

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



## Spis treści

I. WPROWADZENIE .....	6
1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.....	6
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	6
3. CEL OPRACOWANIA.....	6
4. ZESPÓŁ AUTORSKI.....	7
5. INFORMACJA O MIEŚCIE.....	7
5.1 POŁOŻENIE.....	7
5.2 POWIERZCHNIA.....	7
5.3 LUDNOŚĆ.....	8
5.4 GOSPODARKA.....	8
5.5 DZIELNICE.....	8
5.6 PARKI.....	9
<b>UWARUNKOWANIA</b>	
1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.....	11
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY.....	15
2.1 Analiza przestrzenna.....	16
3. STAN ŚRODOWISKA ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	19
4. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	19
5. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	20
6. WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH.....	20
6.1 Wody powierzchniowe.....	20
6.2 Wody podziemne.....	21
7. CHARAKTERYSTYKA ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH I PROCESÓW ZACHODZĄCYCH W ŚRODOWISKU.....	22
7.1 Klimat.....	22
7.2 Geomorfologia i budowa geologiczna (źródło: ekofizjografia Miasta Żagań).....	23
7.3 Flora.....	24
7.4 Fauna.....	26
8. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA.....	27
8.1 Ochrona powietrza.....	27
8.2 Ochrona zjóz.....	28
8.3. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.....	28
8.4 Ochrona przed hałasem.....	29
8.5 Ochrona gleb.....	30
9. OCHRONA PRAWNA ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH.....	30
10. OCENA STANU ŚRODOWISKA ORAZ JEGO ZAGROŻEŃ I MOŻLIWOŚCI ICH OGRANICZENIA.....	33
11. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	34
11.1 Rys historyczny.....	34
11.2 Zabytkowe tereny zieleni w mieście.....	36
11.3 Zabytki o największym znaczeniu dla miasta.....	37
11.4 Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.....	38
12. REKOMENDACJE I WNIO SKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.....	40

13	WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA	40
13.1	Warunki ekonomiczne	41
13.2	Warunki mieszkaniowe	43
13.3	Stan infrastruktury społecznej	45
13.4	Kultura i sport	46
13.5	Warunki zdrowotne	47
13.6	Obciążenie demograficzne	49
13.7	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i ich mienia	49
14.	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	50
15.	PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, W TYM UWZGLĘDNIAJĄCE TAM GDZIE TO UZASADNIONE, MIGRACJE W RAMACH MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH OŚRODKA WOJEWÓDZKIEGO	52
16.	BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	54
17.	MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	69
18.	WNIOSKI ZŁOŻONE DO STUDIUM	71
19.	STAN PRAWNY GRUNTÓW	72
20.	STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA GRUNTÓW KOMUNALNYCH	74
21.	OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	74
22.	OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	75
23.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANE KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	76
23.1	Wody podziemne	76
24.	WARUNKI HYDROLOGICZNE. GZWP.	76
25.	TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	76
26.	STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	77
26.1	KOMUNIKACJA DROGOWA	78
26.2	KOMUNIKACJA KOLEJOWA	79
26.3	KOMUNIKACJA LOTNICZA	79
26.4	KOMUNIKACJA WODNA	80
26.5	KOMUNIKACJA ROWEROWA I PIESZA	80
26.6	ZAOPATRZENIE W WODĘ	82
26.7	GOSPODARKA ŚCIEKOWA	82
26.8	WODY OPADOWE I ROZTOPOWE	83
26.9	SIEĆ GAZOWA	83
26.10	ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ	83
26.11	ENERGIA WODNA	84
26.12	ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	84
27	CHOWANIE ZMARŁYCH	85
28	GOSPODARKA ODPADAMI	86
29	MELIORACJE I URZĄDZENIA WODNE	87
30.	ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	87
30.1.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	87
30.1.1.	Wnioski i rekomendacje z PZPWL	88
30.2.	STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO	92
30.3.	PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO	93
30.4.	PROGRAM OCHRONY POWIETRZA DLA STREFY ŻARSKO-ŻAGAŃSKIEJ	94
31.	WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	95

## KIERUNKI

1. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	97
2. KIERUNKI ZMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ ORAZ STANDARDY W WYZNACZENIU TERENÓW MIESZKANIOWYCH.....	97
2.1 STANDARDY URBANISTYCZNE DLA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH.....	98
3. STREFY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE MIASTA.....	98
3.1 STREFA MIESZKANIOWA.....	99
3.2 STREFA WYSOKIEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ.....	105
3.3 STREFA PRZYRODNICZO -REKREACYJNA.....	109
4. PODZIAŁ MIASTA NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE.....	112
4.1 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA - CENTRUM.....	114
4.2 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA - ZABOBRZE.....	124
4.3 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – BOLESŁAWIECKA.....	131
4.4 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – ŁĄKOWA.....	138
4.5 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – MOCZYŃ.....	144
4.6 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – MIĘDZYTORZE.....	149
4.7 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – KOLONIA ŁASKI.....	153
4.8 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – LAS.....	157
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	160
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	162
6.1 OCHRONA PRAWNA ZABYTKÓW WYSTĘPUJĄCYCH W ŻAGANIU.....	163
6.2 OBSZARY I ZESPOŁY URBANISTYCZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW MIASTA ŻAGAŃ ORAZ WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.....	164
6.3. ZABYTKI NIERUCHOME.....	169
6.4 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE.....	170
6.5. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	170
7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	171
7.1. KOMUNIKACJA DROGOWA.....	171
7.2. KOMUNIKACJA KOLEJOWA.....	173
7.3 KOMUNIKACJA ROWEROWA I PIESZA.....	174
7.4 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	174
7.5 SIEĆ WODOCIĄGOWA.....	174
7.6 GOSPODARKA ŚCIEKOWA.....	175
7.7 WODY OPADOWE I ROZTOPOWE.....	175
7.8 SIEĆ GAZOWA.....	176
7.9 SIEĆ ENERGETYCZNA.....	177
7.10 ENERGETYKA CIEPLNA.....	179
8 CHOWANIE ZMARŁYCH.....	180
9 GOSPODARKA ODPADAMI.....	180
10 MELIORACJE I URZĄDZENIA WODNE.....	181
11 ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII.....	181
12 POLITYKA WODNA.....	182
13 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	183
14. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU	

PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	184
15. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH. ....	186
15.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.....	186
15.2. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	186
15.3 OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> . ....	188
16. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....	188
17. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ. ....	188
17.1. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	188
18. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH. ....	189
18.1 Zagrożenie powodziowe.....	189
18.2 Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.....	192
19. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	192
20. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	192
21.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....	192
22. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	193
23. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	193
24. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM .....	194
25. OBSZARY GRANICZNE Z SĄSIEDNIMI GMINAMI .....	194
IV.UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM.....	196
V. RELACJE Z INNYMI DOKUMENTAMI. ....	197
VI. ZAŁĄCZNIKI TABELARYCZNE I SCHEMATY GRAFICZNE.....	199
VII. RYSUNEK DO TEKSTU STUDIUM. ....	227

## I. WPROWADZENIE

### 1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. Poz. 293 z późn. zm).

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych była Uchwała Nr LI/17/2018 Rady Miasta Żagań z dnia 26.01.2018r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, zmieniona uchwałą nr LII/24/2018 Rady Miasta Żagań z dnia 09.03.2018r.

### 2. ZAKRES OPRACOWANIA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań obejmuje obszar gminy, w jej granicach administracyjnych.

Zakres Studium jest zgodny z wymaganym zakresem określonym w art.10 ust.1, 2 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium jest dokumentem planistycznym, zawierającym w szczególności informacje w zakresie: aktualnego stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego, gospodarczego i demograficznego; oceny zagrożeń występujących na obszarze gminy oraz zagrożeń zewnętrznych wpływających na środowisko przyrodnicze i jakość życia mieszkańców gminy; kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### 3. CEL OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań jest uzyskanie jednolitego dokumentu planistycznego w celu prowadzenia harmonijnej polityki zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

Studium uwzględnia zmiany w ustawodawstwie, jakie zaszły w latach 2008 – 2018. W niniejszej wersji ujęto obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nowe tereny pod zabudowę wyznaczone zostały w oparciu o bilans terenu uwzględniający ocenę uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych Żagania. Celem

sporządzenia Studium jest dostosowanie dokumentu do aktualnego stanu prawnego i faktycznego.

#### 4. ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Ewa Kania

Konsultacje ze strony zamawiającego:

mgr Małgorzata Sadowska

mgr Małgorzata Sawicka

#### 5. INFORMACJA O MIEŚCIE

##### 5.1 POŁOŻENIE

Gmina Żagań o statusie miejskim położona jest w zachodniej Polsce, w części południowej województwa lubuskiego, w środkowo-zachodniej części powiatu żagańskiego, w środkowym biegu Bobru - lewobrzeżnego dopływu Odry, na wysokości od 92 m n.p.t. do 134 m n.p.t. Najniższym położonym terenem w mieście jest obszar wzdłuż rzeki Bóbr, najwyższym punktem jest Wzgórze Zamkowe, gdzie zlokalizowana jest Wieża Bismarcka. Położenie geograficzne Żagania określają współrzędne i wynoszą odpowiednio: Szerokość: 51°37'03"N, Długość: 15°18'53"E.

Żagań graniczy z:

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

##### 5.2 POWIERZCHNIA

Żagań położony jest na obszarze obejmującym ponad 40 km<sup>2</sup>. Z czego lasy i grunty leśne zajmują powierzchnię 2 360ha, co stanowi 58% powierzchni terenu całego miasta. Grunty zabudowane i zurbanizowane ogółem obejmują obszar 874 ha w tym:

- tereny mieszkaniowe 210 ha,
- tereny przemysłowe 59 ha,
- tereny inne zabudowane 165 ha,
- tereny zurbanizowane niezabudowane 87 ha,
- tereny rekreacji i wypoczynku 52 ha,
- tereny komunikacyjne (drogi) 177 ha,
- tereny komunikacyjne (kolejowe) 124 ha.

Ponadto na terenie miasta występują:

- użytki kopalne 4 ha,
- użytki rolne 565 ha,
- grunty pod wodami 133 ha,
- nieużytki 24 ha,
- tereny różne 91 ha.

### 5.3 LUDNOŚĆ

Ogólna liczba mieszkańców w 2018 roku wyniosła 24 938 osób – stan na 31.12.2018r. (w 2017 roku wyniosła 26 148 osób, tj. o 40 osób mniej niż w roku 2016). Gęstość zaludnienia ukształtowała się na poziomie 648 osób na 1km<sup>2</sup>. Największą grupą ponad 65% stanowiły osoby w wieku produkcyjnym. (dane GUS). Wg danych statystycznych saldo migracji w 2016r. wyniosło 30 osób, co w przeliczeniu na 1000 osób wyniosło 4,1. Biorąc jednak pod uwagę lata poprzednie oraz rok 2017 saldo to kształtowało się na ujemnym poziomie. Podobnie ujemnie ukształtował się przyrost naturalny.

### 5.4 GOSPODARKA

Według danych głównego urzędu statystycznego w Zielonej Górze na terenie miasta Żagań w 2016 r. zarejestrowanych w rejestrze REGON było 3095 podmiotów gospodarczych, w tym przybyło 182 nowych podmiotów gospodarczych, z czego w przemyśle i budownictwie 59, w rolnictwie, leśnictwie łowiectwie i rybactwie 1 oraz w pozostałej działalności 122 podmioty. W 2017 roku ubyło 21 podmiotów i ich liczba wyniosła 3074. Podobny ubytek nastąpił w 2018r. Zgodnie z rejestrem przedsiębiorstw najwięcej firm zostało zarejestrowanych jako mikro-przedsiębiorstwa, natomiast na terenie miasta nie funkcjonuje żaden duży podmiot gospodarczy, zatrudniający ponad 250 pracowników. Największe dwa zakłady z sektora prywatnego zlokalizowane na terenie miasta deklarują zatrudnienie pomiędzy 59-249 pracowników, co pozwala na zaliczenie ich do średnich przedsiębiorstw. Największym pracodawcą w Żaganiu jest wojsko tj. 11 Lubuska Dywizja Kawalerii Pancерnej.

### 5.5 DZIELNICE

Żagań oficjalnie nie jest podzielony na dzielnice. Zwyczajowo jednak przyjęto nazwy Moczyń oraz Kolonia Laski. Dodatkowo w zakresie osiedli mieszkaniowych można wyróżnić:

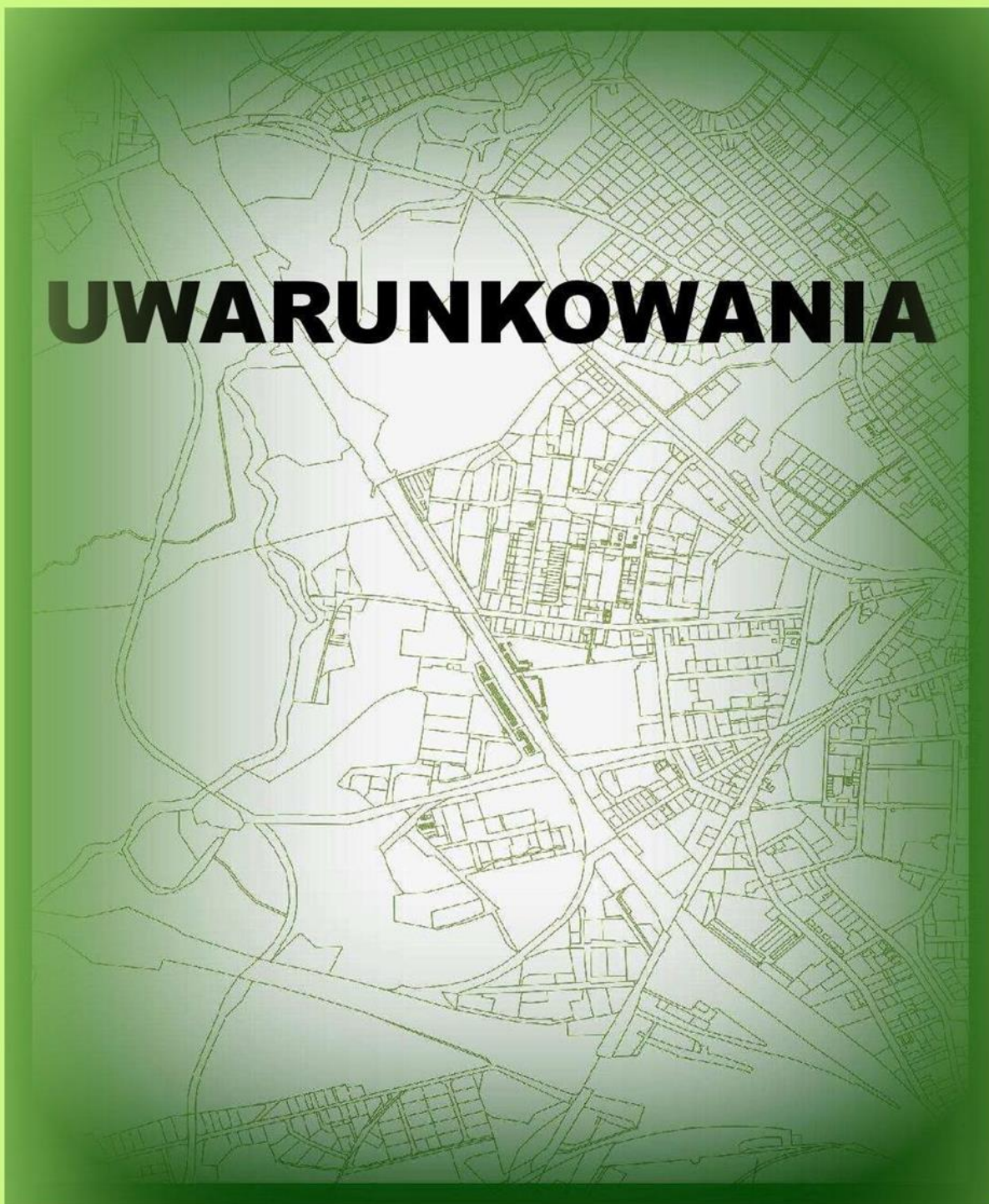


osiedle Łąkowa, Kolonia, osiedle na Górcie, osiedle Bema, Rybaki i Lutnia.

## 5.6 PARKI

Do głównych parków zlokalizowanych na terenie Żagania należy zaliczyć park przypałacowy. Stanowi rozległą kompozycję krajobrazową, obejmującą teren po obu stronach rzeki wraz z rezydencją książęcą, zespołem szpitalnym i kościołem pw. Św. Krzyża, powiązany widokowo z architekturą miasta. Ponadto na terenie miasta występują mniejsze kompleksy parkowe m.in. Park św. Rocha oraz Park Belaria, na którym zlokalizowane jest Wzgórze Zamkowe.

# **UWARUNKOWANIA**



## 1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Analiza istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenów została przeprowadzona dla potrzeb Studium, na podstawie następujących materiałów wyjściowych:

- inwentaryzacji użytkowania terenów wykonanej na potrzeby Studium,
- obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- załącznika nr 2 do uchwały nr XXIV/45/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 roku zatytułowanego "Rysunek zmiany studium określający kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań",
- systemu informacji przestrzennej udostępnionego na stronie internetowej miasta Żagań,
- danych ewidencyjnych udostępnionych przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej miasta Żagań na stronie internetowej [www.podgikzagan.powiatzaganski.pl](http://www.podgikzagan.powiatzaganski.pl).

W granicach administracyjnych miasta można wyróżnić następujące tereny istniejącego zagospodarowania:

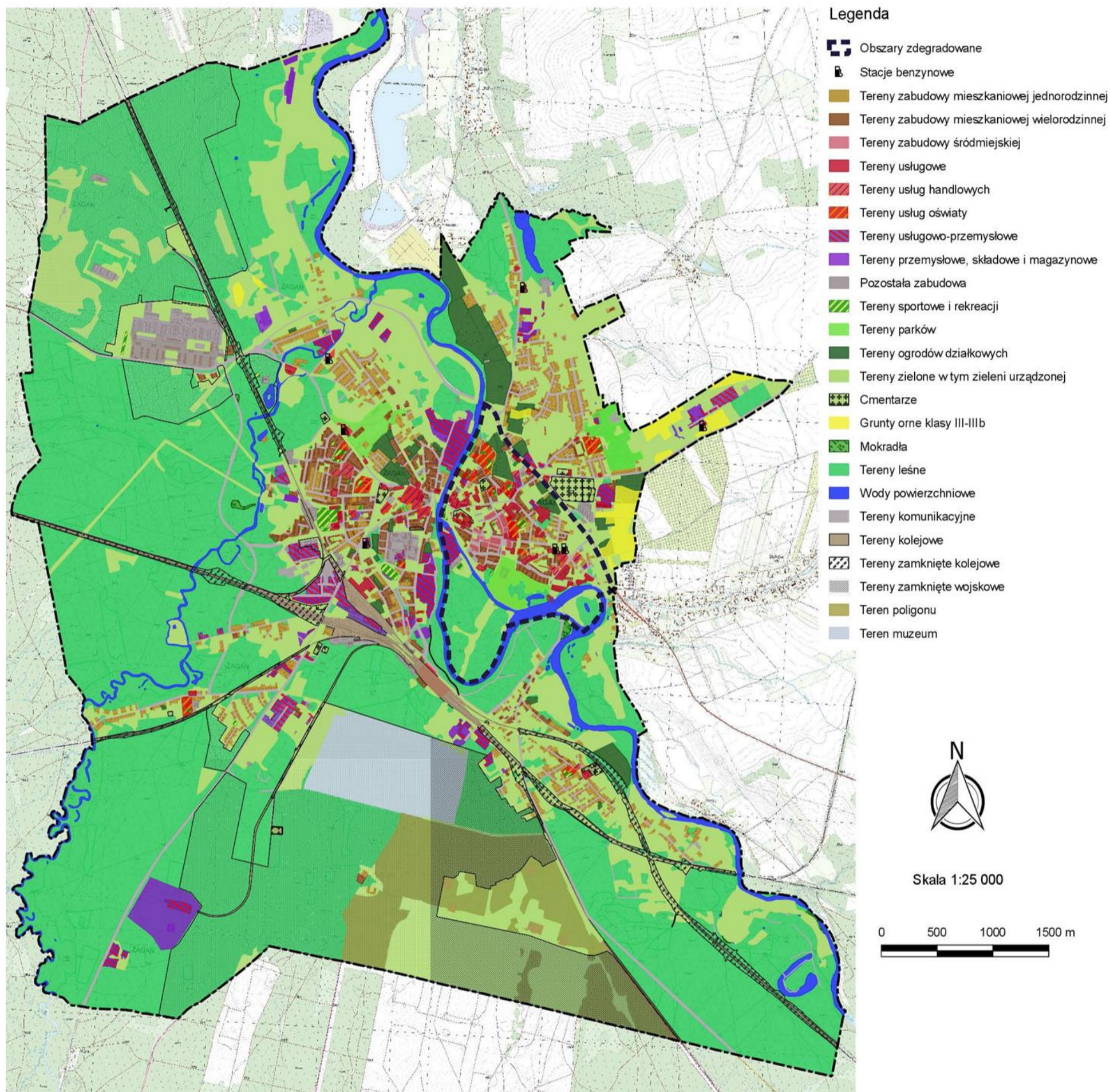
- Tereny zabudowy jednorodzinnej
- Tereny zabudowy wielorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- Tereny zabudowy śródmiejskiej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami, w tym usługami użyteczności publicznej, zlokalizowanych na obszarze śródmieścia.
- Usługi i handel - tereny zabudowy i zagospodarowania związanego z usługami konsumpcyjnymi tj. tereny (budynki): handlu, usług, gastronomii, biur, usług różnych (w tym rzemiosło nieprodukcyjne), usług artystycznych i rozrywkowych, stacji urzędzeń nadawczych, stacji radiowych, centrali telekomunikacyjnych, usług pocztowych, zamieszkiwania zbiorowego, itp. z wykluczeniem terenów (budynków), obiektów i urzędzeń przemysłu lekkiego, spożywczego, budowlanego, warsztatów, hal produkcyjnych, tartaków wraz z funkcjami towarzyszącymi, terenów (budynków), obiektów i urzędzeń usług związanych z produkcją wraz z funkcjami towarzyszącymi.
- Usługi użyteczności publicznej - tereny zabudowy i zagospodarowania związanego

z usługami ogólnospołecznymi tj. tereny (budynki) żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych i ponad podstawowych (publicznych i niepublicznych) oraz szkolnictwa specjalnego i ośrodków kształcenia, szkół wyższych, szpitali, ośrodków rehabilitacji, opieki społecznej, domów opieki, przychodni, lecznic, gabinetów lekarskich, władz i administracji samorządowej, gospodarczej, finansowej, sądów, prokuratury, urzędów różnych, usług państwowej i ochotniczej straży pożarnej, organizacji służb publicznych (np. policji itp.), kościołów, kaplic (miejsc kultu), budynków parafialnych związanych z kultem religijnym (z wyłączeniem cmentarzy) wraz z funkcjami towarzyszącymi, a także domów kultury, muzeów, bibliotek, archiwów.

- Usługi obsługi komunikacji - tereny zabudowy i zagospodarowania związanego z usługami i obsługą komunikacji oraz transportu drogowego tj. tereny (budynki) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, usług transportowych, zespołów parkingów, garaży, obiektów i urzędzeń komunikacji miejskiej, zajezdni, baz transportowych, logistyki wraz z obiektami towarzyszącymi itp.
- Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- Usługi sportu, rekreacji i turystyki
- Tereny zieleni publicznej
- Cmentarze
- Tereny ogródków działkowych
- Tereny lasów i zadrzewień
- Tereny zieleni nieurządzonej
- Tereny wód powierzchniowych
- Tereny produkcyjno-usługowe
- Teren muzeum obozów jenieckich
- Tereny rolne
- Tereny dróg
- Tereny infrastruktury technicznej - gazociąg
- Tereny infrastruktury technicznej - sieci elektroenergetyczne

- Tereny infrastruktury technicznej - sieć wodociągowa
- Tereny infrastruktury technicznej - sieć kanalizacyjna
- Tereny infrastruktury technicznej - elektrociepłownie

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEGO MIASTA ŻAGAŃ, UWARUNKOWANIA - PRZEZNACZENIE TERENÓW



## 2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293 ze zm.) pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć "takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne". Wraz z zasadą zrównoważonego rozwoju stanowi nadrzędny układ odniesienia dla wszelkich czynności podejmowanych na gruncie planowania przestrzennego w odniesieniu do wszystkich jego poziomów.

Miasto Żagań w chwili przystąpienia do opracowania niniejszego studium posiadało obowiązujący dokument określający politykę przestrzenną gminy tj. Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań, przyjętą uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008r.

W wyniku dokonanej analizy aktualności powyższego dokumentu ustalono, iż ze względu na zmienione uwarunkowania prawne w tworzeniu polityki przestrzennej gmin należałoby je uwzględnić w studium. Ponadto zmieniające się warunki społeczno-gospodarcze wymuszają dostosowanie ustaleń studium do aktualnej sytuacji i potrzeb miasta. Wobec powyższego zaistniała potrzeba sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują teren o powierzchni 964,88 ha, co stanowi 23,9 % powierzchni gminy.

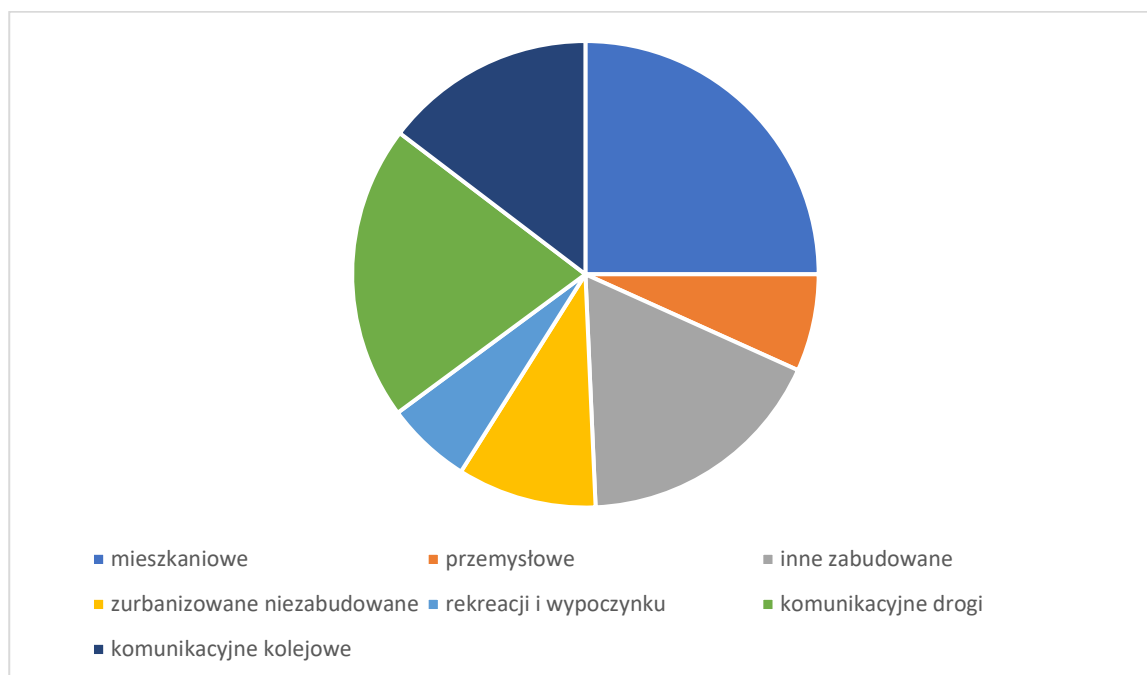
Zagospodarowanie terenów następuje w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planów miejscowych, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. W latach 2012-2017 wydano ponad 180 decyzji o warunkach zabudowy (w przeważającej części pod budownictwo mieszkaniowe) oraz ponad 50 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Grunty zabudowane i zurbanizowane w Żaganiu stanowią 21.3% powierzchni terenu miasta. Ich struktura została zobrazowana w poniższej tabeli oraz na wykresie.

Tab. 1 Grunty zabudowane i zurbanizowane w Żaganiu – stan na 31.12.2016r (w ha)

mieszkaniowe	przemysłowe	inne zabudowane	zurbanizowane niezabudowane	rekreacji i wypoczynku	komunikacyjne drogi	komunikacyjne kolejowe
215	58	151	83	51	176	126

## Struktura gruntów zabudowanych i zurbanizowanych na terenie miasta Żagania w 2016r.



### 2.1 Analiza przestrzenna

Rozwój przestrzenny Żagania został uwarunkowany historycznie. Głównym czynnikiem determinującym początki osadnictwa, w późniejszym okresie wpływającym na układ przestrzenny miasta, była rzeka. Historyczne miasto rozwinęło się na prawym brzegu rzeki Bóbr. W późniejszym okresie rozwój nastąpił w kierunku południowo-zachodnim, wzdłuż lewego brzegu Bobru, gdzie ulokowała się dzielnica przemysłowa. Ponadto na dzisiejszy kształt miasta miała wpływ decyzja o włączeniu dwóch wsi w granice administracyjne, mianowicie Kolonii Laski i Moczynia. Czynnikiem determinującymi, lecz również ograniczającymi rozwój były: wcześniej wspomniana rzeka Bóbr, rzeka Czarna Wielka, tereny zalewowe, w późniejszym okresie tereny leśne, tereny zamknięte oraz obszary chronione ze względu na cenne walory przyrodnicze.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta wyróżniają się w szczególności:

- zespół zabudowy śródmiejskiej położony na lewym brzegu rzeki Bóbr, charakteryzujący się zwartą zabudową, w dużej mierze historyczną wraz z obszarem obejmującym Barokowy Zespół Pałacowo-Parkowy. Historyczny układ przestrzenny został znacznie zniszczony w czasie II wojny światowej. Straty dotyczą głównie architektury mieszkalnej. Szkody wyrządzone zostały w zespole stylowej zabudowy oraz pierwotnego rozplanowania miasta. Elementem dysharmonizującym przestrzeń na tym obszarze są powstałe po wojnie, zunifikowane wielkopłytowe budynki

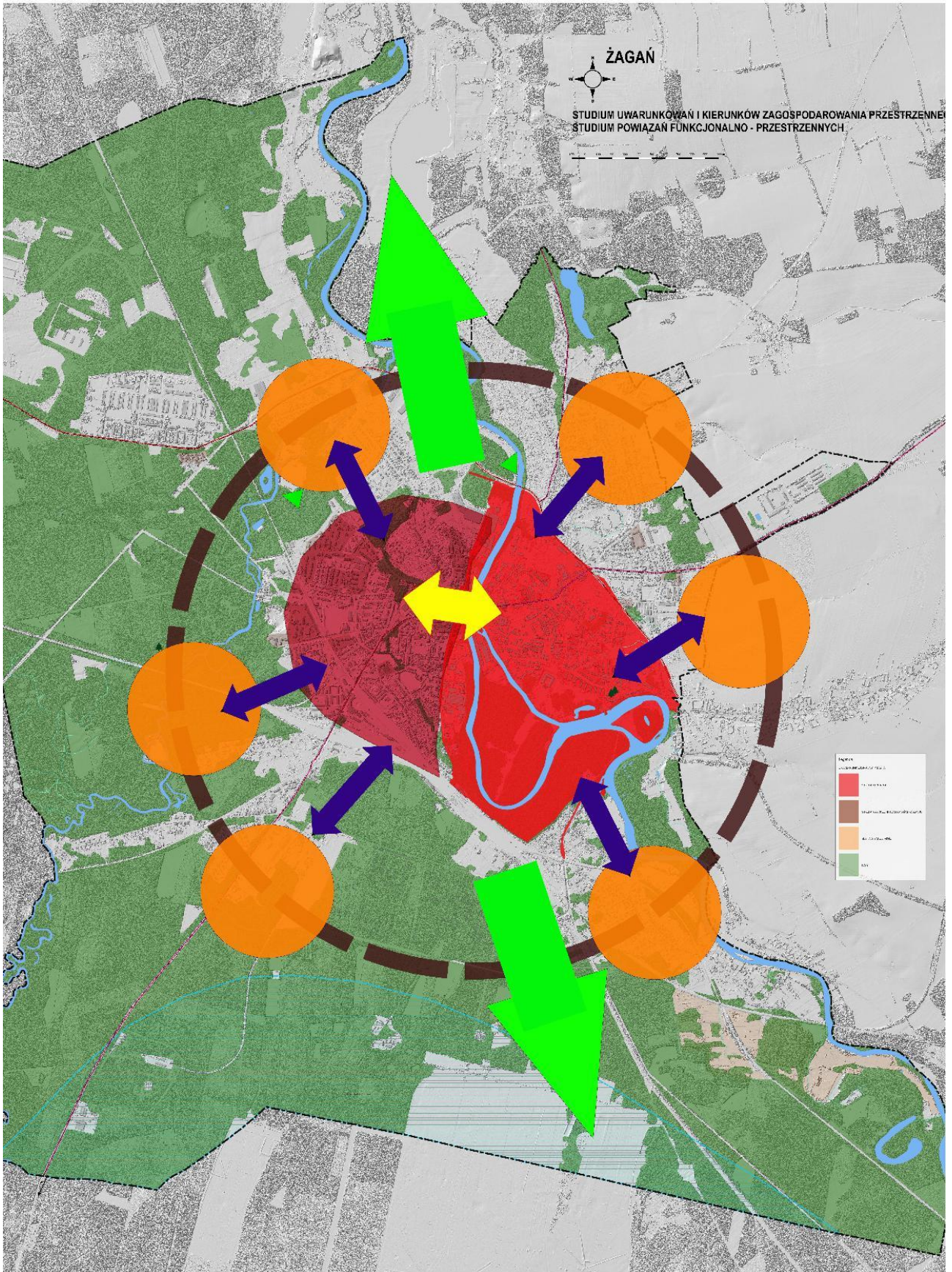


wypełniająco blisko połowę staromiejskiej przestrzeni mieszkalnej;

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w której dominuje zabudowa wielkopłytowa, zrealizowana w latach 70-tych XX w., (osiedle XXX-lecia) i w latach 90-tych (Bema);
- 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 jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej położonej w południowo–zachodniej (Kolonja Łaski), południowo–wschodniej (Osiedle Moczyń) i północnej części miasta (Osiedle Łąkowa, Kolonia, Rybaki i Lutnia);
- tereny zamknięte wojskowe położone w północno-zachodniej części miasta (ul. Źarska) oraz w południowej części (okolice Karlików);
- tereny po byłym obozie jenieckim „Stalag VIII C” i Stalag Luft III” położone w południowej części miasta (ul. Lotników Alianckich);
- tereny stref przemysłowych (rejon ulicy Asnyka i Bolesława Chrobrego);
- tereny otoczenia obszarów zainwestowanych z dominującym udziałem obszarów leśnych.

Ponadto w granicach administracyjnych miasta Źagań zlokalizowana jest osada "Karliki", której powiązania funkcjonalno-przestrzenne z centrum miasta są niekorzystne.

Istniejące bariery w postaci terenów zamkniętych wyłączonych z zagospodarowania, tereny zalewowe oraz większość arealu leśnego w dalszym sięgu będą mieć istotny wpływ na układ przestrzenny miasta.



### 3. STAN ŚRODOWISKA ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Stan środowiska na obszarze miasta Żagań należy określić jako dopuszczalny. Głównym czynnikiem wpływającym negatywnie na jego stan jest tzw. niska emisja, wynikająca głównie z tradycyjnego sposobu ogrzewania w postaci pieców na paliwo stałe. Rozwój nowej zabudowy musiałby zatem następować przy założeniu ograniczania niskiej emisji, jak również rozwój strefy przemysłowej winien uwzględniać możliwe zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska. Ponadto warunkiem zachowania odpowiednich standardów środowiskowych jest odpowiednia gospodarka wodno-ściekowa, w tym wyposażenie projektowanych obiektów w instalacje wodno-kanalizacyjne, co zabezpieczy rejon przed niekontrolowanym rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń, w tym niesformalizowanym zrzutem ścieków. Ponadto jednym z zagrożonych komponentów środowiska, na który powinno się zwracać szczególną uwagę przy sporządzaniu dokumentów planistycznych, jest klimat akustyczny. Jego stan ma znaczący wpływ na warunki życia mieszkańców, w tym również zdrowia. W planach miejscowych należy zapewnić utrzymanie standardów środowiska we wszystkich aspektach, poprzez wprowadzenie wymogu utrzymania poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie obowiązujących ustaw.

### 4. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Postępująca urbanizacja oraz słabe klasy bonitacyjne gleb nie sprzyjają rozwojowi rolnictwa na terenie miasta. Sektor rolniczy stanowi tylko funkcję uzupełniającą w strukturze gospodarczej Żagania. W 2016 roku było zarejestrowanych 28 podmiotów gospodarczych w sektorze rolniczym, co stanowi zaledwie 9% wszystkich podmiotów gospodarczych. W ostatnich latach nie obserwuje się zmian w tym zakresie. Przeważają małe gospodarstwa rolne poniżej 5 ha.

Na terenie miasta Żagań przeważają gleby o podłożu z piasków i glin zwałowych. Natomiast w dolinie rzeki Bóbr utworzone zostały gleby z mad lekkich i średnich. Podłoże tych mad stanowi najczęściej piasek luźny występujący na głębokości od 40 do 60 cm. Około 6% gleb 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. Oceniając przydatność rolniczą gleb należy ustalić ich klasę bonitacyjną, która ma znaczący wpływ na obfitość i jakość plonów. Na terenie miasta Żagania przeważają gleby klasy V i VI, poza tym występują niewielkie enklawy gruntów rolnych klasy III i IV oraz użytki zielone. Gleby o najwyższym wskaźniku bonitacji (III – IVa) położone są w północnej części miasta, w dolinie rzeki Bóbr.

## 5. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Lasy i grunty leśne zajmują powierzchnię 2 379,12 ha, co stanowi 55,8% powierzchni terenu całego miasta. Zaledwie nieco ponad 1% gruntów leśnych stanowią grunty prywatne. Pozostałe ok 99% są to grunty publiczne w przeważającej mierze Skarbu Państwa. Grunty leśne należące do Gminy Żagań o statusie miejskim to jedyne 90,8 ha. Lasy należące do Skarbu Państwa są pod zarządem dwóch nadleśnictw: Żagań i Lipinki Łużyckie. Na terenach obu nadleśnictw przeważają siedliska borowe z dominacją sosny. Średni wiek lasów wynosi 48 lat (nadleśnictwo Żagań) i 55 lat (nadleśnictwo Lipinki Łużyckie), a przeciętna zasobność przekracza 186 m<sup>3</sup>/ha (nadleśnictwo Żagań), 226 m<sup>3</sup>/ha (nadleśnictwo Lipinki Łużyckie).

Las pełni różnorodne funkcje, począwszy od ekologiczno-przyrodniczych, aż do społeczno-gospodarczych. Wpływa pozytywnie na kształtowanie się mikroklimatu, na stan środowiska, w tym w szczególności na stan powietrza atmosferycznego, filtrując je z zanieczyszczeń. Zapobiega erozji gleb, chroni przed silnymi wiatrami i hałasem. Pełni wyjątkową rolę gospodarczą dzięki możliwości pozyskiwania drewna oraz innych surowców, tym samym przynosząc dochody skarbu państwa. Spełnia również funkcję rekreacyjno-wypoczynkową. Ze względu na dobro ogólnospołeczne grunty leśne są pod szczególną ochroną, tym samym stanowią barierę w ekspansji zabudowy i w dużej mierze wpływają na układ przestrzenny miasta.

## 6. WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH

### 6.1 Wody powierzchniowe

Rzeka Bóbr stanowi główny ciek wodny miasta. W rejonie Żagania Bóbr jest rzeką uregulowaną i ma charakter lekko meandrujący. Bóbr jest rzeką nizinną, o reżimie hydrologicznym zmienionym oddziaływaniem gospodarki wodnej na zbiornikach

retencyjnych w wyższym biegu. Rzeka dzieli się na dwa ramiona, a jej wody są podpiętrzane. Ramię wschodnie jest utworzone sztucznie. Bóbr charakteryzuje się śnieżno–deszczowym reżimem zasilania. 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.

Drugim ciekim wodnym na terenie Żagania jest rzeka Czarna Wielka, która stanowi lewy dopływ Bobru, natomiast swoje źródło ma na Pogórzu Izerskim. Lewobrzeżnym dopływem rzeki Czarna Wielka jest Złota Struga, również zlokalizowana na obszarze miasta Żagania.

Zgodnie z oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2017-2018 wykonywaną w ramach monitoringu wód powierzchniowych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska zarówno stan rzeki Bóbr jak i Czernej w rejonie obszaru opracowania został oceniony na zły. Ocena stanu jednolitych części wód wykonana została przez porównanie wyników stanu/potencjału ekologicznego z wynikami stanu chemicznego jednolitych części wód. W obu przypadkach stan obu rzek został określony poniżej dobrego.

## 6.2 Wody podziemne

Ocena jakości wód podziemnych wykonana przez Państwowy Instytut Geologiczny udostępniona przez WIOŚ Zielona Góra z 2015 roku wyróżnia następujące klasy jakości wód podziemnych:

- klasa I – bardzo dobra jakość wód;
- klasa II – dobra jakość wód;
- klasa III – zadowalająca jakość wód;
- klasa IV – nie zadowalająca jakość wód;
- klasa V – zła jakość wód.

Wyniki badań obejmują jedno stanowisko z terenu miasta Żagań (otwór nr: 1065).

W wyniku badań stwierdzono, że wody podziemne posiadały w 2015 roku klasę czystości końcową „I” (bardzo dobra jakość wód). Stopień podatności wód podziemnych na zanieczyszczenia zależy między innymi od uwarunkowań geologicznych, stopnia skażenia pozostałych komponentów środowiska (powietrze, wody powierzchniowe, gleby) oraz od zagospodarowania terenu. Na czystość wód bardzo duży wpływ ma stopień skanalizowania ludności, który w ostatnich latach się polepsza. Ponad 97% ludności zamieszkującej obszar miasta korzysta z sieci kanalizacyjnej.

## 7. CHARAKTERYSTYKA ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH I PROCESÓW ZACHODZĄCYCH W ŚRODOWISKU

### 7.1 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. Według A. Wosia (1999) Żagań położony jest w regionie dolnośląskim zachodnim i należy do cieplejszych w Polsce. 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.

Według danych z ostatniego 35-lecia (1979-2013) dla miasta Żagania średnia temp. dobową wynosiła 9,1°C w tym w dzień 13,4°C, zaś nocą 4,9°C. Najniższą temp. zanotowano w miesiącu styczniu -25,2°C. Najwyższą zaś w miesiącu lipcu 37,4°C. Suma rocznego opadu wyniosła 560 mm, w tym średnia liczba dni z opadami to 117.

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 15–20 cm. Okres występowania pokrywy śnieżnej przerywany jest częstymi odwilżami. W tym czasie opad zimowy stanowi deszcz.

Na podstawie danych za lat 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.

Lokalny mikroklimat obszaru objętego opracowaniem jest modyfikowany poprzez sąsiedztwo rzeki Bóbr oraz obecność znaczącego w tym rejonie kompleksu zieleni.

## 7.2 Geomorfologia i budowa geologiczna (źródło: ekofizjografia Miasta Żagań)

Według fizyczno-geograficznej regionalizacji J. Kondrackiego miasto Żagań położone jest w:

- prowincji – Niż Środkowoeuropejski,
- podprowincji – Niziny Sasko-Łużyckiej,
- makroregionie – Nizina Śląsko-Łużycka,
- mezoregionie – Bory Dolnośląskie (317.74),
- mikroregionie – Kotlina Żagańska (317.743 – Walczak 1970).

Mezoregion Bory Dolnośląskie jest rozległą terasą plejstoceniową z fragmentem wysoczyzny plejstoceniowej i stanowi olbrzymie kompleksy leśne.

Głównymi formami geomorfologicznymi występującymi na obszarze Żagania są wysoczyzna plejstoceniowa oraz dolina rzek Bobru i Czernej. Wysoczyzna plejstoceniowa buduje wschodnią część miasta. Założona jest na wysokości 110-165 m n.p.m. Jej powierzchnia jest lekko sfalowana. Występują spadki terenu do 5%, choć lokalnie także do 10-15%. Wysoczyzna odcina się od systemu terasowego Bobru ostrą krawędzią morfologiczną o wysokości od kilku do 20 m. Na obszarze opracowania nielicznie występują dolinki boczne – formy morfologiczne związane z wysoczyzną. Dolina Bobru jest wypełniona licznymi starorzeczami świadczącymi o dużej aktywności rzeźbotwórczej rzeki. W obrębie doliny Bobru, a także Czernej, wydzielono dwa poziomy teras – wyższy i niższy, przy czym terasa zalewowa niższa, tuż przy korycie rzeki, to wąski pas terenu wyniesionego 1-2 m nad poziom wody w rzece, okresowo zalewany przy wyższych stanach wód. Terasa zalewowa wyższa jest wyniesiona kilka metrów nad poziom wody w rzece. Poziom ten jest zalewany przy wodach powodziowych. System teras zalewowych i plejstoceniowa terasa nadzalewowa są oddzielone od siebie wyraźnymi skarpami o wysokości od kilku do kilkunastu metrów. Terasa nadzalewowa jest formą założoną na wysokości 10-20 m ponad poziom wody w rzece. Lewobrzeżna terasa stanowi rozległą powierzchnię o wielokilometrowej szerokości i długości, wykraczającą poza obszar opracowania, natomiast terasa prawobrzeżna występuje w postaci wąskiej półki o średniej szerokości 300-800 m, oddzielonej kolejną skarpią od terenów wysoczyznowych. Dolina rzeki Czernej ma podobny charakter morfologiczny, ale jest mniejsza - jej szerokość nie przekracza 500-600 m, a wysokość skarp wynosi od 2 do 10 m. W części północnej i zachodniej miasta w obszarze doliny rzędne terenu wynoszą 90-100 m n.p.m., następnie teren wznosi się w kierunku zachodnim

(z wyraźną granicą między terasą zalewową wyższą i terasą nadzalewową) do 117,5 m n.p.m. Na południu miasta rzędne terenu wynoszą ok. 120 m n.p.m. i obniżają się w kierunku zbiegu Czernej i Bobru. Na obszarze na wschód od Bobru teren płynnie przechodzi z terasy zalewowej w terasę nadzalewową, dalej na wschód gwałtownie wznosi się, tworząc wyraźną granicę wysoczyzny plejstoceńskiej (skarpa ze spadkami powyżej 8%) i osiągając rzędne około 140 m n.p.m. W podłożu zalegają wyłącznie luźne utwory czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Wysoczyzna plejstoceńska zbudowana jest generalnie z plejstoceńskich osadów glacialnych i fluwioglacjalnych, które charakteryzują się dużą nieregularnością w stratygrafii i ułożeniu poziomym warstw. Utwory te na skutek rozcięcia erozyjnego zapadają w kierunku osi doliny pod osady młodsze. Do osadów glacialnych zaliczono gliny w przewodzie piaszczyste z domieszkami żwirów, pylaste i zwięzłe. Lokalnie występują piaski gliniaste. Na osady fluwioglacjalne składają się piaski o średniej frakcji, a także żwiry. Seria ta o zróżnicowanej miąższości występuje w postaci nieregularnych enklaw zalegających od powierzchni terenu, które często podścielone są glinami morenowymi. Terasy zalewowe Bobru (obszary dolinne) zbudowane są z rzecznych utworów sypkich (piaski, żwiry), których miąższość dochodzi do 6-8 m. Piaski i żwiry często są przykryte lub podścielone warstwą mad gliniastych i namulów o miąższości 1-2 m. Terasę nadzalewową budują piaski pylaste, piaski ze żwirem i żwiry, o miąższości dochodzącej do kilkunastu metrów. W obrębie rozległego obniżenia pomiędzy ulicami Józefa Piłsudskiego i Krętą stwierdzono obecność młodych torfów o miąższości dochodzącej do 2 m. Torfy występują lokalnie w strefach podskarpowych (skarpa wysoczyzny) jako najmłodsza forma sedymentacji zastoiskowej. W zasięgu Starego Miasta stwierdzono wierceniami obecność warstwy kulturowej i nasypów gruzowych. Miąższość nasypów jest zróżnicowana na całym obszarze Starego Miasta i częściowo na terenach po zachodniej stronie rzeki Bóbr wynosi 1-2 m, natomiast w rejonach starej średniowiecznej zabudowy wzrasta do 3-4 m, a lokalnie dochodzi nawet do 5 m.

