firm.	Wspieranie rozwoju kapitału intelektualnego w firmach
	Zwiększanie zdolności przedsiębiorstw do wprowadzania innowacji
	Wspieranie działań w zakresie unowocześniania produktów i technologii

Dla poszczególnych celów strategicznych sformułowano cele główne i operacyjne oraz karty zadań. Pomogą one w rozwijaniu Gospodarki Opartej na Wiedzy w Żaganiu oraz wzrost gospodarczy i technologiczny tego miasta.

## PODSUMOWANIE

Celem opracowania było sporządzenie dokumentu zawierającego uaktualnione dane na temat uwarunkowań i kierunków rozwoju poszczególnych funkcji miasta. W zmianie studium uwzględniono wszystkie elementy zagospodarowania przestrzennego obszaru, opracowane w następujących działach: rolnictwo, leśnictwo, przemysł, turystyka i rekreacja, mieszkalnictwo, usługi, infrastruktura techniczna i komunikacja. Zwrócono uwagę także na zagadnienia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ustalono generalne zasady przebudowy układu przestrzenno – funkcjonalnego.

Podstawowe problemy, które poruszono to:

- stworzenie możliwości terenowych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- zapewnienie warunków do rozwoju budownictwa usługowego;
- rozwój terenów przemysłowych w oparciu o sąsiedztwo szlaków komunikacyjnych
- określenie chronionych elementów środowiska przyrodniczego
- uściślenie wymogów ochrony środowiska dla obszarów chronionych
- określenie kierunków działań zmierzających do poprawy jakości środowiska we wszystkich jego elementach
- podporządkowanie rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego obszaru wymogom ochrony środowiska przyrodniczego
- rewaloryzacja zabytkowych zespołów urbanistycznych
- modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego
- uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej
- rozwiązanie problemu gospodarki odpadami komunalnymi i przemysłowymi

## SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

### **Z zakresu rozwoju funkcjonalnego:**

- 1) Dla funkcji rolniczej: rozwój funkcji alternatywnych, takich jak usługi turystyki, w tym agroturystyki.
- 2) Dla funkcji przemysłowej: rozwój terenów przemysłowych w oparciu o tereny aktywności gospodarczej zlokalizowane w sąsiedztwie szlaków komunikacyjnych.
- 3) Dla gospodarki leśnej: zaleca się zalesienie nieużytków i uporządkowanie arealów leśnych.
- 4) Dla funkcji usługowej: proponuje się zachowanie rezerw pod budownictwo usługowe, rozwój lokalnych ośrodków usługowych z nastawieniem na obsługę mieszkańców.
- 5) Dla funkcji mieszkaniowej: zaleca się zachowanie rezerw terenowych pod rozwój tej funkcji we wszystkich podjednostkach osadniczych, podwyższenie jakości mieszkań komunalnych, uzupełnienie istniejącej zabudowy.
- 6) Dla funkcji turystycznej: rozwój funkcji w oparciu o istniejące liczne walory historyczne i przyrodnicze, wprowadzanie funkcji turystycznych do obiektów zabytkowych oraz na teren dawnego obozu jenieckiego poprzez realizację na jego obszarze centrum kulturowego, wykorzystanie dolin rzek Bobru i Czernej, stworzenie szlaków turystycznych.

### **Z zakresu ochrony środowiska i jego zasobów:**

- 1) Ochroną obejmuje się ustanowione na terenie miasta formy ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Bobru”, Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Dolnośląskie” oraz pomniki przyrody, a także pozostałe elementy środowiska przyrodniczego.
- 2) Postuluje się stosowanie zabiegów minimalizujących negatywny wpływ na powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe, gleby oraz oddziaływanie hałasu, promieniowania elektromagnetycznego
- 3) Prowadzenie działań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej, ochrony zasobów surowców mineralnych i wód podziemnych

### **Z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Ochroną obejmuje się: obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego, stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego, obiekty objęte ewidencją konserwatorską, udokumentowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków.
- 2) Wyznacza się strefę „A1” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar średniowiecznego ośrodka miejskiego.
- 3) Wyznacza się strefę „A2” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą dwa założenia architektoniczno – krajobrazowe (Pałac Książęcy i szpital św. Doroty).
- 4) Wyznacza się strefę „B1” zachowanych wartości kulturowych obejmującą obszar ekspansji urbanistycznej i architektonicznej 2 połowy XIX wieku i początków XX wieku.

- 5) Wyznacza się strefę „B2” zachowanych wartości kulturowych obejmującą teren nieistniejącego kościoła ewangelickiego z zachowaną wieżą.
- 6) Wyznacza się strefę „B3” zachowanych wartości kulturowych obejmującą teren skweru położonego przy ul. Dworcowej (Plac Orłąt Lwowskich) wraz z otaczającą zabudową oraz budynek fabryczny przy ul. Wodnej.
- 7) Wyznacza się strefę „B4” zachowanych wartości kulturowych obejmującą zespół architektoniczno – krajobrazowy grupy XIX – wiecznych obiektów mieszkalnych w rejonie ul. Śląskiej.
- 8) Wyznacza się strefę „E” ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów obejmującą najszerszy widok na Stare Miasto od strony zachodniej.
- 9) Wyznacza się strefę „K1” ochrony krajobrazu naturalnego obejmującą obszar tzw. Wyspy Parkowej.
- 10) Wyznacza się strefę „K2” ochrony krajobrazu naturalnego obejmującą cypel skarpy położonej pomiędzy ulicami: Żarską, Śląską i Bolesławiecką.
- 11) Wyznacza się strefę „W1” ochrony reliktów archeologicznych obejmującą obszar miasta średniowiecznego wraz z terenem przedlokacyjnym osady.
- 12) Wyznacza się strefę „W2” ochrony reliktów archeologicznych obejmującą teren przedmieścia Kożuchowskiego z miejscem usytuowania najstarszego szpitala miejskiego, powstałego w XIII wieku.

### **Z zakresu zagospodarowania i użytkowania terenu:**

- 1) Infrastruktura komunikacyjna:
  - Poprawa stanu technicznego dróg poprzez modernizację.
  - Budowa tzw. południowej obwodnicy Żagania.
- 2) Infrastruktura techniczna:
  - Uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej poprzez modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej w oparciu o Wieloletni Plan Modernizacji i Rozwoju Urzędzeń Zbiorowego Zaopatrzenia w Wodę w latach 2007 – 2015 oraz Wieloletni Plan Modernizacji i Rozwoju Urzędzeń Zbiorowego Odprowadzania Ścieków w latach 2007 – 2015. Ponadto przewiduje się alternatywne sposoby gospodarki ściekami dla pojedynczych posesji, do których doprowadzenie kanalizacji będzie zbyt kosztowne.
  - Prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu założenia Planu Gospodarki Odpadami dla Łużyckiego Związku Gmin.
  - Inwestycje związane z budową i modernizacją stacji i linii energetycznych na terenie miasta.
  - Rozwój sieci telefonicznej.
  - Preferowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej.
  - Budowa odcinka gazociągu średniego ciśnienia w ul. Kożuchowskiej, rozbudowę sieci na terenie miasta oraz planowana budowa stacji redukcyjnej I<sup>o</sup>.



**Z zakresu kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

- 1) Rolnictwo jako uzupełniająca funkcja miasta.
- 2) Postuluje się zwiększenie lesistości gminy poprzez zalesienie gruntów najniższych klas bonitacyjnych oraz nieużytków.

## **WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ I UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ**

Ustalenie kierunków rozwoju Żagania jest w głównej mierze zdeterminowane przez bardzo korzystne położenie miasta w strukturze komunikacyjnej regionu. Przebiegające przez miasto ważne szlaki komunikacyjne w postaci dróg krajowej i wojewódzkich, linii kolejowych a także autostrady sprzyjają rozwojowi terenów przemysłowych. Dobra dostępność komunikacyjna oraz położenie w pobliżu granicy z Niemcami zwiększają atrakcyjność gminy jako potencjalnego miejsca lokalizacji inwestycji. Przeznaczenie terenów pod działalność gospodarczą stanowi szansę rozwoju miasta w aspekcie najbliższych lat.