### 7.3 Flora

Według geobotanicznego podziału Polski (Matuszkiewicz i in. 1995) Żagań położony jest w:

Prowincji Środkowoeuropejskiej

Podprowincji Środkowoeuropejskiej Właściwej

Działu Brandebursko-Wielkopolskiego

Krainy Południowo-Wielkopolsko-Łużyckiej

Okręgu Wzgórz Dalkowskich



Podokręgu Głogowskim

Graniczy z Okręgiem Wzgórz Żarsko-Trzebielskich

Flora występująca w Żaganiu jest stosunkowo bogata, cechuje się dużą różnorodnością zbiorowisk i warunków ich występowania. Wpływ na taki stan ma duży obszar terenów zielonych i lasów.

Wśród roślin drzewiastych, których naturalny zasięg występowania obejmuje Żagań, należy wymienić m.in. jodłę pospolitą, wiciokrzew pomorski, świerk pospolity i wrzosiec bagienny.

Szata roślinna występująca na terenie miasta charakteryzuje się układem strefowym, związanym z formą morfogenetyczną i aktualnym sposobem użytkowania. Można tu wyróżnić następujące strefy roślinności:

- strefa roślinności terenów leśnych, charakteryzująca się dominacją wśród drzewostanu sosną, 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, trzcina;
- 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 wiaź szypułkowy, lipa drobnolistna, klon, jawor, daglezja zielona, tulipanowiec amerykański, płatan klonolistny, miłorząb dwukłapowy, dereń jadalny, grab pospolity, głóg szkarłatny, żywotnik olbrzymi, magnolia, dąb szypułkowy, buk zwyczajny;
- strefa zieleni ogrodów działkowych;
- strefa zieleni urządzonej terenów rekreacyjnych i terenów wokół obiektów usługowych;
- strefa zieleni nieurządzonej stanowiącej obudowę biologiczną rzeki Bóbr, reprezentowana przez gatunki takie jak dąb, wierzba, topola biała, olsza czarna wraz z roślinnością wodnolubną (ArKom s.c., 2006).

Na szczególną uwagę zasługują gatunki objęte ścisłą ochroną, których występowanie

zostało potwierdzone w Parku Pałacowym. Są to przylaszczka pospolita i cis pospolity. Ponadto do gatunków występujących na terenie miasta objętych ochroną częściową należy zaliczyć kruszynę i bluszcz pospolity.

Znaczącą rolę przyrodniczą, ekologiczną i krajobrazową stanowi zieleń urządzana, która obejmuje stosunkowo duży procent powierzchni terenu miasta. Mowa tu przede wszystkim o zieleni parkowej. Niemniej jednak pozostałe skupiska zieleni w postaci zieleni cmentarnej, przydrożnej, ogrodów działkowych i przydomowych również mają duże znaczenie. Na w/w terenach często można spotkać gatunki obce.

Najmniej atrakcyjne ze względów przyrodniczych, a tym samym najuboższe florystycznie, tereny położone są w centralnej części miasta oraz w dzielnicy osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Występują tu głównie rośliny obce i synantropijne.

#### 7.4 Fauna

Znaczne obszary leśne determinują występowanie różnych gatunków zwierząt. Środowisko leśne zamieszkują największe ssaki - dziki, jelenie, borsuki, lisy, kuny. W Borach Dolnośląskich spotkać można daniela. Z ptaków objętych ścisłą ochroną występujących na opracowanym obszarze należy wymienić cietrzewie. Populacja tego gatunku na przełomie ostatniego stulecia znacznie się zmniejszyła – z ponad kilkuset gatunków do około dwudziestu. Z gadów i płazów spotyka się żmiję zygzakowatą – gatunek pod ścisłą ochroną prawną. Na obszarach leśnych występują również inne gatunki zwierząt objętych ochroną ścisłą, tj. kukułki, dzięcioły, puszczyki, pustułki, myszołowy, zimorodki oraz wiewiórki pospolite. Lasy typu łęgowego stanowią ostoję ptactwa, zajęcy i saren, zwłaszcza w okresie letnim. Rzeki i okoliczne lasy są obszarami łęgowymi ptaków wodnych, m.in. 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, m.in. kret, mysz polna, mysz zaroślowa. Nie stwierdzono występowania innych gatunków objętych ochroną.

Na obszarze zainwestowanym, objętym opracowaniem, walory faunistyczne zostały zachowane fragmentarycznie. Występują tutaj nieliczne gatunki pospolite związane z siedliskami ludzkimi. Charakteryzują się one umiejętnością dostosowania do silnie przekształconych ekosystemów i często szeroką tolerancją ekologiczną na różne czynniki środowiskowe.

## 8. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z definicją określoną w prawie z zakresu ochrony środowiska pojęcie *środowiska* rozumie się jako *ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, krajobraz, klimat oraz pozostałe elementy różnorodności biologicznej, a także wzajemne oddziaływania pomiędzy tymi elementami.*

### 8.1 Ochrona powietrza

Zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności poprzez:

- 1) utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów, lub co najmniej na tych poziomach,
- 2) zmniejszanie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
- 3) zmniejszanie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych albo poziomów długoterminowych, lub co najmniej na tych poziomach.

Dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostały określone w aktach wykonawczych do ustawy, tj. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 24.08.2012 roku w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012 poz. 1031). Rozporządzenie określa dopuszczalne poziomy dla następujących substancji: benzen, dwutlenek azotu, tlenek azotu, dwutlenek siarki, ołów, tlenek węgla, pył zawieszony (PM10), pył zawieszony (PM2,5). Ochrona powietrza odbywa się również poprzez wprowadzenie odpowiednich standardów emisyjnych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 01.03.2018r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów.

W Żaganiu nie ma stacji pomiarowych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska. Ostatnie pomiary na mobilnej stacji na ul. Przyjaciół Żołnierza w Żaganiu w zakresie poziomu tlenu azotu, dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, tlenu węgla, ozonu oraz pyłu zawieszonego PM10 zostały wykonywane w 2009r. Pomiary te mieściły się w dopuszczalnych normach, jedynie w stosunku do pyłu zawieszonego PM10 występowały czasowe nieznaczne przekroczenia w miesiącach zimowych. Na terenie miasta zamontowane zostały czujniki pomiarowe pyłów PM10, PM2,5, PM1, które funkcjonują w ramach systemu obsługiwane przez prywatną spółkę. Czujniki te w miesiącach zimowych również odnotowują przekroczenia dopuszczalnych norm powyższych pyłów.

## 8.2 Ochrona złóż

Złożem kopaliny jest nagromadzenie minerałów i skał, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą. Zgodnie z art. 89 Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 roku, w celu określenia granic złoża, zasobów geologicznych, warunków występowania oraz określenia możliwości wydobycia kopaliny ze złoża 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”.

Poszukiwanie, wydobywanie złóż odbywa się podstawie wydanej koncesji. W celu zapewnienia kompleksowego i racjonalnego wykorzystania kopaliny głównej i kopaliny towarzyszących oraz zastosowania technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnych wpływów na środowisko, przed przystąpieniem do wydobywania kopaliny przedsiębiorca ma obowiązek sporządzić projekt zagospodarowania złoża, z wyłączeniem wydobywania kopaliny metodą odkrywkową bez użycia środków strzałowych, dla których obszar udokumentowanego złoża nieobjętego własnością górniczą nie przekracza 2 ha oraz wydobycie kopaliny ze złoża w roku kalendarzowym nie przekroczy 20 000 m<sup>3</sup>.

## 8.3 Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

Ochrona zasobów wodnych przed zanieczyszczeniem oraz niewłaściwą lub nadmierną eksploatacją została przede wszystkim uregulowana w ustawie - prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku. Ochrona wód jest realizowana ponadto z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Celem ochrony zasobów wodnych jest osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód podziemnych, zarówno ilościowego, jak i jakościowego, dobrego stanu wód powierzchniowych, w tym dobrego stanu ekologicznego oraz chemicznego.

## 8.4 Ochrona przed hałasem

W zależności od przeznaczenia terenu (tereny przemysłowe, tereny mieszkaniowe), o dopuszczalnym poziomie hałasu decydują wartości graniczne podane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie

dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W celu ograniczenia hałasu powodowanego przez ruch komunikacyjny droga krajowa nr 12 – obwodnica Żagania została objęta programem ochrony środowiska przed hałasem dla odcinków dróg krajowych województwa lubuskiego, na których poziom hałasu przekracza poziom dopuszczalny, przyjętym uchwałą nr III/31/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 11.02.2019r. W ramach tego programu przewidziano remont obwodnicy Żagania jako działanie zmierzające do redukcji emisji hałasu. Ponadto program zawiera mapy zagrożenia hałasem stanowiące istotną wytyczną do określenia kierunków zagospodarowania terenów w obrębie dróg krajowych, w tym określenia obszarów z jakich powinno się wykluczyć lokalizację nowych budynków wrażliwych na hałas.

Podstawowym aktem prawa miejscowego, którego ustalenia mają zasadniczy wpływ na kształtowanie klimatu akustycznego, są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,

Zgodnie z art. 114 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wskazuje się, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów, dla których określa się dopuszczalne poziomy hałasu i są to tereny przeznaczone:

- pod zabudowę mieszkaniową
- pod szpitale i domy opieki społecznej
- pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
- na cele uzdrowiskowe
- na cele rekreacyjno-wypoczynkowe
- na cele mieszkaniowo-usługowe

Zgodnie z art. 72 ust.1 pkt 6. ww. ustawy Prawo ochrony środowiska w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się również potrzeby związane z ochroną przed hałasem i wibracjami. W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być zawarte nie tylko wymagania, o których mowa w art. 114 ust.1 ustawy Prawo ochrony środowiska, ale również inne uwarunkowania związane zarówno ze stanem akustycznym środowiska na etapie opracowywania projektu planu, jak też stanem prognozowanym na etapie – po realizacji ustaleń planu.

## 8.5 Ochrona gleb

Ogólne zasady ochrony powierzchni ziemi zapisano w dziale IV ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Ochrona gleby zmierza nie tylko do zmniejszania uciążliwości działań człowieka na środowisko, ale także do renaturalizacji terenów już zniszczonych i przywracania ponownie ich funkcji przyrodniczych.

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zawiera szereg uregulowań, które mają przeciwdziałać nieracjonalnej gospodarce przestrzenią produkcyjną rolną i leśną. Uregulowania te wprowadzają ograniczenia administracyjne i ekonomiczne mające na celu ochronę przed przeznaczeniem na cele nierolnicze gleb najlepszej jakości.

## 9. OCHRONA PRAWNA ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH.

Według art. 23 Ustawy o ochronie przyrody *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 oraz Bory Dolnośląskie.

**Obszar chronionego krajobrazu Dolina Bobru** obejmuje północne i wschodnie krańce miasta. Został on wyznaczony ze względu na mało zniekształcone środowisko przyrodnicze zachowujące zdolność równowagi biologicznej. Działalność gospodarcza na obszarach chronionego krajobrazu podlega niewielkim ograniczeniom, polegającym na zakazie lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska i stosowania niszczących form użytkowania przyrody, wynikającym z przepisów odrębnych.

**Obszar chronionego krajobrazu Bory Dolnośląskie**, który swym zakresem obejmuje południowo-zachodnią część miasta, utworzono ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach oraz w celu zapewnienia korytarzy ekologicznych.

Na terenie miasta, a dokładnie na jego krańcach północnych i południowo-wschodnich, zlokalizowane są dwa obszary Natura 2000. W północnej części miasta jest to obszar **PLH080068 Dolina Dolnego Bobru** (wyznaczony ze względu na duże znaczenie dla zachowania ciągłości korytarza ekologicznego doliny rzeki Bóbr). Łącznie stwierdzono tu 15 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Na tym obszarze znajdują się także ważne stanowiska trzepli zielonej, jelonka rogacza, a także bobra europejskiego. Ostoja ma duże znaczenie dla ochrony kozy złotawej. Zgodnie z ustaleniami opracowywanego mpzp pozostanie niezmieniony korytarz ekologiczny w postaci wolnych od zabudowy terenów wzdłuż rzeki Czarna Wielka.

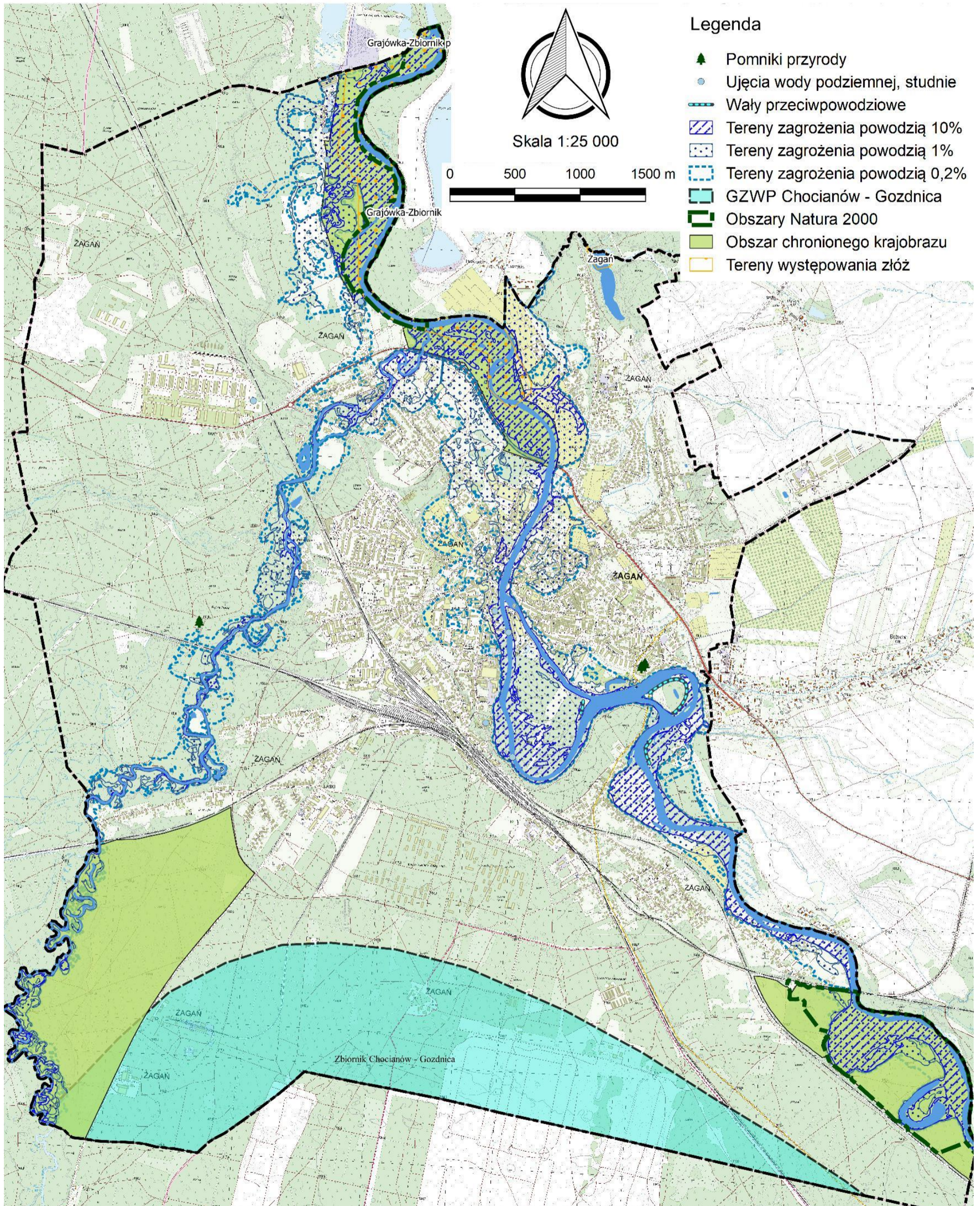
Drugim obszarem Natura 2000 jest **PLH 080046 Małomickie Łęgi**. Stanowi on ostoję siedliskową, obejmującą dolinę środkowego biegu rzeki Bóbr na odcinku od miasta Szprotawa do południowo-wschodnich granic miasta Żagania. Na tym odcinku rzeka Bóbr w znacznym stopniu zachowała swój naturalny charakter. W ostoi zarejestrowano 7 typów siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

Tab. 2 Na terenie miasta objęto ochroną w formie pomników przyrody 3 obiekty (drzewa):

Lp	Nazwa	Obwód w cm	Wysokość w m	Nr działki
1	Sosna czarna	210	15	796
2	Buk zwyczajny (odmiana purpurowa)	427	26	796
3	Dąb szypułkowy	449	30	3909

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ*

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEGO MIASTA ŻAGAŃ - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE





## 10. OCENA STANU ŚRODOWISKA ORAZ JEGO ZAGROŻEŃ I MOŻLIWOŚCI ICH OGRANICZENIA

Stan środowiska na obszarze miasta Żagań kształtuje się na poziomie dopuszczalnym. Głównymi komponentami środowiska narażonymi na zanieczyszczenia jest powietrze i gleba. Znacznym zagrożeniem jest występowanie tzw. niskiej emisji. Ogrzewanie za pomocą pomp ciepła, czy kolektorów słonecznych stanowi niewielki procent stosowanych rozwiązań, mimo coraz większego zainteresowania tematem alternatywnych źródeł energii. Wobec powyższego stężenie zanieczyszczeń gazowych (m.in. dwutlenku węgla, dwutlenku siarki) oraz pyłów powstających podczas procesów spalania uwalnianych do powietrza jest relatywnie duże.

W celu obniżenia wpływu emisji zanieczyszczeń do powietrza należałoby:

- 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,
- wprowadzać alternatywne, ekologiczne systemy wytwarzania ciepła i energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła, itd.),
- poprawiać stan techniczny dróg w celu zmniejszenia emisji spalin,
- prowadzić akcję edukacyjną i informacyjną dla mieszkańców miasta o aktualnych, korzystnych dla środowiska systemach spalania paliw,
- tworzyć naturalne bariery izolacyjne (bufory zanieczyszczeń) wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- kształtować proekologiczne wzorce,
- promować i zwiększać atrakcyjność zbiorowych i proekologicznych środków transportu.

W celu obniżenia wpływu emisji zanieczyszczeń do gleby należałoby:

- w dalszym stopniu rozwijać scentralizowany system gospodarki wodno-ściekowej,
- właściwie składować i zagospodarowywać odpady komunalne i przemysłowe, w tym zapobiegać występowaniu dzikich wysypisk.

W celu ochrony środowiska akustycznego należałoby:

- wprowadzić konieczne zmiany w inżynierii ruchu drogowego, w tym budowę obwodnicy południowo-zachodniej,
- poprawić organizację ruchu (ułatwiająca płynność jazdy),

- poprawić stan nawierzchni ulic,
- rozbudować ścieżki rowerowe,
- zwiększyć ilość izolacyjnych pasów zieleni,
- właściwie kształtować linię zabudowy i bryły powstających budynków w celu zminimalizowania wpływu hałasu drogowego,
- wprowadzić działania ograniczające hałas przemysłowy, w tym zwłaszcza przez obowiązek wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej.

Ponadto, dla ochrony klimatu akustycznego, należy przyjąć, że zagospodarowanie obszarów narażonych na uciążliwości akustyczne powinno odbywać się w sposób minimalizujący zasięg i wpływ negatywnego oddziaływania zabudowy niewrażliwej na hałas.

## 11. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### 11.1 Rys historyczny

Pierwsza historyczna wzmianka o Żaganiu jako grodzie kasztelańskim, założonym na wschodnim brzegu rzeki Bóbr, obok przeprawy ważnego szlaku handlowego (Niski Trakt) łączącego Poznań z Lipskiem, pochodzi z 1202 roku. Przymyślna lokalizacja pierwotnego grodu znajdowała się w pobliżu wsi Stary Żagań, będącej osadą targową, powstałą w pierwszej połowie XII wieku. Osada targowa w Starym Żaganiu została przeniesiona w pobliże przeprawy szlaku komunikacyjnego przez Bóbr. W późniejszym okresie w bezpośrednim jej sąsiedztwie ulokowało się miasto. W początkowych fazach rozwoju ograniczało się ono do rynku oraz przyległych kwartałów zabudowy. Około XIII w. miasto zostało obwarowane wałami ziemnymi i palisadą, włączając w obręb umocowań dodatkowe tereny. Na początku II połowy XIII wieku miasto otrzymało przywileje lokacyjne na prawie magdeburskim. W 1274 r. stało się stolicą wyodrębnionego księstwa. Czynnikiem determinującym dalszy rozwój przestrzenny miasta w kierunku wschodnim i zachodnim było przeniesienie klasztoru augustianów z pobliskiego Nowogrodu Bobrzańskiego. Wówczas miasto uzyskało areał dwukrotnie większy od lokacyjnego ośrodka. W owym czasie wytyczony został drugi czworoboczny plac nazwany Nowym Rynkiem (obecnie pl. Słowiański). Na przyłączonym obszarze powstały monumentalne założenia architektoniczne: opactwo augustiańskie, zamek książęcy, klasztor augustianów. Został rozbudowany system obwarowań złożony z kamiennych murów, fos i wałów ziemnych. Pod koniec XIII w. Żagań stał się drugim co do wielkości miastem północnej części Dolnego Śląska, z dwoma placami rynkowymi oraz targowiskiem.

Żagań stopniowo się rozrastał. Powstawały nowe przedmieścia, na których lokalizowały się m.in. kaplice, szpitale oraz cmentarze, w tym cmentarz w otoczeniu kościoła Zwiastowania NMP, na terenie którego w 1598 r. zaczęto budować z piaskowca kaplicę Bożego Grobu, będącą kopią kaplicy Grobu Pańskiego w Jerozolimie. W początkach XVII w. funkcjonowały cztery przedmieścia, w tym największe Żarskie. Głównie w tej części miasta lokalizowały się obiekty przemysłowe, tj. folusze, farbiarnie, młyny zbożowe i garbarskie, tartak, piapiernia oraz słynne żagańskie kuźnie, czynne od wczesnego średniowiecza po wiek XIX.

Początkowo Żagań był stolicą samodzielnego księstwa żagańskiego rządzonego przez Piastów śląskich. W 1472 r. Jan II Szalony sprzedał je książętom saskim. Znaczny rozwój miasta nastąpił za panowania Albrechta Wallensteina, który kupił księstwo od cesarza Ferdynanda II. Wówczas (w 1629 roku) z jego inicjatywy powstała pierwsza drukarnia, rozpoczęto przebudowę średniowiecznego zamku na barokowy pałac. Przy pałacu powstał barokowy, geometryczny ogród, który w latach 1849-1859 na zlecenie księżnej Doroty Talleyrand wybitny architekt Oskar Teichert przekształcił w rozległy park krajobrazowy o powierzchni ponad 100 ha. Albrecht Wallenstein sprowadził również do miasta wybitnego uczonego, astronoma Jana Keplera, który prowadził w Żaganiu obserwacje astronomiczne i meteorologiczne. Czynnikiem hamującym rozwój były pożary i zarazy, które głównie w XVII i XVIII w. powodowały spustoszenia i zniszczenia Żagania oraz jego okolic. Mimo licznych problemów Żagań wciąż się odbudowywał. W latach 1842-1862, za czasów panowania księżnej Doroty de Talleyrand-Périgord, najmłodszej córki Birona, Żagań stał się ważnym ośrodkiem życia kulturalnego i politycznego o znaczeniu ponadregionalnym. W mieście przebywały wówczas takie sławy jak Ferenc Liszt, Božena Němcová czy Honoré de Balzac. Druga połowa XIX i początek XX wieku były okresem intensywnego rozwoju przestrzennego Żagania w oparciu o rozwijający się przemysł i komunikację. W lewobrzeżnej części miasta zlokalizowany został dworzec kolejowy. Pierwsza linia kolejowa łącząca Żagań z Głogowem powstała w 1846 r. Z gospodarczego punktu widzenia ważniejszą jednak linią kolejową była trasa łącząca Wrocław z Berlinem (przez Żagań) uruchomiona w 1875 r. Następnie miasto uzyskało połączenia kolejowe z Żarami, Kożuchowem, Nową Solą, Poznaniem oraz Jelenią Górą. W tej części miasta wybudowano również zakłady związane z miejską gospodarką komunalną, tj. gazownię, wieżę ciśnień, stację pomp, elektrownię parową i zakład energetyczny. W 1897 r. nieopodal szpitala św. Krzyża wybudowano drugi most na Bobrze, który dał początek nowej dzielnicy Żagania – Moczyniowi.

W czasie I wojny światowej w zachodniej części Żagania zlokalizowano obóz jeniecki

dla żołnierzy rosyjskich. Po dojściu Hitlera do władzy w Niemczech w 1933 r. w zachodniej części Żagania wybudowano nowe koszary dla wojsk pancernych. Na północ od Żagania ulokowano lotniska wojskowe. Ówczesni właściciele pałacu i miana książąt żagańskich z rodu Talleyrand-Périgord zostali pozbawieni tytułu. Książę żagański Boson II de Talleyrand-Périgord został uznany przez władze nazistowskie za wroga państwa i pozbawiony obywatelstwa niemieckiego. W czasie II wojny światowej w okolicy Żagania ulokowano duży obóz jeniecki – Stalag VIII C dla żołnierzy i podoficerów alianckich. Pod koniec 1940 r. w obozie tym było więzionych 45 tys. jeńców. W 1942 r. utworzono obóz Luft 3 dla oficerów alianckiego lotnictwa. W 1944 roku w żagańskim obozie miała miejsce spektakularna ucieczka jeńców – oficerów lotnictwa. Obecnie na terenie byłego obozu znajduje się Muzeum Obozów Jenieckich powstałe w 1971 roku.

W lutym 1945 roku Armia Czerwona po ciężkich walkach zdobyła miasto. W wyniku wielodniowych walk i ostrzału artyleryjskiego szereg budynków uległo zniszczeniu. Również Armia Czerwona już po zdobyciu miasta, dokonując licznych podpaleń, przyczyniła się do jego zrujnowania.

W lipcu 1945 roku na mocy postanowień konferencji w Poczdamie, podobnie jak pozostałe tereny Ziem Zachodnich (Ziem Odzyskanych), miasto zostało zaliczone do terytorium Polski. Wówczas niemiecki Sagan stał się Żganiem (nazwa została nadana tymczasowo, po czym zmieniono ją na współczesną - Żagań). Mimo zniszczeń był on sukcesywnie zasiedlany przez osadników z przedwojennej Polski, natomiast ludność niemiecka została prawie w całości wysiedlona do Niemiec. Obecny wygląd najstarszej części Żagania to pozostałości po zniszczeniach w 1945 roku. Dawne budynki w centrum zastąpiono zunifikowanymi, wielopłytkowymi blokami, co destrukcyjnie wpłynęło na wygląd zabytkowego Starego Miasta. W kolejnych latach w Żaganiu odbudowywano zakłady przemysłowe, uruchamiano szkoły i inne instytucje użyteczności publicznej. Wiele zachowanych budowli dawnego Żagania zostało rozebranych (w tym dawny Kościół Łaski, po którym została jedynie wieża, pełniąca obecnie funkcję widokową).

## 11.2 Zabytkowe tereny zieleni w mieście

Park przypałacowy stanowi rozległe założenie krajobrazowe, obejmujące obszar o powierzchni 97,5 ha zlokalizowane w południowo-wschodniej części Żagania, po południowej stronie pałacu, usytuowanego frontem do ul. Szprotawskiej. Park podzielony jest rzeką Bóbr i jej odnogą na trzy części: Park Pałacowy, położoną na wyspie Bażanciarnię i ciągnący się za rzeką Park Górny. Park pałacowy charakteryzował się bogatymi formami architektonicznymi, udziałem urządzeń wodnych i dekoracji architektoniczno-rzeźbiarskich

oraz kompozycją roślinną opartą przede wszystkim na kwiatach sezonowych i roślinach szklarniowych. Główna droga dojazdowa do pałacu prowadzi od północy. Znajduje się przy niej domek portiera (1845 r.), obecnie Centrum Informacji Turystycznej. Ponadto na terenie parku zlokalizowane są:

- po południowej stronie rezydencji oranżeria z rampami (1847 r.),
- przy stawie eklektyczny Domek Wędkarski (1857 r., przeb. 1880 r.) i spichlerz (1855 r.) - obecnie pensjonat „Młynówka”,
- przy Moście Ludwika modernistyczna elektrownia wodna (1924 r.),
- za ul. Żelazną neogotycki zespół szpitalny składający się ze Szpitala Doroty (l. 1851-1859), Domu Wikarego (1851 r.), budynku sióstr zakonnych, tzw. Domu Marii (1906 r.), kaplicy loretańskiej (pocz. XX w.), budynku gospodarczego (pocz. XX w.) i portierni (1 ćw. XX w.) oraz kościół pw. Świętego Krzyża (regotygowany w 1849 r.) - miejsce pochówku przedstawicieli rodziny książęcej,
- przed wejściem na teren szpitala domek portiera w stylu szwajcarskim (1848 r.), ob. siedziba Stowarzyszenia Turystycznego „Piechur”,
- zachowane fontanny z drugiej poł. XIX w. oraz dwa posągi Nike przed fasadą pałacu.

Park Pałacowy i Bażanciarnia mają formę rozległych polan (m.in. Błonie Doroty, Łąka Wilhelminy) urozmaiconych soliterami i grupami drzew. Przetrwwały pomnikowe okazy platanów klonolistnych, dębów szypułkowych, buków zwyczajnych, cisów pospolitych, żywotników zachodnich oraz sosny czarnej i buka zwyczajnego odmiany purpurowej. W punktach widokowych i w miejscach wypoczynku zachowały się głązy narzutowe z inskrypcjami. Park Górny zachował charakter zwartej kompleksu leśnego.

Czytelna pozostała główna oś widokowa prowadząca od pałacu w kierunku południowo-zachodnim, przez przesiekę w Bażanciarni do punktu widokowego na d. Wzgórzu Piotra.

### 11.3 Zabytki o największym znaczeniu dla miasta

Na terenie Żagania występuje wiele zabytków posiadających znaczenie nie tylko lokalne, lecz także ponadregionalne, jak również wykraczające poza granice kraju. Wśród nich na szczególną uwagę zasługują następujące zabytki:

1. Dawne Opactwo Augustianów z kościołem pw. Wniebowzięcia NMP w Żaganiu,
2. Pałac Książęcy z parkiem w Żaganiu,
3. Pałac administracji książęcej w Żaganiu – budynek Kamery Książęcej,
4. Dom Wdowi – budynek Urzędu Miasta,
5. mury miejskie – obronne,

6. kompleks szpitala św. Doroty z kaplicą loretańską,
7. Kościół pw. Św. Krzyża,
8. kopia Kaplicy Bożego Grobu,
9. Kolegium jezuickie z kościołem pw. św. Piotra i Pawła,
10. Wieża kościoła Łaski w Żaganiu.
11. Kościół pw. Św. Ducha w Żaganiu,
12. Kościół pw. Nawiedzenia NMP w Żaganiu.

### 11.3 Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego






Pojęcie krajobrazu kulturowego zostało zdefiniowane jako postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka.

Zasoby krajobrazu kulturowego Żagania to najważniejsze elementy decydujące o jego indywidualności, powstałe w wyniku ścierania się wpływów niemieckich, polskich i czeskich. Zachowane elementy krajobrazu, obejmujące budowle rezydencjonalne, sakralne, industrialne, mieszkalne, użyteczności publicznej, założenia pałacowo-parkowe, zabytkowe cmentarze, stanowią charakterystyczne rysy krajobrazu miasta, które podkreślają jego odrębność i wyjątkowość. Działania militarne, a także pośrednie skutki wojny, zubożyły dotkliwie wielowiekowy dorobek artystyczny pokoleń.











Rada Miasta Żagań w celu ochrony i rewaloryzacji zasobów dziedzictwa kulturowego oraz efektywniejszego wykorzystania tych zasobów uchwaliła „Gminny Program opieki nad zabytkami na lata 2017–2020”. Jednym z priorytetów wskazanego dokumentu jest kształtowanie krajobrazu kulturowego i obszarów zabytkowych gminy poprzez m.in. rozszerzenie zasobu i ochrony dziedzictwa kulturowego gminy, w tym w szczególności utworzenie parku kulturowego dla obszaru obozu jenieckiego oraz zespołu poaugustiańskiego oraz wnioskowanie o uznanie za Pomnik Historii zespołu pałacowo-parkowego wraz z zespołem kościelno-szpitalnym św. Doroty.

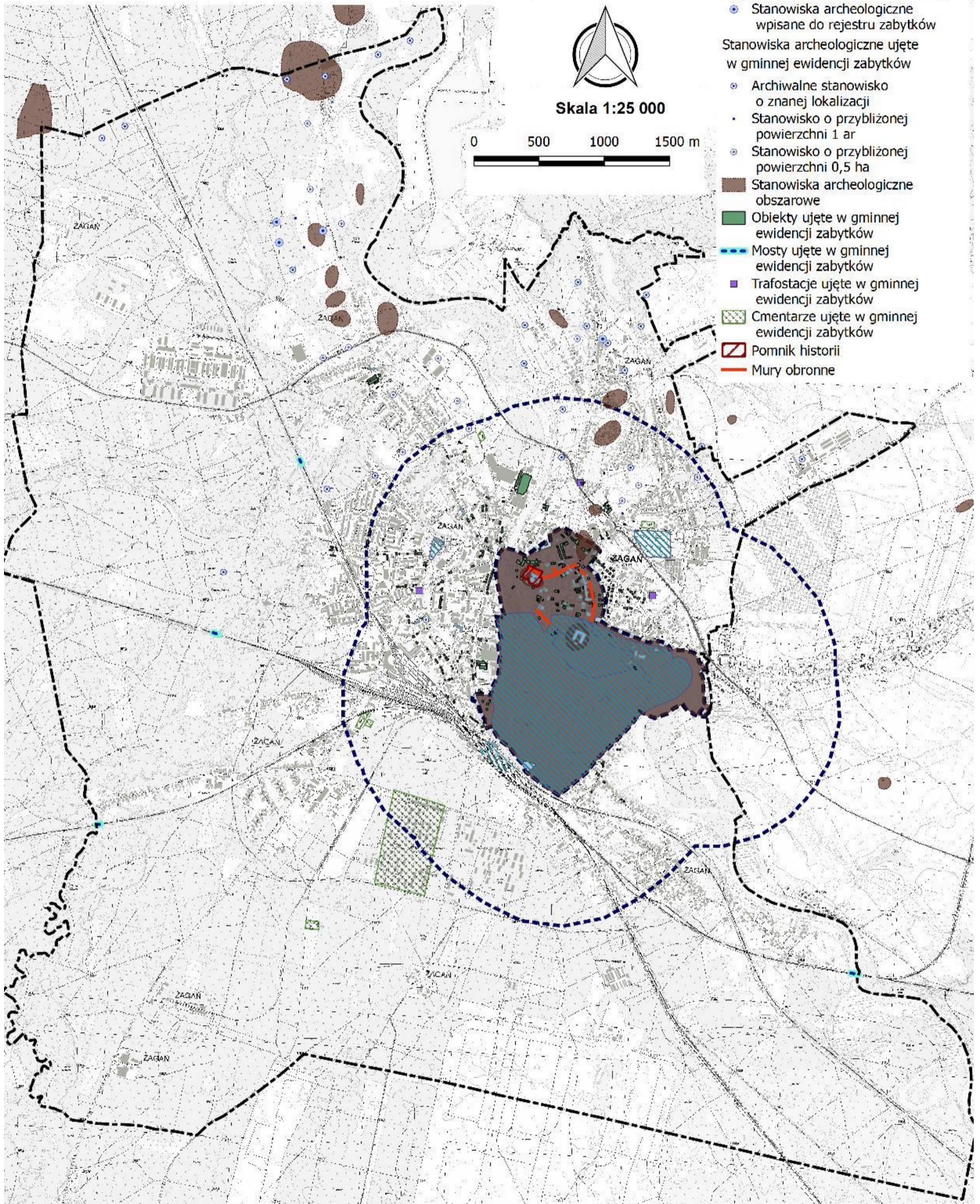
# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ - DZIEDZICTWO KULTUROWE

## Legenda

-  Budynki wpisane do rejestru zabytków
-  Obiekty/Tereny wpisane do rejestru zabytków
-  Zespół urbanistyczno-krajobrazowy wpisany do rejestru zabytków
-  Strefa ochrony konserwatorskiej
-  Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

-  Archiwalne stanowisko o znanej lokalizacji
-  Stanowisko o przybliżonej powierzchni 1 ar
-  Stanowisko o przybliżonej powierzchni 0,5 ha
-  Stanowiska archeologiczne obszarowe
-  Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
-  Mosty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
-  Trafostacje ujęte w gminnej ewidencji zabytków
-  Cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków
-  Pomnik historii
-  Mury obronne



## 12. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez krajobraz priorytetowy należy rozumieć *krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe*. Krajobraz priorytetowy wymaga zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Na dzień uchwalenia studium brak jest audytu krajobrazowego dla województwa lubuskiego, a miasto Żagań nie ma wyznaczonych krajobrazów priorytetowych. Obowiązek uchwalenia audytu powstał wraz z wejściem w życie w dniu 11 września 2015 r. tzw. „ustawy krajobrazowej” (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, Dz. U. z 2015 r., poz. 774.), mającej na celu wzmocnienie narzędzi ochrony krajobrazu.

## 13. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Mówiąc o jakości życia należy uwzględnić zarówno warunki obiektywne, tj. warunki ekonomiczne, zdrowotne, środowiskowe, mieszkaniowe, społeczne, kształtujące poczucie bezpieczeństwa, jak również warunki subiektywne, które postrzegane są indywidualnie przez każdego człowieka, w sposób niepowtarzalny, determinujące jego samopoczucie, wynikające z poczucia m.in. zadowolenia, szczęścia, leku, obaw, nadziei, samotności itp. Głównym zadaniem samorządu terytorialnego jest prowadzenie polityki rozwoju, mającej na celu tworzenie warunków dla poprawy jakości życia lokalnej społeczności. Kluczowym elementem jest przygotowanie takich możliwości i regulacji, aby nieustannie podnosić jakość życia jak największej grupy mieszkańców i w jak najszerszym zakresie. Osiągnięcie powyższego celu możliwe jest wyłącznie przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Poza działaniami skierowanymi w rozwój infrastruktury i gospodarki, ważne są przedsięwzięcia z zakresu kultury, edukacji, sportu i rekreacji. W ostatnich latach priorytetem staje się dostęp do czystego powietrza. Jego stan coraz częściej stanowi jeden z wyznaczników poziomu życia. Poprawa jakości powietrza powinna stanowić jeden z głównych priorytetów na najbliższe lata. W dalszym ciągu obszarem wymagającym doskonalenia jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców, poprzez stworzenie coraz wyższych



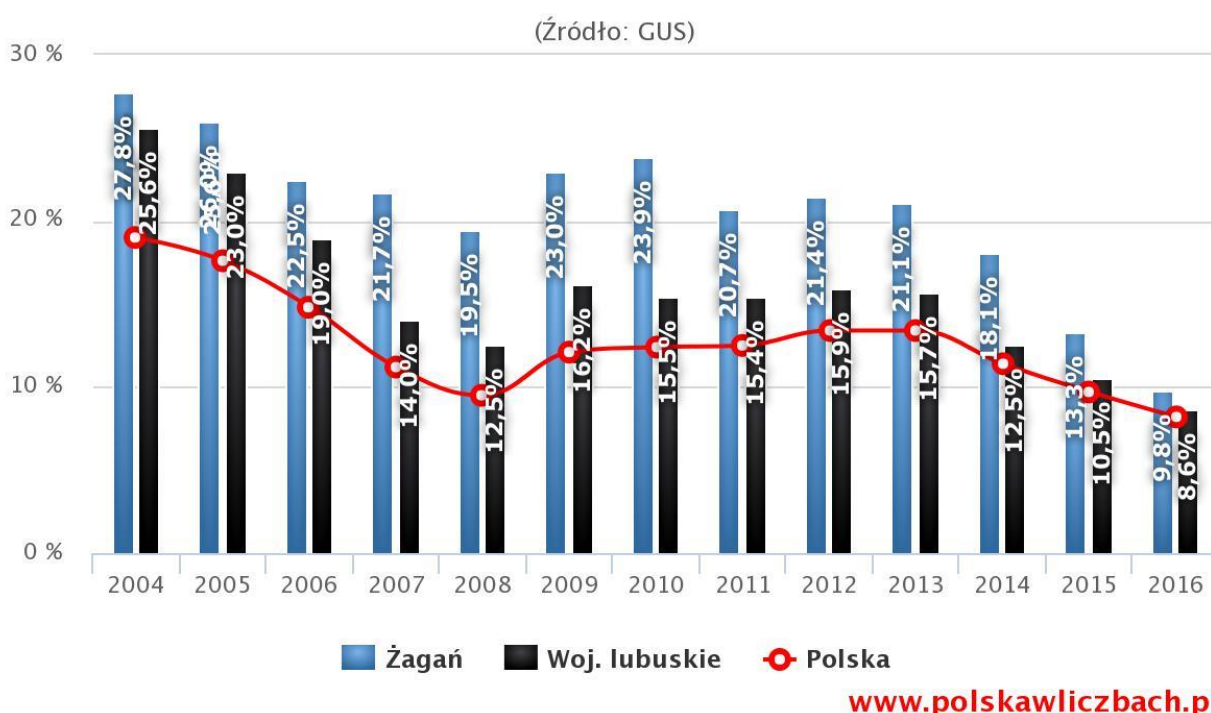
standardów zamieszkiwania, pracy oraz spędzania wolnego czasu.

Równie istotne są potrzeby w zakresie poprawy warunków komunikacyjnych. Przyjazne dla mieszkańców jest miasto umożliwiające przemieszczanie się „bez barier” (takich jak korki, bariery architektoniczne, braki w transporcie publicznym).

### 13.1 Warunki ekonomiczne

Podstawowym czynnikiem zapewniającym poczucie bezpieczeństwa ekonomicznego jest praca i wynikające z niej zarobki. Lokalny rynek pracy jest zależny od poziomu rozwoju ekonomicznego miasta. Według danych statystycznych (stan na 31.12.2016 r.) stopa bezrobocia rejestrowanego w Żaganiu wyniosła 9,8% (13,0% wśród kobiet i 7,0% wśród mężczyzn). Ukształtowała się ona na znacznie wyższym poziomie niż stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa lubuskiego oraz dla całej Polski. Zdecydowanie lepiej sytuacja wyglądała pod koniec 2018r., gdzie liczba zarejestrowanych bezrobotnych wyniosła 398 osób i spadła w stosunku do 2016r. o 271 osób.

Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w Żaganiu w latach 2004 – 2016



Źródło: dane statystyczne GUS, www.poskawliczbach.pl

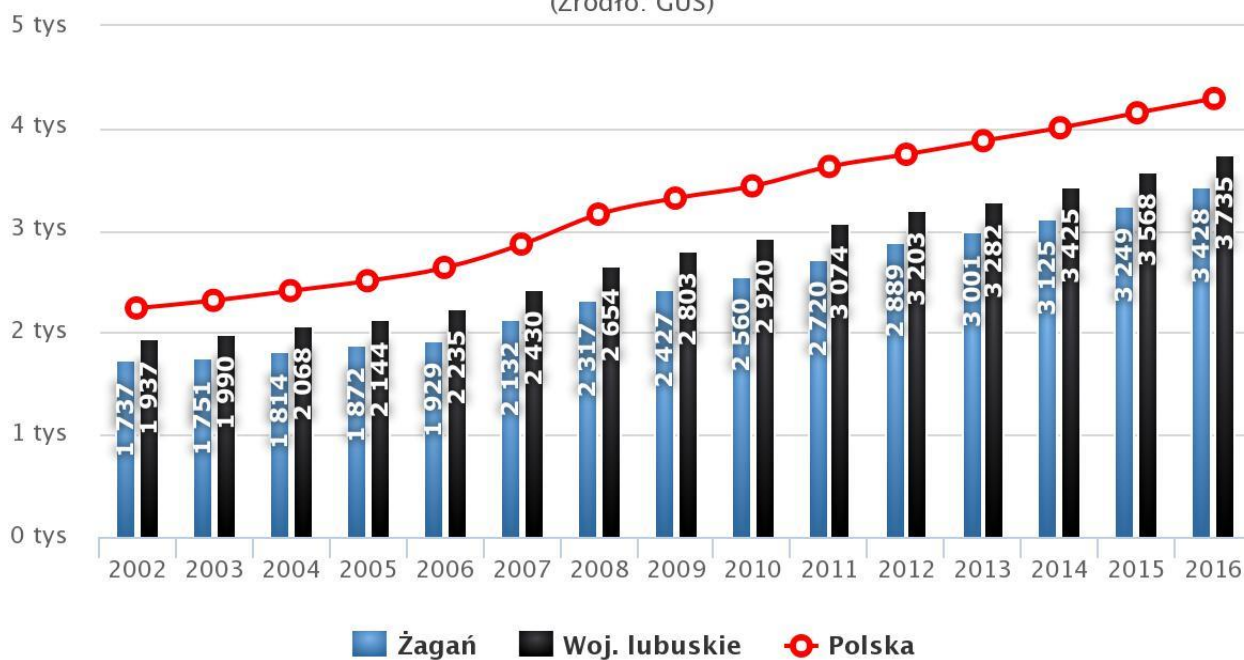
Struktura zatrudnienia w 2016r. wyglądała następująco: 21,1% aktywnych zawodowo

mieszkańców Żagania pracowało w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 29,3% w przemyśle i budownictwie, a 18,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,9% pracowało w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wyniosło 82. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Żaganiu na koniec grudnia 2016r. wynosiło **3 428,40 PLN**, co odpowiadało **79.90%** przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce oraz było o ok. 300 zł niższe od przeciętnego wynagrodzenia w województwie lubuskim.

### Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN) w Żaganiu w latach 2002 – 2016

(Źródło: GUS)



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

Źródło: dane statystyczne GUS, [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

W Żaganiu w 2017 roku zarejestrowanych w rejestrze REGON było 3074 podmiotów gospodarczych (zanotowano ubytek 21 podmiotów w stosunku do 2016r.). Zdecydowana większość firm prowadzona była przez osoby fizyczne, zatrudniające maksymalnie do 9 osób, tworząc mikro-przedsiębiorstwa. Analizując dane od 2009 roku liczba podmiotów kształtuje się na zbliżonym poziomie. Do 2015 roku odnotowywano stopniowy wzrost, po 2015 roku liczba ta sukcesywnie maleje. Znacząca liczba firm z segmentu mikro i małych przedsiębiorstw ma największy udział w tworzeniu miejsc pracy i w istotny sposób

przyczynia się do rozwoju ekonomicznego miasta.

Tab.3 Podmioty gospodarcze w 2017r. w Żaganiu na tle powiatu żagańskiego.

	Powiat	Miasto Żagań
Ogółem	7389	3074
Sektor rolniczy	216	26
Sektor przemysłowy	581	210
Sektor budowlany	1135	412
Pozostałe sektory	5457	2426
<b>Na 10 tys. ludności</b>	<b>922</b>	<b>1176</b>
<b>Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności</b>	<b>629</b>	<b>769</b>

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Na stan ekonomiczny miasta poza ilością działających podmiotów gospodarczych na terenie miasta wpływa również stan finansów publicznych. Suma wydatków z budżetu Żagania wyniosła w **2017** roku **97,2 mln złotych**. Największa część budżetu Żagania – **30,1 %** została przeznaczona na **Dział 801 - Oświata i wychowanie**. Zdecydowanie odnotowano duży spadek wydatków na pomoc społeczną z 29,2% w 2016r. na 6,5%. Przy czym powstał nowy dział **Rodzina** na który, przeznaczono 24,6% wydatków. Łącznie daje to wyższy wskaźnik przeznaczonych środków na politykę społeczną w 2017r. Wydatki inwestycyjne stanowiły **5,6 mln złotych**, czyli **5,8%** wydatków ogółem.

Suma dochodów do budżetu Żagania wyniosła w **2017** roku **97,9 mln złotych**. Oznacza to wzrost dochodów w porównaniu do roku **2016r.** . Największa część dochodów wygenerował **Dział 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (40,1%)**.

### 13.2 Warunki mieszkaniowe

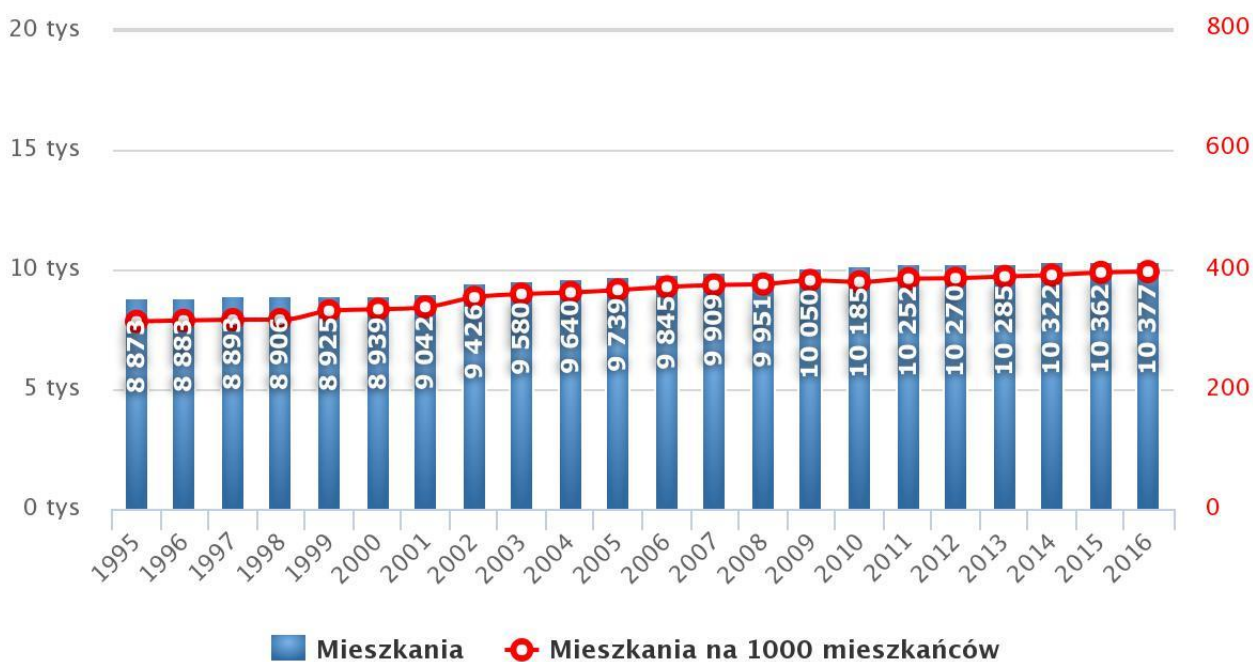
Według danych GUS całkowite zasoby mieszkaniowe w Żaganiu to 10.377 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 396 mieszkań. Jest to wartość większa od wartości dla województwa lubuskiego oraz większa od średniej dla całej Polski. Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania to 62,30 m<sup>2</sup>, co stanowi 24,70m<sup>2</sup> przypadające na 1 mieszkańca. Są to wartości niższe od przeciętnych dla województwa lubuskiego i całego kraju.

Dynamika przyrostu zasobów mieszkaniowych w przeciągu ostatnich 5 lat jest bardzo słaba. Obrazuje to poniższy wykres.

Dynamika przyrostu mieszkań w Żaganiu

## Liczba mieszkań w latach 1995–2016

(Źródło: GUS)



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

Źródło: dane statystyczne GUS, [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

W 2017 roku w Żaganiu oddano do użytku 46 mieszkań, co stanowi 1,76 nowych lokali na każdych 1000 mieszkańców. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa lubuskiego oraz od średniej przypadającej dla całej Polski.

Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Żaganiu to 4,26 i jest większa od przeciętnej liczby izb dla województwa lubuskiego oraz większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2017 roku w Żaganiu to 96,30 m<sup>2</sup> i jest większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa lubuskiego oraz nieznacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Z danych za 2016 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła 62,30m<sup>2</sup> i jest to wartość zarówno niższa od wartości dla całego województwa, jak i Polski.

W 2016 roku 60,9% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 39,1% na lokale zakładowe.

### 13.3 Stan infrastruktury społecznej

Na terenie Żagania stosunkowo dobrze rozwinięta i rozplanowana jest sieć placówek wczesno-edukacyjnych, nie mniej jednak z danych statystycznych wynika, że liczba miejsc dla dzieci w żłobkach i przedszkolach nie jest wystarczająca. W 2016 roku na 965 dzieci w wieku od 3-6 lat przypadało 799 miejsc w przedszkolach. W grupie wiekowej 0-2 lat zarejestrowano 707 dzieci, przy czym do żłobka uczęszczało 139.

Tab. Wykaz żłobków na terenie miasta Żagań

Lp.	Placówka	Adres
1	Żłobek publiczny nr 1	ul. Skarbowa 24
2	Żłobek niepubliczny „BRZDAĆ”	ul. Chrobrego 16 b
3	Klub dziecięcy „Sówka”	ul. Gimnazjalna 14

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Żagań

Tab. Wykaz przedszkoli na terenie miasta Żagań

Lp.	Placówka	Adres
1	Miejskie Przedszkole nr 2	ul. Skarbowa 13
2	Miejskie Przedszkole nr 3	ul. Skarbowa 24
3	Miejskie Przedszkole nr 5	ul. Wałowa 12
4	Miejskie Przedszkole nr 6	ul. Żarska 16
5	Przedszkole Niepubliczne „BRZDAĆ”	ul. Chrobrego 16 b
6	Punkt Przedszkolny „Jacek i Agatka”	ul. Słowackiego 22a
7	Przedszkole Niepubliczne „Zielony Zakątek”	ul. Fabryczna 2
8	Oddział Przedszkolny przy PSP1	ul. Wojska Polskiego 7
9	Oddział Przedszkolny przy PSP2	ul. Wojska Polskiego 1
10	Oddział Przedszkolny przy PSP3	ul. Szkolna 42
11	Oddział Przedszkolny przy PSP4	ul. Wesola 38
12	Oddział Przedszkolny przy PSP5	ul. Nocznickiego 18

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych <http://lubuskie.przedszkola.edubaza.pl/>

Tab. Wykaz szkół podstawowych na terenie miasta Żagań

Lp.	Placówka	Adres
1	Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1	ul. Wojska Polskiego 7
2	Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2	ul. Wojska Polskiego 1
3	Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3	ul. Szkolna 42
4	Publiczna Szkoła Podstawowa nr 4	ul. Wesoła 38
5	Publiczna Szkoła Podstawowa nr 5	ul. Nocznickiego 18
6	Publiczna Szkoła Podstawowa nr 7	ul. Żarska 1
7	Prywatna Szkoła Podstawowa	ul. Dworcowa 49

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych <http://lubuskie.przedszkola.edubaza.pl/>

Tab. Wykaz szkół ponadpodstawowych (wcześniej ponadgimnazjalnych) na terenie miasta Żagań

Lp.	Placówka	Adres
1	Zespół Szkół Ogólnokształcących	pl. Orłąt Lwowskich 4
2	Zespół Szkół Tekstylno-Handlowych	ul. Gimnazjalna 13
3	Zespół Szkół Technicznych i Licealnych	ul. Pomorska 8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych <http://lubuskie.przedszkola.edubaza.pl/>

### 13.4 Kultura i sport

Żagań jest jednym z głównych ośrodków turystycznych województwa lubuskiego. Zawdzięcza to szerokiej gamie zabytków, w tym także obiektów o znaczeniu ponadregionalnym. W Żaganiu istnieje zarówno zaplecze kulturalne, jak i sportowe. Na terenie miasta funkcjonują różne instytucje i podmioty, które realizują zadania z zakresu kultury i sportu, m.in. Pałac Książęcy Sp. z o.o., którego działalność obejmuje trzy obszary:

- prowadzenie i zarządzanie Kompleksem turystyczno-rekreacyjnym ARENA przy ulicy Kochanowskiego 6 w Żaganiu, w którego skład wchodzi hostel sportowy, kryta pływalnia, zaplecze socjalno-biurowe, zaplecze socjalno-techniczne, budynek SQUASH, stadion sportowy obejmujący boisko trawiaste, boisko treningowe o nawierzchni sztucznej wraz z infrastrukturą lekkoatletyczną, korty tenisowe;
- zarządzanie nieruchomościami należącymi do Gminy Żagań o statusie miejskim, powierzonymi spółce do administrowania, w skład których wchodzi Pałac Książęcy przy

ulicy Szprotawskiej, Park Pałacowy o powierzchni prawie 100 ha, Pensjonat „Młynówka” przy ulicy Żelaznej, tzw. domek Wartownika przy ulicy Szprotawskiej, Wieża Widokowa na placu Królowej Jadwigi, Hala Sportowo-Widowiskowa przy ulicy Kochanowskiego, kąpielisko miejskie przy ulicy Niepodległości, stadion sportowy przy ulicy Karpińskiego;

- realizacja zadań zleconych przez Gminę Żagań o statusie miejskim z zakresu sportu i rekreacji w tym,
- organizacja sportu szkolnego oraz imprez sportowych takich jak Bieg Niepodległości, Cross Żagański, Europejski Tydzień Sportu,
- realizacja projektu „Żagańska Szkoła Pływania”,
- organizacja Żagańskiej Ligii Michała,
- współorganizacja imprez miejskich takich jak Jarmark Św. Michała, Żagańska Majówka.

Centrum Kultury w Żaganiu odpowiedzialne jest za organizację imprez kulturalnych na terenie miasta oraz wystaw, wernisaży, spektakli, projekcji filmów, jak również zajęć dla dzieci, młodzieży i dorosłych prowadzonych w ramach sekcji.

Muzeum Obozów Jenieckich powstało w 1971 roku, aby upamiętnić losy jeńców wojennych podczas II Wojny Światowej. Początkowo jednostka ta nosiła nazwę Muzeum Martyrologii Alianckich Jeńców Wojennych. Obecnie muzeum zajmuje obszar ponad 11 ha. Placówka funkcjonuje całorocznie. Na jej terenie odbywają się cykliczne obchody upamiętniające wydarzenia historyczne. Dla zwiedzających dostępne są tereny poobozowe, zrekonstruowany barak oraz tunel uciezkowy Harry.

Miejska Biblioteka Publiczna im. Papuszy zlokalizowana jest w Pałacu Książęcym.

Szkoła Muzyczna I i II stopnia, która poza funkcją edukacyjną organizuje różne ogólnodostępne koncerty m.in. Mistrzowskie Kursy Muzyczne - fortepian i zespoły kameralne, Międzywojewódzki Konkurs Gitary Klasycznej i inne.

Na terenie miasta i gminy funkcjonuje ok. 65 stowarzyszeń, których część działa w obszarze sportu, rekreacji i kultury. Należą do nich m.in.:

- WKS Sobieski Arena Żagań,
- Uczniowski Klub Sportowy „Czarni” Żagań,
- Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze Oddział w Żaganiu Pancerniaczy, Stowarzyszenie Turystyki Wodnej „Szron-Czerna”,
- Automobil „VITAL MOTOR CLUB” w Żaganiu,
- Stowarzyszenie Turystyczne „Piechur”,

- Speleoklub „Bobry”,
- ULKS „Huragan” Żagań,
- Żagańskie Towarzystwo Historyczne,
- Towarzystwo Przyjaciół Żagania,
- Stowarzyszenie Turystyczne „Ogniwo” w Żaganiu,
- Żagańskie Stowarzyszenie Muzyczne „Octava”,
- Stowarzyszenie Turystyki Wodnej „Szron-Czerna ”,
- Stowarzyszenie Pływackie „Żagańskie Boberki”.

### 13.5 Warunki zdrowotne

Na 1000 ludności Żagania przypada 10.46 zgonów. Jest to więcej od wartości średniej dla województwa lubuskiego oraz nieznacznie więcej od wartości średniej dla kraju. W 2016 roku 45,1% zgonów w Żaganiu spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 25,6% zgonów w Żaganiu były nowotwory, a 3,5% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego.

Na terenie miasta Żagań opieką zdrowotną zajmuje się 105. Kresowy Szpital Wojskowy z Przychodnią - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Żarach filia w Żaganiu przy ul. Żelaznej 1. Obecnie zakład posiada w Żaganiu 7 oddziałów i 2 pododdziały oraz 12 oddziałów, 6 pododdziałów szpitalnych w Żarach. Szpital dysponuje również specjalistycznymi poradniami lekarskimi, bazą diagnostyczną oraz gabinetami lekarzy podstawowej opieki zdrowotnej. Na terenie miasta usługi z zakresu opieki zdrowotnej świadczą ponadto:

1. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Kormed" przy ul. Dworcowej 70, w którym opiekę zapewniają lekarze: chirurg, psychiatra, laryngolog, stomatolog, pediatra;
2. Zakład Rehabilitacyjny "Reh-Med" przy ul. Jarzębinowej 3;
3. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Praktyka Lekarza Rodzinnego KOWALSKA-BODNAR s.c. , ul. Dąbrowskiego 1,
4. SANA Gabinety Specjalistyczne przy ul. Długiej 1, w której opiekę zapewniają lekarze: urolog, neurolog, internista-diabetolog, ginekolog, psycholog, ortopeda, medycyna pracy;
5. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Alfa" przy ul. Dworcowej 49 - Zakład Rehabilitacji i Fizykoterapii;
6. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Zespół Lekarzy "Mandragora" s.c. E.Welcz, A.Uchman przy ul. Sobieskiego 14;
7. Praktyka Lekarza Rodzinnego Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Hipokrates"



przy ul. Kopernika 3;

8. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "MEDICUS" Pierkoś i Partnerzy S.P. przy ul. Osiedle Na Górcie 45/A, w którym opiekę zapewniają: lekarz rodzinny, pediatra;

9. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Poradnia Medycyny Pracy przy ul. Piłsudskiego 2;

10. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "MON-MED" przy ul. Dworcowej 70, w którym usługi świadczy lekarz rodzinny;

11. Gabinety Lekarskie przy ul. Rynek 31/32, w których opiekę zapewniają lekarze: dermatolog, neurolog, kardiolog, ginekolog;

12. "Rom-Med" Serwis Medyczny przy ul. Żelaznej 1;

13. Regionalne Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa przy ul. Szprotawskiej 45A.

### 13.6 Obciążenie demograficzne

Trwający proces starzenia się ludności przejawia się zwłaszcza we wskaźnikach obrazujących współczynnik obciążenia osobami w wieku poprodukcyjnym, który opisuje, ile osób w wieku poprodukcyjnym przypada na 100 osób w wieku produkcyjnym. Wartość tego wskaźnika ma duże znaczenia zarówno dla rozwoju miasta, jak i wyznaczenia jego kierunków. Na wysokość tego wskaźnika mają wpływ takie czynniki jak przyrost naturalny i migracje. W Żaganiu wskaźnik obciążenia demograficznego pod koniec grudnia 2016 roku wyniósł 35,7% i okazał się wyższy zarówno od średniego wskaźnika dla województwa lubuskiego, jak również dla całego kraju. Proces starzenia się żagańskiego społeczeństwa jeszcze bardziej widoczny jest we współczynniku obciążenia osobami w wieku poprodukcyjnym i wynosi 128,6%, co znacznie odbiega od wskaźnika dla całej Polski (115,5%) oraz województwa lubuskiego (112,1%).

### 13.7 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i ich mienia

W hierarchii potrzeb ludzkich zapewnienie bezpieczeństwa, poza potrzebami fizjologicznymi, ma charakter priorytetowy. W tym pojęciu mieści się również ochrona zdrowia oraz mienia.

W 2017 roku w Żaganiu stwierdzono szacunkowo 556 przestępstw. Oznacza to, że na każdym 1000 mieszkańców odnotowano 21,19 przestępstw. Jest to wartość mniejsza od wartości dla województwa lubuskiego oraz większa od średniej dla całej Polski. Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw ogółem w Żaganiu wynosi 70% i jest nieznacznie mniejszy od wskaźnika dla województwa lubuskiego oraz porównywalny do wskaźnika dla całej Polski.

W przeliczeniu na 1000 mieszkańców Żagania najwięcej stwierdzono przestępstw o charakterze kryminalnym – 15,29 oraz przeciwko mieniu -11,01. W dalszej kolejności odnotowano przestępstwa o charakterze gospodarczym – 2,99, drogowe – 1,80 oraz przeciwko życiu i zdrowiu - 0,29.

W celu poprawy bezpieczeństwa w mieście działają Komenda Powiatowa Policji w Żaganiu, Komenda Straży Miejskiej w Żaganiu oraz Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Żaganiu, które swoim zakresem działań obejmują obszar miasta i powiatu żagańskiego. Ponadto do poprawy bezpieczeństwa przyczyniają się programy prewencyjne, działania zapewniające bezpieczeństwo socjalne oraz monitoring miejski.

#### 14. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Szczegółowe analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta przedstawione zostały w „Strategii Rozwoju Miasta Żagań na lata 2015-2020”, która wyznacza 5 głównych celów strategicznych rozwoju:

1. rozwój lokalnej przedsiębiorczości i tworzenie klimatu dla wzrostu gospodarczego;
2. stworzenie kompleksowej oferty turystycznej i rekreacyjnej oraz ochrona dziedzictwa kulturowego miasta;
3. tworzenie warunków aktywnego rozwoju młodzieży i dorosłych oraz budowa społeczeństwa opartego na wiedzy;
4. rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, walka z bezrobociem i zrównoważony rozwój;
5. sprawne i efektywne zarządzanie miastem.

Głównym wyznacznikiem potrzeb rozwojowych miasta jest ocena jakości życia mieszkańców oraz określenie preferowanych kierunków rozwoju przez samych mieszkańców. Na potrzeby opracowania Strategii Rozwoju Miasta Żagań na lata 2015-2020 przeprowadzono ankietę. Jako główne problemy społeczne wymagające rozwiązania respondenci wskazali bezrobocie oraz emigrację młodych i dobrze wykształconych ludzi. Niezadowolająca, w opinii znacznej części ankietowanych, okazała się również opieka zdrowotna i komunikacja publiczna. Żaden z badanych nie ocenił na ocenę bardzo dobrą stanu dróg.

Zgodnie z założeniami polityki przestrzennej województwa lubuskiego Żagań wraz z Żarami oraz gminami wiejskimi tworzą miejski obszar funkcjonalny ośrodka

subregionalnego, w którym zarówno miasta Żagań, jak i Żary stanowią rdzenie obszaru, co oznacza, że uzupełniają się wzajemnie pełnionymi funkcjami, stwarzając tym samym wyjątkową sytuację na tle województwa.

Do zadań priorytetowych i kluczowych polityki przestrzennej miejskich ośrodków funkcjonalnych należą:

- zachowanie spójności przestrzennej obszaru,
- zachowanie ładu przestrzennego w strefach zurbanizowanych oraz na terenach wiejskich,
- kształtowanie przyjaznych mieszkańcom przestrzeni publicznych, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, rozwój urbanizacji w nawiązaniu do ukształtowanych układów osadniczych,
- rewitalizacja obszarów zdegradowanych,
- zachowanie ciągłości i ochrona przed zabudową obszarów pełniących głównie funkcje przyrodnicze, w tym klimatyczne (kliny napowietrzające),
- dbałość o wysoki standard terenów zieleni,
- wzmacnianie infrastruktury turystycznej,
- podejmowanie działań mających na celu ochronę zabytków i zachowanie krajobrazu kulturowego,
- wyznaczanie nowych terenów mieszkaniowych z zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej,
- wzmacnianie infrastruktury społecznej,
- wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych w oparciu o istniejący układ komunikacyjny i tereny uzbrojone w infrastrukturę techniczną, w sposób minimalizujący negatywny wpływ na jakość środowiska przyrodniczego i warunki zamieszkania, z zachowaniem obowiązujących przepisów,
- wykluczenie lokalizacji zabudowy chronionej akustycznie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych,
- wyznaczanie nowych terenów mieszkaniowych z uwzględnieniem uwarunkowań demograficznych,
- zapewnienie niezbędnych rezerw terenowych pod lokalizację systemów infrastruktury technicznej obsługującej obszary aktywności gospodarczej,
- rozbudowa zintegrowanej sieci transportowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- dążenie do zapewnienia dostępności komunikacyjnej ośrodka miejskiego za pomocą komunikacji publicznej i rowerowej,

- uwzględnienie w zagospodarowaniu obszarów zagrożonych powodzią oraz budowy niezbędnej infrastruktury służącej ograniczaniu ryzyka powodziowego i skutków powodzi.

W ramach porozumienia czterech gmin utworzony został Żarsko-Żagański Obszar Funkcjonalny, którego zadaniem jest dalsza wzajemna integracja społeczności w sąsiadujących ze sobą gminach. Na mocy porozumienia samorzady mogą wspólnie realizować przedsięwzięcia w dziedzinie inwestycji, kultury, turystyki, gospodarki komunalnej oraz promocji regionu, a przede wszystkim kreować korzystne warunki do rozwoju gospodarczego.

## 15. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, W TYM UWZGLĘDNIAJĄCE TAM GDZIE TO UZASADNIONE, MIGRACJE W RAMACH MIEJSKICH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH OŚRODKA WOJEWÓDZKIEGO

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 1, w związku z art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza demograficzna na potrzeby Studium sporządzana jest w celu określenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę.

Prognozując zmiany liczby ludności należy uwzględnić płodność, umieralność oraz migracje wewnętrzne i zewnętrzne. Przyrost naturalny w Żaganiu w 2016 roku wyniósł 1,1, zaś saldo migracji -98. Prognozy demograficzne sporządzane przez GUS w dłuższej perspektywie ( do 2050r.) dotyczą całych powiatów, zaś dostępne prognozy wyłącznie dla miasta Żagań przewidziane są do 2030r. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat Dla potrzeb niniejszego dokumentu przyjęto prognozowaną liczbę ludności nie dłuższą niż do 2046 roku. Wyliczenia oparto zarówno na prognozie dla powiatu jak i miasta Żagania. Z ostatnich prognoz wykonanych dla powiatu żagańskiego wynika, że ludność powiatu będzie sukcesywnie się zmniejszać, osiągając 60.600 osób w 2050 roku, co w porównaniu do roku 2016 stanowi ubytek ludności w wysokości 21,4%.. Ponieważ dane wskaźnika przyrostu naturalnego dla Żagania znacznie odbiegają od średniej dla całego powiatu (która w 2016 roku wyniosła -2,1) oraz salda migracji (które dla całego powiatu wyniosło -230), procentowy spadek liczby ludności został proporcjonalnie pomniejszony z 21,4% do 10%. Przyjęcie wskaźnika ubytku w wysokości 10% jest równocześnie poparte danymi w zakresie prognozowanej liczby ludności dla miasta Żagań na lata 2017-2030.

Tab. 4 Prognozowana liczba ludności w powiecie żagańskim i w mieście Żagań

LUDNOŚĆ OGÓŁEM	STAN NA 31.12.2016R.	PROGNOZA NA 2046	% ubytku ludności
POWIAT ŻAGAŃSKI	80.633	63.379	21,4%
MIASTO ŻAGAŃ	26.166	<b>23.549</b>	<b>10%</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując powyższe dane należy przyjąć, że ludność miasta Żagań w perspektywie 30 lat zmniejszy się o 2747 osób. Należy równocześnie wziąć pod uwagę, że prognozowanie demograficzne ma charakter niepewny, w związku z niemożliwością przewidzenia faktycznych zjawisk w mieście, które w sposób istotny mogą odwrócić dotychczasowe tendencje demograficzne. Prognozy nie uwzględniają koniunktury gospodarczej, nowych inwestycji, klęsk żywiołowych czy zjawisk politycznych o charakterze międzynarodowym, w tym napływu imigrantów. Jednym z czynników wpływających pozytywnie na przyrost liczby mieszkańców jest rozwój gospodarczy. Obecnie w Żaganiu uzbrajane są tereny inwestycyjne, w celu przyciągnięcia nowych inwestorów. Utworzenie nowych, konkurencyjnych miejsc pracy może istotnie wpłynąć na prognozowaną liczbę mieszkańców. Przy założeniu, że uzbrojone tereny oraz planowane do uzbrojenia zostaną w całości zagospodarowane zgodnie z założeniami małymi i średnimi przedsiębiorstwami, powstanie około 1000 nowych miejsc pracy. Może to potencjalnie wpłynąć na zwiększenie liczby mieszkańców o 2000 osób w stosunku do prognozy wynikającej wyłącznie ze zmian demograficznych.

Tab. 5 Prognozowana liczba ludności w Żaganiu przy uwzględnieniu polityki gospodarczej miasta

LUDNOŚĆ OGÓŁEM	STAN NA 31.12.2016R.	PROGNOZA NA 2046	PROGNOZA NA 2046 (przy uwzględnieniu rozwoju gospodarczego)
MIASTO ŻAGAŃ	26.166	23.549	<b>25.549</b>

## 16. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Zgodnie z art. 10. ust. 5 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) podczas sporządzania studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione powyżej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, obliczonej w wyniku szacowania chłonności, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jeżeli zapotrzebowanie to przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- określa się możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, oraz potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.

### **Założenia do określenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową:**

Na podstawie analizy społecznej i prognoz demograficznych zostały przyjęte dwa podstawowe wskaźniki pozwalające najtrafniej w przypadku Żagania określić

zapotrzebowanie na nową zabudowę: planowana liczba ludności (PLL) i planowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca (PPPUM).

#### Planowana liczba ludności (PLL)

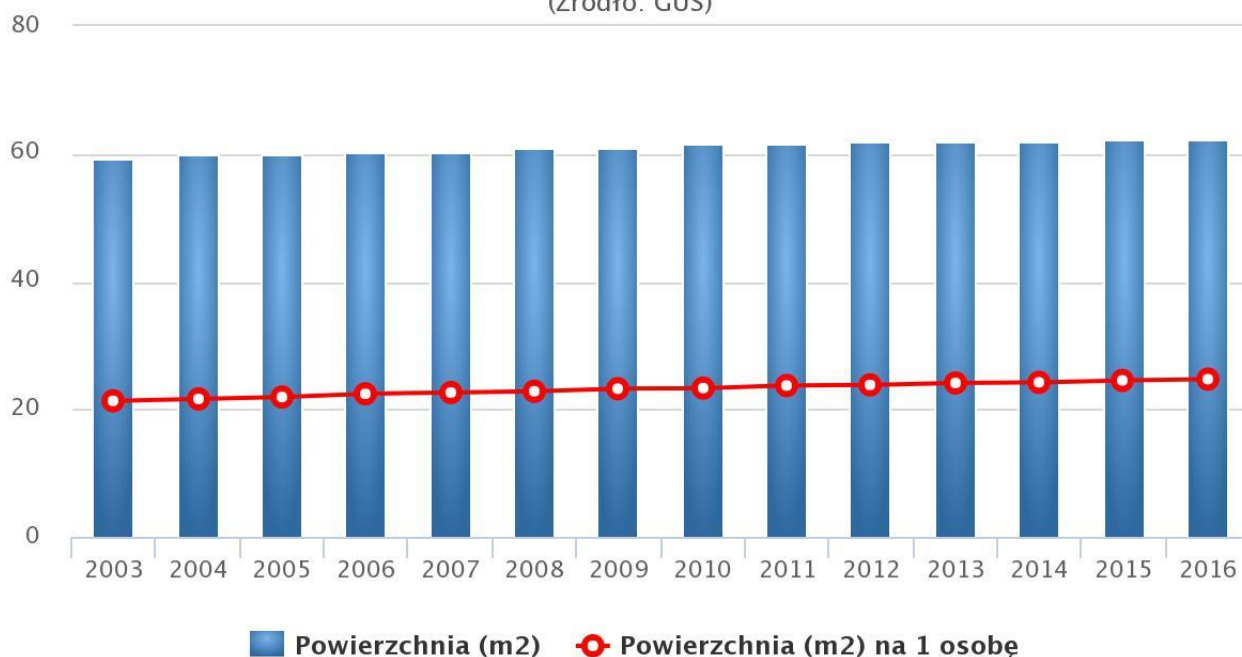
Liczba ludności w Żaganiu w 2016 roku wynosiła 26.166 osób. W perspektywie najbliższych 30 lat (licząc od 2016 r.), w wyniku niekorzystnych zjawisk demograficznych przewiduje się, że liczba ta ulegnie zmniejszeniu. Zgodnie z wyliczeniami określonymi w pkt. 15 Uwarunkowań PLL wyniesie 25 549 osób.

#### Planowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca (PPPUM)

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w 2016 r. wyniosła 62,30 m<sup>2</sup>, natomiast w przeliczeniu na 1 mieszkańca (PPUM\_NA\_M) 24,70 m<sup>2</sup>. Obie te wartości odstają od danych wyliczonych dla województwa lubuskiego (odpowiednio 73,50 m<sup>2</sup>, 26,70 m<sup>2</sup>) oraz Polski (odpowiednio 73,80 m<sup>2</sup>, 27,40 m<sup>2</sup>). Poniższa rycina obrazuje wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w ostatnich latach.

### Przeciętna powierzchnia (m<sup>2</sup>) użytkowa mieszkania w latach 2003–2016

(Źródło: GUS)



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

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) została obliczona na podstawie poniższego wzoru:

$$PUM = LL \times PPUM\_NA\_M$$

$$26\ 166 \times 24,70 \text{ m}^2 = 646300,2 \text{ m}^2$$

Zważając zarówno na tendencję wzrostową przeciętnej powierzchni użytkowej

mieszkania wynikającą z dążenia do poprawy jakości warunków mieszkaniowych, jak i wyższą średnią dla województwa lubuskiego i Polski zakłada się, że w perspektywie najbliższych 30 lat średnia wielkość powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę będzie stopniowo wzrastać, osiągając minimalnie aktualną średnią dla Polski tj. 27,40 m<sup>2</sup>.

#### Planowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań

$$PPPUM = PLL \times PPPUM\_NA\_M = 25\,549 \times 27,40 \text{ m}^2 = 700042,6 \text{ m}^2$$

Dla uproszczenia przyjęto, że wartość planowanego przyrostu powierzchni użytkowej mieszkań (PPUM - PUM) stanowi powierzchnię użytkową zabudowy, określającą zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

$$PPPUM - PUM = 700042,6 \text{ m}^2 - 646300,2 \text{ m}^2 = \mathbf{53742,6 \text{ m}^2}.$$

Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych zwiększono zapotrzebowania na zabudowę w stosunku do wyników analizy demograficznej o 30% (wskaźnik zwiększający wynikający z przepisów art. 10 ust. 7 pkt 2 upzp).

Zatem zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wynosi **69865,38 m<sup>2</sup>**.

Przy sporządzaniu bilansu przyjęto podział funkcjonalny na zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę produkcyjną i usługową. Pozostałe funkcje zostały uznane za marginalne w kontekście Żagania, mające charakter uzupełniający głównie dla funkcji mieszkaniowej. Określono zapotrzebowanie na zabudowę w skali całego miasta oraz chłonność terenów dla obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów poza tymi obszarami, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Z perspektywy zrównoważonego rozwoju miasta powyższe obszary należy uznać jako preferowane pod lokalizację nowej zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności powinno się wykorzystać maksymalnie dostępne tereny na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

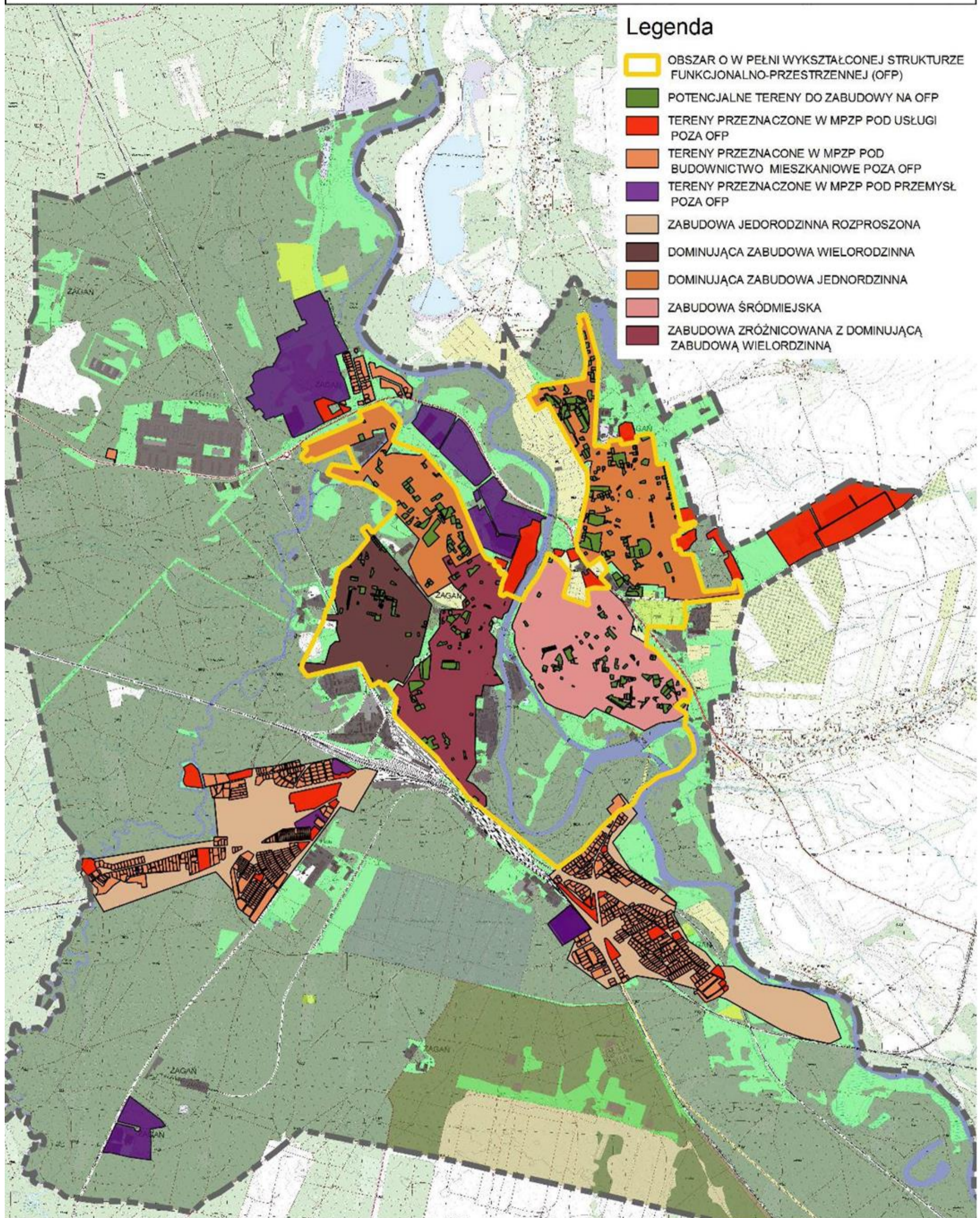
Na terenie Żagania nie jest łatwo wyodrębnić obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wiele terenów posiada charakter silnie zróżnicowany funkcjonalnie, o nie dającym się łatwo zdefiniować przeważającym kierunku rozwoju. Występowanie zespołów zabudowy o jednorodnych cechach funkcjonalnych jest rzadkie. Najczęściej na obszarach stosunkowo monolitycznych pod względem przeznaczenia występują pojedyncze obiekty o innej funkcji. Na przykład na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują pojedyncze budynki mieszkaniowe wielorodzinne. Do najbardziej homogenicznych obszarów możemy zaliczyć dzielnice zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które w przeszłości zostały włączone w granice administracyjne miasta Żagań, oznaczone na schemacie nr... jako teren 5 (dzielnice Kolonia



Laski, Moczyń). Jednak ze względu na wyraźną odległość od centrum miasta oraz granicę stworzoną przez tereny kolejowe i rzekę, tereny te nie zostały włączone do obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej został zdefiniowany jako teren zwarty, o wysokiej koncentracji zabudowy, uwarunkowany historycznie, wyposażony w układ dróg oraz niezbędną infrastrukturę społeczną i techniczną. W ramach tego obszaru wyznaczono jako teren nr 1 obszar z dominującą zabudową wielorodzinną, zlokalizowany na południe od ulicy Żarskiej (osiedle Sosnowa, Sportowa, Bema), teren 2 – obszar o dominującej zabudowie jednorodzinnej (osiedle Łąkowa, Rybaki), teren 3 – obszar zabudowy śródmiejskiej, charakteryzujący się występowaniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnnej z współlistniejącą funkcją usługową, teren 4 – teren najbardziej zróżnicowany funkcjonalnie z dominującą zabudową wielorodzinną (teren zlokalizowany między ul. Księżnej Żaganny, Kolejową, i Dworcową)

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEGO ŻAGANIA BILANS TERENÓW



Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej wynosi 646300,2 m<sup>2</sup>. Ogólna liczba mieszkań w Żaganiu wynosi 10377 (dane za 2016 r.) i mieści się w 2357 budynkach, z czego 1740 budynków zlokalizowanych jest na wyznaczonym obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Z analizy danych przestrzennych wynika, że 937 budynków na w/w obszarze stanowią domy jednorodzinne, zaś pozostała liczba to budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Tereny mieszkaniowe zajmują 209,88 ha, w tym na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej 121,22 ha.

Tab. 6 Wskaźniki charakteryzujące zabudowę o funkcji mieszkaniowej

Przeciętna gęstość mieszkań (mieszk./ha) *		Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> ) **		Gęstość powierzchni użytkowej mieszkań (m <sup>2</sup> /ha)		Udział w ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań (%)*	
MN	MW	MN	MW	MN	MW	MN	MW
15	143	140	49,28	2100	7047	32%	68%

\* obliczenia dokonane w wyniku analizy danych przestrzennych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Żaganiu oraz dane z GUS,

\*\* z powodu braku danych p.u. mieszkań w rozdzieleniu dla terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej obliczono dane proporcjonalnie w odniesieniu do dostępnej statystyki dla całej Polski, przy uwzględnieniu średniej powierzchni użytkowej mieszkań dla Żagania.

Zważając na obserwowane tendencje związane z preferowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizowanej na działkach o powierzchni ok 1000 m<sup>2</sup> oraz zwiększającym się zapotrzebowaniem na mieszkania o większej powierzchni użytkowej, powyższe wskaźniki zostały dostosowane do przyszłych potrzeb.

Tab. 7 Wskaźniki przyjęte na potrzeby szacowania zapotrzebowania na tereny o funkcji mieszkaniowej

Przeciętna gęstość mieszkań (mieszk./ha) *		Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> ) **		Gęstość powierzchni użytkowej mieszkań (m <sup>2</sup> /ha)		Udział w ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań (%)*	
MN	MW	MN	MW	MN	MW	MN	MW
10	100	130	60	1300	6000	45%	55%

Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe zostało obliczone w następujący sposób:

**69865,38 m<sup>2</sup> x 55% / 6000m<sup>2</sup>/ha = 6,4ha – tereny mieszkaniowe zabudowa wielorodzinna**

**69865,38 m<sup>2</sup> x 45% / 1300m<sup>2</sup>/ha = 24,18 ha - tereny mieszkaniowe zabudowa jednorodzinna**

**Łączne zapotrzebowanie 30,58 ha**

## Zapotrzebowanie na tereny obsługi komunikacji oraz tereny rekreacji i odpoczynku.

### Założenia:

Z uwagi na to, iż na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz śródmiejskiej brakuje miejsc parkingowych oraz terenów rekreacji i odpoczynku (w tym terenów zielonych w postaci skwerów i zieleńców) sumę potencjalnych terenów do zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla obszarów nr 1,3,4 należałoby odpowiednio zmniejszyć o zapotrzebowanie na w/w tereny.

- Do obliczenia liczby ludności na danym obszarze wzięto następujące dane statystyczne:

- liczba mieszkań przypadających na ha tj. 143,
- powierzchnia terenów mieszkaniowych dla obszaru,
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 2,52

Obszar nr 1 obejmuje teren o funkcji mieszkaniowej o powierzchni 21,78 ha, który wg wyliczeń statystycznych zamieszkuje 7850 osób w 3114 mieszkaniach.

Obszar nr 3 obejmuje teren o funkcji mieszkaniowej o powierzchni 22,84 ha, który wg wyliczeń statystycznych zamieszkuje 8230 osób w 3266 mieszkaniach.

Obszar nr 4 obejmuje teren o funkcji mieszkaniowej o powierzchni 17,97 ha, który wg wyliczeń statystycznych zamieszkuje 6475 osób w 2570 mieszkaniach.

- Przyjmuje się zapotrzebowanie co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.
- Wymiary pojedynczego stanowiska parkingowego zgodnie z przepisami odrębnymi wynoszą 2,5 m na 5 m dla samochodów osobowych (przy czym należy uwzględnić konieczność wyznaczania miejsc dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,6 m na 5 m oraz teren wymagany na dojazd do parkingów, który niejednokrotnie pochłania tyle samo terenu, co same miejsca postojowe).
- Biorąc powyższe pod uwagę określa się zapotrzebowanie 26 m<sup>2</sup> powierzchni terenu obsługi parkingowej (zarówno dla parkingów powierzchniowych, jak i w zabudowie kubaturowej) na każde mieszkanie.
- Wg danych statystycznych w województwie lubuskim w 2015 roku przypadało ok. 15 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnodostępnych terenów zielonych na 1 mieszkańca.
- Biorąc pod uwagę konieczność poprawy jakości środowiska oraz komfortu życia zakłada się zwiększenie powyższego wskaźnika do 20 m<sup>2</sup> na mieszkańca, jak

również uwzględnienie w nim terenów rekreacji innych niż tereny zielone, przyjmując wartość zsumowaną na poziomie 25 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca.

- Zakłada się dla nowo powstającego budownictwa, że teren wymagany pod obsługę parkingową oraz teren zieleni będzie uwzględniony w ramach terenów mieszkaniowych poprzez odpowiednie wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Dla określenia zapotrzebowania na tereny rekreacji inne niż tereny zielone przyjmuje się wartość na poziomie 5 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca.
- Główną przyczyną braku miejsc postojowych oraz terenów rekreacji i odpoczynku na już zainwestowanych obszarach jest brak ich zaplanowania dla budynków zlokalizowanych po obrysie działek lub zbliżonych do 100% zabudowy.  
Na obszarze nr 1 zlokalizowanych jest ok. 5 budynków mieszkalnych wybudowanych po obrysie działek lub zbliżonych do 100% zabudowy oraz 10 budynków, których ze względu na wielkość i układ działek oraz obowiązujące przepisy niemożliwe było wyznaczenie parkingów na terenie własnej działki. W w/w budynkach obliczając proporcjonalnie mieszka 378 osób w 150 mieszkaniach, co przekłada się na następujące braki:
  - 0,4 ha terenów obsługi parkingowej,
  - 0,9 ha terenów rekreacji i odpoczynku, w tym terenów zielonych.
- Na obszarze nr 2, który zamieszkuje 1386 osób nie występują braki parkingowe, natomiast część terenów potencjalnych do zagospodarowania należałoby przewidzieć pod ogólnodostępne tereny rekreacji i odpoczynku oraz pod zapewnienie dojazdów do nowo powstałych działek. Przyjęto zapotrzebowanie na poziomie 5 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca terenów rekreacji oraz dla terenów potrzebnych do zapewnienia dojazdów 160 m<sup>2</sup> na każdy 1 nowo powstały budynek mieszkalny jednorodzinny.
- Na obszarze nr 3 zlokalizowanych jest ok 90 budynków mieszkalnych wybudowanych po obrysie działek lub zbliżonych do 100% zabudowy, na które przypada obliczając proporcjonalnie 2268 osób zamieszkałych w 900 mieszkaniach, co przekłada się na następujące braki:
  - 2,34 ha terenów obsługi parkingowej,
  - 1,13 ha terenów rekreacji i odpoczynku (ze względu na występowanie dużego kompleksu parku przypałacowego dla tego obszaru nie obliczano zapotrzebowania na zieleni).
- Na obszarze nr 4 zlokalizowanych jest ok. 25 budynków mieszkalnych

wybudowanych po obrysie działek lub zbliżonych do 100% zabudowy oraz ok. 25 budynków, dla których ze względu na wielkość i układ działek oraz obowiązujące przepisy niemożliwe było wyznaczenie parkingów na terenie własnej działki. W w/w budynkach, obliczając proporcjonalnie, mieszka 1260 osób w 500 mieszkaniach, co przekłada się na następujące braki:

- 1,3 ha terenów obsługi parkingowej,
- 3,2 ha terenów rekreacji i odpoczynku w tym terenów zielonych.