Niemniej ważnymi aspektami warunkującymi rozwój miasta są walory przyrodnicze oraz kulturowe. Wysoka lesistość, położenie w dolinach rzek Bobru i Czernej a także liczne zabytki kultury, także tereny dawnego obozu jenieckiego, sprzyjają rozwojowi turystyki. Warunkiem rozwoju tej dziedziny gospodarki jest prowadzenie działań mających na celu rewitalizację zabytków, uporządkowanie terenu dawnego obozu jenieckiego, utrzymywanie estetyki terenów zielonych oraz dbałość o stan środowiska naturalnego.

Do poprawy stanu środowiska, zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej Żagania, a przede wszystkim poprawy jakości życia mieszkańców przyczynić się może modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej. Niezbędne jest prowadzenie kompleksowej gospodarki odpadami, a także dalsze regulowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez rozbudowę systemu kanalizacji wraz z ze zbiorczymi oczyszczalniami ścieków. Ważnym zadaniem jest poprawa stanu technicznego dróg, a także budowa południowo-zachodniej obwodnicy miasta.

Dążeniem nadrzędnym przy wyznaczaniu zasad rozwoju gospodarczego Żagania jest ciągła poprawa jakości życia społeczności lokalnej poprzez poprawę dostępu do usług komercyjnych i publicznych. Ze względu na stan techniczny zabudowy mieszkaniowej i istniejące zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe wskazuje się na konieczność remontów i rewitalizacji istniejącej zabudowy. Wyznacza się także rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

## ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK II-1. Wykaz planowanych inwestycji modernizacyjnych na drogach gminnych na terenie miasta Żagania

LP	Nazwa ulicy	Planowane inwestycje
1	Armii WP	budowa oświetlenia , budowa parkingu
2	Asnyka	przebudowa
3	Augustynów	przebudowa i budowa nawierzchni
4	Boczna	budowa chodników, budowa nawierzchni
5	Bracka	remont drogi, wymiana nawierzchni
6	Chopina	budowa nawierzchni
7	Długa	remont drogi wymiana nawierzchni
8	Dolna	remont
9	Górna	remont i przebudowa drogi
10	Jagiellońska	budowa nawierzchni
11	Kazimierza Wielkiego	budowa nawierzchni
12	Keplera	remont nawierzchni
13	Klonowa	remont nawierzchni
14	Kręta	remont budowa nawierzchni
15	Królowej Jadwigi Pl.	budowa nawierzchni
16	Księcia H. Wiernego	budowa nawierzchni
17	Poniatowskiego	budowa nawierzchni
18	Księżnej Żaganny	remont nawierzchni
19	Leśna	remont i przebudowa, budowa nawierzchni
20	Libelta	budowa parkingu
21	Lipowa	remont nawierzchni
22	Łukasiewicza	budowa nawierzchni
23	Łużycka	remont nawierzchni
24	Mickiewicza Adama	remont nawierzchni
25	Mieszka I	budowa nawierzchni
26	Miodowa	przebudowa chodników
27	Młynarska	przebudowa i remont drogi
28	Moniuszki St.	remont i przebudowa, modernizacja oświetlenia
29	Nadobrze	budowa nawierzchni
30	Paderewskiego	remont

31	Pluty Wilhelma	budowa oświetlenia
32	Pomorska	przebudowa nawierzchni
33	Poprzeczna	budowa nawierzchni
34	Słowackiego	przebudowa drogi
35	Stroma	budowa nawierzchni
36	Strumykowa	budowa oświetlenia
37	Szlachetna	przebudowa nawierzchni i budowa oświetlenia
38	Środkowa	budowa drogi
39	Świerkowa	wymagany remont
40	Wałowa	budowa nawierzchni
41	XXX-lecia	budowa parkingu
42	Zacisze	gruntowa
43	Zielona	budowa chodników
44	Żarska	remont i przebudowa