#### Założenia dla określenia chłonności obszarów o funkcji usługowej i przemysłowej:

- przyjęto wskaźnik powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy na poziomie 85%,
- dla budynków usługowych i przemysłowych przyjęto średnią liczbę kondygnacji 1 - z wyłączeniem budynków oświaty, kultury, sportu i opieki zdrowotnej oraz biurowych, dla których przyjęto 2,
- całkowita powierzchnia zabudowy budynków o funkcji przemysłowej na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 41227 m<sup>2</sup>,
- całkowita powierzchnia zabudowy budynków usługowych na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 81651 m<sup>2</sup> z czego:
  - budynków oświaty, kultury, sportu i opieki zdrowotnej - 23558 m<sup>2</sup>,
  - budynków handlowo-usługowych – 43589 m<sup>2</sup>,
  - budynków biurowych – 11241 m<sup>2</sup>,
  - budynków produkcyjno-usługowych – 3253 m<sup>2</sup>.
- Całkowita powierzchnia użytkowa budynków usługowych na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 98974 m<sup>2</sup>, z czego:
  - budynków oświaty, kultury, sportu i opieki zdrowotnej – 40049 m<sup>2</sup>,
  - budynków handlowo-usługowych – 37051 m<sup>2</sup>,
  - budynków biurowych - 19109 m<sup>2</sup>,
  - budynków produkcyjno-usługowych – 2765 m<sup>2</sup>.
- W przeliczeniu na 1 mieszkańca powierzchnia użytkowa budynków usługowych na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 4,15 m<sup>2</sup>.

- Całkowita powierzchnia zabudowy budynków usługowych na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 4647 m<sup>2</sup>.
- Całkowita powierzchnia zabudowy budynków przemysłowych na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 7991 m<sup>2</sup>.

Tab. 8. Wskaźniki charakteryzujące zabudowę o funkcji usługowej i przemysłowej

Całkowita ilość budynków *		Przeciętna powierzchnia użytkowa budynku (m <sup>2</sup> ) *		Liczba budynków przypadająca na ha powierzchni terenów przeznaczonych pod usługi/przemysł**		Gęstość powierzchni użytkowej lokali (m <sup>2</sup> /ha)	
P	U	P	U	P	U	P	U
185	641	380	214,5	3	6	1140	1287

\* obliczenia dokonane w wyniku analizy danych przestrzennych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Żaganiu oraz dane z GUS

\*\* wg danych z klasyfikacji gruntów

Łączna powierzchnia użytkowa budynków o funkcji przemysłowej wynosi 68058 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków o funkcji usługowej wynosi 137494 m<sup>2</sup>.

Na podstawie dokonanej analizy przestrzennej oraz w wyniku przyjęcia powyższych założeń ustalono powierzchnię użytkową istniejących budynków usługowych i przemysłowych, która kształtuje się w następujący sposób:

Tab. 9 Istniejąca zabudowa usługowa i przemysłowa w rozbiciu na powierzchnię zabudowy i użytkową budynków.

Na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej		
Rodzaj zabudowy	Pow. zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Pow. użytkowa (w m <sup>2</sup> )
przemysłowa	41061	34902
usługowa	81651	98974

Na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z

wyłączeniem obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej		
Rodzaj zabudowy	Pow. zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Pow. użytkowa (w m <sup>2</sup> )
przemysłowa	7991	6792
usługowa	4647	4246

Poza obszarami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej		
Rodzaj zabudowy	Pow. zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Pow. użytkowa (w m <sup>2</sup> )
przemysłowa	31017	26364
usługowa	36234	34274

### **Szacowanie chłonności terenów**

Chłonność obszarów została oszacowana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Została ona wyznaczona w oparciu o użytki gruntowe (grunty rolne niezabudowane z wyłączeniem klasy III, IIIa IIIB oraz niższych, nieużytki, tereny zurbanizowane niezabudowane). Z możliwości lokalizowania nowej zabudowy zostały wykluczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny ogrodów działkowych.

Należy wziąć pod uwagę, że wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest jedynie wartością orientacyjną. Trzeba mieć świadomość, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. W tym przypadku od wartości potencjalnych terenów do zabudowy (w szczególności mieszkaniowej jednorodzinnej) należałoby odjąć tereny, które z uwagi na swoją powierzchnię i parametry nie dają możliwości dokonania podziału na preferowane wielkości działek, w tym tereny do których niemożliwe jest wydzielenie dróg dojazdowych, jak również tereny stanowiące własność prywatną, które z powodu zachowania wyższego standardu i komfortu nie zostaną w okresie perspektywicznym zabudowane.

Szacuje się, iż, w okresie perspektywicznym, z uwagi na powyższe czynniki, co najmniej 50% terenów zlokalizowanych na obszarach dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 10% zlokalizowanych na obszarach dominującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakwalifikowanych jako potencjalne do zabudowy, pozostanie w dalszym ciągu niezabudowane.



Tab. 10 Potencjalne tereny do zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszar	1	2	3	4	suma
Zurbanizowane tereny niezabudowane	3,94 ha	14,48 ha	10,82 ha	6,7 ha	35,94 ha
Tereny rolne	0 ha	18,84 ha	2,26 ha	3,82 ha	24,92 ha
Nie użytki	0 ha	2,3 ha	0 ha	0 ha	2,3 ha
Suma	3,94 ha	33,32 ha	13,08 ha	10,52 ha	<b>63,16 ha</b>
Suma zweryfikowana o tereny niemożliwe do wydzielania	3,55 ha	16,66 ha	11,77 ha	9,47 ha	<b>41,45 ha</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy danych przestrzennych pozyskanych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żaganiu

### **Chłonność terenów na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:**

- tereny zaplanowane pod funkcję usługową stanowią obszar o powierzchni 68,11 ha, w tym zabudowanych jest 11,28 ha. Potencjalnie możliwe do zagospodarowania jest **56,83 ha**;
- tereny zaplanowane pod funkcję przemysłową stanowią obszar o powierzchni 87,2 ha, w tym zabudowanych jest 20,96 ha. Potencjalnie możliwe do zagospodarowania jest **66,24 ha**;
- tereny zaplanowane pod funkcję mieszkaniową stanowią obszar o powierzchni 74,3 ha, w tym zabudowanych jest 43,8 ha. Potencjalnie możliwe do zagospodarowania jest **30,5 ha**.

### **Zapotrzebowanie na tereny usługowe i przemysłowe**

Założenia do określenia zapotrzebowania na tereny o funkcji usługowej i przemysłowej.

- Mając na uwadze zwiększające się na terenie miasta zapotrzebowanie na usługi, wynikające z zachodzących procesów demograficznych oraz społeczno-gospodarczych, szczególnie zapotrzebowanie na usługi opieki zdrowotnej, handlu, sportu, a także innych usług związanych z poprawą komfortu życia, przyjmuje się wskaźnik zapotrzebowania na usługi na 1 mieszkańca na poziomie 8,3 m<sup>2</sup> dla usług typowo związanych z obsługą mieszkańca. Daje to różnicę w wysokości 4,15 m<sup>2</sup>.

- Zakłada się realizację nowych usług wymagających większych powierzchni terenu, usług mogących wywoływać uciążliwości dla mieszkańców (np. działalność związana z obsługą samochodów), usług, na które zapotrzebowanie wykracza poza granice miasta oraz usług ściśle powiązanych z funkcją przemysłową poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zachowaniem preferencji terenów wyznaczonych w mpzp przeznaczonych pod wymienione funkcje.
- W celu uniknięcia konfliktów przestrzennych zakłada się realizację funkcji przemysłowej poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z zachowaniem preferencji terenów wyznaczonych w mpzp, przeznaczonych pod wymienione funkcje.
- Zakłada się wzrost gospodarczy, w tym pozyskanie nowych inwestorów i stworzenie ok. 1000 nowych miejsc pracy w branży produkcyjnej.
- Według danych GUS dla Polski przeciętnie w przemyśle zatrudnionych jest 12 osób na jeden podmiot gospodarczy, przy czym wskaźnik ten uwzględnia również mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób, których w gospodarce jest najwięcej.
- Przeciętna powierzchnia użytkowa dla budynków niemieszkalnych oddanych do użytku w Polsce w I kwartale 2018 roku wyniosła 688 m<sup>2</sup>.
- Przeciętna powierzchnia użytkowa dla budynków przemysłowych i magazynowych oddanych do użytku w 2016 roku (dane dla całego kraju) wyniosła 1543 m<sup>2</sup>.
- W roku 2016 średnia powierzchnia użytkowa nowego budynku handlowo-usługowego oddanego do eksploatacji na terenie Polski wyniosła 746 m<sup>2</sup>.
- Przeciętny przyrost powierzchni użytkowej budynków usługowych wg danych statystycznych dla województwa lubuskiego w 2016 roku wyniósł 70 m<sup>2</sup> na tys. ludności i w ostatnich latach utrzymuje się na stabilnym poziomie.
- Ze względu na fakt, że na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcję przemysłową, jak i usługową, przeważnie wyznaczone są strefy gospodarcze, na których zaplanowana jest lokalizacja małych i średnich przedsiębiorstw, zakłada się zmniejszenie liczby budynków przypadającej na ha powierzchni terenów przeznaczonych pod usługi/przemysł, przy jednoczesnym zwiększeniu przeciętnej powierzchni użytkowej budynku, przyjmując następujące wskaźniki:

Tab. 11 Wskaźniki przyjęte na potrzeby szacowania zapotrzebowania na zabudowę o funkcji usługowej i przemysłowej

Całkowita ilość budynków *		Przeciętna powierzchnia użytkowa budynku (m <sup>2</sup> ) *		Liczba budynków przypadająca na ha powierzchni terenów przeznaczonych pod usługi/przemysł**		Gęstość powierzchni użytkowej lokali (m <sup>2</sup> /ha)	
P	U	P	U	P	U	P	U
83	107	1000	500	1	3	1000	1500

Zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

Obszar nr 1 – 1,63 ha

Obszar nr 2 – 0,3 ha

Obszar nr 3 - 1,7 ha

Obszar nr 4– 1,3 ha

**Łącznie: 4,93 ha**

Zapotrzebowanie na tereny o funkcji usługowej poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi:

przy założeniu rocznego przyrostu usług w wysokości 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na tys. ludności zapotrzebowanie w okresie perspektywicznym wyniesie

$70 \text{ m}^2 \times 25,55 \times 30 = 53655 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej

$53655 \text{ m}^2 / 1500 = \mathbf{35,77 \text{ ha}}$ .

Zapotrzebowanie na tereny o funkcji przemysłowej wynosi:

$1000 \text{ osób zatrudnionych} / 12 = 83$  podmioty gospodarcze

$83 \text{ podmioty gospodarcze} \times 1000 \text{ m}^2 = 83000 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej

$83000 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2/\text{ha} = \mathbf{83 \text{ ha}}$ .

Tab. 12 Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe wraz z funkcjami uzupełniającymi na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej\* w zestawieniu z potencjalnymi terenami możliwymi do zabudowy.

Obszar	1	2	3	4	suma
Tereny mieszkaniowe	1,31 ha <sup>***</sup>	13,4 ha	2,76 ha <sup>***</sup>	2,33 ha <sup>***</sup>	19,8 ha
Tereny obsługi parkingowej	0,52 ha <sup>**</sup>	2,14 ha	3,04 ha <sup>**</sup>	1,69 ha <sup>**</sup>	7,39 ha
Tereny rekreacji i odpoczynku	1,0 ha	0,7 ha	1,13 ha	4,6 ha	13,07 ha

Tereny usług	3,26 ha	0,6 ha	3,4 ha	2,6 ha	9,86 ha
Ogólne zapotrzebowanie	6,09 ha	16,84 ha	10,33 ha	11,22 ha	44,48 ha
Dostępne tereny możliwe do zagospodarowania	3,55 ha	16,66 ha	10,33 ha	9,47 ha	<b>40,01 ha</b>
Różnica między zapotrzebowaniem a potencjalnymi terenami do zabudowy	2,54 ha	0,18 ha	0 ha	1,75 ha	<b>4,47 ha</b>

\* Przy określaniu zapotrzebowania ujęto wyłącznie braki w istniejącym zagospodarowaniu oraz różnice wynikającą ze zwiększonego zapotrzebowania w przyszłości

\*\* Zapotrzebowanie powiększono o 30% w związku z potrzebą dostosowania istniejącej infrastruktury drogowej do zwiększającego się ruchu pojazdów

\*\*\* Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe wielorodzinne

Z powyższego zestawienia wynika, że na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę mieszkaniową (głównie wielorodzinną) wraz z funkcjami jej towarzyszącymi przewyższa sumę terenów potencjalnych pod zabudowę. Zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w skali całego miasta wynosi 6,4 ha. Skala możliwości wykorzystania terenów na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej to zaledwie 2,11 ha. Wobec powyższego istnieje konieczność lokalizowania nowej zabudowy wielorodzinnej poza wyznaczonym obszarem na terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

W zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej możliwe jest zagospodarowanie 13,4 ha, jednak w skali całego miasta nie jest to wartość zaspokajająca całość potrzeb, która wynosi 24,18 ha. Brakujące 10,78 ha można zrealizować na obszarach przeznaczonych w mpzp pod funkcję mieszkaniową. Nie wskazane jest zaś wykorzystywanie terenów poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 13 Zapotrzebowanie na tereny usługowe i przemysłowe w zestawieniu z potencjalnymi terenami możliwymi do zabudowy, zlokalizowanymi na obszarach mpzp poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Funkcja	P	U
Zapotrzebowanie (w ha)	83	35,77
Dostępne tereny (w ha)	66,24	56,83
Różnica	16,76	-21,06

Zapotrzebowanie na tereny przemysłowe przekracza dostępność potencjalnych terenów zaplanowanych pod tę funkcję. W przypadku terenów usługowych sytuacja ma się odwrotnie. Nasuwa się wobec tego wniosek, że część terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należałoby przeznaczyć pod funkcję przemysłową. Możliwe to jest jednak tylko w sytuacji, gdy nie będzie to wywoływać konfliktów przestrzennych. Nie wskazane jest lokalizowanie funkcji przemysłowej bezpośrednio w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Również zmiana funkcji w obowiązujących mpzp może narazić gminę na wysokie roszczenia odszkodowawcze. Wobec powyższego w przypadku braku możliwości w pełni wykorzystania zasobów terenów na obszarach preferowanych zaistnieje konieczność wyznaczenia terenów przemysłowych poza obszarami objętymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

## 17. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Punktem wyjścia do określenia możliwości finansowych Gminy jest analiza dotychczasowych dochodów i wydatków poniesionych zwłaszcza na infrastrukturę techniczną i społeczną na przełomie ostatnich lat.

Ogół wydatków budżetowych stanowi sumę wydatków bieżących i wydatków majątkowych. Z punktu widzenia rozwoju infrastruktury interesujące są przede wszystkim wydatki majątkowe, czyli wydatki inwestycyjne (w tym zakupy inwestycyjne) jednostek budżetowych i dotacje celowe przeznaczone na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji

konkretnych inwestycji oraz wydatki na zakup i objęcie akcji oraz wniesienie wkładów do spółek prawa handlowego.

Tab. 14 Zestawienie dochodów i wydatków w budżecie miasta Żagań w latach 2013-2017

<b>Rok</b>	<b>Dochody wykonane w zł</b>	<b>Wydatki wykonane w zł</b>	<b>Wydatki majątkowe wykonane w zł</b>
<b>2013</b>	74 988 057,95	71 043 359,59	10 728 672,27
<b>2014</b>	70 276 627,08	72 825 156,17	11 052 745,41
<b>2015</b>	76 436 076,71	75 346 171,22	9 204 962,34
<b>2016</b>	89 282 043,83	89 420 911,84	8 682 651,43
<b>2017</b>	97 882 100,21	97 236 967,93	8 996 267,33

Źródło: Urząd Miasta Żagań

Analizując dane zawarte w budżecie Miasta Żagań w latach 2013-2017 należy przede wszystkim zaznaczyć, że bilans operacyjny w poszczególnych latach kształtował się na różnym poziomie od ujemnego w latach 2014 i 2016 do dodatniego w pozostałych latach. Dochody z roku na rok wzrastały, zaś wydatki majątkowe spadały, ale ich stosunek procentowy do ogółu wydatków był relatywnie wysoki. Z danych statystycznych wynika, że wydatki na transport i łączność w latach 2009-2016 średnio wynosiły około 5% ogółu wydatków. Znaczący wzrost można zauważyć w 2018 roku. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Żagań o statusie miejskim na lata 2018-2030 ujęto inwestycje na kwotę ponad 25 mln złotych (wydatki majątkowe), w tym także inwestycje związane z uzbrojeniem terenów w infrastrukturę. Zważając na okres, w którym te inwestycje przewidziane zostały do realizacji (tj. maksymalnie do 2020 roku) oraz analizując skalę wydatków majątkowych w poprzednich latach, zauważalna jest nasilona aktywność inwestycyjna miasta, podyktowana korzystaniem ze środków rozwojowych z funduszy UE. Zasady finansowania projektów unijnych wymuszają na gminach zabezpieczenie całości kwoty przeznaczonej na realizację inwestycji, a dofinansowanie następuje zazwyczaj w formie refundacji. Gmina Żagań o statusie miejskim w celu zapewnienia ciągłości realizacji wspomnianych inwestycji zaciągnęła zobowiązania w formie kredytu. Fakt posiadania zdolności kredytowej może świadczyć o dobrej kondycji finansowej Gminy, a tym samym zdolności finansowej do realizacji zadań infrastrukturalnych w przyszłości.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym głównie kierunki rozwoju gminy. Szczegółowa lokalizacja infrastruktury technicznej i społecznej, a także szczegółowy układ drogowy określony zostanie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzone zostaną prognozy skutków finansowych uchwalenia planów.

Równie istotne jak rozwój infrastruktury technicznej jest wykonywanie zadań własnych z zakresu infrastruktury społecznej. W perspektywie najbliższych 30 lat potrzeby inwestycyjne miasta Żagań wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy, będą polegały m.in. na:

- budowie i rozbudowie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
- rozbudowie i modernizacji układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów (budowa nowych dróg i ulic, dróg rowerowych i ciągów pieszych, modernizacje istniejących ciągów komunikacyjnych, modernizacje oświetlenia drogowego),
- rozbudowie istniejących obiektów szkolnych lub przedszkolnych wraz z zapleczem sportowym,
- budowie nowoczesnego budynku biblioteki z wyposażeniem,
- budowie elektrowni fotowoltaicznej,
- realizacji nowych terenów zieleni urządzonej na obszarach koncentracji zabudowy.

Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z wyposażeniem w infrastrukturę istniejącej i nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że Gmina Żagań o statusie miejskim posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

## 18. WNIOSKI ZŁOŻONE DO STUDIUM

W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od organów i instytucji uprawnionych do uzgadniania i opiniowania projektów studium. Nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

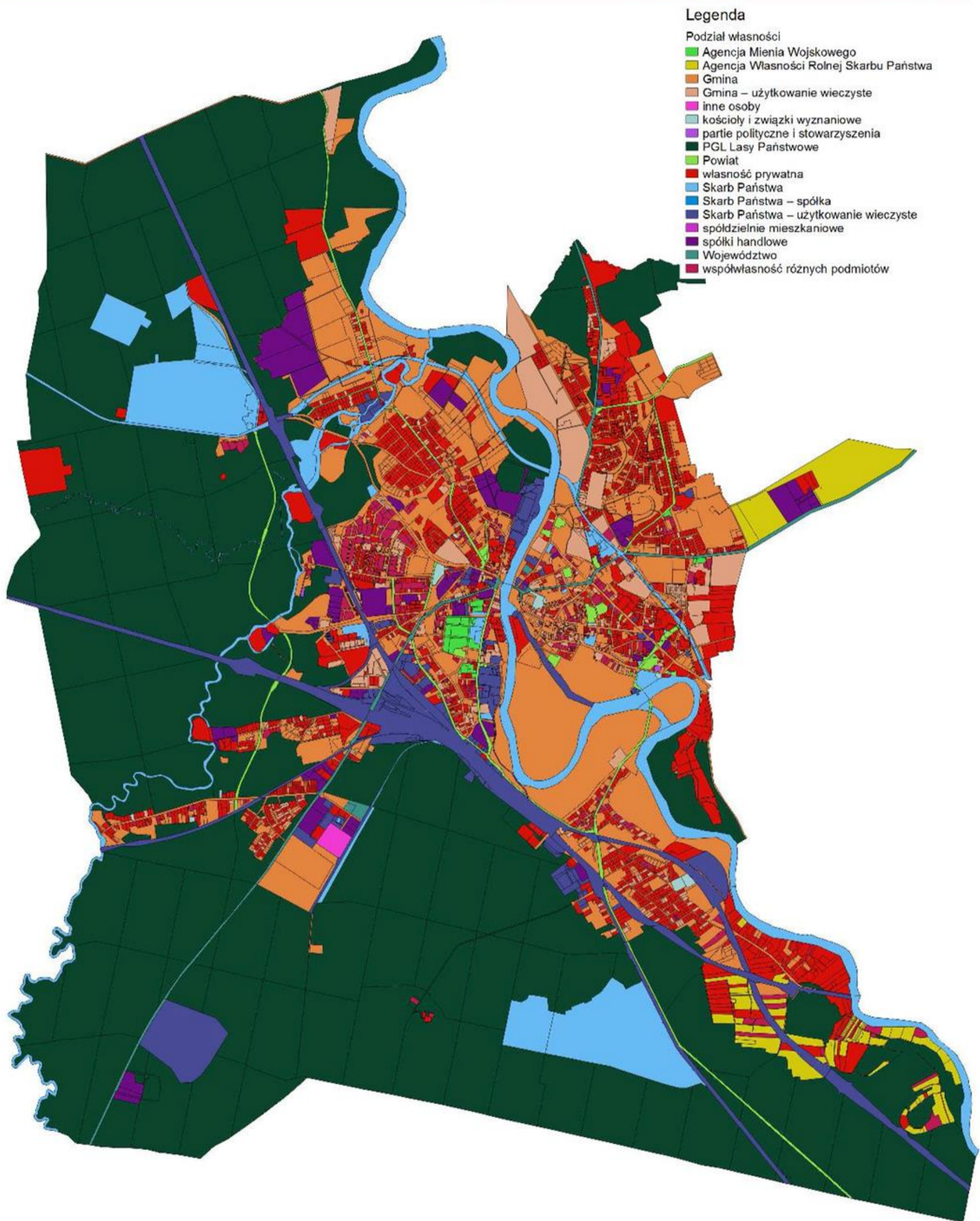
## 19. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów przedstawia poniższy schemat. Ponad 50% gruntów stanowi własność Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe. Drugą co do wielkości

grupę własności stanowią grunty gminne. Znaczną część gruntów stanowią również działki należące do prywatnych właścicieli.



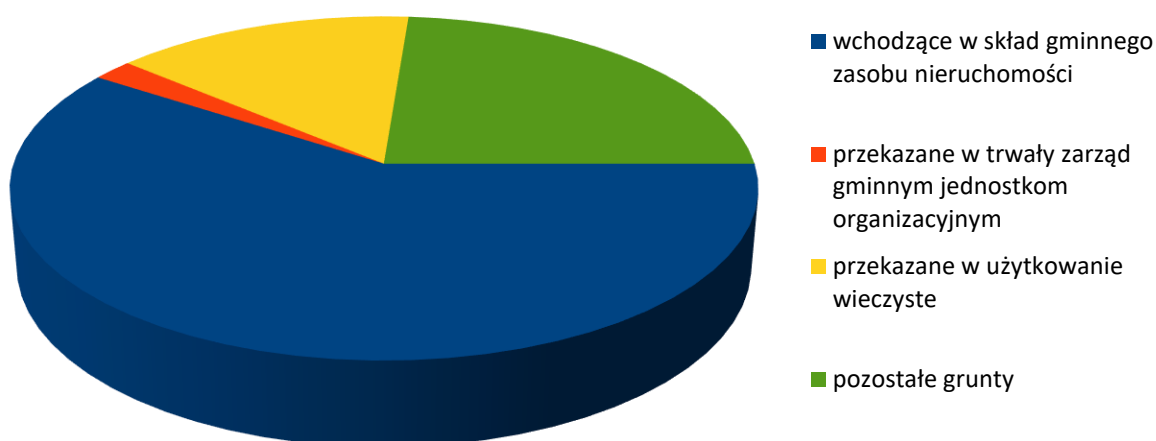
# STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ - STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW



## 20. STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA GRUNTÓW KOMUNALNYCH

Zasób gruntów komunalnych wg danych GUS w 2017 roku wyniósł 698 ha. Stanowi to ponad 17% powierzchni miasta. W skład gminnego zasobu nieruchomości weszło 414 ha, 14 ha zostało przekazanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, 104 ha w użytkowanie wieczyste, zaś 166 ha zostało sklasyfikowanych jako pozostałe grunty.

Struktura gruntów komunalnych w 2017r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS

## 21. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie miasta Żagań występują obiekty i tereny chronione:

- na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (tj. z 2018 poz. 1614) obszar chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, które omówione zostały w rozdziale nr ... Uwarunkowań;
- na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. z 2017 poz. 1161 ze zm.), tereny lasów, które omówione zostały w pkt 5 Uwarunkowań;
- na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad

zabytkami (t.j. Dz.U.2020 poz.282) zespół urbanistyczno-krajobrazowy Żagania wpisany do rejestru zabytków decyzjami pod numerami 70 oraz 2169 wraz z otoczeniem, zabytki architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, objęte wpisem do rejestru zabytków nieruchomości, zabytki architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, objęte wpisem do ewidencji zabytków, zabytki archeologiczne, których wykaz został załączony w tabeli nr 18;

- na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1064), Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) - nr 315 Chocianów-Gozdnica;
- tereny zamknięte ustalone Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych;
- tereny zamknięte ustalone Decyzją nr 36 Ministra Obrony Narodowej z dnia 12 kwietnia 2018r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej;
- na podstawie ustawy – Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## 22. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Osuwiska czyli nagłe przemieszczenie się mas ziemnych, w tym mas skalnych podłoża i powierzchniowej zwierzeliny, powstają w wyniku zachodzących zjawisk w przyrodzie m.in.

- wzrostu wilgotności gruntów podłoża spowodowanym długotrwałymi i intensywnymi opadami lub roztopami,
- budową geologiczną,
- działalności człowieka (działalność górnicza, podkopanie stoku lub jego znaczne obciążenie poprzez zabudowę, wibracje związane z robotami ziemnymi, ruchem ciężkich pojazdów, eksplozjami),
- erozji stoku, np. w dolinie rzecznej lub w zakolach,
- zjawisk sejsmicznych.

Na terenie miasta Żagań nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## 23. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANE KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Udokumentowane złoża kruszywa naturalnego znajdują się na granicy administracyjnej miasta Żagań i gminy Żagań, z czego w północno-zachodniej części miasta Żagań znajduje się ok. 20% złóż. Na terenach północno-wschodnich znajdują się udokumentowane złoża iłów Cegielni Żagań. Kopaliną główną są plastyczne ily mioceńskie. W masie ilastej pojawiają się wkładki piasków drobnoziarnistych, rzadziej żwiru kwarcowego. Miąższość serii złożonej wynosi 14 m, nadkład jest o miąższości 5 m, który stanowią piaski i żwiry czwartorzędowe.

### 23.1 Wody podziemne

Pod względem regionalizacji hydrogeologicznej wody podziemne w rejonie Żagania znajdują się w regionie Wielkopolskim, podregionie Wielkopolsko–Śląskim, rejon Żagań.

Na obszarze objętym opracowaniem wody podziemne występują w utworach czwartorzędowych na głębokości do 20 m. Wody gruntowe występują w piaskach i żwirach. Są to wody o zwierciadle swobodnym, zalegającym na głębokości 1-4 m. Ze względu na powiązanie z siecią hydrograficzną poziom zwierciadła wód podziemnych ulega częstym i dość dużym wahaniom w nawiązaniu do zmiennego poziomu wód w rzece Bóbr. Spływ wód podziemnych odbywa się głównie z południowego wschodu na północny zachód.

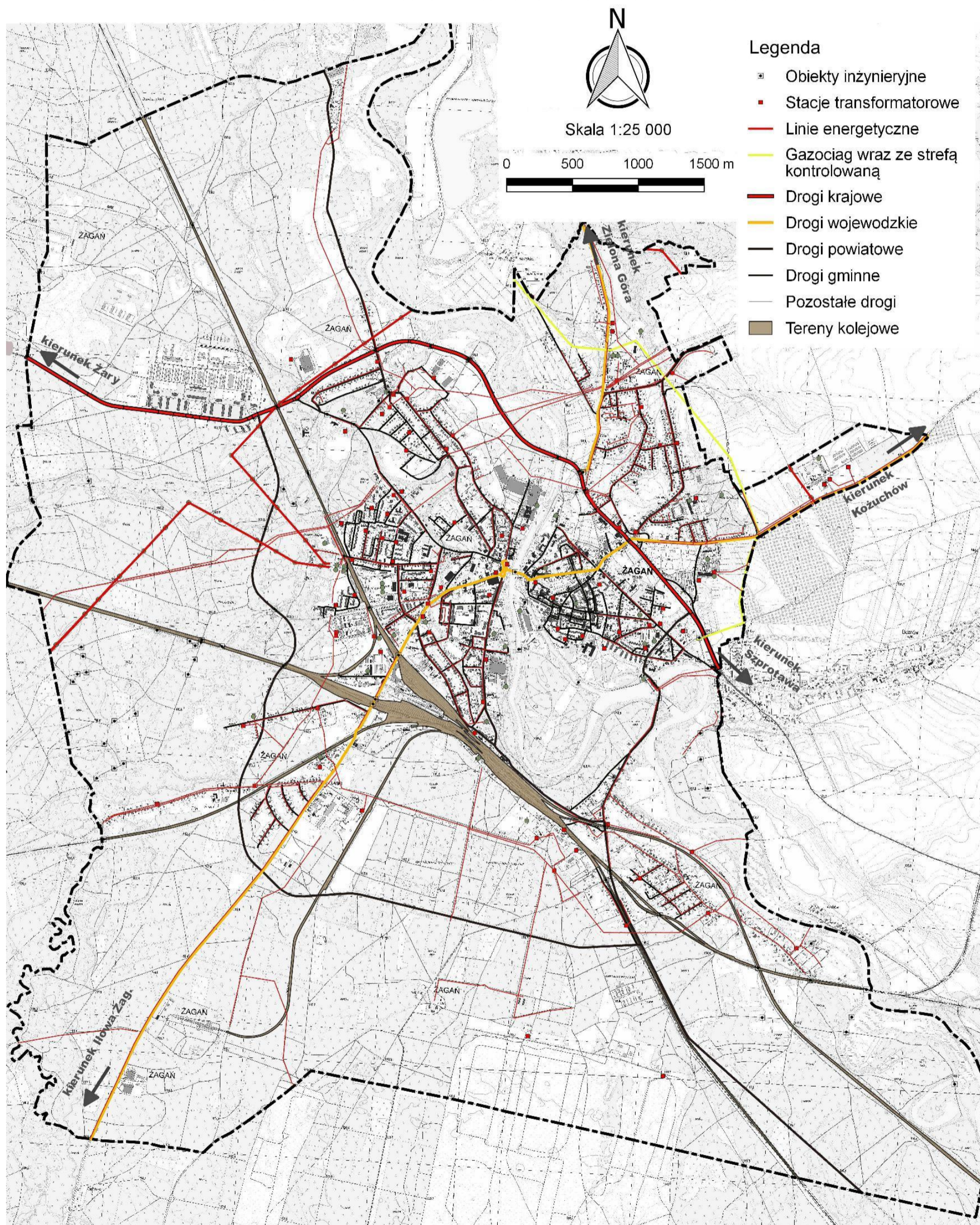
## 24. WARUNKI HYDROLOGICZNE. GZWP.

Główne zbiorniki wód podziemnych to struktury geologiczne zasobne w wodę, które stanowią lub mogą stanowić w przyszłości strategiczne zasoby wód podziemnych do zaopatrzenia ludności i podstawowych gałęzi gospodarki, wymagających wody wysokiej jakości. W południowej części miasta zlokalizowany jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych – Zbiornik Chocianów-Gozdnicza udokumentowany w 2013 roku. Na obszarach ochronnych zbiorników wód podziemnych obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód, a przede wszystkim przed degradacją ich jakości (stanu chemicznego).

## 25. TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

Na obszarze miasta Żagań nie występują obszary i tereny górnicze.

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEGO MIASTA ŻAGAŃ - INFRASTRUKTURA



## 26.1 KOMUNIKACJA DROGOWA.

Położenie komunikacyjne miasta Żagań zarówno w zakresie połączeń lokalnych, regionalnych, jak i międzynarodowych jest korzystne. Przez Żagań przebiega droga krajowa nr 12, biegnąca od Dorohuska na granicy z Ukrainą do Łęknicy na granicy z Niemcami. Jest jedną z najważniejszych (poza autostradami A2 i A4), równoleżnikowych tras w obecnym układzie polskiej sieci transportowej. W odległości 13 km od miasta oddalona jest droga krajowa nr 18, która w planach ma być przebudowana do parametrów autostrady. Z Żagania na wspomnianą drogę można dostać się drogą wojewódzką 296. Stanowi ona polski odcinek międzynarodowej trasy E36.

Z dróg wojewódzkich przez Żagań przebiegają:

- droga nr 295: Żagań – Nowogród Bobrzański, będąca częścią szlaku prowadzącego z Żagania do Zielonej Góry. W Żaganiu droga nr 295 prowadzi ulicą Nowogrodzką. Długość drogi nr 295 na terenie miasta wynosi 1,775 km;
- droga nr 296: Leśna – Lubań – Węgliniec – Iłowa – Żagań – Kożuchów, będąca 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 licznych ośrodków wypoczynkowych zlokalizowanych w Karkonoszach i Górach Izerskich) 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 Kożuchowska. Długość drogi nr 296 na terenie miasta wynosi 4,395 km.

Regionalną sieć dróg stanowią przede wszystkim drogi powiatowe, których łączna długość na terenie miasta wynosi 30,445 km. Jedną z ważniejszych jest droga powiatowa biegnąca z Żagania poprzez Trzebów, Rudawice, Świątoszów do węzła drogowego na drodze krajowej DK18.

Sieć dróg lokalnych stanowią głównie drogi gminne. Łączna długość dróg gminnych wynosi 43,390 km. Struktura typów nawierzchni dróg gminnych kształtuje się w następujący sposób:

- bitumiczna – 25,818 km (59,9%),
- betonowa – 0,683 km (1,6%),
- kostka – 3,527 km (8,2%),
- brukowcowa – 0,191 km (0,4%),
- gruntowa – 1,903 km (29,9%).

Z powyższego wynika, że zdecydowanie na terenie miasta przeważają drogi o nawierzchni utwardzonej. Na terenie Żagania zlokalizowane są liczne obiekty mostowe, w tym dwa o konstrukcji stalowej, oddane do użytku w 2006 roku wraz z wybudowaną obwodnicą miasta.

## 26.2 KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Dworzec kolejowy w Żaganiu leży na samym skraju miasta, wręcz na jego peryferiach, w związku z tym wymaga powiązania z komunikacją miejską. Przy dworcu zlokalizowany jest przystanek autobusowy oferujący kilka połączeń lokalnych przewoźników. Niemniej istotą nie jest ilość połączeń, a ich skomunikowanie godzinowe z istniejącymi połączeniami kolejowymi.

Regres lokalnych połączeń kolejowych zapoczątkowany w latach 90-tych doprowadził do stanu, w którym Żagań stał się jedynie stacją pośrednią dla pociągów relacji Żary – Legnica. Próby reaktywacji przez Województwo Lubuskie przewozów od Żagania w kierunku Głogowa zostały zawieszono z powodu bardzo niskich prędkości obowiązujących na tym odcinku. Połączenia kolejowe w obecnej formie służą prawie wyłącznie dojazdowi do szkół i zakładów pracy w Żaganiu oraz popołudniowym powrotom ze szkół.

Przez Żagań przebiegają następujące linie kolejowe:

- linia nr 275 (Wrocław – Legnica) – Miłkowice – Żagań – Lubsko – Gubin – (Guben) z zamkniętym obecnie odcinkiem od Lubska do Gubinka z powodu rozebranego nasypu pod obwodnicą Lubska,
- linia nr 14 (Łódź Kaliska – Ostrów Wielkopolski – Leszno – Głogów – Szprotawa – Żagań – Żary – Tuplice – Zasięki – (Forst),
- linia nr 283 Żagań – Zebrzydowa – Lwówek Śląski – Jelenia Góra,
- linia nr 389 Żagań – Jankowa Żagańska – (Iłowa – Węglińiec).

## 26.32 KOMUNIKACJA LOTNICZA

Najbliższe lotnisko pasażerskie, oddalone o ponad 80 km od Żagania, zlokalizowane jest w Babimoście. Jest to jedyne lotnisko pasażerskie w województwie lubuskim i należy do najmniejszych w Polsce. W 2017 roku lotnisko obsłużyło ponad 17 tys. Pasażerów. Jest to tendencja wzrostowa w stosunku do poprzednich lat. Obecnie lotnisko obsługuje wyłącznie relacje Zielona Góra – Warszawa, umożliwiając przesiadkę w Warszawie na inne kierunki. Ponadto w miejscowości Przylep koło Zielonej Góry znajduje się lotnisko sportowe.

## 26.4 KOMUNIKACJA WODNA

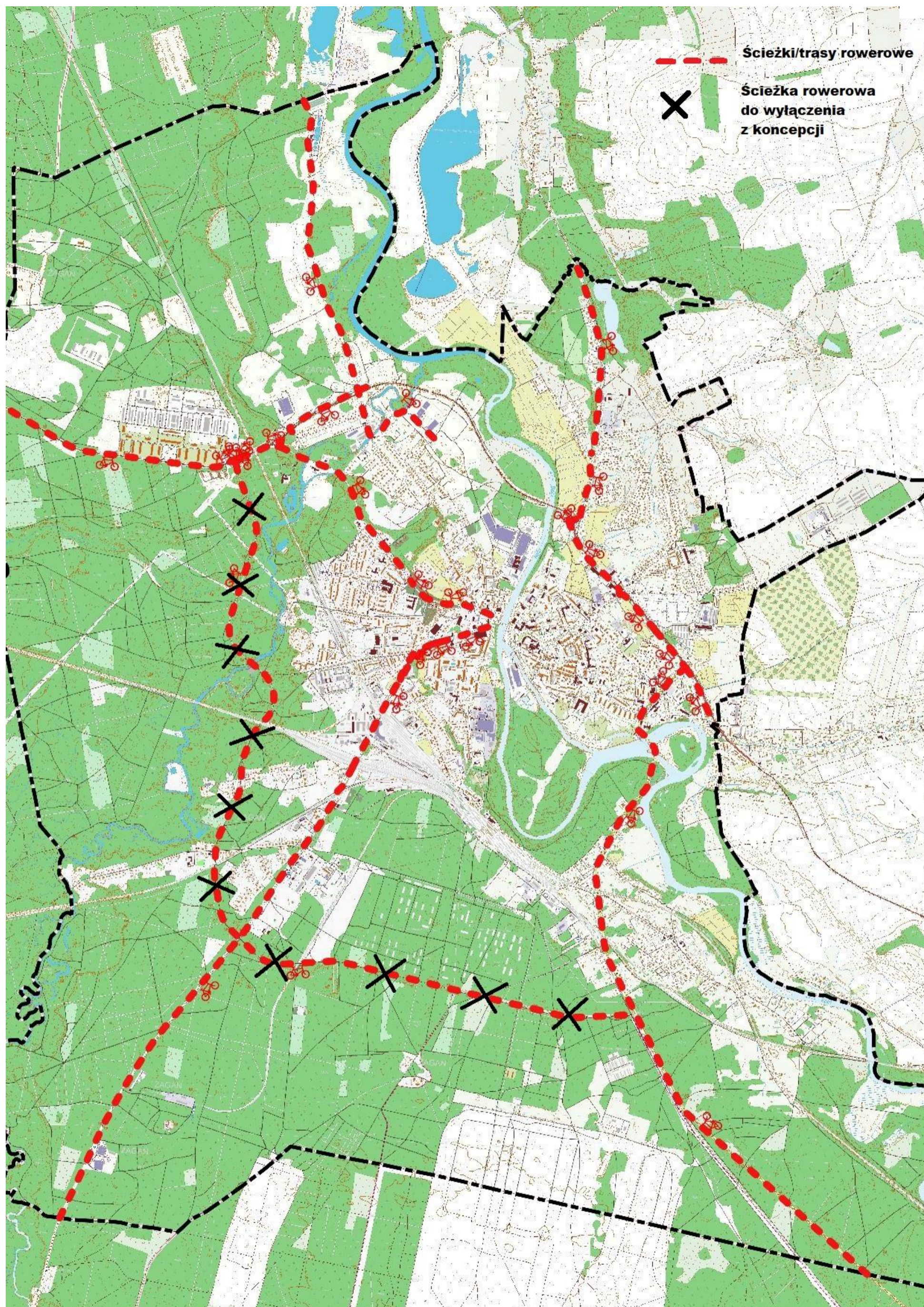
Zarówno przepływająca przez miasto rzeka Bóbr, jak i Czarna Wielka nie stanowią śródlądowych dróg wodnych. Mogą zaś być wykorzystywane w celach rekreacyjnych, w tym spływów kajakowych.

## 26.5 KOMUNIKACJA ROWEROWA I PIESZA

Znakowane trasy rowerowe przebiegają ulicami: Żarską, Obwodową, Sosnową, Piłsudskiego, Starowiejską, Kożuchowską, Skarbową, Moniuszki, Bulwarem Księżnej Doroty, częściowo wzdłuż obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 12 (ul. Kręta, Nowogródzka), a także częściowo wzdłuż znakowanych pieszych szlaków turystycznych oraz ścieżek przyrodniczo-krajoznawczych. Brakuje jednak systemu wydzielonych ścieżek rowerowych, zarówno w mieście, jak i wyprowadzających ruch rowerowy poza miasto do okolicznych miejscowości, co w istotny sposób wpływa na zwiększenie zagrożeń w ruchu drogowym. Całkowita długość ścieżek rowerowych na terenie miasta w 2017 roku wynosiła 8,7 km. Jest to bardzo niski procent udziału w stosunku do długości sieci drogowej na terenie miasta. W ostatnich latach została opracowana koncepcja budowy ścieżek rowerowych na terenie Żagania, która umożliwi sukcesywne ich wykonywanie w trakcie realizacji inwestycji drogowych. Przebieg ścieżek rowerowych w opracowanej koncepcji ma charakter orientacyjny, zwłaszcza w przypadku ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Obwodowej. W przypadku kolizji z ciągiem komunikacyjnym przeznaczonym dla pojazdów gąsienicowych należy zrezygnować z realizacji ścieżki rowerowej lub wyznaczyć jej nowy przebieg w odpowiedniej odległości od tego ciągu z zachowaniem bezpieczeństwa rowerzystów.



PLANOWANE GŁÓWNE CIĄGI ROWEROWE.



## 26.6 ZAOPATRZENIE W WODĘ

Źródłem zaopatrzenia w wodę miasta Żagań jest ujęcie wód podziemnych umiejscowione w południowej części miasta, na lewym brzegu rzeki Bóbr, przy ul. Dworcowej 59, wraz ze stacją uzdatniania o wydajności 540 m<sup>3</sup>/h, składające się z 8 studni.

Na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze z dnia 02.04.1997 roku udzielono Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkańcowej w Żaganiu pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody podziemnej z ujęcia miejskiego. W późniejszym okresie decyzją Starosty Żagańskiego z dnia 16.12.2003 roku pozwolenie wodnoprawne przeniesiono na podmiot „Żagańskie Wodociągi i Kanalizacje” sp. z o.o.

Miasto Żagań jest w całości zwodociągowane. Długość sieci wodociągowej wynosi 114,4 km, co przekłada się na zaopatrzenie w wodę 99,5% mieszkań. Nasylenie siecią wodociągową w Żaganiu jest zdecydowanie wyższe od średniej w powiecie i województwie. Istniejący system wodociągowy zapewnia zaopatrzenie w dobrą jakościowo wodę z niską utlenialnością i niską zawartością związków azotowych.

## 26.7 GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Obecnie miasto Żagań obsługuje sieć kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o długości 113,8 km wraz z 2239 przyłączami kanalizacyjnymi do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Ponad 97% mieszkańców odprowadza ścieki do sieci kanalizacyjnej.

Przeważająca część cieków bytowo-gospodarczych pochodzących z obszaru zabudowanego odprowadzana jest przy pomocy sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na północnym skraju miasta przy ul. Bolesława Chrobrego 44. Znajduje się ona z dala od zabudowań mieszkalnych, w bliskim sąsiedztwie rzeki Bóbr. Oczyszczalnia jest nowoczesnym obiektem wyposażonym w bloki oczyszczania mechanicznego oraz biologicznego. Jej przepustowość podczas pogody bezdeszczowej wynosi  $Q_{\text{śrd}}=15000 \text{ m}^3/\text{d}$ , zaś w trakcie pogody deszczowej  $Q_{\text{maxd}}=23242,5 \text{ m}^3/\text{d}$ . Są to wartości wystarczające do zaspokojenia bieżących i przyszłych potrzeb. Sukcesywnie rozbudowywana kanalizacja tworzy głównie system grawitacyjny, tj. spływ ścieków odbywa się pod wpływem ich własnego ciężaru.

Ścieki z obszarów nieskanalizowanych gromadzone są w zbiornikach przydomowych i wywożone do oczyszczalni. Pomimo sukcesywnie prowadzonych inwestycji system kanalizacji sanitarnej nie pokrywa się jeszcze z zasięgiem miejskiej sieci wodociągowej.

## 26.8 WODY OPADOWE I ROZTOPOWE

Wody opadowe i roztopowe z terenu miasta w znacznej części są odprowadzane za pomocą systemu kanalizacji ogólnospławnej. Sieć kanalizacji deszczowej praktycznie nie istnieje. W niewielu lokalizacjach występują krótkie odcinki kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do rzeki. W części miasta, w której brak jest kanalizacji ogólnospławnej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane są bezpośrednio do gruntu również przy zastosowaniu podziemnej retencji i infiltracji.

## 26.9 SIEĆ GAZOWA

Na terenie miasta Żagań zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia, w skład której wchodzi:

- gazociąg przesyłowy w/c relacji Żukowice – Żary o średnicy nominalnej DN 250 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa,
- stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I<sup>o</sup> Żagań, ul. Piłsudskiego,
- gazociąg przesyłowy w/c o średnicy nominalnej DN 100 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa, zasilający stację redukcyjno-pomiarową.

Długość czynnej sieci przesyłowej wynosi 4 901 m, zaś sieci rozdzielczej 73 143 m.

System zasilany jest ze stacji I<sup>o</sup> o przepustowości  $Q=6000 \text{ m}^3/\text{h}$  zlokalizowanej w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Piłsudskiego i kolejnych kilkunastu 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 2017 roku do sieci było przyłączonych 2148 budynków (zarówno mieszkalnych, jak i niemieszkalnych), w tym 9214 gospodarstw domowych. Rośnie również ilość odbiorców ogrzewających mieszkania gazem (w 2017 roku było 1007 takich gospodarstw). Ogólnie z sieci gazowej korzysta 23 531 mieszkańców, co stanowi prawie 90% ogółu mieszkańców.

## 26.10 ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Miasto zasilane jest w energię elektryczną z linii wysokiego napięcia:

- 110 kV relacji Żagań – Kożuchów,
- 110 kV relacji Jankowa – Żagań,
- 110 kV relacji Żagań – Szprotawa.

Bezpośrednie zasilanie Miasta Żagań realizowane jest ze stacji GPZ 110/20 kV położonej w Żaganiu przy ul. Konopnickiej 51. Przy ul. Nowogródzkiej 72 funkcjonuje również rozdzielnia sieciowa RS Żagań 20/20 kV.

Rozprowadzenie energii elektrycznej po terenie miasta Żagań odbywa się głównie liniami kablowymi o napięciu SN-20kV. Do zasilania bezpośredniego odbiorców służą stacje transformatorowe 20/0,4kV typ: miejski, kompaktowe, wieżowe oraz słupowe. Dystrybucja energii elektrycznej bezpośrednio do odbiorców odbywa się siecią rozdzielczą nn-0.4 kV w przeważającej mierze liniami kablowymi. Właścicielem sieci 110 kV, sieci SN-20 kV oraz nn-0,4 kV jest operator systemu dystrybucyjnego ENEA Operator Sp. z o.o.

### 26.11 ENERGIA WODNA

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

- Elektrownia Wodna EW I Żagań o mocy zainstalowanej 945 kW w rejonie ulic Szprotawskiej i Żelaznej,
- Elektrownia Wodna EW II Żagań o mocy zainstalowanej 1240 kW w rejonie ulicy Ratuszowej.

Elektrownie te powiązane są liniami kablowymi 20 kV ze stacjami transformatorowymi 20/0,4 kV. Wyprodukowana w elektrowniach wodnych energia elektryczna zaspokaja ok. 10% rocznego zużycia miasta.

### 26.12 ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

Długość sieci ciepłej przemysłowej i rozdzielczej w Żaganiu wynosi 9,4 km, zaś przyłączy do sieci 5,3 km. Energia cieplna jest dostarczana głównie do terenów zabudowy o wysokiej intensywności, położonej w centrum miasta i na terenie dużych osiedli mieszkaniowych. Jej źródłem jest system 14 kotłowni o łącznej mocy 34,2 MW.

Tab. 15. Charakterystyka kotłowni na terenie miasta Żagań

Lp.	Nazwa	Moc zainstalowana (wykorzystanie) [MW]	Wyposażenie (ilość, typ kotłów)	Rodzaj paliwa
1	Kotłownia K-001	29,075	2xWR-10	miał węgla

	ul. Konopnickiej 18a		1xWR-5	kamiennego
2	Kotłownia K-005 ul. Ratuszowa 7	0,940	2 x PREXTHERM	gaz ziemny
3	Kotłownia K-007 ul. Rynek 20	0,200	2 x PREXTHERM	gaz ziemny
4	Kotłownia K-008 ul. Pomorska 3	0,180	1 x Antares	gaz ziemny
5	Kotłownia K-006 ul. Keplera 48	1,240	2 x PREXTHERM	gaz ziemny
6	Kotłownia K-009 plac Słowiański 17	0,120	1xMaciek	gaz ziemny
7	Kotłownia K-010 plac Przyjaciół Żołnierza	0,120	1 x PREXTHERM	gaz ziemny
8	Kotłownia K-011 ul. Lubuska 20	1,240	2 x PREXTHERM	gaz ziemny
9	Kotłownia K-012 ul. Piłsudskiego 5	0,200	1 x PREXTHERM	gaz ziemny
10	Kotłownia K-013 ul. Dworcowa 9	0,220	1 x Pegasus	gaz ziemny
11	Kotłownia K-014 ul. Pomorska 9	0,081	1x Syrius	gaz ziemny
12	Kotłownia K-015 ul. Dworcowa 29	0,272	2 x Pegasus	gaz ziemny
13	Kotłownia K-016 ul. Kożuchowska 7	0,036	1 x Rendimax	gaz ziemny
14	Kotłownia K-022 Plac Wolności 6	0,270	Eca IV	miał węgla kamiennego

Największa 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).

## 27 CHOWANIE ZMARŁYCH

Na terenie Żagania funkcjonuje cmentarz komunalny o powierzchni ponad 6,8 ha. Składa się z części zabytkowej wpisanej do rejestru zabytków wraz z kaplicą, mniejszej nowej części oraz wydzielonego terenu ok. 0,8 ha cmentarza żołnierzy radzieckich z II wojny światowej. Poza tym funkcjonują dwa cmentarze parafialne: przy parafii rzymskokatolickiej

Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny oraz przy parafii rzymskokatolickiej pw. św. Józefa. Ilość dostępnych miejsc pochówku z roku na rok kurczy się. Wymaga to w perspektywie najbliższych lat stosownej interwencji. Ze względu na istniejące zagospodarowanie wokół cmentarza jego rozbudowa jest niemożliwa. Zatem konieczne są albo zmiany w obowiązującym regulaminie cmentarza w możliwym zakresie, albo wyznaczenie nowej lokalizacji.

## 28 GOSPODARKA ODPADAMI

W 2017 roku systemem gospodarowania odpadami objęto: 21 366 osób, zebrano 1 628 deklaracji. Według stanu na 31 grudnia 2017 roku segregację odpadów zadeklarowało 13 315 mieszkańców, natomiast niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne odbierane były od 8 051 mieszkańców.

Na terenie Gminy Żagań o statusie miejskim zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych posiada 12 podmiotów gospodarczych, zaś w zakresie odbioru odpadów stałych 14 firm (dane z 2014 roku).

Proces gospodarowania odpadami obejmuje zbieranie:

- odpadów zmieszanych w pojemnikach,
- odpadów gromadzonych selektywnie w pojemnikach, workach lub zestawach pojemników, takich jak: szkło, papier i tektura, zmieszane odpady opakowaniowe, w tym tworzywa sztuczne, metale i opakowania wielomateriałowe i odpady zielone,
- odpadów w punkcie selektywnego zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanego przy ul. Przyjaciół Żołnierza 62, do którego przekazuje się w szczególności papier i tekturę, tworzywa sztuczne, metale, opakowania wielomateriałowe, szkło, odpady zielone, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte baterie i akumulatory, odpady budowlane i rozbiórkowe, zużyte opony, przeterminowane leki i chemikalia, termometry rtęciowe, odzież i tekstylia,
- mebli i innych odpadów wielkogabarytowych sprzed posesji, po uprzednim zgłoszeniu przez Właściciela nieruchomości okresowo w wyznaczonych terminach,
- przeterminowanych leków; przekazuje się je do odebrania, umieszczając je w odpowiednio oznaczonych pojemnikach, ustawionych w aptekach prowadzących zbieranie takich odpadów oraz w budynku Urzędu Miasta Żagań,
- odbiór odpadów zmieszanych i ich transport do Regionalnej Instalacji Przetwarzania

Odpadów Komunalnych, zlokalizowanej poza miastem (Zakład Zagospodarowania Odpadów Marszów),

- recykling odpadów, w szczególności odpadów zbieranych selektywnie.

## 29 MELIORACJE I 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  $78+500 - 79+300 = 764\text{mb}$ ,
- odcinek nr 26P – prawa strona w km rzeki  $77+900 - 78+100 = 196\text{mb}$ ,
- odcinek nr 27P – prawa strona w km rzeki  $79+400 - 79+900 = 480\text{mb}$ .

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

Urządzeniami melioracji wodnych są:

- 1) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie,
- 2) drenowania,
- 3) rurociągi,
- 4) stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych,
- 5) ziemne stawy rybne,
- 6) groble na obszarach nawadnianych,
- 7) systemy nawodnień grawitacyjnych,
- 8) systemy nawodnień ciśnieniowych służącym w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Stan urządzeń melioracyjnych na terenie Żagania jest niezadowalający. Zarastanie rowów melioracyjnych na skutek nieregularnego oczyszczania, brak właściwego drenażu powoduje okresowe podtapianie gruntów, zabagnianie i wpływa na nieprawidłowe nawilgocenie gleb.

## 30 ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

### 30.1 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie miasta Żagań wynikają z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego,

zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV 667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 roku.

### 30.1.1 Wnioski i rekomendacje z PZPWL

#### Strefa przyrodnicza

1. Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
2. Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
3. Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
4. Ochrona zasobów wód podziemnych GZWP zgodnie z warunkami określonymi dla ich obszarów ochronnych;
5. Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych
6. Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aero-sanitarnych;
7. Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
8. Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
9. Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

#### Strefa społeczna

1. Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
2. Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
3. Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
4. Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
5. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;



6. Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
7. Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
8. Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
9. Rozwój ośrodków usługowych;
10. Zrównoważony rozwój miejskich obszarów funkcjonalnych.

### Strefa kulturowa

1. Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych: pałacu Wallensteinów, zespołu pałacowo-parkowego Talleyrandów, zespołu poaugustiańskiego, kaplicy Grobu Chrystusa Króla, kościoła pw. św. Krzyża, zespołu pofranciszkańskiego, wieży kościoła „Łaski”, kolegium jezuickiego, zespołu szpitalnego z kaplicą;
2. Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
3. Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
4. Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii;
5. Dążenie do wpisu najcenniejszych zabytków na listę UNESCO;
6. Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych, takich jak park pałacowy w Żaganiu;
7. Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa (teren obozu Stalag Luft III);
8. Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
9. Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej (Muzeum Obozów Jenieckich w Żaganiu, zespół poaugustiański).

### Strefa ekonomiczno-gospodarcza

1. Rozwój stref ekonomicznych i gospodarczych oraz wspieranie powstawania i działalności parków naukowo-technologicznych i przemysłowych, centrów transferu technologii, ośrodków strefy B+R oraz inkubatorów przedsiębiorczości;
2. Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
3. Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
4. Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz

produktów turystycznych;

5. Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
6. Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

### Komunikacja i transport

1. Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich;
2. Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnicy;
3. Działania mające na celu uspokajanie ruchu;
4. Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
5. Modernizacja linii kolejowej nr 282 na odcinku Żagań – Węgliniec;
6. Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
7. Wykształcenie węzła komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym;
8. Wzrost dostępności transportu publicznego;
9. Przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 14 na odcinku Żagań – Głogów i Głogów – Leszno;
10. Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
11. Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.

### Infrastruktura techniczna

1. Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
2. Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
3. Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
4. Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
5. Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
6. Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację

- infrastruktury teleinformatycznej;
7. Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
  8. Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
  9. Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
  10. Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

### Strefa obronności i bezpieczeństwa

1. Uwzględnienie stref ochronnych wokół terenów zamkniętych, lotnisk oraz dróg międzypoligonowych;
2. Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;
3. Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

Poza inwestycjami ponadlokalnymi, które zostały zaprezentowane w pkt 10 Kierunków PWZL przewiduje dla miasta Żagania pozostałe działania o charakterze ponadregionalnym:

### W zakresie systemu przyrodniczego

1. Działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu.
2. Działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000.

### W zakresie społeczno-gospodarczym

1. Podniesienie jakości nauczania.
2. Tworzenie terenów inwestycyjnych oraz promocja gospodarcza.
3. Wyposażenie podmiotów leczniczych w specjalistyczny sprzęt: 105 Szpital Wojskowy z Przychodnią SP ZOZ filia w Żaganiu - przystawka do badania dyfuzji płucnej.

### W zakresie komunikacji i transportu

1. Świadczenie usług publicznych w zakresie kolejowych przewozów pasażerskich – organizowanie i zarządzanie publicznym transportem zbiorowym.

2. Wdrożenie systemu powiadamiania pasażerów, wiaty autobusowe, rozwój infrastruktury komunikacyjnej.

### W zakresie infrastruktury technicznej

Modernizacja sieci kanalizacyjnej w aglomeracji Żagań.

## 30.2 STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 została przyjęta uchwałą XXXII/319/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 listopada 2012 roku. Strategicznymi i operacyjnymi celami województwa lubuskiego, wynikającymi ze „Strategii”, które można odnieść również do Miasta Żagań, są:

### **Konkurencyjna i innowacyjna gospodarka regionalna**

- rozwój przedsiębiorczości i zwiększenie aktywności zawodowej;
- rozwój subregionalnych i lokalnych ośrodków miejskich;
- udoskonalenie oraz rozbudowa infrastruktury energetycznej i ochrony środowiska;
- rozwój potencjału turystycznego województwa.

### **Wysoka dostępność transportowa i teleinformatyczna**

- budowa nowej i modernizacja istniejącej infrastruktury komunikacyjnej;
- usprawnienie systemu transportu publicznego;
- rozwój społeczeństwa informacyjnego.

### **Społeczna i terytorialna spójność regionu**

- wzrost dostępności i atrakcyjności kształcenia w placówkach edukacyjnych;
- zwiększenie dostępu do usług medycznych i profilaktyka zdrowotna;
- zapewnienie różnorodnej oferty kulturalnej i sportowej;
- promocja włączenia zawodowego i społecznego;
- wsparcie budowy oraz modernizacji systemów i infrastruktury zapobiegania zagrożeniom.

### **Region efektywnie zarządzany**

- wzmocnienie potencjału kapitału społecznego oraz kształtowanie tożsamości regionalnej;
- wzmocnienie integralności systemów zarządzania strategicznego i planowania przestrzennego na poziomie regionalnym i lokalnym;
- podwyższenie sprawności działania administracji samorządowej i instytucji

regionalnych.

### 30.3 PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

10 kwietnia 2017 roku Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą nr XXIX/450/17 uchwalił „Program ochrony środowiska dla województwa lubuskiego.” Przedstawione w powyższym dokumencie główne kierunki działań w poszczególnych polach interwencji, które powinny być zrealizowane do roku 2020 odnoszą się również do miasta Żagania. Należą do nich:

- poprawa jakości powietrza do osiągnięcia poziomów wymaganych przepisami prawa, spełnianie standardów emisyjnych z instalacji;
- zmniejszenie zagrożenia mieszkańców województwa ponadnormatywnym hałasem, zwłaszcza emitowanym przez środki transportu drogowego;
- stała kontrola potencjalnych źródeł pól elektromagnetycznych;
- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych województwa;
- zapewnienie skutecznej ochrony przed powodzią i suszą;
- rozbudowa zbiorowego systemu oczyszczania ścieków;
- optymalizacja wykorzystania zasobów kopalin oraz ograniczenie presji na środowisko w trakcie prowadzenia geologicznych prac poszukiwawczych i rozpoznawczych oraz w trakcie eksploatacji złóż kopalin;
- ochrona gleb na terenach rolnych i leśnych, ograniczenie negatywnego oddziaływania procesów gospodarczych na środowisko glebowe oraz zwiększenie skali rekultywacji terenów zdegradowanych;
- ograniczenie ilości odpadów kierowanych do składowania, zwiększenie poziomu recyklingu odpadów i przygotowania do ponownego użycia, zwiększenie udziału odpadów zbieranych selektywnie;
- zachowanie i wzmocnienie różnorodności biologicznej i krajobrazowej województwa;
- rozwój trwale zrównoważonej, wielofunkcyjnej gospodarki leśnej;
- wdrożenie systemu prewencyjnego, mającego na celu zapobieganie szkodom w środowisku i sygnalizującego możliwość wystąpienia szkody;
- wdrażanie projektów z zastosowaniem odnawialnych i alternatywnych źródeł energii i edukacja społeczeństwa propagująca odnawialne źródła energii;
- ograniczanie skutków poważnych awarii przemysłowych.

### 30.4 PROGRAM OCHRONY POWIETRZA DLA STREFY ŻARSKO-ŻAGAŃSKIEJ

Przygotowanie i zrealizowanie Programu ochrony powietrza wymagane jest dla stref, w których stwierdzono przekroczenia poziomów dopuszczalnych lub docelowych, powiększonych w stosownych przypadkach o margines tolerancji, choćby jednej substancji, spośród określonych w rozporządzeniu w sprawie poziomu niektórych substancji w powietrzu.

Uchwałą nr XLVII/465/2010 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 lutego 2010 roku został przyjęty Program ochrony powietrza dla strefy żarsko-żagańskiej.

W wyniku rocznej oceny jakości powietrza w województwie lubuskim dokonanej w 2007 roku, strefę żarsko-żagańską zakwalifikowano do grupy C, ze względu na przekroczenia docelowego poziomu (stężenia średniorocznego) dla kadmu zawartego w pyle zawieszonym PM10. Zakwalifikowanie strefy do grupy C powoduje konieczność sporządzenia naprawczego programu ochrony powietrza dla strefy. W powyższym programie wyznaczono podstawowe kierunki i zakresy działań niezbędnych do dotrzymania poziomu docelowego, poprzez:

1. wzmocnienie monitoringu jakości powietrza,
2. w przypadku powtórzenia się sytuacji wystąpienia przekroczeń poziomu docelowego przez stężenia 24-godz. kadmu w pyle zawieszonym PM10, na poziomie dwukrotnej wartości poziomu docelowego czyli 10 ng/m<sup>3</sup> (na podstawie bieżących wyników oznaczeń), wykonanie szczegółowej ekspertyzy próbek pyłu PM10 w kierunku określenia źródła pochodzenia kadmu,
3. prowadzenie działań promocyjnych i edukacyjnych,
4. monitoring emisji kadmu z zakładów, które z uwagi na charakter produkcji, prowadzonej działalności, mogą stanowić istotne źródła emisji tego metalu. Do jednostek takich należy zaliczyć: źródła energetyczne (opalone węglem, drewnem), przemysł szklarski, galwanizernie,
5. kontrola przestrzegania i stosowania przepisów o ochronie środowiska,
6. nawiązanie współpracy z Krajem Związkowym Brandenburgią w zakresie monitoringu wielkości emisji i imisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym głównie pyłu PM10 i zawartych w nim metali ciężkich oraz wymiana doświadczeń w dziedzinie ograniczenia emisji zanieczyszczeń i ochrony powietrza,
7. zmniejszenie emisji ze źródeł przemysłowych poprzez:
  - kontrolę dotrzymywania przez zakłady standardów emisyjnych,

- modernizację układów technologicznych ciepłowni, w tym wprowadzanie nowoczesnych technik spalania paliw oraz stosowanie wysokosprawnych urządzeń odpylających,
- ograniczenia dla nowych inwestycji (np. wymagania w zakresie stosowanych paliw),
- poprawę jakości stosowanego węgla lub zmianę nośnika na bardziej ekologiczny,
- modernizację i hermetyzację procesów technologicznych oraz automatyzację instalacji emitujących pył PM10,
- wdrażanie nowoczesnych technologii, przyjaznych środowisku.

### 31 WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.

Na terenie miasta Żagań zlokalizowane są wały przeciwpowodziowych na rzece Bóbr, dla których należy uwzględnić w szczególności przepisy art. 176 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne.

Zaleca się okresowe przeglądy wału przeciwpowodziowego i w razie konieczności jego naprawę oraz podwyższenie wału w miejscach, w których najszybciej może dojść do przelania wody.

Na obszarze miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 z późn. zm.) oraz wymogi ochrony przeciwpowodziowej – Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania (Dz. U. z 2019 r., poz. 244).

Na liście działań strategicznych technicznych i nietechnicznych planowanych do realizacji w latach 2016–2021 dla obszaru dorzecza Odry wyznaczonych w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym (PZRP) znalazła się:

Koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego m. Żagań wraz z ujściowym odcinkiem rz. Czerna Wielka. Opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz wykonaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego.



# **KIERUNKI**



## 1. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.

- kontynuacja rozwoju miasta do wewnątrz - wypełnienie ukształtowanych struktur miejskich,
- ograniczenie na terenach nieuzbrojonych na obrzeżach miasta - przeciwdziałanie suburbanizacji.
- intensyfikacja zabudowy i zagospodarowania Centrum - strefy zabudowy śródmiejskiej,
- rozwój ośrodków usługowych niższej rangi podkreślających i dopełniających obsługę strefy mieszkaniowej miasta,
- rozwój funkcji miastotwórczych - wykorzystanie technologicznie zaawansowanej produkcji w powiązaniu z rozwojem usług i obsługi: turystyki, sportu, kultury i nauki,
- ochrona walorów przyrodniczych kulturowych i krajobrazowych – budowanie tożsamości miasta.
- podnoszenie standardów życia mieszkańców- rozszerzanie atrakcyjności przestrzeni publicznej w środowisku zrównoważonego rozwoju mobilności.

## 2. KIERUNKI ZMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ ORAZ STANDARDY W WYZNACZENIU TERENÓW MIESZKANIOWYCH.

Standardy urbanistyczne są miarą jakości środowiska zurbanizowanego i poziomu zaspokojenia zmiennych potrzeb mieszkańców, opisane charakterystycznymi warunkami zagospodarowania i wskaźnikami określającymi wzajemne zależności ograniczane programem funkcjonalno-przestrzennym i terenem zabudowy.

Przedmiotem regulacji są głównie elementy zagospodarowania wymagające przekształceń zgodnych z polityką przestrzenną gminy, których kontynuacja następuje w dokumentach prawa miejscowego jakim są plany miejscowe.

Standardy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju odnoszą się do:

- kierunków rozwoju struktury miejskiej jako standardy ogólnomiejskie, określające zasady kształtowania elementów przestrzeni;
- form zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zabudowy, do których przypisano standardy określone szczegółowymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi.

## 2.1. STANDARDY URBANISTYCZNE DLA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH.

Kryteria zagospodarowania przestrzennego terenów:

a) zachowanie kryterium lokalizacji zapewniającej dostęp do:

- przystanku komunikacji zbiorowej (w odległości nie większej niż 1000 m) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (t.j.Dz.U. z 2020, poz. 1944);
- szkoły podstawowej (w odległości nie większej niż 1000 m),
- przedszkola (w odległości nie większej niż 1000 m),
- urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkań oraz wskaźnika wynoszącego 5 m<sup>2</sup> (z odległością dojścia nie większej niż 750 m);

b) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych,

c) dla realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r. poz. 755, 650, 685, 771, 1000, 1356 i 1637).

## 3. STREFY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE MIASTA.

Wyniki analiz istniejących i projektowanych funkcji oraz wymagań środowiskowych i przestrzennych prowadzą do wyodrębnienia stref funkcjonalno-przestrzennych, w których dominujące są walory:

- historyczne,
- mieszkaniowe,
- przyrodniczo-krajobrazowe.

Strefy powiązane są przenikającymi się systemami:

- przyrodniczym,
- transportowym,
- infrastruktury technicznej.

Miasto zostało podzielone na strefy i tereny, które uwzględniają zróżnicowane warunki i możliwości zagospodarowania poszczególnych jego części. Dla terenów funkcjonalnych

wyznaczono podstawowe standardy ich zagospodarowania i użytkowania.

Wyodrębniono następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- strefę mieszkaniową,
- strefę wysokiej aktywności gospodarczej,
- strefę przyrodniczo-krajobrazową,

Ze względu na szczególny charakter pod względem funkcjonalno-przestrzennym ze strefy wysokiej aktywności gospodarczej wyodrębniono dodatkową podstrefę:

- strefę śródmiejską.

W granicach stref znajdują się tereny funkcjonalne o różnym sposobie kształtowania zabudowy.

#### STREFA MIESZKANIOWA:

- teren mieszkaniowy wysokiej intensywności,
- teren mieszkaniowy niskiej intensywności,
- teren mieszkaniowy mieszany,
- teren rezerw mieszkaniowych,

#### STREFA ŚRÓDMIEJSKA

- tereny usług ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych,
- tereny usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy;
- tereny koncentracji prestiżowych usług ponadlokalnych z zakresu nauki i szkolnictwa, kultury, zdrowia i sportu;
- tereny koncentracji usług komercyjnych i obsługi turystycznej;
- tereny zieleni parkowej, krajobrazowej i zespołów urbanistycznych i parkowych objętych ochroną
- tereny zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym.

#### STREFA WYSOKIEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

- teren aktywności przemysłowej,

- teren aktywności gospodarczej,
- teren usług handlowych wielkopowierzchniowych,
- teren usług mieszanych,
- teren rolniczej działalności produkcyjnej,
- teren wielofunkcyjny (teren usługowy, alternatywnie rekreacyjny lub mieszkaniowy z możliwością realizacji wielofunkcyjnych kompleksów mieszkaniowych rozumianych jako budynek lub zespół budynków z zaprojektowaną integracją kombinacji funkcji zamieszkania, biur, handlu, hoteli i innych, zorientowany na ruch pieszy i zawierający elementy środowiska, w którym łączy się mieszkanie, pracę i wypoczynek)
- teren usług handlowych,
- teren usług publicznych,
- teren MON.

## STREFA PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWA

- teren usług sportu i rekreacji,
- teren zieleni leśnej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren zieleni rekreacyjne

### 3.1 STREFA MIESZKANIOWA

Rynek mieszkaniowy stanowi specyficzny segment rynku nieruchomości. Mieszkania pełnią bowiem wiele istotnych funkcji – służą życiu, podtrzymaniu egzystencji, pracy, zapewniają bezpieczeństwo, realizację podstawowych potrzeb gospodarstw domowych. Jakość zamieszkiwania potwierdza pewien prestiż społeczny, a same mieszkania są podstawowym składnikiem majątku rodzin. W rozwoju społeczno-gospodarczym traktuje się je na tyle poważnie, że pozostają w obszarze zainteresowania nie tylko władz na szczeblu lokalnym, ale i centralnym.

Polityka mieszkaniowa ma na celu podniesienie jakości zamieszkiwania obecnych i przyszłych mieszkańców miasta. Dotyczy zarówno mieszkań komunalnych, zasobów Spółdzielni Mieszkaniowych, Towarzystw Budownictwa Społecznego, jak i inwestycji prywatnych. Wyzwaniem polityki jest zarówno dostarczenie w mieście odpowiedniej liczby dostępnych mieszkań, jak i reakcja na zmiany zachodzące w społeczeństwie.

Kształt polityki mieszkaniowej będzie odzwierciedlać potrzeby społeczne, które są

zróżnicowane, a także zmieniają się z wiekiem człowieka. Dzisiaj mieszkalnictwo jest dynamicznym procesem w życiu społecznym, który wykracza poza konieczność dostarczenia jednego mieszkania na całe życie i wymaga zachowania równowagi pomiędzy sprzecznymi potrzebami.

Zagadnienia balansują pomiędzy: mobilnością a zakorzenieniem się, wspólnotowością a prywatnością, dostępem do wielkomiejskiego życia a potrzebą ciszy i spokoju. W ofercie mieszkaniowej powinny znaleźć się rozwiązania odpowiadające potrzebę posiadania mieszkania na własność a dostępem do szerokiej oferty mieszkań na wynajem. Budową jak największej liczby mieszkań a postawieniem na jakość życia, czy podążaniem za nowymi modelami mieszkaniowymi. Rozwiązania powinny uwzględniać starzenie się społeczeństwa, zmiany klimatyczne oraz konieczność odpowiedzialnego zarządzania zasobami.

Działania na szczeblu lokalnym należy kierować aby podnosić jakość zasobu miejskich mieszkań, stopniowo eliminować i ograniczać substandardowe lokale. Cel ten można osiągnąć dzięki efektywnej polityce remontowej.

Ważnym elementem jest zaangażowanie mieszkańców w działania lokalne oraz aktywność w kontaktach z administracją.

Zasady zrównoważonego rozwoju, kształtują się w wymiarach: urbanistyczno-architektonicznym, techniczno-budowlanym oraz społecznym.

Nowe inwestycje miejskie będą wyznaczać trendy na rynku mieszkaniowym poprzez:

- dobre planowanie przestrzenne;
- wspieranie policentryczności miasta;
- rewitalizacja i modernizacja zasobów mieszkaniowych,
- tworzenie wielofunkcyjnych osiedli, uwzględniających różnorodność społeczną;
- podnoszenie efektywności energetycznej budynków;
- wprowadzanie innowacyjnych modeli mieszkaniowych;
- zwiększenie partycypacji społecznej oraz zaangażowania mieszkańców w tworzenie silnych, wspierających się społeczności
- ograniczenie niekontrolowanego rozrastania miasta.

Uwzględniając obecną strukturę gospodarstw domowych oraz trend demograficzny,

w nowych inwestycjach mieszkaniowych udział lokali dostosowanych do potrzeb gospodarstw jedno i dwuosobowych będzie rosł.

Dla obszarów mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy zakłada się dominującą funkcję budownictwa wielorodzinnego, dla której rozwój warunkują kierunki polityki w zakresie:

- utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz poprzez realizację nowej zabudowy uzupełniającej,
- podniesienia standardów technicznych i estetycznych budynków ze szczególnym naciskiem na zróżnicowanie architektoniczne poszczególnych zespołów zabudowy,
- dopuszcza się utrzymanie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej o mniejszej intensywności zabudowy,
- w zakresie prac budowlanych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.
- rozwoju standardu wyposażenia funkcji mieszkaniowych w ośrodki, centra usługowe z programem usług podstawowych, ograniczeniem lub wyeliminowaniem lokalizacji obiektów uciążliwych dla funkcji mieszkaniowych.

Nadrzędnym elementem celu strategicznego polityki miejskiej jest poprawa jakości życia mieszkańców. Jest ona pochodną szeregu czynników ją determinujących, takich jak: niskoemisyjność i efektywność energetyczna, ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu, rewitalizacja, partycypacja publiczna, demografia, zarządzanie obszarami miejskimi, rozwój gospodarczy, polityka inwestycyjna, kształtowanie przestrzeni, transport i mobilność miejska.

Realizując proces racjonalnego ograniczania rozwoju przestrzennego miasta, należy dążyć do ograniczenia chaotycznego rozlewania się zabudowy. Będzie to polegać na bilansowaniu terenów pod zabudowę z faktycznymi potrzebami, uchwalaniu na tej podstawie planów miejscowych i eliminowaniu rozwoju zabudowy niezgodnego z polityką przestrzenną gminy.

Zapisy Studium wskazują główne elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta. Dokonuje ono również podziału miasta na strefy funkcjonalne charakteryzujące się zbliżonymi i charakterystycznymi w ukształtowaniu cechami

zagospodarowania.

Wszystkie tereny posiadają określone funkcje, jakie mają pełnić w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przy czym dla każdej z tych funkcji dopuszczalna jest realizacja zabudowy towarzyszącej. W przypadku funkcji mieszkaniowej za zabudowę towarzyszącą należy rozumieć budynki na działce towarzyszące budynkom o podstawowej funkcji np. garaże, budynki gospodarcze

Poszczególnym obszarom przypisano wskaźniki urbanistyczne, takie jak: średnia wysokość i intensywność zabudowy oraz wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej. Uszczegółowienie wskaźników oraz funkcji poszczególnych terenów następuje na etapie opracowania projektów planów miejscowych.

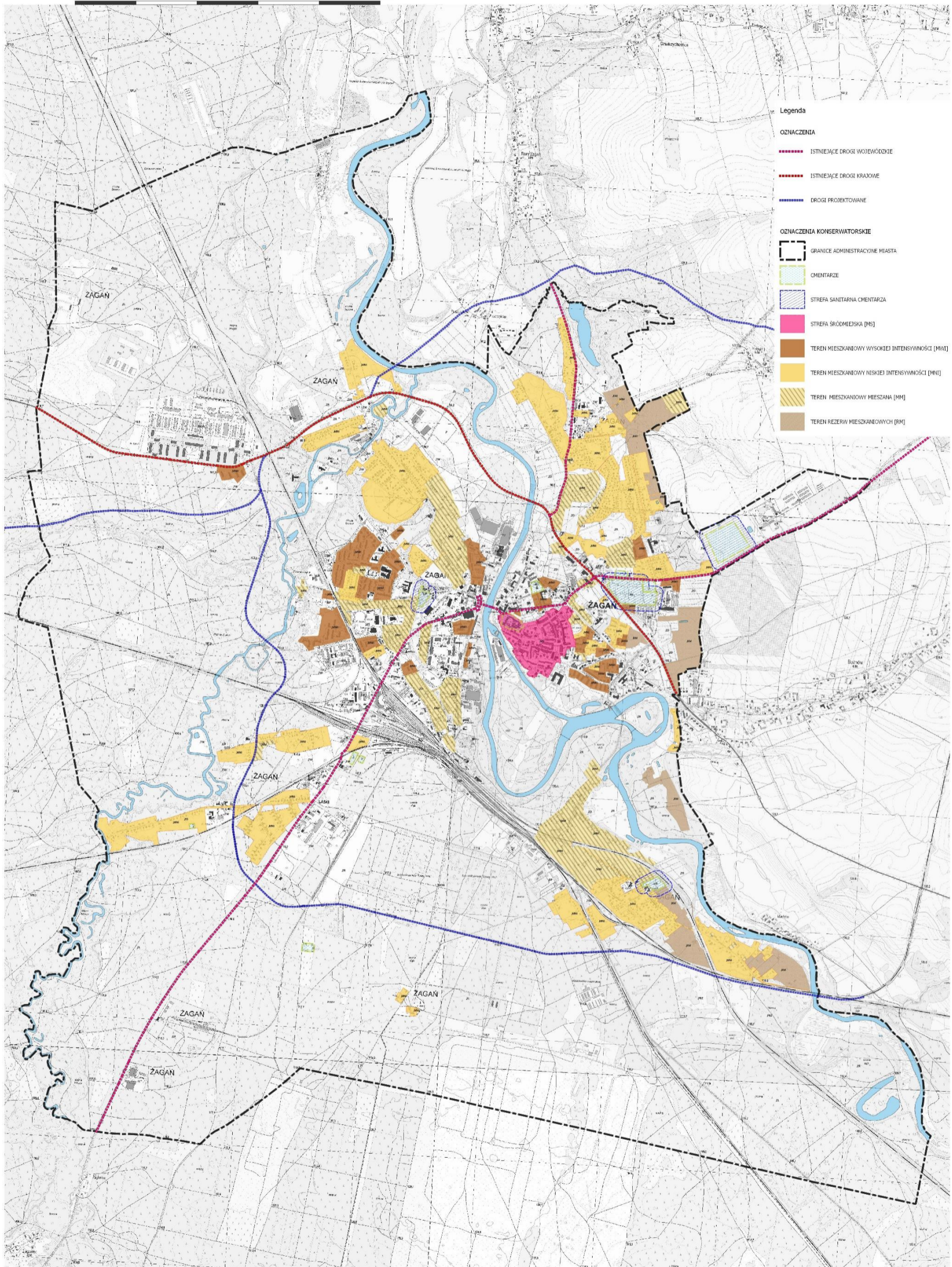
Kierunki rozwoju terenów mieszkaniowych dotyczą dostępu do: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury, terenów zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych.

Dokument ustala także perspektywiczne standardy mieszkaniowe dla nowej zabudowy dotyczące powierzchni mieszkania, przypadającej na jedną osobę.



# STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STREFA MIESZKANIOWA

500 0 500 1000 1500 2000 m





### 3.2 STREFA WYSOKIEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ.

W sferze gospodarczej rozwój stref aktywności gospodarczej częściowo odpowiada za suburbanizację usługowo-przemysłową, wzrost przedsiębiorczości całego obszaru, wzrost dochodów gminy, rozwój innowacyjnych gałęzi gospodarki. Wszystkie te cele przekładają się na poziom jakości życia w mieście.

Zakładany rozwój stref aktywności gospodarczej wpływa na natężenie i kierunki dojazdów do pracy, sprzyja powstawaniu w sąsiedztwie obiektów usługowych, co pobudza lokalną przedsiębiorczość. Warunki takie wymagają dostosowania opracowań planistycznych zapewniających wygodną komunikację zależności "praca- dom". Planowy rozwój stref w optymalnych lokalizacjach warunkuje także zrównoważony rozwój funkcji mieszkaniowej w strefie podmiejskiej miasta Żagania.

Określenie celów polityki przestrzennej ma przyczynić się do poprawy warunków dla rozwoju przedsiębiorczości i większej konkurencyjności w regionie, której efektem będą nowe inwestycje. Rozwój technologiczny stanowi gwarancję zachowania parametrów ochrony potencjalnych uciążliwości technologicznych zakładów. Wśród zasad zagospodarowania przestrzennego w zakresie infrastruktury społeczno-gospodarczej wymieniono poprawę dostępności komunikacyjnej, ułatwianie rozwoju małych i średnich firm, stworzenie różnych dokumentów promocji. W zakresie aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej zakłada się konieczność wprowadzania programów aktywizacji działań w zakresie podnoszenia standardów technicznych i technologicznych ograniczających szkodliwe oddziaływanie na przyległe tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

W perspektywie rozwoju przemysłu zmiany w branży produkcyjnej są nieuniknione. Przewiduje się, że w nadchodzących latach kluczową rolę odegra automatyzacja. W centrum przemian znajdują się roboty przemysłowe, które nie są już uważane za niebezpieczne maszyny, tylko za asystentów produkcji bezpiecznie pracujących ramię w ramię z ludźmi. Rynek robotyki staje się coraz bardziej konkurencyjny. Nowe, wchodzące rozwiązania muszą gwarantować przedsiębiorstwom inwestującym w nie także bardzo szybki zwrot z inwestycji a sam proces produkcji wraz z technologiami staje się coraz mniej uciążliwy. Przyciągnięcie inwestycji w dziedzinie wysokich technologii, nieinwazyjnych dla środowiska przyrodniczego i kulturowego, stworzy nowe możliwości rozwoju miasta.

Ważnym czynnikiem stymulującym rozwój miasta jest innowacyjność. Nowe teorie naukowe i rozwiązania techniczne umożliwiają wprowadzenie nowoczesnych technologii w różnych branżach produkcji i usług.

## Kierunki działań dla terenów usług komercyjnych:

Najbardziej dynamicznie rozwijająca się w ostatnich latach dziedzina gospodarki, to rozwój usług komercyjnych. Realizacja wielkopowierzchniowych centrów handlowych, wprowadzająca znaczne zmiany w strukturze funkcjonalnej miasta, poprzez napływ nowych sieci, punktów sprzedaży i odbiorców. W kategoriach społecznych oznacza to możliwość polepszenia warunków życia, natomiast w kategoriach przestrzennych wymaga restrukturyzacji i rewaloryzacji obecnego obszaru sąsiedniego.

W zakresie usług społecznych takich jak oświata, służba zdrowia, pomoc społeczna, wobec ciągle trwających zmian strukturalnych, kolejnych reform oraz wahaniach demograficznych należy przewidzieć tereny umożliwiające prowadzenie elastycznych przekształceń struktury usługowo-mieszkaniowej. Wskazane jest tworzenie lokalnych, działających w granicach stref mieszkaniowych, wielofunkcyjnych ośrodków łączących działalność z zakresu kultury, oświaty, rozrywki, wypoczynku.

W zakresie usług handlu zakłada się utrzymanie zróżnicowanej struktury handlu poprzez stworzenie warunków dla współistnienia różnych form, zgodnie z potrzebami klientów na poziomie obsługi ogólnomiejskiej jak i regionalnej.

Główne kierunkami rozwoju usług komercyjnych , to:

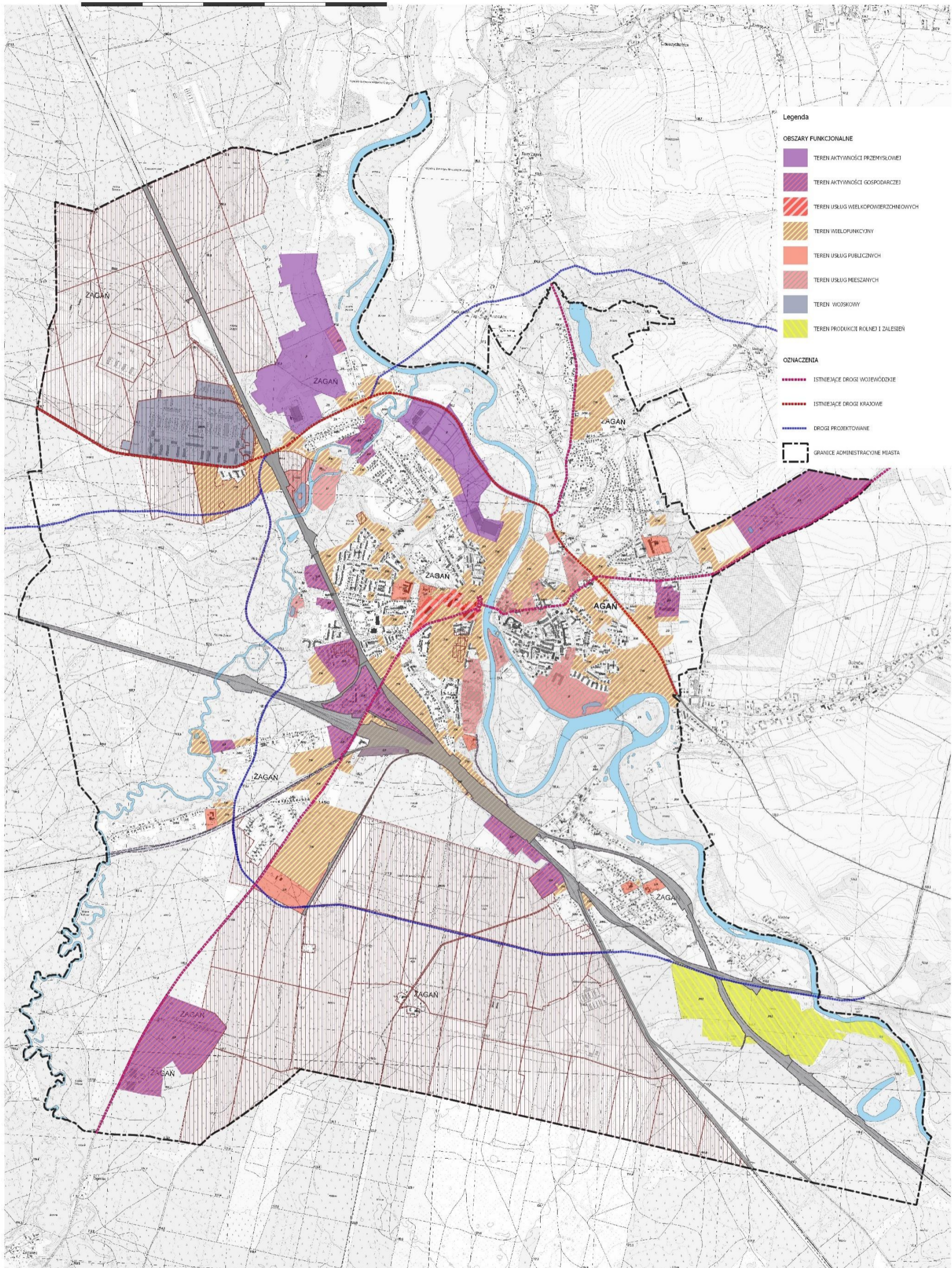
- utrzymanie oraz dalszy rozwój aktywności gospodarczej terenów zabudowy wielkopowierzchniowych,
- rozwój różnych form dogodnego dla mieszkańców i obsługi towarowej układu komunikacyjnego,
- utrwalanie istniejących struktur przemysłowo-składowych i usługowych poprzez intensyfikację zabudowy,
- modernizacja istniejącego zainwestowania, intensyfikacja przestrzeni przez promocję terenów dla nowych lokalizacji obiektów usługowych o charakterze komercyjnym,
- dyslokacja uciążliwych funkcji produkcyjno -składowych, hurtowni ze strefy śródmiejskiej.

Poza w/w rozwojem usług w strefie aktywności przewiduje się tereny przewidziane pod funkcję przemysłową. Preferuje się lokalizację funkcji produkcyjnej opartej na najnowszych technologiach ograniczających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska. Zarówno na terenach usługowych jak przemysłowych dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej rozumianej jako budynki na działce towarzyszące budynkom o podstawowej funkcji np. wiaty i budynki gospodarcze.



# STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STREFA WYSOKIEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ

500 0 500 1000 1500 2000 m



### 3.3 STREFA PRZYRODNICZO -REKREACYJNA

W zakresie miejsc rekreacji codziennej ważne jest wyznaczenie przestrzeni publicznych, stanowiących obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Za przestrzeń publiczną uważana jest każda przestrzeń, która nie jest przestrzenią prywatną. Prywatne przestrzenie doskonale pełnią funkcje przestrzeni publicznych, jeżeli są udostępniane przez właścicieli i koncentrują się wokół nich różnego rodzaju funkcje usługowe. Przestrzeń publiczna może być ograniczona przez zarządcę do określonego terenu na podstawie przepisów odrębnych. Przykładem może być przestrzeń leśna, gdzie publiczne mogą być tylko ciągi piesze, drogi i parkingi leśne wyznaczone w planie urządzenia lasu do korzystania przez użytkowników zewnętrznych. Podobnie jest z wodami oraz obszarami ochrony przyrody, na których ograniczone jest korzystanie z terenów określone odrębnymi dokumentami branżowymi.

#### Kierunki i sposoby rozwoju funkcji turystycznej

Funkcja turystyczna rozumiana jest jako ośrodek turystyki krajoznawczej, sentymentalnej i biznesowej. Rangę turystyczną miasta określić należy jako krajową w przypadku turystyki krajoznawczej, zaś w przypadku turystyki sentymentalnej i biznesowej jako międzynarodową.

Zakładany jest rozwój terenów istotnych dla rozwoju turystyki w tym obiektów bazy turystycznej tj. bazy noclegowej, gastronomicznej, oraz uatrakcyjnienie możliwości spędzania czasu wolnego przez turystów, modernizacja dworca kolejowego, rozwój atrakcyjności terenów przydworcowych jako miejsca wykorzystywanego przez przewoźników komercyjnych (lokalnych i dalekobieżnych) i stanowiące obszar rozwoju usług dla podróżnych.

W zakresie terenów istotnych dla rekreacji mieszkańców i zagospodarowania ich wolnego czasu. W tym zakresie promowane są działania dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów, które tworzą ofertę wypoczynku biernego z wykorzystaniem wód, parków, basenu oraz korzystania ze stacjonarnych usług kultury i sportu wraz z ofertą imprez stałych.

Wszystkie te kierunki wymagają dalszego rozwoju i intensyfikacji poprzez:

- rozwój zagospodarowania turystycznego o zróżnicowanym standardzie,

- ze wskazaniem na rozwój usług wysokostandardowych,
- rozwój zagospodarowania paraturystycznego, służącego zarówno mieszkańcom jak i odwiedzającym miasto turystom,
  - tworzenie kolejnych atrakcji turystycznych mających stanowić podstawę rozwoju turystyki krajoznawczej,
  - zagospodarowanie, udostępnienie i uczytelnienie istniejących walorów antropogenicznych - kulturowych,
  - poprawa wizerunku miasta,
  - poprawa dostępności komunikacyjnej miasta i jego dzielnic oraz strefy podmiejskiej, zarówno komunikacją indywidualną jak i publiczną z udogodnieniem funkcji przesiadkowej ,
  - rozwój zagospodarowania dla rekreacji i turystyki weekendowej mieszkańców.

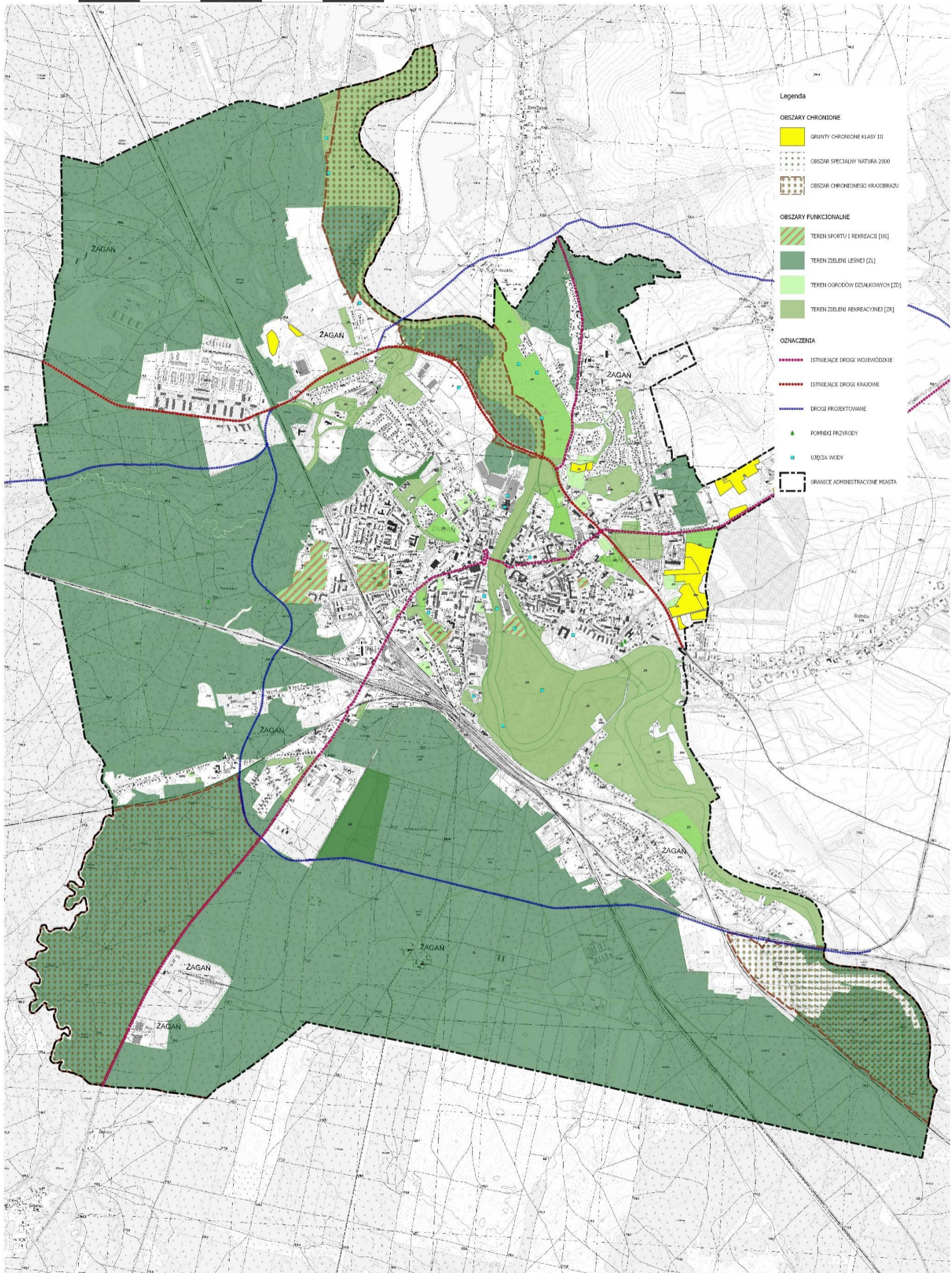
#### Kierunki rozwoju turystyki:

- turystyka związana z walorami architektonicznymi i urbanistycznymi (zabytki sakralne, zabytki świeckie – budowle obronne, założenia rezydencjonalne, tereny wojskowej i poligonowe);
- turystyka związana z zabytkami militarnymi - historii związanej z miastem;
- turystyka sentymalna – związana z zabytkami kultury pałacowej;
- turystyka „kulturalna” i targowa w powiązaniu z imprezami kulturalnymi, muzycznymi i jarmarkami,
- obsługi turystyki tranzytowej I turystyki weekendowej;



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STREFA PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWA

500 0 500 1000 1500 2000 m



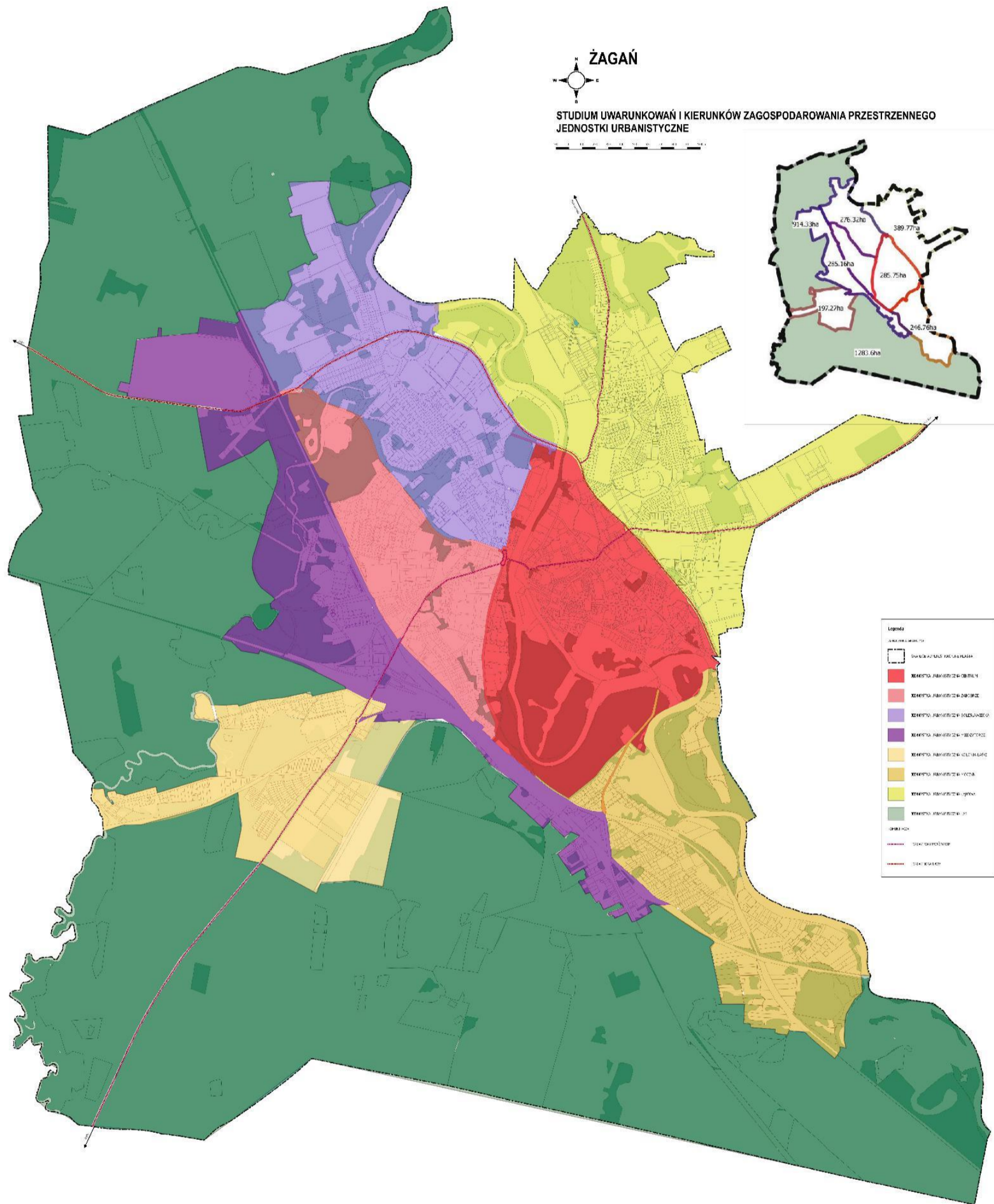
#### 4. PODZIAŁ MIASTA NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE

Układ przestrzenny tworzą wyodrębnione jednostki urbanistyczne (JU):

1. Jednostka urbanistyczna - Centrum - to centralna historyczna część miasta (Stare Miasto) skupiająca usługi o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zwłaszcza z zakresu administracji rządowej, samorządowej, finansowej i gospodarczej, handlu, kultury oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim,
2. Jednostka urbanistyczna – Zabobrze - to wykształcone konkurencyjne dla Starego Miasta centrum usługowo-mieszkaniowe miasta skupiające usługi o charakterze centrotwórczym i znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, z zakresu administracji rządowej, samorządowej, finansowej i gospodarczej, handlu wielkopowierzchniowego, zakładów produkcyjnych, usługowych, składowych, infrastruktury i komunikacji, obsługi miasta oraz zabudowy mieszkaniowej o różnorodnej intensywności z dominującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
3. Jednostka urbanistyczna Bolesławiecka - to część miasta obejmująca tereny dużej koncentracji i aktywizacji gospodarczej miasta w zakresie lokalizacji zakładów produkcyjnych, usługowych, składowych, urzędzeń infrastrukturalnej i komunikacyjnej obsługi zbiorczej miasta oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej niskiej i średniej intensywności zabudowy;
4. Jednostka urbanistyczna- Łąkowa – to część miasta o dominującej zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy głównie jednorodzinnej wyposażona w usługi z zakresu oświaty, handlu i drobnej aktywizacji działalności gospodarczej o charakterze jednostki satelitarnej połączonej komunikacyjnie z miastem,
5. Jednostka urbanistyczna – Moczyń – to część miasta o dominującej zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy głównie jednorodzinnej o charakterze jednostki satelitarnej połączonej komunikacyjnie z miastem,
6. Jednostka urbanistyczna- Międzytorze - to część miasta obejmująca tereny gospodarczo-magazynowe miasta, z lokalizacją osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, zespołów zabudowy mieszkaniowej mieszanej i terenów sportowo-rekreacyjnej;
7. Jednostka urbanistyczna- Kolonia Laski - to część miasta o dominującej zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy głównie jednorodzinnej wraz z terenami magazynowo-składowymi i produkcyjnymi o charakterze jednostki satelitarnej połączonej komunikacyjnie z miastem,

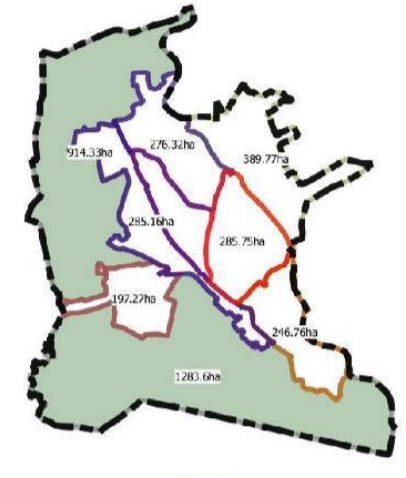
8. Jednostka urbanistyczna – Las – są to dwie części przylegające do granic administracyjnych miasta zagospodarowane i użytkowane na potrzeby gospodarki leśnej (tereny Lasów Państwowych) z enklawami rozproszonej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz terenami magazynowo-składowymi i produkcyjnymi położonymi przy głównych drogach publicznych.





**ŻAGAŃ**

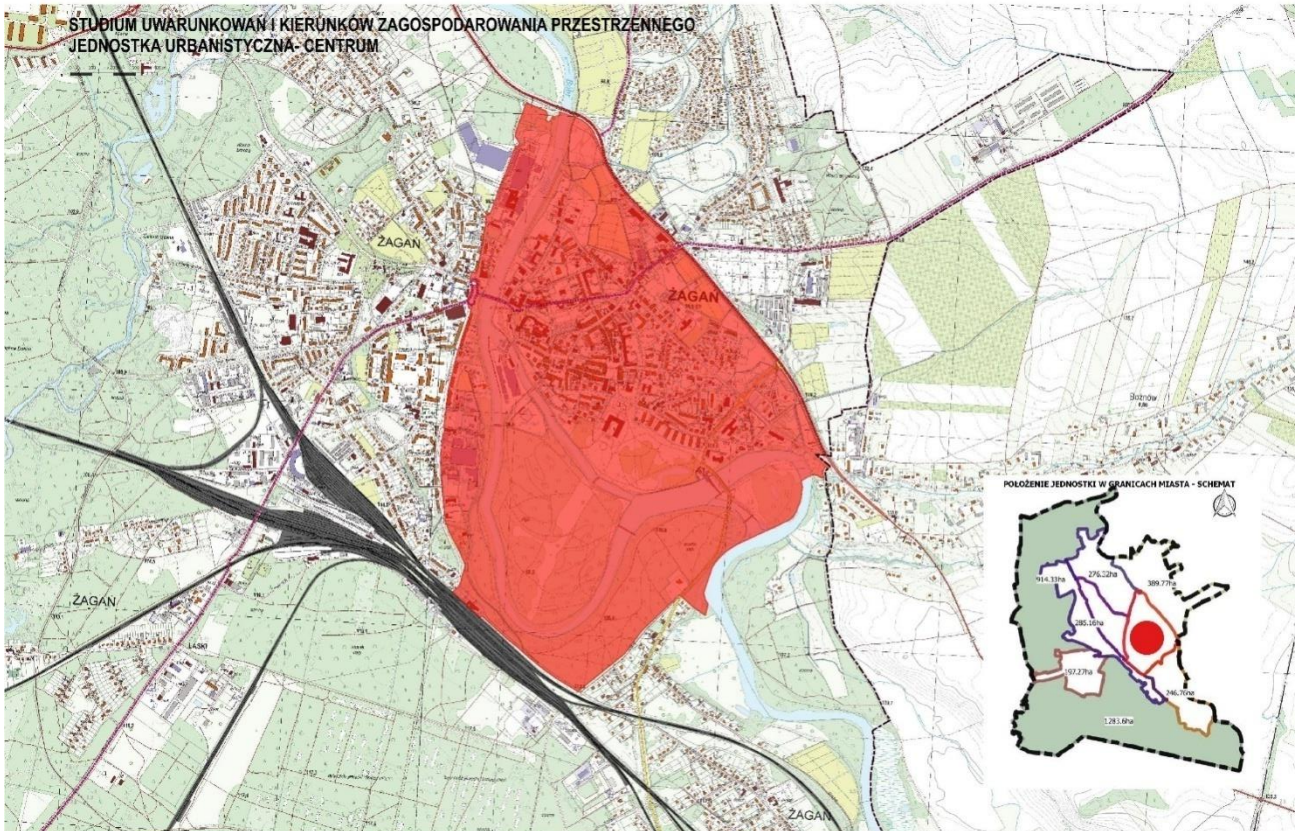
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
JEDNOSTKI URBANISTYCZNE**



**Legenda**

	GRANICZNA LINIA KRAJOWA
	REZERWA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
	REZERWA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ - ZABUDOWA
	REZERWA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ - BUDOWNICTWO
	REZERWA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ - KULTURA
	REZERWA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ - WYSTAWA
	REZERWA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ - ZIELONOŚĆ
	REZERWA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ - ZIELONOŚĆ
	STRAŻAKI
	STRAŻAKI

## 4.1 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA - CENTRUM



Podstawowe strefy i obszary funkcjonalne:

Rodzaj strefy	Tereny
<b>strefa śródmiejska</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych,</li> <li>• teren usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy;</li> <li>• teren koncentracji prestiżowych usług ponadlokalnych z zakresu nauki i szkolnictwa, kultury, zdrowia i sportu;</li> <li>• teren koncentracji usług komercyjnych i obsługi turystycznej;</li> <li>• teren zieleni parkowej, krajobrazowej i zespołów urbanistycznych i parkowych objętych ochroną</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym</li> <li>• terenu usług ograniczonego użytkowania (U1)</li> <li>• teren zieleni parkowej, krajobrazowej i rekreacyjnej,</li> </ul>
<b>strefa mieszkaniowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren mieszkaniowy wysokiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy niskiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy mieszany,</li> <li>• teren rezerw mieszkaniowych,</li> </ul>
<b>strefa przyrodniczo – krajobrazowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren zieleni leśnej,</li> <li>• teren zieleni rekreacyjnej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> </ul>
<b>strefa aktywności gospodarczej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren wielofunkcyjny,</li> <li>• teren usług mieszanych,</li> </ul>
<b>ograniczenia w użytkowaniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren lasów,</li> <li>• teren wód otwartych, rzeki Bóbr,</li> <li>• obszary szczególnego zagrożenia powodzią,</li> <li>• teren cmentarzy historycznych,</li> <li>• tereny ochrony konserwatorskiej,</li> </ul>

### Założenia struktury przestrzennej Jednostki Urbanistycznej Centrum

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej terenów Centrum wyodrębniono strefę Śródmiejską, która jest ważnym i identyfikowalnym obszarem miasta.

Określenie sposobu zagospodarowania terenów śródmiejskich wymaga zapewnienia współczesnych potrzeb społecznych i gospodarczych na bazie uwarunkowań kulturowych i przyrodniczo-krajobrazowych. Gwarancją sprawnego funkcjonowania terenów śródmiejskich jest powiązanie różnorodnych stref funkcjonalno - użytkowych elementami infrastruktury zarówno technicznej jak i transportowej. Określenie kierunków przekształceń wymaga aktywacji szeregu procesów rozwojowych umożliwiających realizację inwestycji wpływających na tworzenie atrakcyjnego wizerunku miasta, poprawę jakości życia

mieszkańców we współczesnych standardach zamieszkiwania.

W granicach strefy śródmiejskiej zlokalizowany jest obszar strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której zagospodarowanie terenów użytkowanie obiektów podporządkowanie jest wartościom kulturowym nadzorowanym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Jest to centralna część miasta, historycznie ukształtowana (Stare Miasto) ze zwartą zabudową o znaczącym udziale budynków wartościowych historycznie, stanowiąca obszar koncentracji funkcji usługowych i administracyjnych o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym.

Strefa Starego miasta identyfikowana jest przez mieszkańców jako centrum Żagania i stanowi ważny obszar koncentracji usług centrotwórczych z funkcją mieszkaniową, w której nie zakłada się wskazywania udziału w proporcjach.

Głównymi priorytetami rozwoju jest ożywienie terenu Śródmieścia poprzez wzbogacenie i przenikanie się funkcji o różnym charakterze oraz wzbogacenie zdefiniowanych wartości kulturowych istniejącego zagospodarowania i poprawy warunków funkcjonowania obszaru. W założeniach przewidywane jest przekształcenie układu drogowego i politykę parkingową wskazując je jako tereny inwestycyjne gminy w zakresie kształtowania przestrzeni śródmiejskiej.

Z powodu dużej intensywności zabudowy z udziałem funkcji usługowych i rozproszonych usług drobnej wytwórczości, handlu hurtowego w strukturze uwarunkowań historycznych, jest to obszar występowania wielu konfliktów w użytkowaniu i funkcjonowaniu obszaru.

Zakładane jest przyjęcie zasady eliminowania takich czynników jak:

- uciążliwości sąsiedztwa kolidujących ze sobą funkcji,
- rygorów ochrony konserwatorskiej wpływających na ograniczenia jakości życia o w dążeniu do standardów i współczesnych potrzeb,
- braku terenów rekreacyjno-wypoczynkowych wspólnych w strukturze zagęszczonej zabudowy,
- utrudnień komunikacyjnych związanych z przepustowością ulic i deficytem miejsc parkingowych,
- zagrożeń związanych z występowaniem obszarów zagrożenia powodziowego poprzez stosowanie zabezpieczeń i technologii ochrony przeciwpowodziowej.

Strefa śródmiejska jest obszarem wielu kontrastów ze względu na wartość architektoniczną i estetyczną obiektów. Stare miasto zawiera zespoły urbanistyczne charakteryzujące się

dużą wartością urbanistyczno-architektoniczną. Na tym obszarze znajdują się tereny niezabudowane oraz obszary zabudowy charakteryzującej się niższym standardem architektonicznym i złym stanem technicznym, wywołanym starzeniem się substancji budowlanej a także substancją zabudowy współczesnej dysharmonizującej z charakterem zabudowy staromiejskiej.

W granicach strefy śródmiejskiej działalność inwestycyjna, podziały geodezyjne, zmiany sposobu użytkowania, prace ziemne, remonty, modernizacja, adaptacja, uzupełnianie zabudowy, zdobienia brył architektonicznych, wprowadzanie małych form architektonicznych, wprowadzanie reklamy wizualnej mogą być warunkowane wykonaniem dodatkowych badań, dokumentacji i analiz a także odstępstw prawnych i wskaźników ustalanych na podstawie decyzji wydanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W centralnej części miasta duże znaczenia ma rozwój usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zwłaszcza z zakresu administracji rządowej, samorządowej, finansowej i gospodarczej, kultury oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz jakości zamieszkiwania powiązано rozwój mieszkalnictwa wraz z towarzyszącymi usługami handlu, szkolnictwa, służby zdrowia a także nieuciążliwej produkcji, składów i rzemiosła. W strefie tej nie zakłada się obowiązku grupowania terenów i parametrów użytkowania o jednorodnej strukturze funkcjonalnej.

Wpływ na wykształcenie czytelnego układu funkcjonalno- przestrzennego centrum Żagania ma istniejący układ komunikacyjny, ukształtowany rozplanowaniem historycznym. Tworzą go główne ulice miasta tj. ul. Szprotawska, plac Słowiański, Keplera, Jana Pawła II. W celu zapewnienia dogodnych warunków funkcjonowania centrum Żagania jako ośrodka usługowo-handlowego o walorach prestiżowych konieczne jest zapewnienie dogodnych warunków obsługi komunikacyjnej i parkingowej z priorytetem człowieka jako głównego użytkownika terenu. W tym celu zakłada się lokalizację ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych oraz rozwój obiektów i przestrzeni o charakterze publicznym z naciskiem na zastosowanie komfortu użytkowo-funkcjonalnego oraz estetyki użytych materiałów. Zakłada się ograniczenia ruchu samochodowego na rzecz komunikacji zbiorowej poprzez limitowanie miejsc dostępnych dla indywidualnej komunikacji samochodowej.

Układ urbanistyczny dopełnia zieleń zespołu pałacowo-parkowego jako element podnoszący atrakcyjność i rangę terenów zarówno pod względem rozwoju usług związanych z szerzeniem tradycji i kultury, wpływa także na podniesienie walorów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku mieszkańców Żagania. Zagospodarowanie zieleni parkowej wymaga zachowania walorów i zasad kształtowania zieleni krajobrazowej

szczególnie w wyznaczonych na rysunku osiach.

Zieleń w strefie śródmiejskiej ma duże znaczenie w wykształceniu i rewitalizacji elementów historycznego ukształtowania miasta zarysowanego fragmentami murów miejskich oraz zachowania dostępności publicznej do ich eksponowania. Dążenia takie opierają się na zachowaniu ciągłości skwerów i zieleni w spójnym systemie komunikacji pieszej. W ciągach zieleni rekreacyjnej położonej wzdłuż rzeki Bóbr obowiązują zakazy i ograniczenia określone dla obszarów zagrożenia powodziowego.

Zakłada się zasadę uczytelnienia historycznego układu urbanistycznego miasta poprzez podkreślenie formy urbanistyczno-architektonicznej elementami placów, ulic, zieleni krajobrazowej i rekreacyjnej oraz innych przestrzeni publicznie dostępnych dla ludzi.

W zakresie kształtowania parametrów charakterystycznych dla centrum miasta wzięto pod uwagę duże zróżnicowanie struktury własności. Własność gminy stanowią głównie tereny komunikacji, zieleni publicznej oraz nieruchomości zabudowane strukturą usługowo-mieszkaniową. Gmina posiada również część terenów przeznaczonych do zabudowy jednak większość terenów zabudowanych stanowi własność prywatną, która jest trudna do realizacji przekształceń. W celu realizacji inwestycji publicznych wymagane będzie partnerstwo publiczno-prywatne lub przejmowanie gruntów przez gminę.

### **Priorytety funkcjonalne w strukturze przestrzennej Centrum**

W granicach JU Centrum wyznacza się obszary koncentracji:

- usług centrotwórczych tj ogólnomiejskie, regionalne i krajowe,
- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy i Nielimitowanej proporcji,
- usług ponadlokalnych z zakresu nauki i szkolnictwa, kultury, zdrowia i sportu
- usług komercyjnych,
- zieleni parkowej, zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym, krajobrazowej i objętej ochroną konserwatorską,
- usług i terenów rekreacji i sportu;
- ciągów zieleni wzdłuż koryt wód powierzchniowych;
- usług związanych z organizacją imprez masowych oraz okolicznościowych,
- programów wsparcia i rewitalizacji substancji zdegradowanej i zabytkowej,
- ograniczonego użytkowania w strefach zagrożenia powodziowego

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej Centrum**

Za dominujące uznaje się ukształtowanie obszaru Centrum miasta, poprzez ochronę i wzbogacenie wartości kulturowych obszaru oraz intensyfikację różnorodności funkcji centrotwórczych z zachowaniem priorytetów estetyki.

Zakłada się:

- 1) rozwój funkcji usługowych i administracyjnych o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i krajowym, w tym: funkcji publicznych z zakresu administracji, nauki i szkolnictwa, kultury, zdrowia, sportu i turystyki;
- 2) zachowanie i wzbogacenie wartościowego zainwestowania terenów zabudowy poprzez:
  - dostosowanie nowej zabudowy mieszkaniowej do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali zabudowy,
  - restaurację i modernizację techniczną zabudowy historycznej z wprowadzeniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów,
  - zachowanie lub odtworzenie detalu elewacyjnego,
  - odzwierciedlenie historycznych wielkości otworów okiennych, kształtu dachów, tradycyjnej kolorystyki i rewaloryzacji istniejącej zabudowy, w tym całych kwartałów lub zespołów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w tym remontowaniu, konserwacji i restauracji zabudowy historycznej znajdującej się w złym stanie technicznym,
  - wprowadzenie uzupełniającej zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - realizację programu wielofunkcyjnych obiektów usługowo-rekreacyjnych z dopuszczeniem ciągów handlowych, o atrakcyjnym programie centrotwórczym, w tym handlowych z obowiązkiem dostosowania kubatury i formy architektonicznej do specyfiki terenu i historycznego charakteru zabudowy;
  - wprowadzanie zabudowy pierzejowej z nowoczesnymi systemami obsługi parkingowej podziemnej lub nadziemnej,
  - likwidację istniejących substandardów architektonicznych z zagospodarowaniem wnętrza kwartałów zieleni oraz urządzeniami małej architektury,
  - zakaz lokalizacji terenochłonnych obiektów handlowych, jednokondygnacyjnych z parkingami w poziomie terenu, o monolitycznej, typowej dla supermarketów formie architektonicznej,
  - wprowadzenie ograniczenia dla lokalizacji obiektów tymczasowych, o niskim standardzie architektonicznym oraz poprawę warunków obsługi komunikacyjnej.

- ograniczenie ruchu kołowego strefy śródmieścia oraz parkingów, dojazdów indywidualnych samochodami osobowymi.
- 3) modernizację i wzbogacenie rozwiązań komunikacji i warunków obsługi parkingowej,
- 4) wspieranie różnorodności usług, szczególnie działalności dostępnych bezpośrednio z przestrzeni publicznej /z parterów/ budynków;
- 5) kształtowanie przestrzeni publicznych jako struktury społeczno-gospodarczej miasta, poprzez:
  - wzmacnianie tożsamości i przynależności do miejsca zamieszkania poprzez wspieranie inicjatyw społeczno-gospodarczych oraz tworzenie programów preferencji wynikających z użytkowania substancji objętej rygiem ochrony konserwatorskiej,
  - kształtowanie miasta krótkich odległości w tym zdrowego trybu życia i niezależności od samochodu,
  - budowanie systemu zieleni miejskiej z wykorzystaniem terenów zieleni pomiędzy budynkami, ciągów spacerowych z elementami rekreacji sportowej i edukacyjnej,
  - zagospodarowanie i utrzymanie otwartych terenów parków z programem rekreacyjno-sportowym i estradowym,
  - rozwój turystyki wodnej wraz z zagospodarowaniem nabrzeża kanału i rzeki Bóbr,
  - opracowanie programów porządkowych oraz wspierających estetykę rozwiązań związanych z użytkowaniem, wyposażeniem obiektów i terenów publicznych, w tym eksponowania reklam i małej architektury w przestrzeni publicznej Starego miasta.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Wskaźnik	Strefa śródmiejska	Pozostałe tereny w JU Centrum
Intensywność zabudowy	0,5-4,0	0,5 – 2,5
Maksymalna powierzchnia zabudowy działek	80-100%	50-80%
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	0-20%	10-30%



Wskaźniki urbanistyczne nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską, jeżeli ze względów konserwatorskich nie jest dopuszczona ich budowa, przebudowa, nadbudowa lub rozbudowa.

### Zasady ochrony środowiska – kształtowanie elementów zieleni miejskiej.

W jednostce urbanistycznej Centrum znajdują się tereny, które wymagają ochrony oraz atrakcyjnego zagospodarowania zielenią publiczną. Dotyczy to terenów zieleni urządzonej i krajobrazowej występującej głównie jako park przypałacowy, zieleńce, tereny zadrzewione alei i ulic. Prawidłowe funkcjonowanie terenów zieleni wymaga budowania systemu zieleni miejskiej w celu zapewnienia ciągłości przestrzenno - funkcjonalnej obszarów zagospodarowanych zielenią oraz ich wzajemnych powiązań w spójny system terenów biologicznie czynnych i mieszkaniowych.

Założenia kształtowania terenów zieleni:

- utrzymanie i ochrona istniejących terenów zieleni, stanowiących publiczne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- przywracanie równowagi przyrodniczej poprzez przeciwdziałania zanieczyszczeniom, ochronę pomników przyrody i wskazania nowych obiektów zasługujących na objęcie ochroną,
- zagospodarowanie wyznaczonych obszarów terenów zielonych na cele rekreacji, sportu, kultury, zdrowia itp.;
- urządzenia parku przypałacowego o bogatym programie rekreacyjno-wypoczynkowym, sportowym lub estradowym;
- modernizacji istniejącego obiektu sportowo- rekreacyjnego i basenu z towarzyszącą bazą gastronomiczną, aktywizacją wód płynących w zakresie sportu i turystyki wodnej z infrastrukturą dotyczącą wypożyczalni sprzętu sportowego, przystani dla pływających jednostek sportowo-rekreacyjnych na kanale i rzece Bóbr,
- budowania systemu przewietrzania i segregacji ruchu pieszego i rowerowego z korytarzy komunikacji kołowej z preferencją tworzenia najkrótszych dróg dojścia do usług i miejsc pracy,
- stosowania technologii i zabezpieczeń przeciwpowodziowych w obszarach zagrożenia powodziowego.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku Studium. W granicach stref ochronie podlegają elementy historycznego układu przestrzennego, w zakresie rozplanowania ulic, skali i charakteru zabudowy, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w pkt 6 Kierunków.

Ochroną podlegają również obiekty wyróżniające się wysoką wartością artystyczną lub historyczną, założenia urbanistyczne, założenia parkowo-ogrodowe, obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej wyznaczone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

### Zasady obsługi komunikacyjnej.

Zakłada się poprawę dostępności komunikacyjnej do strefy Śródmiejskiej i wprowadzenie ograniczeń dla ruchu samochodowego w strefie centralnej poprzez:

- przekształcenie i rozwój sieci ulicznej oraz włączenia jej do układu pierścieniowego tj. obwodnicy miasta;
- lokalizacja parkingów wielopoziomowych oraz segregacji ruchu kołowego i pieszego,
- wyodrębnienie głównych ulic o dominacji ruchu pieszego z ograniczeniami dla ruchu samochodowego;
- utrzymanie i modernizację bezkolizyjnego powiązania obszaru Starego Miasta z głównym ciągiem handlowym w mieście tj ul. Warszawskiej i ul. Sobieskiego;
- realizacja polityki transportowej miasta w wyznaczonych strefach dostępności komunikacyjnej;
- utrzymanie i rozwój transportu publicznego oraz wprowadzanie pojazdów niskoemisyjnych z preferencją ruchu pieszego i ruchu rowerowego;

Ponadto politykę komunikacyjną należy realizować przy uwzględnieniu założeń określonych w pkt. 7. Kierunków.

### Infrastruktura techniczna.

Infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w pkt. 7. Kierunków.

### Inne szczególne ustalenia dla jednostki

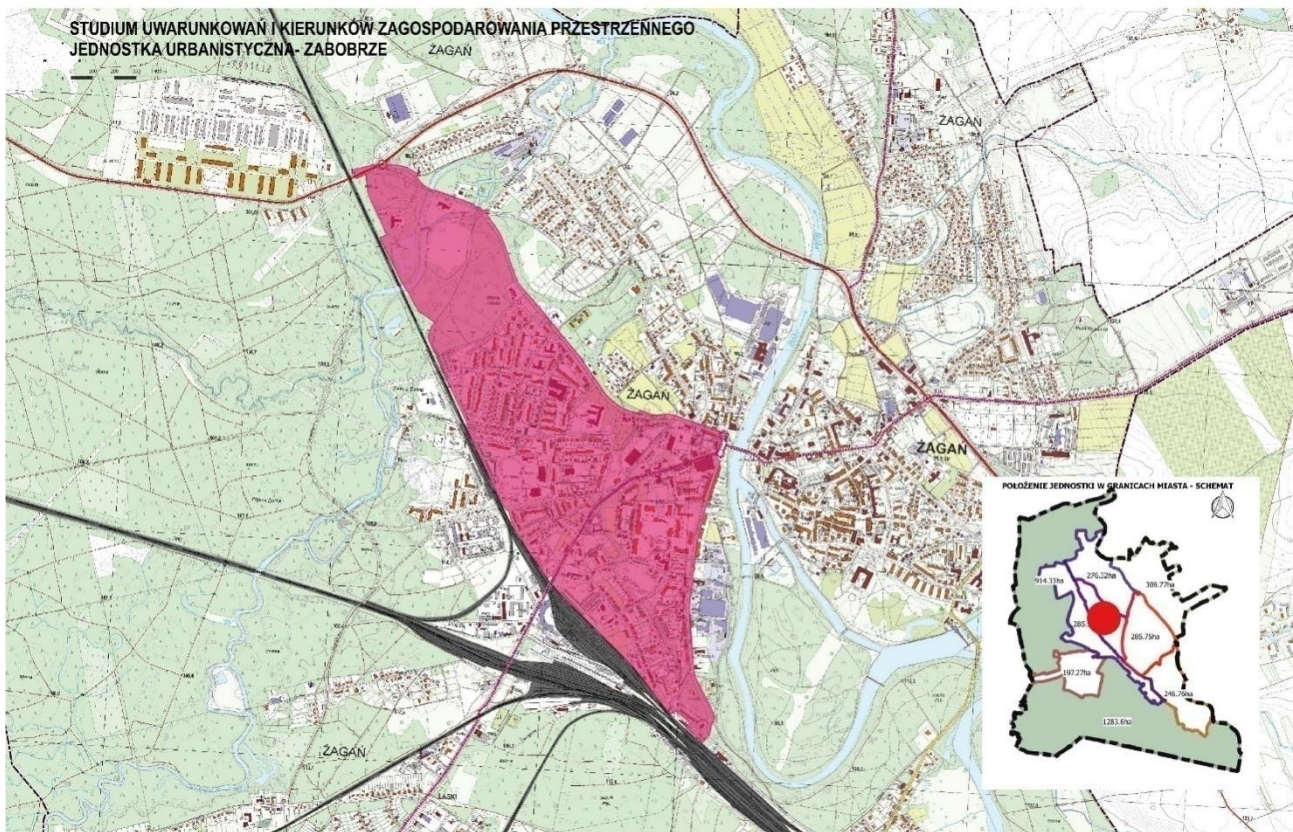
Cześć jednostki położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Wytyczne w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków.

W jednostce oznaczonej U1 obowiązuje zakaz nowej zabudowy i odbudowy istniejącej zabudowy - dla istniejącej zabudowy należy wyłączyć z użytkowania obiekty znajdujące się w strefie zalewu, z dopuszczeniem użytkowania jedynie wyższych kondygnacji, które znajdują się powyżej rzędnej zwierciadła wody powodziowej przy  $p=1\%$ . W obszarze usług U1 obowiązuje zakaz lokalizacji usług zdrowia, opieki społecznej oraz usług publicznych (dla osób z ograniczeniami, a także osób starszych i dzieci) oraz innych przeznaczonych do czasowego i stałego pobytu ludzi. Przy remoncie istniejącej zabudowy należy odpowiednio zabezpieczyć istniejące obiekty przed powodzią.

Integracja mieszkańców, wzmacnianie tożsamości i przynależności do miejsca zamieszkania, kształtowanie miasta krótkich odległości, promowanie zdrowego trybu życia i niezależności od samochodu to wyzwania, na które odpowiedzią jest dążenie do stworzenia spójnego, miejskiego systemu przestrzeni publicznych, zapewniającego wysoki standard przebywania i przemieszczania się użytkowników. Istniejące i projektowane przestrzenie publiczne podlegają w nim scaleniu w okołołmiejską sieć. Jej budowanie przy uwzględnieniu miejsc uwarunkowanych historycznie, jak również poprzez wskazywanie nowych lokalizacji o wysokim potencjale i zapotrzebowaniu względem otoczenia, pozwala na ukształtowanie układu będącego odzwierciedleniem żagańskiej struktury osadniczej. Zawierają się w nim place, ważne ulice, bulwary. Istotne role w tym systemie przypisuje się też ruchliwym korytarzom drogowym, kameralnym ulicom oraz ciągom pieszo-rowerowym, prowadzonym wzdłuż linii kolejowych, rzek i przez tereny zieleni.

## 4.2 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA - ZABOBRZE .



Podstawowe strefy i obszary funkcjonalne:

Rodzaj strefy	Tereny
<b>strefa mieszkaniowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren mieszkaniowy wysokiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy niskiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy mieszany,</li> </ul>
<b>strefa przyrodniczo – krajobrazowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren sportu i rekreacji,</li> <li>• teren zieleni leśnej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren zieleni rekreacyjnej,</li> <li>• teren zieleni rekreacyjnej.</li> </ul>
<b>strefa aktywności gospodarczej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług wielkopowierzchniowych,</li> <li>• teren usług publicznych,</li> <li>• teren wielofunkcyjny,</li> </ul>

<b>ograniczenia w użytkowaniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług mieszanych.</li> <li>• tereny lasów,</li> <li>• tereny wód otwartych rzeki Czarna Wielka,</li> <li>• obszary szczególnego zagrożenia powodziową,</li> <li>• teren ochrony konserwatorskiej.</li> </ul>
-----------------------------------	---

### W granicach JU wyznacza się obszary:

- koncentracji usług ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych;
- centrów usług handlowych wielkopowierzchniowych;
- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy;
- koncentracji usług komercyjnych i obsługi turystycznej;
- zieleni parkowej, krajobrazowej i zespołów urbanistycznych i parkowych objętych ochroną
- zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym oraz rekreacyjnej wzdłuż rzeki Czarna Wielka.

### Założenia struktury przestrzennej Jednostki Urbanistycznej Zabobrze.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej terenów Zabobrza wyodrębniono tereny rozwoju konkurencyjnych dla Starego Miasta, funkcji centrotwórczych. Do usług centrotwórczych zalicza się obiekty, w których prowadzone są działalności, obejmujące swym zasięgiem obszar całego miasta i aglomeracji, jak: usługi kultury, usługi administracji samorządowej, państwowej i sądownictwa, usługi handlu, gastronomii o wysokim standardzie, banki, hotele, poczta całodobowa, usługi telekomunikacji, itp., biura turystyczne, domy towarowe, pasáže handlowe.

W granicach zespołu znajdują się obszary koncentracji usług wraz z usługami handlowymi wielkopowierzchniowymi, terenami zabudowy mieszkaniowej o różnym stopniu intensyfikacji. Charakterystyką tej strefy jest lokalizacja różnorodności zabudowy mieszkaniowej oraz powiązanie jej z wysoką intensywnością usług.

Rozwojowi współczesnych form centrum towarzyszy wzrost oczekiwań mieszkańców wobec warunków życia, zakresu i jakości dostępności do usług. Żeby sprostać potrzebom wymagane jest stworzenie modelu zarządzania przestrzenią w oparciu o określone

standardy urbanistyczne. Standardów urbanistycznych wiążą się z obowiązkiem zastosowania ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte parametry i wskaźniki powinny być pomocne w dążeniu do osiągnięcia poprawy jakości życia mieszkańców.

Tereny o dominującej funkcji rozwoju usług handlowych wielkopowierzchniowych oparte są głównie na wymianie starej substancji. Wysoka jakość usług wymaga rozwoju funkcji uzupełniających niekolizyjnych ze sobą oraz grupowaniu ich w obszarach o podobnych wymaganiach przestrzennych i środowiskowych. Specyficznym rodzajem usług są wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, które koncentrują się w zespole dobrze skomunikowanym i tworzą ośrodek usługowy charakterystyczny dla tej jednostki urbanistycznej. Kierunkiem rozwoju ośrodka handlowego jest tworzenie obiektów wielofunkcyjnych (obok handlu, gastronomii i rzemiosła także sport, rozrywka i kultura), wielokondygnacyjnych i wyposażonych w przestrzenie publiczne i wygodną komunikację dedykowaną dla odbiorcy zmotoryzowanego. Rozwój ośrodków usługowo-handlowych wpisuje się w główną tkankę ulic miejskich z preferowanym kształtowaniem odznaczającym się nowoczesną architekturą wyznaczając przestrzenie publiczne na gruntach prywatnych wraz z powiązaniem między nimi.

W strukturach osiedlowych zakłada się wzmacnianie roli usług przez tworzenie warunków ich skupiania i poprawy jakości, a przez to rozwoju centrów lokalnych. Zakładany rozwój zespołów usługowych w obszarach zespołów zabudowy mieszkaniowej opiera się na powiązaniu ich z przestrzeniami publicznymi, miejscami odpoczynku i sportu.

Do użytkowania uzupełniającego w strefie Zabobrze zalicza się zagospodarowanie terenów zieleni parkowej, ogrodów działkowych i przydomowych, ciągów zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, w tym transportu i uzbrojenia.

W granicach zespołów mieszkaniowych zakładana jest intensyfikacja zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy pośredniej zawierającej do 10 lokali mieszkalnych. Modernizacja istniejących zespołów dotyczy głównie architektury i otoczenia zabudowy w tym zagospodarowania wnętrza przestrzeni wspólnych.

W celu zapewnienia dogodnych warunków funkcjonowania dwóch centrów miasta konieczne jest zapewnienie dogodnych i różnorodnych warunków komunikacji z dużym naciskiem na rozwiązania bezkolizyjne. W tym celu zakłada się rozwój komfortu obsługi parkingowej oraz dogodnej komunikacji publicznej i samochodowej.

Obiekty kultury, rozrywki i sportu lokalizowane w granicach terenów jednostki urbanistycznej Zabobrze, preferowane są do uzupełnienia funkcji zawierających usługi oraz zieleń w celu przekształcenia w wielofunkcyjne przestrzenie czasu wolnego. Wskazuje się przede wszystkim na potrzebę uwzględnienia w ich lokalizacji, możliwości powstania funkcji towarzyszących jako dodatkowe miejsca rekreacji (np. place, skwery) wyposażone w drobne usługi towarzyszące tego typu obiektom, które będą wzbogacać społeczny wydzźwięk przestrzeni, tworząc z nich potencjalne miejsca spotkań mieszkańców.

### **Priorytety funkcjonalne w strukturze przestrzennej Zabobrze.**

W granicach JU Zabobrze wyznacza się obszary koncentracji:

- usług centrotwórczych, komercyjnych: ogólnomiejskich, handlowych wielkopowierzchniowych, osiedlowych;
- mieszkalnictwa o różnorodnej intensywności zabudowy;
- usług lokalnych i ponadlokalnych z zakresu nauki i szkolnictwa, kultury, zdrowia i sportu,
- centrów usług sportowych,
- usług sakralnych,
- drobnej działalności gospodarczej i usługowo-produkcyjnej,
- zieleni parkowej, zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym,
- systemów komunikacji i powiązań bezkolizyjnych ośrodków usługowych i mieszkaniowych wewnętrznych i zewnętrznych ponadlokalnych,
- usług i terenów sportu i rekreacji;

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:**

Za dominujące uznaje się ukształtowanie centrum handlowo-usługowego w strukturze potrzeb funkcji mieszkaniowych wysokiej intensywności z zachowaniem priorytetów obsługi i powiązań komunikacji.

Zakłada się:

- konieczność stosowania wysokich standardów technicznych i technologicznych

ograniczających uciążliwości dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem różnorodności intensywności,

- w granicach obszaru mieszkaniowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie małych domów mieszkalnych zawierających do 10 lokali mieszkalnych oraz zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 5 kondygnacji i zabudowy jednorodzinnej z zachowaniem gradacji wysokości obiektów sąsiadujących.
- zabudowę garażową i pomocniczą preferuje się do realizacji w podpiwniczeniu lub przyziemiu wielorodzinnych budynków mieszkalnych i usługowych, albo w formie zwartych zespołów ze wskazaniem układów wielopoziomowych,
- projektowanie zabudowy uwzględniającej wysokie walory krajobrazowe,
- tworzenie klimatu osiedla poprzez zachowanie skali zabudowy oraz wprowadzenie klasycznych elementów urbanistycznych takich jak: place, ciągi spacerowe, osie kompozycji, dominanty;
- modernizację istniejącej i realizację uzupełniającej infrastruktury społecznej osiedlowych usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, usług rzemiosła, oświaty i wychowania, kultury i sportu,
- rozwój obiektów i urządzeń codziennej rekreacji i sportu w zieleni towarzyszącej,
- realizację sieci ulic ruchu uspokojonego, osiedlowych bezkolizyjnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych powiązanych z siecią układu podstawowego,
- ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych w tym usług generujących ruch kołowy oraz transport o dużym tonażu,
- dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących z zakresu usług podstawowych m. in. handlu, szkolnictwa, służby zdrowia, kultu religijnego, wypoczynku, sportu oraz innych funkcji usługowych nie powodujących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowych,
- podniesienie standardów technicznych i estetycznych budynków istniejących,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych o charakterze podstawowym jako funkcji wbudowanych lub towarzyszących,



- budowa transferów różnych form komunikacji pomiędzy strefami Centrum i Zabobrze. także pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Wskaźnik	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ pozostałe tereny	Teren zabudowy jednorodzinnej
Intensywność zabudowy	0,5 – 4,8	0,3 – 1,2
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	6	3
Maksymalna powierzchnia zabudowy działek	50 – 80%	40%
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	0-30%	20%

### Zasady ochrony środowiska – kształtowanie elementów zieleni miejskiej.

- elementy miejskiego systemu przyrodniczego wymagają utrzymania, wzbogacenia i wzajemnego powiązania przestrzennego:
- w zespołach zabudowy jak i na terenach komunikacji ochrona istniejącego drzewostanu,
- na terenach zieleni rekreacyjnej znajdujących się w strefach zagrożenia powodziowego obowiązują ograniczenia użytkowania terenów, w tym zakaz zabudowy.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku Studium. W granicach stref ochronie podlegają elementy historycznego układu przestrzennego, w zakresie rozplanowania ulic, skali i charakteru zabudowy, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w pkt 6 Kierunków.

Ochronie konserwatorskiej podlega również zespół sakralno-cmentarny Kościoła

Zabudowę realizowaną w strefie otoczenia zespołu urbanistycznego miasta powinny cechować szczególnie wysokie walory architektoniczne i estetyczne.

### Zasady obsługi komunikacyjnej.

Zakłada się poprawę dostępności komunikacyjnej do strefy Zabobrze poprzez budowę powiązań różnorodnych form komunikacji, w tym:

- wyodrębnienie ciągów o dominacji ruchu pieszego z ograniczeniami dla ruchu samochodowego;
- budowa form bezkolizyjnego powiązania centrum handlowo-usługowego z obszarem Starego Miasta i zabudowa mieszkaniową;
- utrzymanie i rozwój transportu publicznego oraz wprowadzanie pojazdów niskoemisyjnych z preferencją ruchu pieszego i ruchu rowerowego;

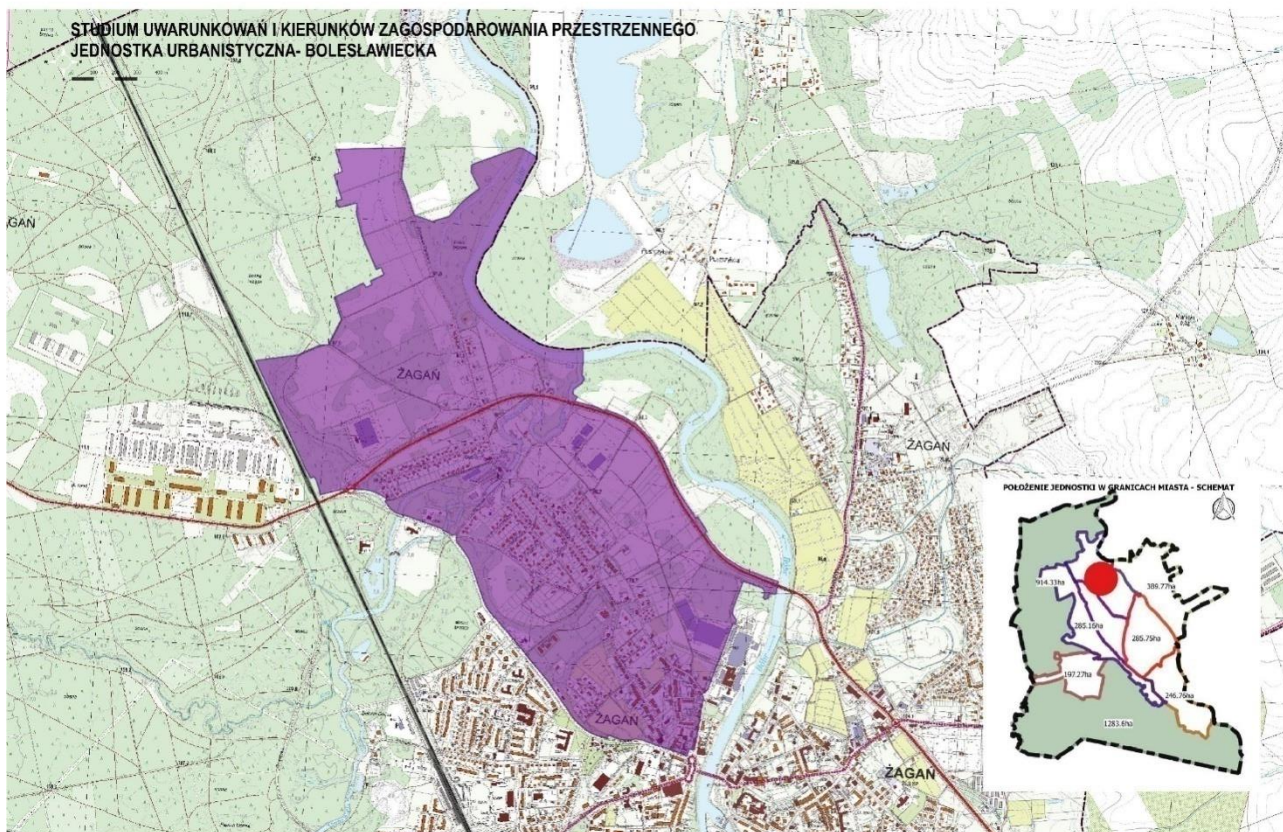
Ponadto politykę komunikacyjną należy realizować przy uwzględnieniu założeń określonych w pkt. 7. Kierunków.

### Infrastruktura techniczna.

Infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w pkt. 7. Kierunków.

### Inne szczególne ustalenia dla jednostki

Cześć jednostki położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wytyczne w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków. Wytyczne w zakresie zakazu zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków.



### 4.3 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – BOLESŁAWIECKA

Podstawowe strefy i obszary funkcjonalne:

Rodzaj strefy	Tereny
<b>strefa mieszkaniowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren mieszkaniowy wysokiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy niskiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy mieszany,</li> </ul>
<b>strefa przyrodniczo – krajobrazowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zieleni leśnej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren zieleni rekreacyjnej</li> </ul>
<b>strefa aktywności gospodarczej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren aktywności przemysłowej,</li> <li>• teren aktywności gospodarczej,</li> </ul>

## ograniczenia w użytkowaniu

- obszar chronionego krajobrazu,
- obszar Natura 2000,
- tereny lasów,
- tereny wód otwartych, rzeki Bóbr, rzeki Czarna Wielka,
- obszary szczególnego zagrożenia powodziową,
- terenu mieszkaniowy ograniczonego użytkowania (MM1),
- teren ochrony konserwatorskiej,
- grunty klas chronionych,

W granicach JU wyznacza się obszary:

- różnych form aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej w tym tereny koncentracji zakładów produkcyjnych, usługowych, składowych, infrastrukturalnej i komunikacyjnej obsługi miasta;
- mieszkalnictwa o średniej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem jednorodzinny;
- lasów ;
- zieleni parkowej, krajobrazowej i ochronnej;
- infrastruktury transportowej i komunikacji,
- ograniczenia w użytkowaniu w obszarze strefy zagrożenia powodziowego.

### Założenia struktury przestrzennej Jednostki Urbanistycznej Bolesławiecka.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej JU Bolesławiecka wyodrębniono tereny rozwoju przemysłu, funkcji usługowo-składowych w sąsiedztwie obszarów zabudowy mieszkaniowej.

Obszar aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej zakłada możliwości rozwoju funkcji usługowych, produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła, magazynowo-składowych. Zakłada się rozwój potencjału gospodarczego strefy przemysłowej poprzez zwiększenie atrakcyjności terenów aktywności gospodarczej w sąsiedztwie istniejących już

terenów zainwestowanych poprzez opracowania i zmiany planów miejscowych wprowadzając dynamicznie rozwijające się powiązania i dostępności komunikacyjne.

Strefa aktywności gospodarczej stanowi element strategicznej oferty inwestycyjnej i podnoszący konkurencyjność miasta Żagania w regionie a co za tym idzie jest wyznacznikiem jego rozwoju. Jednocześnie rozwój inwestycji niesie ze sobą możliwości tworzenia nowych miejsc pracy dostosowanych do potrzeb lokalnego rynku. Podstawowym przeznaczeniem w obszarach strefy aktywności gospodarczej jest produkcja, składy i magazyny, a inwestorzy mogą mieć preferencyjne warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Dopuszcza się na tych obszarach prowadzenie działalności przemysłowej i innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, która nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami określających zasady ochrony środowiska. Strefy pełnią wiodącą rolę w pobudzaniu rozwoju gospodarki w mieście i wzroście zamożności jej mieszkańców a tym samym tworzą otoczenie atrakcyjne dla biznesu. Rozwój strefy aktywności gospodarczej daje obopólne korzyściami, zarówno dla społeczności lokalnych, jak i samych inwestorów. Odpowiednio wykorzystane zasoby i czynniki wytwórcze znajdujące się w regionie mogą stymulować rozwój i konkurencyjność przedsiębiorstw. Strefa aktywności gospodarczej została wydzielona jako sektor przygotowany dla inwestora. Przewidywane cele rozwoju, to: podniesienie konkurencyjności obszaru i zaktywizowanie go w stosunku do gmin sąsiednich, zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych, a co za tym idzie - stworzenie nowych miejsc pracy, rozwój infrastruktury technicznej oraz różnicowanie sektora zatrudnienia.

Dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej przyjmuje się zasadę pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Tereny zabudowy ukształtowane są w obecnych zwartych i skupionych układach osadniczych określonych na rysunku studium.

### **Priorytety funkcjonalne w strukturze przestrzennej JU Bolesławiecka.**

- konieczność stosowania wysokich standardów technicznych i technologicznych ograniczających szkodliwe oddziaływanie na przyległe tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
- utrwalanie istniejących struktur przemysłowo-składowych,
- utworzenia zwartych i atrakcyjnych pod względem wielkości oraz dostępu do komunikacji i uzbrojenia, ofertowych terenów inwestycyjnych,
- podnoszenie standardów architektonicznych oraz estetycznych obiektów poprzez stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych, materiałów

wykończeniowych, elewacyjnych i dekoracyjnych, stosowanie indywidualnych form budynków i konstrukcji oraz ich zharmonizowanie z otoczeniem,

- rozwój nowych aktywności gospodarczych,
- utrzymanie istniejącej i realizacja nowej uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej,
- koncentracja zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy w południowej części,
- rewaloryzacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i historycznej polegająca na remontach i modernizacji historycznej zabudowy wielorodzinnej wraz z podniesieniem standardów mieszkaniowych i estetycznych, wprowadzeniu uzupełniającej zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz likwidacji substandardów architektonicznych;
- utrzymanie i wzbogacenie naturalnej zieleni chronionej i rekreacyjnej w obszarze doliny rzeki Bóbr i rzeki Czerna Wielka z nakazem utrzymania walorów krajobrazowych,
- wyznaczenie ogólnodostępnego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego wzdłuż rzeki Bóbr i rzeki Czerna Wielka, z dopuszczeniem realizacji ścieżek pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej i urządzenia terenów aktywności związanej z rekreacyjno-sportowym korzystaniem z wody,
- utrzymanie terenów leśnych oraz zagospodarowanie na podstawie planów urządzenia lasów wynikających z przepisów odrębnych.

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:**

Za dominujące uznaje się ukształtowanie strefy aktywności gospodarczej wysokiej intensywności z zachowaniem priorytetów obsługi i powiązań komunikacji a także zachowania równowagi w zagospodarowaniu zespołów mieszkaniowych i krajobrazowych doliny rzek.

Zakłada się:

- intensyfikację istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz uzupełniającej wielorodzinnej w rejonie ul. Śląskiej,
- modernizację architektury i otoczenia zabudowy wpływającą na poprawę standardów zamieszkania jakości życia mieszkańców,
- sporządzanie miejscowych planów dla obszarów problemowych w tym stref aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej;

- realizacja uzupełniającej infrastruktury społecznej osiedlowych usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, usług rzemiosła, oświaty i wychowania, kultury,
- realizacja obiektów i urządzeń codziennej rekreacji i sportu z zielenią towarzyszącą,
- realizacja infrastruktury komunikacyjnej i technicznej zgodnie z programami rozwoju poszczególnych branż, w tym: realizacja sieci ulic ruchu uspokozonego, osiedlowych bezkolizyjnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- budowanie powiązań sieci układu komunikacyjnego podstawowego z terenami rekreacyjnymi,
- ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych poprzez ograniczenie uciążliwości gradacją uciążliwości funkcji, zielenią izolacyjną, budową ekranów akustycznych;
- ochrona osiedlowych terenów zieleni ogólnodostępnej i naturalnej o funkcjach krajobrazowych jako terenów otwartych,
- wzbogacanie terenów zieleni przybrzeżnej wzdłuż rzeki Bóbr i rzeki Czarna Wielka urządzeniami sportu i rekreacji oraz ukształtowanie powiązań przestrzennych z elementami systemu zieleni miejskiej,
- realizacja nowych zespołów mieszkaniowych na podstawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o średniej intensywności zabudowy z budownictwem jedno i wielorodzinnym na terenach nie zainwestowanych,
- konieczność stosowania wysokich standardów technicznych i technologicznych ograniczających szkodliwe oddziaływanie terenów aktywności usługowo-produkcyjnej na przyległe tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
- utrzymanie i wzbogacenie naturalnej zieleni ochronnej i krajobrazowej;
- w obszarach zieleni leśnej, krajobrazowej i chronionej a także wzdłuż brzegów rzek wprowadzenie obowiązku utrzymania terenów bez prawa zabudowy z dopuszczeniem zagospodarowania w formie ogrodów przydomowych oraz realizacji obiektów i urządzeń rekreacji i sportów wodnych, ciągów pieszych i rowerowych oraz infrastruktury turystycznej z towarzyszącymi obiektami małej architektury o funkcjach rekreacyjnych: ławki, punkty widokowe, parkingi rowerowe;

- obowiązek utrzymania i rekultywacji systemu wód powierzchniowych, w tym cieków, urządzeń wodnych, rowów melioracyjnych i zbiorników oraz umacnianie i regulacja brzegów rzek z dopuszczeniem budowy powiązań komunikacyjnych w tym przeprawy drogowo-mostowej;
- na terenie oznaczonym na rysunku symbolem MM1 położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz nowej zabudowy. Na terenie tym dopuszcza się użytkowanie istniejących obiektów bez prawa rozbudowy i zmiany użytkowania obiektów gospodarczych, garaży i innych na cele mieszkalne.

W jednostce oznaczonej na rysunku symbolem MNI obowiązuje ograniczenie w zakresie lokalizacji funkcji oraz warunków użytkowania obiektów mieszkalnych znajdujących się w strefie zalewu powyżej 1m, w tym stosowania zabezpieczeń przeciwpowodziowych terenów zainwestowanych i sąsiednich. Na tym terenie dopuszcza się użytkowanie na cele mieszkalne jedynie wyższych kondygnacji, które znajdują się powyżej rzędnej zwierciadła wody powodziowej przy  $p=1\%$  oraz zakazuje się zmiany istniejącego użytkowania gospodarczego na mieszkalne.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Wskaźnik	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Teren zabudowy jednorodzinnej	Tereny aktywności gospodarczej
Intensywność zabudowy	0,5 – 3,6	0,1 – 1,0	0,3 – 1,8
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	4	2	2
Maksymalna powierzchnia zabudowy działek	50-90%	50%	50-90%
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	20%	20%	0-20%

Dopuszcza się odstępstwo od przyjętych wskaźników w obszarach zabudowy uzupełniającej w istniejącym zespole urbanistycznym lub na działkach istniejących podziałów geodezyjnych.



Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zapewnienie min. 5m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie zieleni wypoczynkowej realizowanej w zwartym obszarze, wyznaczonym w ramach planu zagospodarowania terenu objętego inwestycją.

### Zasady ochrony środowiska – kształtowanie elementów zieleni miejskiej.

- elementy miejskiego systemu przyrodniczego wymagają utrzymania, wzbogacenia i wzajemnego powiązania przestrzennego terenów przybrzeżnych rzek (rzeki Bóbr i rzeki Czarna Wielka),
- ochrona istniejącego, wartościowego przyrodniczo drzewostanu i krzewów na terenach zainwestowanych: w zespołach zabudowy jak i na terenach komunikacji;
- zachowanie i ochrona gleb organicznych i organiczno-mineralnych,
- ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych i rzek,
- ograniczenie zabudowy stref zboczy koryt rzek oraz terenów zieleni ochronnej i krajobrazowej,
- na terenach zieleni rekreacyjnej znajdujących się w strefach zagrożenia powodziowego obowiązują ograniczenia użytkowania terenów i obiektów wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku Studium. W granicach stref ochronie podlegają elementy historycznego układu przestrzennego, w zakresie rozplanowania ulic, skali i charakteru zabudowy, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w pkt 6 Kierunków.

W strefach ochrony archeologicznej, wykonywanie robót budowlanych wymaga obserwacji archeologicznej,

### Zasady obsługi komunikacyjnej

Zakłada się:

- utrzymanie i rozwój układu drogowego;
- utrzymanie istniejącej sieci drogowej i rozbudowa układu podstawowego;
- rozbudowa sieci ulic układu obsługującego;

- utrzymanie i rozwój transportu publicznego;
- utrzymanie i rozwój systemu ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych;
- rozwój turystycznego wykorzystania rzeki Bóbr.

Ponadto politykę komunikacyjną należy realizować przy uwzględnieniu założeń określonych w pkt 7 Kierunków

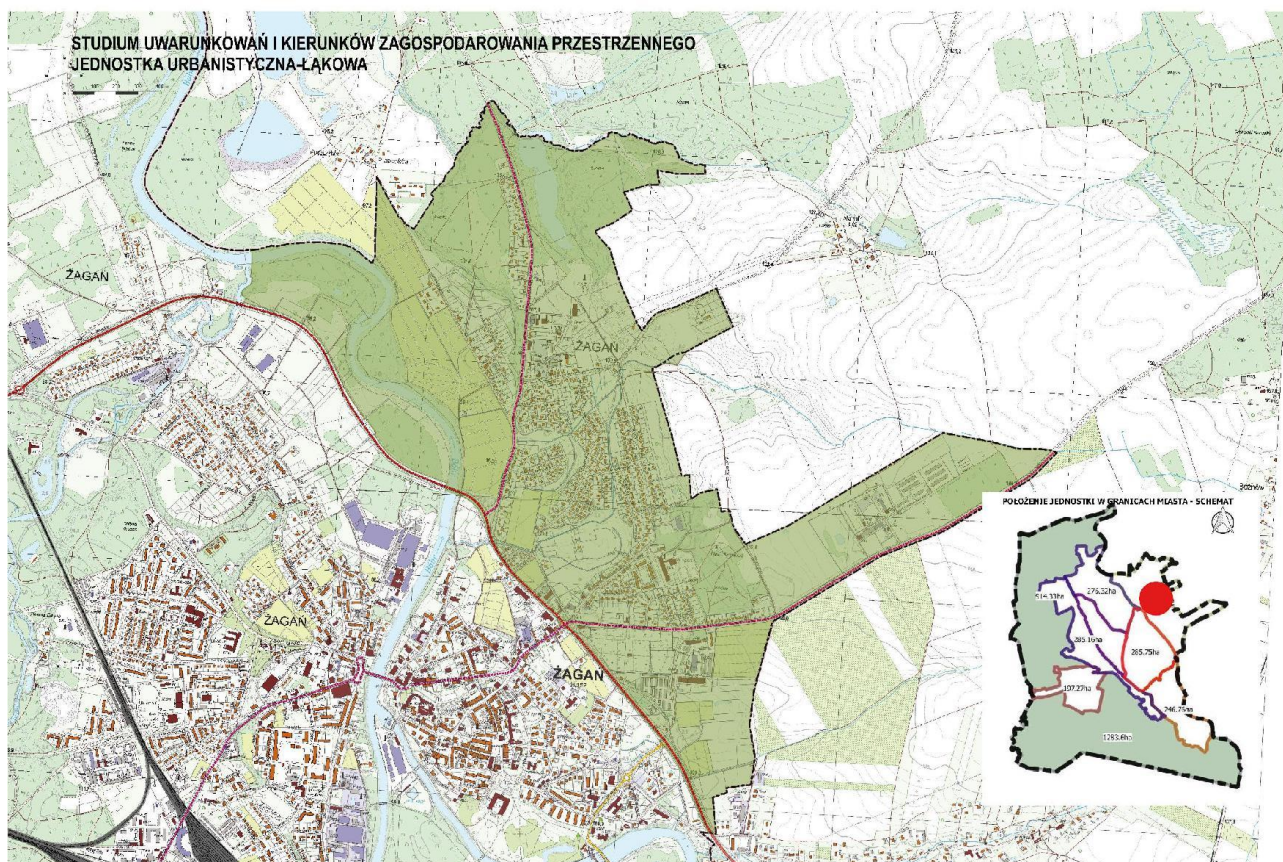
### Infrastruktura techniczna.

Infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w pkt 7 Kierunków

### Inne szczególne ustalenia dla jednostki

Cześć jednostki położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wytyczne w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków.

## 4.4 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – ŁĄKOWA.



Podstawowe strefy i obszary funkcjonalne:

Rodzaj strefy	Tereny
<b>strefa mieszkaniowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren mieszkaniowy wysokiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy niskiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy mieszany,</li> <li>• teren rezerw mieszkaniowych,</li> </ul>
<b>strefa przyrodniczo – krajobrazowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren zieleni rekreacyjnej,</li> <li>• teren zieleni leśnej,</li> </ul>
<b>strefa aktywności gospodarczej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren aktywności gospodarczej,</li> <li>• teren wielofunkcyjny,</li> <li>• teren usług publicznych,</li> </ul>
<b>ograniczenia w użytkowaniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obszary chronionego krajobrazu,</li> <li>• obszary Natura 2000,</li> <li>• tereny lasów,</li> <li>• tereny wód otwartych, rzeki Bóbr,</li> <li>• obszary szczególnego zagrożenia powodziową,</li> <li>• teren ochrony konserwatorskiej,</li> <li>• grunty klas chronionych,</li> <li>• obszary zagrożenia powodziowego,</li> <li>• teren cmentarza komunalnego i historycznego.</li> </ul>

### Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej wyznacza się obszary:

- mieszkalnictwa o średniej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem jednorodzinnym;
- zieleni rekreacyjnej o charakterze zieleni parkowej, krajobrazowej i ochronnej;
- zieleni rekreacyjnej towarzyszącej terenom zainwestowanym z ograniczeniem użytkowania w strefach zagrożenia powodziowego ;
- zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym;
- lasów ochronnych, stanowiących fragmenty przylegających kompleksów

leśnych;

- tereny wód płynących rzeki Bóbr.

### **Założenia struktury przestrzennej Jednostki Urbanistycznej ŁAKOWA.**

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej JU Łąkowa wyodrębniono tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny cmentarzy i zieleni.

W granicach strefy mieszkaniowej ustala się:

- utrwalanie i rozwój zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uzupełniającej, wielorodzinnej oraz modernizacja w zakresie architektury i otoczenia zabudowy;
- poprawę standardów zamieszkania w zakresie podnoszenia jakości życia mieszkańców, poprzez: remonty, modernizacje, podnoszenie standardów technicznych i walorów architektonicznych istniejącej zabudowy,
- modernizację istniejącej i realizację osiedlowych usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, nieuciążliwych usług w tym usług oświaty i wychowania oraz kultury;
- ukształtowanie systemu zieleni poprzez zagospodarowanie terenów zielenią towarzyszącą zabudowie;
- ochronę terenów zieleni ogólnodostępnej urządzonej i naturalnej o funkcjach krajobrazowych, zagospodarowanie jej urządzeniami sportu i rekreacji oraz ukształtowanie powiązań przestrzennych z pozostałymi jednostkami urbanistycznymi miasta;
- kształtowanie osiedlowych ciągów, pieszych i rowerowych;
- realizację obiektów i urządzeń codziennej rekreacji i sportu,
- wyłączenie z zabudowy terenów leśnych.

### **Priorytety funkcjonalne w strukturze przestrzennej jednostki urbanistycznej Łąkowa.**

- intensyfikacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- poprawa standardów zamieszkania jakości życia mieszkańców,

- realizacja uzupełniającej infrastruktury osiedlowych usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, nieuciążliwych usług rzemiosła, oświaty i wychowania, kultury;
- rozwój obszarów aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej w tym: funkcji usługowych, produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła, magazynowo-składowych;
- realizacja obiektów i urzędzeń codziennej rekreacji i sportu z zielenią towarzyszącą;
- realizacja i rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w systemie wzajemnych powiązań;
- modernizacja istniejących ulic, wraz z realizacją sieci ulic ruchu uspokojonego,
- budowa osiedlowych bezkolizyjnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych powiązanych z terenami rekreacyjnymi;
- ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych oraz uciążliwości komunikacyjnych;
- ochrona osiedlowych terenów zieleni ogólnodostępnej i naturalnej o funkcjach krajobrazowych i terenów otwartych z dopuszczeniem zagospodarowania urządzeniami sportu i rekreacji;
- dopuszczalne przekształcenia istniejących nieużytkowanych ogrodów działkowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej o średniej intensywności.

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:**

- rozwój obiektów i urzędzeń codziennej rekreacji i sportu w zieleni towarzyszącej,
- realizację sieci ulic ruchu uspokojonego, osiedlowych bezkolizyjnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych powiązanych z siecią układu podstawowego,
- ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych w tym usług generujących ruch kołowy oraz transport o dużym tonażu,
- dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących z zakresu usług podstawowych m. in. handlu, szkolnictwa, służby zdrowia, kultu religijnego, wypoczynku, sportu oraz innych funkcji usługowych nie powodujących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowych,

- podniesienie standardów technicznych i estetycznych budynków istniejących,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych o charakterze podstawowym jako funkcji wbudowanych lub towarzyszących.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Wskaźnik	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Teren zabudowy jednorodzinnej	Tereny aktywności gospodarczej
Intensywność zabudowy	0,5 – 3,2	0,1 – 1,2	0,3 – 1,6
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	4	2,5	2
Maksymalna powierzchnia zabudowy działek	50-80%	40%	50-80%
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	30%	30%	0-30%

Dopuszcza się odstępstwo od przyjętych wskaźników w obszarach zabudowy uzupełniającej w istniejącym zespole urbanistycznym lub na działkach istniejących podziałów geodezyjnych

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zapewnienie min. 10m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie zieleni wypoczynkowej realizowanej w zwartym obszarze, wyznaczonym w ramach planu zagospodarowania terenu objętego inwestycją.

### Zasady ochrony środowiska – kształtowanie elementów zieleni miejskiej.

- ochrona istniejącego, wartościowego przyrodniczo drzewostanu i krzewów na terenach zainwestowanych: w zespołach zabudowy jak i na terenach komunikacji;
- zachowanie i ochrona gleb organicznych i organiczno-mineralnych,
- ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych i rzek,
- ograniczenie zabudowy stref zboczy koryt rzek oraz terenów zieleni ochronnej

- i krajobrazowej,
- na terenach zieleni rekreacyjnej znajdujących się w strefach zagrożenia powodziowego obowiązują ograniczenia użytkowania terenów i obiektów wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku Studium. W granicach stref ochronie podlegają elementy historycznego układu przestrzennego, w zakresie rozplanowania ulic, skali i charakteru zabudowy, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w pkt 6 Kierunków.

### **Zasady obsługi komunikacyjnej**

Zakłada się:

- utrzymanie i rozwój układu drogowego;
- utrzymanie istniejącej sieci drogowej i rozbudowa układu podstawowego;
- rozbudowa sieci ulic układu obsługującego;
- utrzymanie i rozwój transportu publicznego;
- utrzymanie i rozwój systemu ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych;
- rozwój turystycznego wykorzystania rzeki Bóbr.

Ponadto politykę komunikacyjną należy realizować przy uwzględnieniu założeń określonych w pkt 7 Kierunków

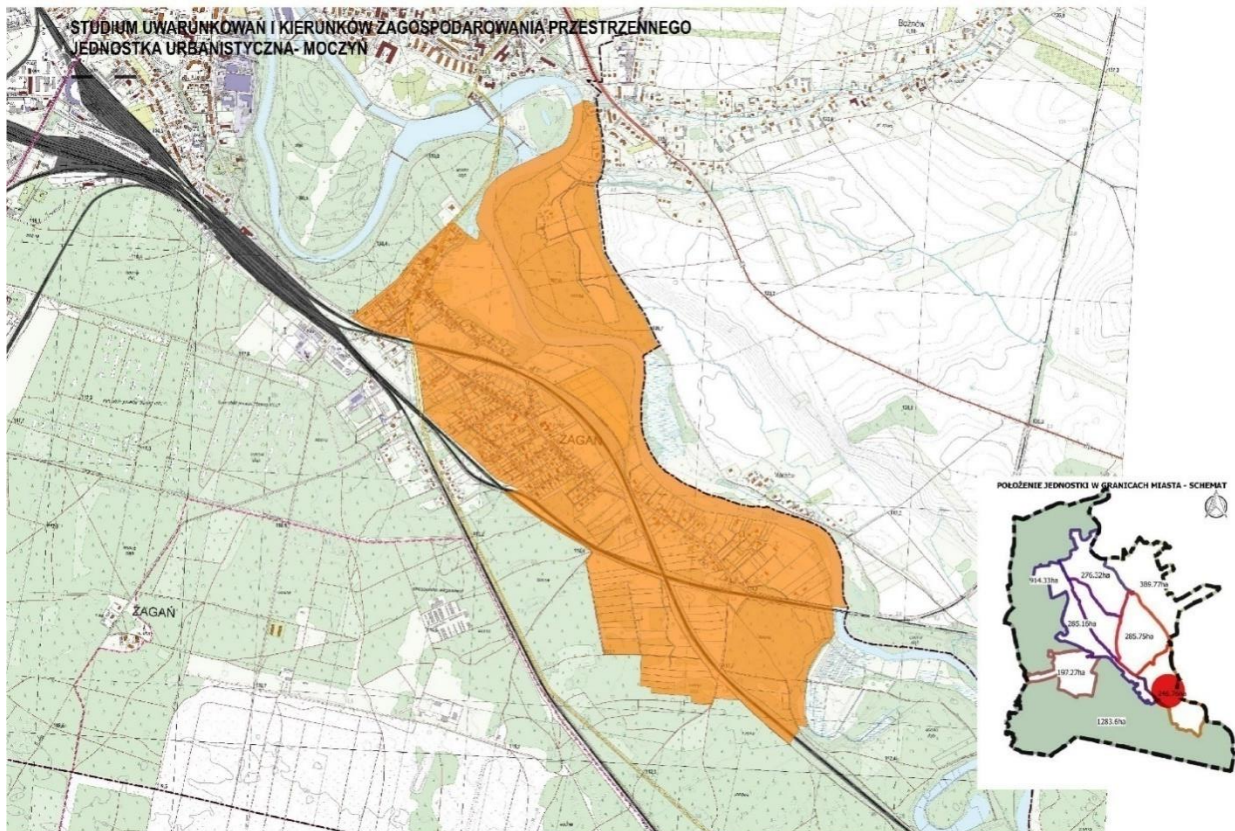
### **Infrastruktura techniczna.**

Infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w pkt. 7 Kierunków

### **Inne szczególne ustalenia dla jednostki**

Cześć jednostki położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wytyczne w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków.

## 4.5 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – MOCZYŃ.



Podstawowe strefy i obszary funkcjonalne:

Rodzaj strefy	Tereny
<b>strefa mieszkaniowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren mieszkaniowy niskiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy mieszany,</li> <li>• teren rezerw mieszkaniowych</li> </ul>
<b>strefa przyrodniczo – krajobrazowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren zieleni rekreacyjnej,</li> </ul>
<b>strefa aktywności gospodarczej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren produkcji rolnej i zalesień,</li> <li>• teren usług mieszanych,</li> <li>• teren usług publicznych,</li> </ul>



## ograniczenia w użytkowaniu

- obszar chronionego krajobrazu,
- obszar Natura 2000
- tereny lasów,
- teren ogrodów działkowych,
- tereny zamknięte kolejowe,
- tereny wód otwartych rzeki Bóbr,
- tereny wojskowe,
- obszary szczególnego zagrożenia powodziową,
- teren ochrony konserwatorskiej,
- teren cmentarza parafialnego.

W granicach strefy mieszkaniowej wyznacza się obszary:

- mieszkalnictwa o średniej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem jednorodzinnym;
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy zintegrowanego z krajobrazem,
- aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej;
- rekreacji i sportu;
- zieleni rekreacyjnej o charakterze zieleni parkowej, krajobrazowej i ochronnej;
- zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym;
- lasów ochronnych, stanowiących fragmenty przylegających kompleksów leśnych bez prawa zabudowy.

### Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

- intensyfikacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na oraz uzupełniającej wielorodzinnej z zachowaniem ładu przestrzennego, szczególnie w zakresie architektury i otoczenia zabudowy;
- poprawa standardów zamieszkania jakości życia mieszkańców, w tym: modernizacja istniejącej i realizacja uzupełniającej infrastruktury społecznej tj. osiedlowych usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii,

usług rzemiosła, oświaty i wychowania, kultury,

- realizacja obiektów i urządzeń codziennej rekreacji i sportu z zielenią towarzyszącą.
- realizacja infrastruktury technicznej zgodnie z programami rozwoju poszczególnych branż,
- modernizacja istniejących ulic, w tym: realizacja sieci ulic ruchu uspokojonego, osiedlowych bezkolizyjnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych powiązanych z siecią układu podstawowego oraz z terenami rekreacyjnymi,
- ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych: uciążliwych zakładów usługowo-produkcyjnych,
- ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej poprzez realizację zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych wzdłuż ulic;
- w granicach obszarów koncentracji usług komercyjnych realizacja w formie wielofunkcyjnego centrum osiedlowego i powiązania terenów inwestycyjnych z układem komunikacyjnym miasta;
- zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, systemu cieków wodnych i stawów z nakazem rekultywacji,
- wprowadzanie funkcji rekreacyjnych terenów przylegających do rzeki Bóbr, kanałów wodnych i ciągów wód powierzchniowych oraz wyeksponowania walorów krajobrazowych kompozycji linii brzegowej;
- dopuszcza się utrzymanie i gospodarcze wykorzystanie gruntów rolnych w formie upraw polowych, łąk, pastwisk, upraw ogrodniczych lub hodowli i zalesień oraz realizację zabudowy pomocniczej związanej z obsługą rolnictwa,
- na terenach produkcji rolnej i zalesień narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy siedliskowej, mieszkaniowej, usługowo-technicznej i pomocniczej,
- w granicach terenów produkcji rolnej i zalesień narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zwłaszcza związanych z ochroną przeciwpowodziową.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Wskaźnik	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ pozostałe tereny	Teren zabudowy jednorodzinnej
Intensywność zabudowy	0,5 – 3,6	0,3 – 1,2
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	4	2
Maksymalna powierzchnia zabudowy działek	50 – 90%	50%
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	0-20%	20%

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zapewnienie min. 15m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie zieleni wypoczynkowej realizowanej w zwartym obszarze, wyznaczonym w ramach planu zagospodarowania terenu objętego inwestycją.

### Zasady ochrony środowiska – kształtowanie elementów zieleni miejskiej.

- elementy miejskiego systemu przyrodniczego wymagają utrzymania, wzbogacenia i wzajemnego powiązania przestrzennego terenów przybrzeżnych rzek (rzeki Bóbr ),
- ochrona istniejącego, wartościowego przyrodniczo drzewostanu i krzewów na terenach zainwestowanych: w zespołach zabudowy jak i na terenach komunikacji;
- zachowanie i ochrona gleb organicznych i organiczno-mineralnych,
- ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych i rzek,
- ograniczenie zabudowy stref zboczy koryt rzek oraz terenów zieleni ochronnej i krajobrazowej,
- na terenach zieleni rekreacyjnej znajdujących się w strefach zagrożenia powodziowego obowiązują ograniczenia użytkowania terenów i obiektów wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku Studium. W granicach stref ochronie podlegają elementy historycznego układu przestrzennego, w zakresie rozplanowania ulic, skali i charakteru zabudowy, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w pkt 6 Kierunków.

### Zasady obsługi komunikacyjnej

Zakłada się:

- utrzymanie i rozwój układu drogowego;
- utrzymanie istniejącej sieci drogowej i rozbudowa układu podstawowego;
- rozbudowa sieci ulic układu obsługującego;
- utrzymanie i rozwój transportu publicznego;
- utrzymanie i rozwój systemu ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych;
- rozwój turystycznego wykorzystania rzeki Bóbr.

Ponadto politykę komunikacyjną należy realizować przy uwzględnieniu założeń określonych w pkt 7 Kierunków

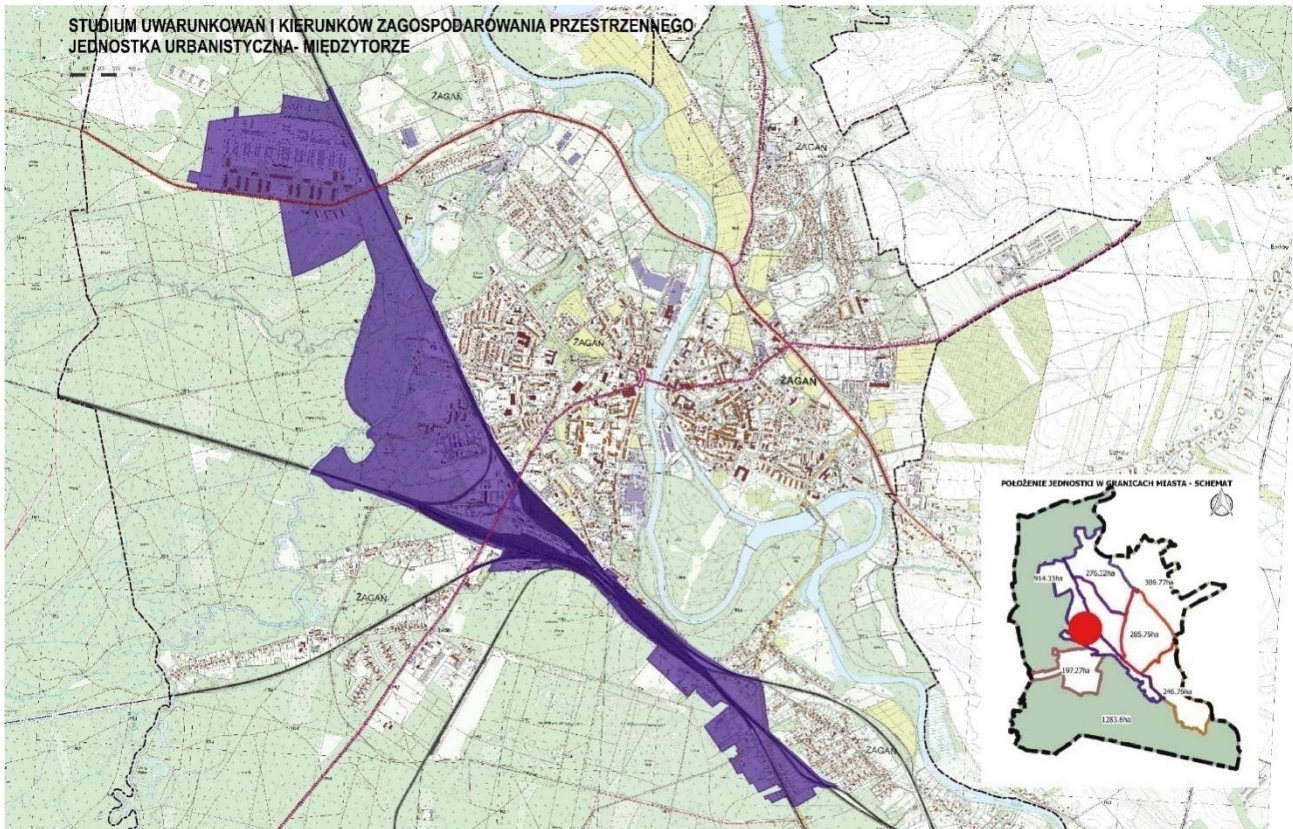
### Infrastruktura techniczna.

Infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w pkt 7 Kierunków

### Inne szczególne ustalenia dla jednostki

Cześć jednostki położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wytyczne w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków.

## 4.6 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – MIĘDZYTORZE.



Rodzaj strefy	Tereny
<b>strefa mieszkaniowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren mieszkaniowy wysokiej intensywności,</li> <li>• teren mieszkaniowy mieszany,</li> <li>• teren mieszkaniowy niskiej intensywności,</li> </ul>
<b>strefa przyrodniczo – krajobrazowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zieleni leśnej,</li> <li>• teren sportu i rekreacji,</li> </ul>
<b>strefa aktywności gospodarczej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren aktywności gospodarczej,</li> <li>• teren usług mieszanych,</li> <li>• teren wielofunkcyjny,</li> <li>• teren MON.</li> </ul>

## ograniczenia w użytkowaniu

- tereny wód otwartych rzeki Czarna Wielka,
- tereny zamknięte kolejowe i wojskowe,
- tereny wojskowe,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

- utrzymanie i rozwój istniejących struktur przemysłowo-składowych i usługowych poprzez: remonty, modernizacje, podnoszenie standardów technicznych i technologicznych oraz walorów architektonicznych i estetycznych istniejących obiektów przemysłowych, składowo-magazynowych, handlu hurtowego, zakładów produkcyjnych, obiektów i instalacji technicznych, obiektów usługowych, drobnej wytwórczości i rzemiosła, baz transportowych, przeładunkowych i logistycznych, składów, drobnej wytwórczości, baz warsztatowych, obiektów ekspozycyjno-wystawienniczych, obiektów towarzyszących: administracyjnych, biurowych, socjalnych, gospodarczych i innych pomocniczych;
- przekształcanie istniejących terenów przemysłowo-składowych i usługowych o niskich
- wartościach użytkowo-eksploatacyjnych,
- utrwalanie i rozwój zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uzupełniającej wielorodzinnej oraz modernizacja w zakresie architektury i otoczenia zabudowy,
- poprawa standardów zamieszkania - jakości życia mieszkańców, poprzez: remonty, modernizacje, podnoszenie standardów technicznych i walorów architektonicznych istniejącej zabudowy,
- realizacja uzupełniających funkcji usług podstawowych ,
- realizacja infrastruktury technicznej zgodnie z programami rozwoju poszczególnych branż,

- modernizacja istniejących ulic, w tym: realizacja sieci ulic ruchu uspokojonego, osiedlowych bezkolizyjnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych powiązanych z siecią układu podstawowego oraz z terenami rekreacyjnymi,
- utworzenie zwartych i atrakcyjnych pod względem wielkości oraz dostępu do komunikacji i uzbrojenia, ofertowych terenów inwestycyjnych,
- wprowadzanie funkcji rekreacyjnych terenów przylegających do rzeki Bóbr, kanałów wodnych i ciągów wód powierzchniowych oraz wyeksponowanie walorów krajobrazowych kompozycji linii brzegowej;
- zachowanie kolejowego, torowego układu bocznicowego,
- zachowanie terenów wojskowych i linii kolejowych stanowiących tereny zamknięte.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Wskaźnik	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ pozostałe tereny	Teren zabudowy jednorodzinnej
Intensywność zabudowy	0,5 – 3,6	0,3 – 1,2
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	4	2,5
Maksymalna powierzchnia zabudowy działek	50 – 90%	50%
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	0-20%	20%

Dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje zapewnienie min. 15 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie zieleni wypoczynkowej realizowanej w zwartym obszarze, wyznaczonym w ramach planu zagospodarowania terenu objętego inwestycją,

### Zasady ochrony środowiska – kształtowanie elementów zieleni miejskiej.

- ochrona istniejącego, wartościowego przyrodniczo drzewostanu i krzewów na terenach zainwestowanych: w zespołach zabudowy jak i na terenach komunikacji;
- zachowanie i ochrona gleb organicznych i organiczno-mineralnych,

- ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych i rzek,
- ograniczenie zabudowy stref zboczy koryt rzek oraz terenów zieleni ochronnej i krajobrazowej.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku Studium. W granicach stref ochronie podlegają elementy historycznego układu przestrzennego, w zakresie rozplanowania ulic, skali i charakteru zabudowy, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w pkt 6 Kierunków.

### **Zasady obsługi komunikacyjnej**

Zakłada się:

- utrzymanie i rozwój układu drogowego;
- utrzymanie istniejącej sieci drogowej i rozbudowa układu podstawowego;
- rozbudowa sieci ulic układu obsługującego;
- utrzymanie i rozwój transportu publicznego;
- utrzymanie i rozwój systemu ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych;

Ponadto politykę komunikacyjną należy realizować przy uwzględnieniu założeń określonych w pkt 7 Kierunków

### **Infrastruktura techniczna.**

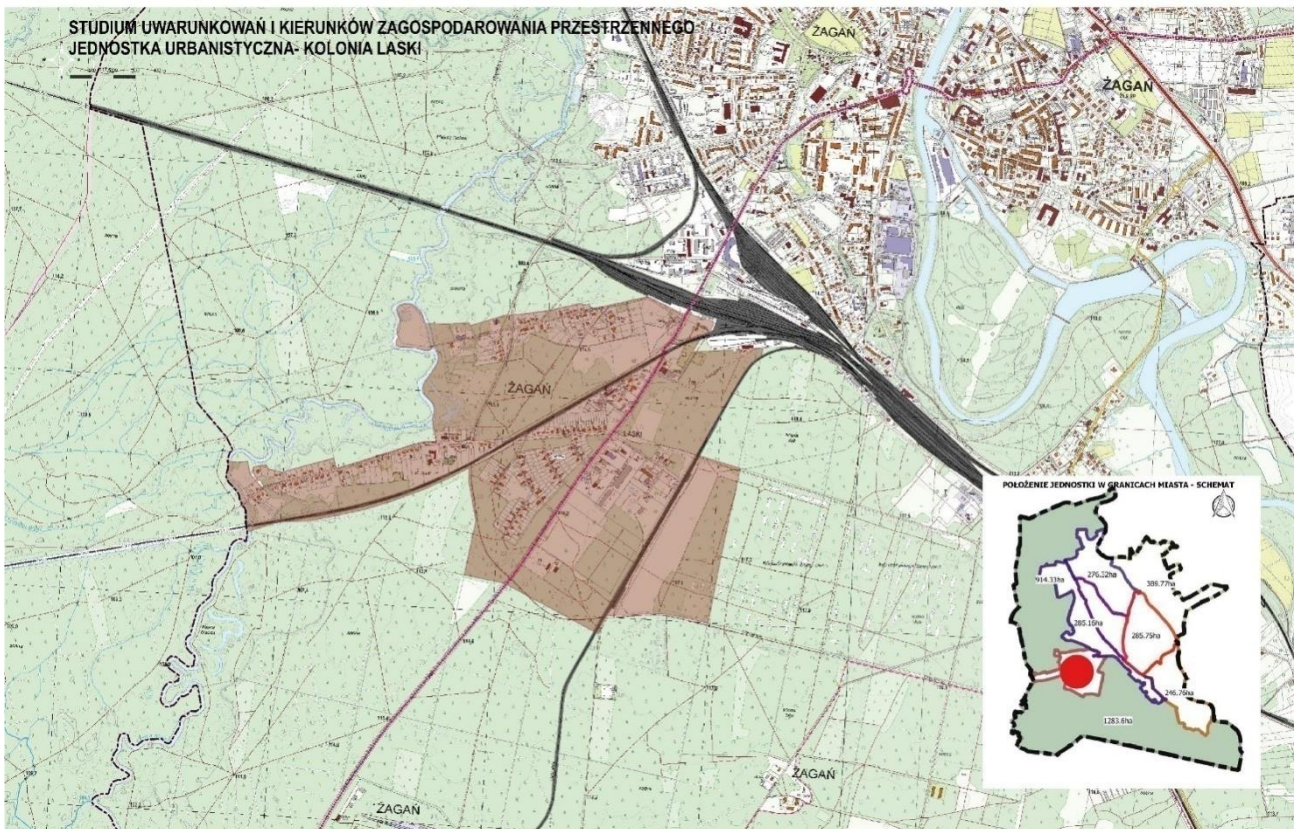
Infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w pkt 7 Kierunków

### **Inne szczególne ustalenia dla jednostki**

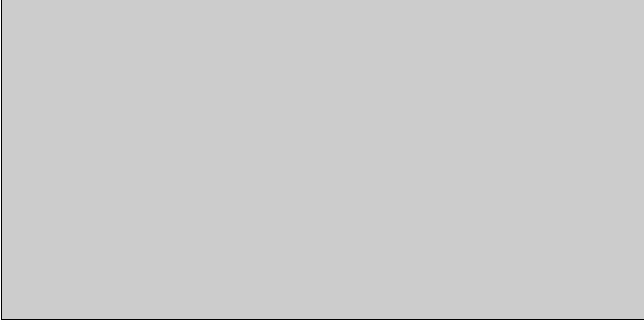
Cześć jednostki położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wytyczne w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków.



## 4.7 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – KOLONIA LASKI.



Rodzaj strefy	Tereny
<b>strefa mieszkaniowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren mieszkaniowy mieszany,</li> <li>• teren mieszkaniowy niskiej intensywności,</li> </ul>
<b>strefa przyrodniczo – krajobrazowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zieleni leśnej,</li> <li>• teren zieleni rekreacyjnej.</li> </ul>
<b>strefa aktywności gospodarczej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług publicznych,</li> <li>• teren usług mieszanych,</li> <li>• teren wielofunkcyjny,</li> </ul>
<b>ograniczenia w użytkowaniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny cmentarzy historycznych,</li> <li>• tereny zamknięte,</li> <li>• tereny wód otwartych rzeki Czarna Wielka,</li> <li>• tereny wojskowe,</li> <li>• teren muzeum jeńców wojennych,</li> </ul>

- 
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach strefy mieszkaniowej wyznacza się obszary:

- mieszkalnictwa o średniej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem jednorodzinny;
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy zintegrowanego z krajobrazem,
- aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej;
- rekreacji i sportu;
- zieleni parkowej, krajobrazowej i ochronnej;
- zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym;
- lasów ochronnych, stanowiących fragmenty przylegających kompleksów leśnych.

### Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

- intensyfikacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na oraz uzupełniającej wielorodzinnej z zachowaniem ładu przestrzennego, szczególnie w zakresie architektury i otoczenia zabudowy;
- poprawa standardów zamieszkania jakości życia mieszkańców, w tym: modernizacja istniejącej i realizacja uzupełniającej infrastruktury społecznej tj. osiedlowych usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, usług rzemiosła, oświaty i wychowania, kultury,
- realizacja obiektów i urządzeń codziennej rekreacji i sportu z zielenią towarzyszącą.
- realizacja infrastruktury technicznej zgodnie z programami rozwoju poszczególnych branż,

- modernizacja istniejących ulic, w tym: realizacja sieci ulic ruchu uspokojonego, osiedlowych bezkolizyjnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych powiązanych z siecią układu podstawowego oraz z terenami rekreacyjnymi,
- ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych: uciążliwych zakładów usługowo-produkcyjnych i usług transportowych generujących ruch kołowy o dużym tonażu,
- ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej poprzez realizację zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych wzdłuż ulic;
- w granicach obszarów koncentracji usług komercyjnych realizacja w formie wielofunkcyjnego centrum osiedlowego i powiązania terenów inwestycyjnych z układem komunikacyjnym miasta;
- zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, systemu cieków wodnych i stawów z nakazem rekultywacji
- wprowadzanie funkcji rekreacyjnych terenów przylegających do rzeki Czarna Wielka, kanałów wodnych i ciągów wód powierzchniowych oraz wyeksponowania walorów krajobrazowych kompozycji linii brzegowej.

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Wskaźnik	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ pozostałe tereny	Teren zabudowy jednorodzinnej
Intensywność zabudowy	0,5 – 3,6	0,3 – 1,2
Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	4	2
Maksymalna powierzchnia zabudowy działek	50 – 90%	50%
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	0-20%	20%

Dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje zapewnienie min. 15 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie zieleni wypoczynkowej realizowanej w zwartym obszarze, wyznaczonym w ramach planu zagospodarowania terenu objętego inwestycją.

### Zasady ochrony środowiska – kształtowanie elementów zieleni miejskiej.

- elementy miejskiego systemu przyrodniczego wymagają utrzymania, wzbogacenia i wzajemnego powiązania przestrzennego terenów przybrzeżnych rzek;
- ochrona istniejącego, wartościowego przyrodniczo drzewostanu i krzewów na terenach zainwestowanych: w zespołach zabudowy jak i na terenach komunikacji;
- zachowanie i ochrona gleb organicznych i organiczno-mineralnych,
- ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych i rzek,
- ograniczenie zabudowy stref zboczy koryt rzek oraz terenów zieleni ochronnej i krajobrazowej.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku Studium. W granicach stref ochronie podlegają elementy historycznego układu przestrzennego, w zakresie rozplanowania ulic, skali i charakteru zabudowy, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w pkt 6 Kierunków.

Ochronie podlega również obszar ochrony krajobrazowej.

### Zasady obsługi komunikacyjnej

Zakłada się:

- utrzymanie i rozwój układu drogowego;
- utrzymanie istniejącej sieci drogowej i rozbudowa układu podstawowego;
- rozbudowa sieci ulic układu obsługującego;
- utrzymanie i rozwój transportu publicznego;
- utrzymanie i rozwój systemu ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych;
- rozwój turystycznego wykorzystania rzeki Czarna Wielka.

Ponadto politykę komunikacyjną należy realizować przy uwzględnieniu założeń określonych w pkt 7 Kierunków

### Infrastruktura techniczna.

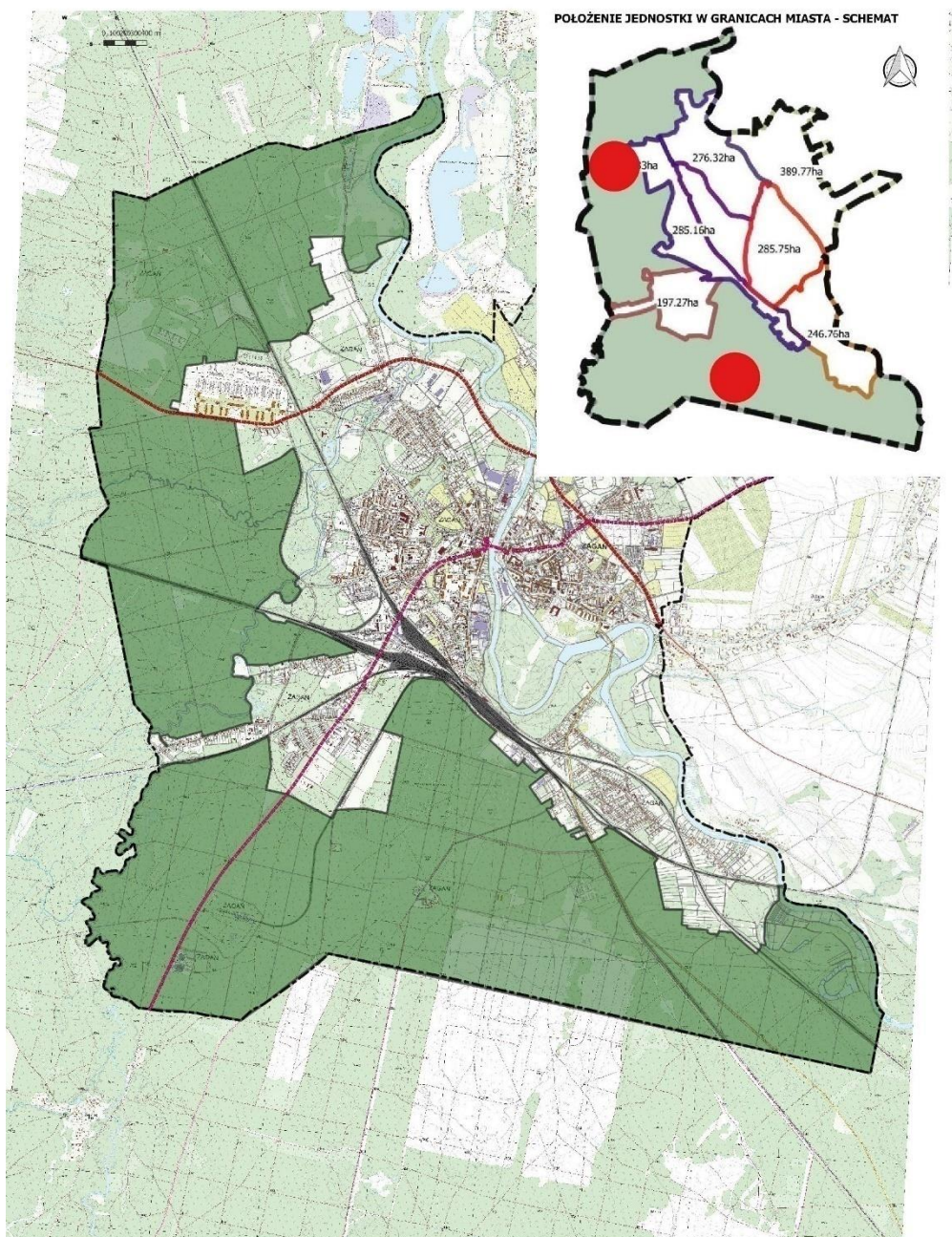
Infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w pkt 7 Kierunków

### Inne szczególne ustalenia dla jednostki

Cześć jednostki położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wytyczne w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków.

## 4.8 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA – LAS.

### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEDNOSTKA URBANISTYCZNA- LAS



Rodzaj strefy

Tereny

<b>strefa mieszkaniowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren mieszkaniowy niskiej intensywności,</li> </ul>
<b>strefa przyrodniczo – krajobrazowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zieleni leśnej,</li> <li>• teren zieleni rekreacyjnej.</li> </ul>
<b>strefa aktywności gospodarczej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren aktywności gospodarczej</li> <li>• teren produkcji rolnej i zalesień,</li> </ul>
<b>ograniczenia w użytkowaniu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny zamknięte,</li> <li>• tereny cmentarzy historycznych,</li> <li>• tereny wód otwartych rzeki Bóbr i Czarna Wielka,</li> <li>• tereny wojskowe,</li> <li>• teren muzeum jeńców wojennych – Stalag VIIIc,</li> <li>• obszary szczególnego zagrożenia powodziową,</li> <li>• obszary chronionego krajobrazu,</li> <li>• obszary Natura 2000.</li> </ul>

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:**

- zachowanie oraz ochrona istniejących obszarów zieleni krajobrazowej i leśnej,
- zagospodarowanie terenów zgodne z zasadami określonymi w planie ochrony obszarów parku krajobrazowego oraz obszarów Natura 2000, w tym kształtowanie wartości ekologicznych, estetycznych i kulturowych terenów,
- dążenie do zrównoważonego rozwoju obszarów objętych ochroną prawną z zachowaniem cech charakterystycznych krajobrazu,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej wraz z możliwością kontynuacji wzdłuż tej samej drogi nowej zabudowy mieszkaniowej, agroturystyki i usług związanych z obsługą turystyczną w tym hotelarską o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych,
- dopuszcza się budowę pojedynczych budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ciągach komunikacyjnych przy jednoczesnym zakazie lokalizacji nowej zabudowy na terenach zieleni ochronnej o ile takie tereny zostały wyznaczone w planach ochrony,

- dopuszcza się realizację zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zintegrowanej z krajobrazem, wkomponowanej w ukształtowanie terenu na podstawie planu miejscowego;
- zachowuje się istniejącą funkcję usługowo – produkcyjną położoną przy drogach tranzytowych w granicach istniejących działek z dopuszczeniem rozbudowy i przekształceń, w kierunku usługowym lub produkcyjnym, dokonanych na podstawie planu miejscowego;
- utrzymanie, ochrona oraz wzbogacanie kompleksów lasów gospodarczych w oparciu o plan urządzenia lasów,
- podjęcie działalności mających na celu zróżnicowanie struktury gatunkowej lasów i poprawę struktury wiekowej drzewostanów,
- kształtowanie buforowych przestrzeni, korytarzy ekologicznych, klinów zielonych w obrębie strefy w celu stworzenia spójnego systemu terenów wymiany energii o potencjale samoregulująco odpornościowym,
- tworzenie dostępnych i atrakcyjnych przestrzeni publicznych poprzez tworzenie na wyodrębnionych obszarach biologicznie czynnych, terenach skarpowych i przyskarpowych, terenów: rekreacji, wypoczynku, sportu, kultury i oświaty oraz ekspozycji miasta, a także ogrodów botanicznych, leśnych parków, pomników przyrody i pomników kulturowych, alej spacerowych, ścieżek rowerowych;
- zachowanie istniejących oraz możliwości rozbudowy i realizacji nowych obiektów technicznej obsługi wojska i miasta,
- dopuszcza się lokalizację nowych obiektów hydrotechnicznych na rzece Bóbr w tym m. in. obiektów i urządzeń piętrzących wodę, sztucznych zbiorników wodnych, hydroelektrowni, umocnień i obwarowań brzegów itp.
- zachowanie terenów produkcji rolnej i zalesień bez prawa zabudowy kubaturowej na obszarach zagrożenia powodziowego,
- w granicach terenów leśnych, produkcji rolnej i zalesień narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zwłaszcza związanych z ochroną przeciwpowodziową.

## Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej :

- minimalna powierzchnia działek - 1200 m<sup>2</sup>,
- wielkość minimalna powierzchni niezabudowanej - 60% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy netto - średnio 0,4,

dla innych funkcji w tym zabudowy produkcyjno-usługowej stosownie do potrzeb z uwzględnieniem charakterystycznych cech obszaru wynikających z analizy: planów ochrony oraz przepisów odrębnych, dokonanych na potrzeby planu miejscowego,

## Inne szczególne ustalenia dla jednostki

Cześć jednostki położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wytyczne w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zostały zawarte w pkt 18 Kierunków.

## 5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Na terenie miasta Żagań zlokalizowane są następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 roku, które szerzej zostały opisane w rozdziale „Uwarunkowania”:

- Obszary Chronionego Krajobrazu (OChK): Dolina Bobru oraz Bory Dolnośląskie,
- Obszary Natura 2000: PLH080068 Dolina Dolnego Bobru, PLH 080046 Małomickie Łęgi,
- Pomniki przyrody: sosna czarna, buk zwyczajny, dąb szypułkowy.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, należy dążyć do:

- zachowania komponentów środowiska naturalnego będących celem ochrony Natura 2000,
- utrzymania unikatowych w skali miasta ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych,
- zachowania różnorodności ekosystemów i wyjątkowo cennych krajobrazów,
- ustalenia priorytetu dla ochrony przyrody i krajobrazu przed zaspokajaniem potrzeby rekreacji i wypoczynku,



- prowadzenia zrównoważonej gospodarki leśnej z uwzględnieniem przebiegu tras pieszo-rowerowych, miejsc rekreacji i odpoczynku,
- tworzenia ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych,
- wprowadzania zagospodarowania (m.in. wyposażenie w urządzenia rekreacyjne, wprowadzenie nowych form zieleni) nienaruszającego funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych, łąkowych i innych podlegających ochronie oraz przebiegu korytarzy ekologicznych,
- zagospodarowania rekreacyjno-sportowego poza cennymi przyrodniczo siedliskami i miejscami występowania chronionych gatunków,
- ograniczania wprowadzania nowej zabudowy,
- niewprowadzania gatunków obcych, szczególnie gatunków inwazyjnych,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

W ramach polityki ochrony środowiska należy dążyć do:

- obniżenia negatywnego wpływu emisji zanieczyszczeń do powietrza poprzez:
  - stosowanie ekologicznych paliw do celów grzewczych,
  - tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych,
  - wykorzystywania alternatywnych źródeł ciepła i energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła itp.),
  - tworzenia świadomości ekologicznej mieszkańców,
  - poprawę stanu dróg w celu redukcji spalin,
  - tworzenie naturalnych barier w postaci zieleni izolacyjnej, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem poprzez:
  - odpowiednią gospodarkę ściekową w tym bieżącą konserwację i modernizację systemów kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków,
  - likwidację nielegalnych zrzutów ścieków do rzek,
  - edukację ekologiczną w tym stworzenie świadomości konieczności oszczędzania wody, promowanie wykorzystania dostępnych zasobów czystych wód powierzchniowych w procesach niewymagających wód podziemnych (np. hydrotransport, prace porządkowe, podlewanie zieleni),
  - zachowania zieleni łąkowej wzdłuż linii brzegowej rzek,
  - w miarę możliwości nieingerowanie w istniejące koryta rzek i ich brzegi.
- ochrony gleb przed ich degradacją poprzez:

- stosowanie kompleksowej gospodarki ściekowej,
- przeciwdziałanie degradacji chemicznej gleb poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
- przeciwdziałanie erozji gleb,
- zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;
  - zmniejszenia uciążliwości dla mieszkańców wywołanych hałasem poprzez:
    - 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 ułatwiającej płynność jazdy,
    - poprawę stanu nawierzchni ulic,
    - rozbudowę ścieżek rowerowych,
    - zwiększenie ilości izolacyjnych pasów zieleni,
    - właściwe kształtowanie linii zabudowy i brył powstających budynków w celu zminimalizowania wpływu hałasu drogowego,
    - działania ograniczające hałas przemysłowy, zwłaszcza przez obowiązek wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej;
      - ograniczenia negatywnego wpływu promieniowania elektromagnetycznego na mieszkańców poprzez dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie promieniowania elektromagnetycznego jonizującego i niejonizującego.

Gmina Żagań o statusie miejskim nie posiada statusu uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w związku z czym w niniejszym Studium nie określono obszarów oraz zasad ochrony uzdrowisk.

## 6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Podstawowymi celami polityki przestrzennej i zagospodarowania miasta Żagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków powinna być:

- ochrona i utrzymanie dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
- wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej do podwyższenia poziomu jakości życia mieszkańców oraz do rozwoju gospodarczego miasta.

W ramach realizacji tych celów należy podjąć następujące działania:

- wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- przeprowadzić rewaloryzację obiektów zabytkowych w taki sposób, aby podwyższała jakość życia mieszkańców, budowała tradycję, edukowała i stwarzała atrakcyjne możliwości do inwestowania w różnych dziedzinach gospodarki,
- prowadzić działania organizacyjne, promocyjne i badawcze.

Oprócz ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego istotnym zadaniem jest kształtowanie krajobrazu ich otoczenia w taki sposób, aby zabytki wkomponować w otaczającą przestrzeń, zarówno historyczną, jak i współczesną, tworząc zharmonizowany krajobraz kulturowy Żagania.

## 6.1 OCHRONA PRAWNA ZABYTKÓW WYSTĘPUJĄCYCH W ŻAGANIU

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

1. zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Żagań, wpisany do rejestru zabytków wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej w promieniu 1 km od granicy ścisłej ochrony, zobrazowany na załączniku graficznym,
2. zabytki architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, objęte wpisem do rejestru zabytków nieruchomych wymienione w tabeli 18 (Załączniki tabelaryczne),
3. zabytki architektury sakralnej, mieszkaniowej oraz przemysłowej, objęte wpisem do ewidencji zabytków, które podlegają ochronie na mocy ustawy pod warunkiem ustalenia zapisów ich ochrony w planie miejscowym, wymienione w tabeli 19 (Załączniki tabelaryczne);
4. cmentarze objęte wpisem do rejestru zabytków nieruchomych wymienione w tabeli 18 (Załączniki tabelaryczne);
5. cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków wymienione w tabeli 19 (Załączniki tabelaryczne);
6. park zamkowy wpisany do rejestru zabytków wymieniony w tabeli 19 (Załączniki tabelaryczne);

7. pomnik historii - zespół sakralny opactwa kanoników regularnych Św. Augustyna,
8. stanowiska archeologiczne: wykaz zabytków archeologicznych zawiera tabela 20 (Załączniki tabelaryczne)

W Żaganiu nie występuje park kulturowy.

## 6.2 OBSZARY I ZESPOŁY URBANISTYCZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW MIASTA ŻAGAŃ ORAZ WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Zabudowa usytuowana w tym obszarze podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej.

W związku z tym uzgodnienia ze służbą konserwatorską wymagają:

1. wszelkie prace o charakterze budowlanym - wszystkie roboty remontowe, renowacyjne i adaptacyjne, przebudowy,
2. projekty szyldów, witryn okien wystawowych, reklam i innych elementów plastycznych,
3. wszelkie prace o charakterze urbanistycznym – lokalizacja nowych obiektów, wyburzenia oraz prace związane z kształtowaniem krajobrazu,
4. prace związane z kształtowaniem przestrzeni – drogi, zieleńce.

Na rysunku Studium wskazano stanowiska archeologiczne. W granicach stanowisk wpisanych do rejestru zabytków, podejmowanie działań budowlanych lub innych działań mogących mieć wpływ na zabytek, wymaga uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Roboty budowlane na terenie stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają zapewnienia przez inwestora badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków w celu ich ochrony należy stosować nakazy i zakazy oraz dopuszczenia m.in.

nakaz zachowania historycznych form architektonicznych i substancji zabytkowej,  
zakazy dotyczące:

- a) zmiany historycznej formy dachu,

- b) rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- c) przesłaniania detali architektonicznych z wyjątkiem boniowania
- d) wprowadzania murali i graffiti,
- e) ocieplania zewnętrznego elewacji frontowych oraz elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową,
- f) stosowania stolarki z tworzyw sztucznych,
- g) umieszczania anten satelitarnych, przetworników energii elektrycznej, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na elewacjach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;

dopuszczenia m.in.:

- a) przywracania historycznych form architektonicznych budynków oraz elewacji,
- b) przebudowy współcześnie przekształconych części elewacji,
- c) lokalizacji od strony elewacji tylnych i bocznych wind, klatek schodowych oraz innych elementów technicznych, ułatwiających użytkowanie obiektów,
- d) wymiany stolarki historycznej z zachowaniem materiału, formy, sposobu otwierania oraz ilości skrzydeł.

W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy chronić architektoniczną formę obiektów poprzez zakazy m.in.

- a) rozbioru budynków,
- b) wprowadzania balkonów na elewacjach frontowych od strony dróg,
- c) zmiany historycznej formy dachu,
- d) montowania urządzeń technicznych na elewacjach od strony przestrzeni publicznych i ciągów komunikacyjnych,
- e) zasłaniania detalu architektonicznego z wyłączeniem boniowań,
- f) likwidacji historycznego wystroju i detalu architektonicznego budynków,
- g) wykonywania docieplenia zewnętrznego elewacji frontowych budynków posiadających dekoracyjny detal architektoniczny i inne historyczne wykończenie, w tym cegłą licową, drewno, kamień.

W celu ochrony wartości kulturowych obszarów/zespołów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków miasta Żagania i wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz nieobjętych ochroną prawną wyznaczone są:

obszar ścisłej ochrony - zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Żagań, wpisany do rejestru zabytków,

strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona na rysunku Studium,  
strefa ochrony krajobrazowej na terenie Kolonii Laski, wyznaczona na rysunku Studium,  
Historyczny układ urbanistyczny podlega ochronie oraz opiece jako rodzaj zabytku  
nieruchomego. Cel ochrony historycznego układu urbanistycznego stanowi przestrzenne  
rozlokowanie budynków, obiektów i innych elementów architektonicznych,  
z uwzględnieniem zieleni, ulic, dróg, a także ścieżek..

Ponadto ochronie podlegają historyczne osie widokowe i obszary ekspozycji  
urbanistycznej zespołu staromiejskiego. Na terenach tych obowiązują ograniczenia  
wysokości zabudowy oraz eliminowanie stref przystłaniania zarówno w kształtowaniu  
zabudowy jak również nasadzeń zieleni wysokiej.

W ramach kształtowania historycznych układów urbanistycznych na terenie zespołu  
urbanistyczno -krajobrazowego miasta Żagania wpisanego do rejestru zabytków należy  
dążyć do:

- zachowania historycznego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej, w tym  
układów zieleni, eliminując obiekty i ich elementy zniekształcające założenia historyczne,
- uczytelnienia historycznych układów urbanistycznych, w tym komponowania elementów  
układu przestrzennego w granicach podziału parcelacyjnego określonego historyczną  
zabudową,
- eliminacji obiektów dysharmonizujących historyczny układ przestrzeni lub odpowiedniej ich  
przebudowy z dopuszczeniem pozostawienia ich do czasu śmierci technicznej,
- zachowania i pielęgnowania historycznych zespołów zabudowy,
- planowania nowej zabudowy w sposób niekolidujący z historyczną kompozycją  
przestrzenną, w tym dostosowania gabarytów nowej zabudowy do istniejącego  
historycznego sąsiedztwa – wprowadzanie nowych obiektów na zasadzie kontynuacji cech  
i utrzymania wartości historycznej przestrzeni.
- kształtowania nowej zabudowy jako uzupełnienia bądź dokończenia i rozwinięcia  
historycznego układu urbanistycznego,
- zachowania i ochrony sylwety historycznego centrum miasta przy jednoczesnym  
niewprowadzaniu obiektów i urządzeń wysokościowych i wysokich, jako konkurencyjnych w  
stosunku do istniejących dominant na osiach widokowych oraz w obszarach ekspozycji  
krajobrazowej;
- zachowania i wyeksponowania historycznych nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
- kształtowania nawierzchni ciągów komunikacji z zaznaczeniem przebiegu obwarowań

miejskich,

- zachowania wartości widokowych i osi kompozycyjnych,
- ochrony kompleksów terenów zieleni przed zmianą przeznaczenia/sposobu użytkowania,
- niewprowadzania obiektów kolidujących z historycznym sąsiedztwem,
- uwzględniania wymagań ochrony archeologicznej.

W ramach kształtowania historycznych układów urbanistycznych w strefie ochrony konserwatorskiej należy dążyć do:

- zachowania i pielęgnowania historycznych zespołów zabudowy,
- zachowania wartości widokowych historycznego sąsiedztwa, w tym unikania zabudowy mogącej je zakłócać,
- planowania nowej zabudowy w sposób niekolidujący z historyczną kompozycją przestrzenną, w tym dostosowania gabarytów nowej zabudowy do istniejącego historycznego sąsiedztwa,
- kształtowania nowej zabudowy jako elementu uzupełnienia bądź dokończenia i rozwinięcia historycznego układu urbanistycznego,
- niewprowadzania obiektów kolidujących z historycznym sąsiedztwem, w tym unikania wprowadzania budynków i urządzeń wysokościowych i wysokich jako konkurencyjnych w stosunku do istniejących dominant,
- zachowania wartości widokowych, osi kompozycyjnych i panoram historycznej sylwety miasta ,
- zachowania (w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych) budynków i obiektów o wartości zabytkowej lub tradycyjnej, z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.
- uwzględniania wymagań ochrony archeologicznej.

W ramach kształtowania strefy ochrony krajobrazowej należy dążyć do:

- tworzenia zharmonizowanego krajobrazu kulturowego,
- zachowania zasadniczych elementów kształtujących sylwetę zespołu,
- ochrony ukształtowanego układu urbanistycznego, w tym zachowania kontynuacji linii zabudowy, dostosowania nowej zabudowy do istniejącej kompozycji urbanistycznej, ochrony układu i formy dachów,
- zachowania i pielęgnowania historycznych elementów zabudowy,
- eliminację lub przekształceń obiektów i elementów dysharmonijnych,

- określenia relacji między zabudową miejską a punktem widokowym w celu ochrony panoram zespołu staromiejskiego.

Analiza widoczności Starego Miasta dokonana na bazie Numerycznego Modelu Pokrycia Terenu, pozwoliła wskazać ekspozycje sylwety miasta, które w większości związane są z drogami dojazdowymi do centrum. Na tych terenach powinno zwrócić się szczególną uwagę nie tylko na wysokość zabudowy, ale również na jej strukturę urbanistyczną, która powinna piętrzyć się zgodnie z ukształtowaniem terenu podkreślając walory tła ekspozycji. Dodatkowo wyznaczono, osie widokowe, w których pojawiają się fragmenty sylwety historycznego miasta. W miarę oddalania się od zespołu staromiejskiego i podnoszenia się rzędnej posadowienia punktu widokowego zwiększa się prawdopodobieństwo pojawienia się odległego tła ekspozycji. Zabudowa posadowiona w tych obszarach jest więc elementem kompozycji widoku i nie powinna stanowić akcentów dysharmonijnych.

W trakcie sporządzania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się aktualizację przebiegu granic obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz zaleca się dostosowanie zapisów i zakresu regulacji dla poszczególnych obszarów podstawie analizy materiałów archiwalnych i stanu istniejącego, w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

W ramach ochrony wartości kulturowych cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków miasta Żagania oraz wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy dążyć do:

- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych cmentarzy, a także historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni,
- zachowania dotychczasowej funkcji cmentarzy użytkowanych,
- zachowania (w miarę możliwości) cmentarzy nieużytkowanych jako terenów zieleni,
- dopuszczenia nowych inwestycji w obrębie użytkowanych cmentarzy historycznych pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia i przy dążeniu do maksymalnego zachowania historycznych relacji przestrzennych.

W ramach ochrony historycznych parków wpisanych do rejestru zabytków miasta należy dążyć do:

- ochrony układów zieleni,
- zachowania historycznych układów parków wraz z historycznymi osiami widokowymi,



- ograniczenia wprowadzania wtórnych elementów zagospodarowania terenu (m.in. przegród dzielących optycznie historyczny zespół zieleni, nowych dominant, urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, itp.)

W ramach ochrony wartości kulturowych obszarów uznanych za pomniki historii należy dążyć do:

- utrzymania i zachowania historycznego zagospodarowania oraz wartościowych elementów zagospodarowania,
- zachowania i konserwowania historycznych zespołów zabudowy,
- niewprowadzania obiektów kolidujących z historycznym sąsiedztwem.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków miasta Żagania, uznane za pomnik historii, należy objąć ścisłą ochroną konserwatorską.

W granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wytyczne zawarte w pkt 18 Kierunki.

### 6.3 ZABYTKI NIERUCHOME

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków podlegają bezwzględnej ochronie, której zakres określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz treść decyzji o wpisie zabytku (a także jego otoczenia) do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 39 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ponadto wskazuje się do objęcia ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wszystkie obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Przewiduje się bieżącą weryfikację i aktualizację gminnej ewidencji zabytków, którą należy również uwzględnić w planach miejscowych.

W przypadku wykreślenia obiektu lub obszaru, odpowiednio z rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, odnoszące się do tego obiektu lub obszaru oznaczenia i ustalenia zawarte w Studium, stają się nieobowiązujące. W przypadku ujęcia obiektu lub obszaru nieuwzględnionego w niniejszym Studium, odpowiednio w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, uwzględnienie wymogów ochrony tego obiektu lub obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium.

W ramach ochrony wartości kulturowych pojedynczych obiektów i zespołów obiektów wpisanych do rejestru zabytków miasta Żagania oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, należy dążyć do:

- zachowania i ochrony w największym możliwym stopniu oryginalnego układu przestrzennego historycznych obiektów, układów komunikacji, zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu,
- zachowania i ochrony w największym możliwym stopniu w historycznych obiektach: brył, gabarytów, form dachów (wraz z historycznym pokryciem), kompozycji i wystroju elewacji, tradycyjnych materiałów użytych do ich budowy, kolorystyki, historycznych wnętrz wraz z ich wystrojem,
- odtworzenia bryły budynku, kształtu i geometrii dachu, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych, w przypadku zniszczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- projektowania i montażu zewnętrznych instalacji technicznych z uwzględnieniem historycznych wartości obiektów.

W granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wytyczne zawarte w pkt 18 Kierunki.

#### 6.4 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

W odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Stanowiska archeologiczne zostały zaznaczone na schemacie graficznym w pkt 11 Uwarunkowań

Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### 6.5 DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "dobra kultury współczesnej" definiuje jako niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak

pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Dotychczas żadnym obiektom na obszarze miasta nie nadano statusu dobra kultury współczesnej.

W Programie Opieki Nad Zabytkami Gminy Żagań o statusie miejskim na lata 2017-2020” jednym z priorytetów jest i utworzenie parku kulturowego dla obszaru obozu jenieckiego.

## 7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 7.1 KOMUNIKACJA DROGOWA

Na terenie miasta Żagań jest mocno rozbudowana sieć drogowa, która na obecne czasy jest jednak niedostosowana do warunków wynikających z dynamicznego wzrostu natężenia ruchu, a jej stan w dużym stopniu można określić jako „średni”. Rokrocznie poszczególne odcinki są remontowane i modernizowane. Mimo to nakłady inwestycyjne są niedostateczne w stosunku do potrzeb. Priorytetowym celem jest rozładowanie zakorkowanego centrum miasta poprzez zastosowanie rozwiązań upłynniających ruch i zwiększających przepustowość istniejących dróg. Ponadto należy stworzyć lepsze warunki dla rozwoju transportu publicznego oraz dla pieszych i rowerzystów. Nowe inwestycje powinny być ukierunkowane na rozwój systemów transportowych przyjaznych środowisku, aby ograniczyć zużycie paliw kopalnych i emisję zanieczyszczeń. Do priorytetowych inwestycji należy zaliczyć:

- przebudowę skrzyżowania ul. Keplera, ul. Piłsudskiego, ul. Wojska Polskiego i Jana Pawła II do skrzyżowania o ruchu okrężnym,
- budowę drogi w południowo-zachodniej części miasta w kierunku węzła na autostradzie A-18 oraz A-4 odciążającej ruch tranzytowy,
- budowę przejścia dla pieszych z sygnalizacją ostrzegawczą i doświetleniem na ul. Nowogródzkiej w obrębie skrzyżowania z ul. Lipową i Augustynów,
- budowę systemu ścieżek rowerowych umożliwiającego skomunikowanie wszystkich części miasta,
- w miarę potrzeb stopniową rozbudowę układu dróg miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów przewidzianych pod rozwój zabudowy przemysłowej

i mieszkaniowej.

Ponadto dopuszcza się:

- rozwój systemu stacji szybkiego ładowania pojazdów elektrycznych oraz innych wykorzystujących alternatywne, ekologiczne źródła energii,
- budowę nowych dróg wyjazdowych z miasta, umożliwiających alternatywne skomunikowanie w ramach obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Żary-Żagań oraz pobliskich miast, w tym Nowej Soli,
- wydzielenie ciągu komunikacyjnego wzdłuż ulicy Obwodowej przeznaczonego do poruszania się ciężkiego gaśnicowego sprzętu wojskowego.

Politykę przestrzenną dotyczącą parkowania należy prowadzić w planach miejscowych w zgodzie z zasadą, że system parkowania musi być zintegrowany z systemami transportu publicznego i drogowego miasta. W ramach wszystkich funkcji dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie parkingów otwartych, parkingów piętrowych i parkingów podziemnych. W ramach polityki parkingowej należy dążyć do:

- ograniczania włączania do bilansu samochodowych potrzeb parkingowych terenów ulic publicznych,
- w szczególności na terenie śródmiejskim do powiększenia przestrzeni dla ruchu pieszego i rowerowego nawet kosztem ograniczania liczby przyulicznych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- stworzenia systemu parkingów dla rowerów w obiektach kubaturowych oraz w przestrzeniach publicznych, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów publicznych,
- promowania miejsc parkingowych dla samochodów w parkingach kubaturowych i zastępowania nimi miejsc postojowych w pasie drogowym.

<b>Wskaźniki miejsc postojowych dla polityki parkingowej (w tym realizowanych w garażach)</b>		
<b>Rodzaje przeznaczeń</b>	<b>Zalecana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych</b>	<b>Jednostka odniesienia</b>
Zabudowa mieszkaniowa	0-2	1 mieszkanie
Biura, urzędy	1-3	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie	25-35	1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Hotele, pensjonaty	20-30	100 łóżek

Kryte obiekty sportowe	2-5	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Obiekty kultury	10-15	100 użytkowników jednocześnie
Obiekty edukacji	10-15	1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Zakłady produkcyjne	20-30	100 stanowisk pracy
Obiekty opieki zdrowotnej	15-20	1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej

W JU Centrum dopuszcza się inne wskaźniki miejsc parkingowych – indywidualnie ustalone w planach miejscowych.

Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działkach innych, niż działka budowlana, z którą związany jest obiekt, pod warunkiem uzyskania tytułu prawnego.

W zakresie systemu parkowania w planach miejscowych należy określać ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W zakresie kształtowania układu drogowego należy dążyć m. in. do:

- wprowadzania szpalerów drzew i nadawania ulicom charakteru alejowego,
- stosowania kompozycji asymetrycznych z szerszymi jednostronnymi pasami zieleni zwłaszcza na obszarach o gęstej zabudowie, które dają większe możliwości aranżacji oraz pozwalają na odsunięcie drzew od jezdni,
- w miarę możliwości rezygnacji z stosowania „sztucznych” elementów ochrony akustycznej, w tym ekranów akustycznych, w korytarzach ulic, a w przypadku konieczności wprowadzenia obiektów ochrony akustycznej, dostosowania ich formy i gabarytów do charakteru i ukształtowania zagospodarowania obszaru, w obrębie którego przebiega ulica,
- stosowania ochrony akustycznej z wykorzystaniem ekranów zielonych.

## 7.2 KOMUNIKACJA KOLEJOWA

W ramach polityki transportowej komunikacja kolejowa stanowi jeden z elementów zrównoważonego transportu. Należy dążyć do modernizacji linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w tym modernizacji linii kolejowej nr 282 na odcinku Żagań – Węgliniec oraz przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 14 na odcinku Żagań – Głogów i Głogów – Leszno.

### 7.3 KOMUNIKACJA ROWEROWA I PIESZA

W ramach polityki komunikacyjnej należy dążyć do separacji ruchu rowerowego od samochodowego. Przewiduje się rozwój systemu tras rowerowych na terenie całego miasta. Jako trasy rowerowe należy rozumieć zarówno drogi dla rowerów, jak również ciągi pieszo-rowerowe, wydzielone pasy dla rowerów oraz ścieżki rowerowe. Kierunki głównych ścieżek rowerowych i pieszych oraz dróg przyjaznych dla rowerów zostały zobrazowane na schemacie zamieszczonym w Uwarunkowaniach.

Nie wyklucza się realizacji innych szlaków dla turystyki pieszej i rowerowej. Ostateczne określenie przebiegu ścieżek rowerowych i pieszych nastąpi w planach miejscowych. Wyznaczane ścieżki nie mogą kolidować z komunikacją specjalną m.in. z ciągami przeznaczonymi do poruszania się ciężkiego gąsienicowego sprzętu wojskowego.

### 7.4 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

#### 7.5 SIĘĆ WODOCIĄGOWA

W miarę potrzeb wynikających z lokalizacji nowej zabudowy należy dążyć do zachowania 100% wskaźnika zaopatrzenia w sieć wodociągową. Zakłada się rozbudowę, przebudowę oraz budowę sieci wodociągowej przy zachowaniu zasady, iż sieci wodociągowe należy w miarę możliwości (technicznych i ekonomicznych) prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zagospodarowaniu należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do zaopatrzenia w wodę, w tym do rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać ustanowione strefy ochronne dla ujęcia wód podziemnych. Dla ujęcia zlokalizowanego przy ul. Dworcowej 59 została wyznaczona strefa ochrony bezpośredniej wód podziemnych na obszarze o powierzchni ok 0,8ha dla której obowiązują zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody wynikające z przepisów odrębnych, które należy uwzględnić przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku ustanowienia stref ochrony pośredniej należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ich granice oraz wynikające z ich ustanowienia ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód.

Na obszarach ochronnych zbiorników wód podziemnych obowiązują zakazy, nakazy oraz

ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód, a przede wszystkim przed degradacją ich jakości (stanu chemicznego).

W szczególności należy dążyć do:

- minimalizacji zasiedlenia,
- ograniczenia ruchu kołowego i szynowego z wyłączeniem drogi wojewódzkiej 296 i istniejącej linii kolejowej,
- wykluczenia działalności która mogłaby w niekorzystny sposób oddziaływać na wody podziemne,
- wykluczenia lokalizacji stacji benzynowych i obiektów przeładunkowych paliw,
- wykluczenia intensywnej działalności rolniczej, w tym związanej z hodowlą zwierząt.

## 7.6 GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Gospodarka ściekowa powinna być prowadzona w sposób maksymalizujący ochronę środowiska. W ramach polityki ściekowej miasta należy dążyć do:

- systematycznej modernizacji i rozbudowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- budowy sieci kanalizacyjnych na obszarach nieskanalizowanych,
- rozbudowy sieci kanalizacyjnych na obszarach nie w pełni wyposażonych w kanalizację,
- modernizacji poszczególnych elementów sieci kanalizacyjnej.

W ramach kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej dopuszcza się:

- budowę systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków na obszarze miasta,
- stosowanie urządzeń indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków na terenach nieskanalizowanych tj biologicznych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych o szczelnej konstrukcji, do czasu realizacji systemu kanalizacji. z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których zakazuje się biologicznych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią możliwe jest wyłącznie w ramach systemu kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej.

## 7.7 WODY OPADOWE I ROZTOPOWE

W ramach działań zmierzających do prawidłowego zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i regulacji stosunków wodnych ustala się zasadę zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia oraz stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu wód, których pełne zagospodarowanie w miejscu opadu nie jest możliwe.

W części miasta, w której brak jest kanalizacji ogólnospławnej lub jej przepustowość

uniemożliwia przyjęcie dodatkowej ilości wód deszczowych, wskazane jest odprowadzenie wód opadowych z ulic w miarę możliwości poprzez budowę systemu kanalizacji deszczowej, w szczególności dla terenów osiedla Moczyń i Kolonii Laski.

Dopuszcza się:

- retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
- zagospodarowanie wód opadowych bezpośrednio na terenach działek budowlanych poprzez budowę zbiorników odparowujących, nawierzchni przepuszczalnych, itp. (przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych i możliwości terenowych),
- odprowadzenie wód opadowych z ulic na obszarach o niskiej intensywności zabudowy, z terenów zielonych, itp. (przy uwzględnieniu warunków terenowych i poziomu wód gruntowych) w sposób powierzchniowy, poprzez wykonanie nawierzchni przepuszczalnej lub zastosowanie np. kanalików przykrawężnikowych.

## 7.8 SIEĆ GAZOWA

Ewentualna przyszła budowa sieci gazowej dla odbiorców indywidualnych powinna być realizowana z uwzględnieniem obowiązującego prawa energetycznego – ustawy z dnia 1 kwietnia 1997r. 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, przebudowę, rozbudowę, likwidację oraz modernizację sieci gazowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwa. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć strefy kontrolowane przy gazociągach wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

Preferuje się zarezerwowanie trasy dla projektowanej w przyszłości sieci gazowej w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne. W przypadku przebiegu sieci przez inne nieruchomości należy zachować dostęp w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



Ustala się minimalną średnicę sieci gazowej 25 mm

Linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu o ciśnieniu poniżej 0,5 MPa

## 7.9 SIEĆ ENERGETYCZNA

Zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

Obecne potrzeby gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną są zaspokojone. W miarę upływu czasu modernizacji wymagać będą istniejące stacje transformatorowe 20/0,4 kV, głównie napowietrzne oraz sieci napowietrzne 20 kV i 0,4 kV. Na nowo powstałych terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, usługi i przemysł, zajdzie potrzeba rozbudowy sieci SN i nn, w tym budowy nowych stacji transformatorowych. Postuluje się budowę kompaktowych stacji transformatorowych. Ponadto zakłada się – tam gdzie umożliwiają to warunki techniczne – wymianę istniejących transformatorów na jednostki o większej mocy.

Przy dużym wzroście zapotrzebowania, głównie przez odbiorców przemysłowych, należy przewidzieć możliwość dodatkowego zasilania miasta – z drugiej stacji GPZ. Zwiększające się zapotrzebowanie na energię elektryczną, zwłaszcza w gospodarstwach domowych, wymagać będzie modernizacji bądź budowy nowych sieci dystrybucyjnych nn-0,4kV. Preferuje się budowę linii kablowych.

Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (WN, SN, nn) na podstawie przepisów odrębnych w tym:

- budowę nowej linii dwutorowej 110 kV ze stacji 220/110 kV Żagań do miejsca wcięcia w linię 110 kV relacji GPZ Jankowa Żagańska (JAZ) – GPZ Żagań (ZAG) i utworzenie relacji: SE 220/110 kV Żagań – GPZ Jankowa Żagańska (JAZ) oraz SE 220/110 kV Żagań – GPZ Żagań (ZAG)
- budowę nowej linii dwutorowej 110 kV ze stacji SE 220/110 kV Żagań do miejsca wcięcia w linię 110 kV relacji GPZ Żagań (ZAG) – GPZ Koźuchów (KHW) i utworzenie relacji: SE 220/110 kV Żagań - GPZ Koźuchów (KHW) oraz SE 220/110 kV Żagań - GPZ Żagań (ZAG).
- budowę linii dwutorowej 110 kV ze stacji SE 220/110 kV Żagań w kierunku GPZ Żary Zakładowa (ZAK)/GPZ Budziechów (BDZ)

Dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznej 220/110 kV Żagań wraz z powiązaniem z istniejącą siecią elektroenergetyczną.

W zakresie definicji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy rozumieć: sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD)

poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych ze sobą wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej

Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD

Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu

Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
- stacji elektroenergetycznych 110 kV ( w tym stacji 110 kV/SN) i SN ( w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym

Preferuje się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych ogólnodostępnych. Dopuszcza się po uzgodnieniu trasy inwestycji pomiędzy właścicielami terenu i gestorem sieci lokalizację sieci poza pasami drogowymi/ układami komunikacyjnymi. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych ( słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

Wyznacza się pasy technologiczne w celu umożliwienia eksploatacji sieci wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110kV – 22 m (po 11 po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN- – 14 m (po 7 po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn 0,4 kV- – 7 m (po 3,5 po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN – 1,0 m (po 0,5 po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn 0,4 kV- 0,5 m (po 0,25 po każdej ze stron od osi linii).

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drze na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Pasy technologiczne linii napowietrznych 110 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanowienia służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy. W przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii.

Strefą ochronną obejmuje się również maszty telefonii cyfrowej (GSM) oraz inne instalacje radiotelekomunikacyjne. Określony areal jest ogrodzony i obejmuje obszar zależny od wysokości masztu – od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów od osi masztu.

Budowa, przebudowa lub remont obiektów w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlega przepisom odrębnym ( w uzgodnieniu z gestorem sieci)

Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą teletechniczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć w miarę potrzeb tereny lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się odstępstwa dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej w zakresie wyznaczonych w planie linii zabudowy, minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki, wyznaczania miejsc postojowych.

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 7.10 ENERGETYKA CIEPLNA

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.

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, itp.). Przy zastosowaniu pomp ciepła w szczególności wodnych należy zachować odpowiednie odległości od ujęć wód podziemnych w celu zminimalizowania negatywnego wpływu na te ujęcia .

Postuluje się stopniowe zwiększanie efektywności energetycznej istniejących budynków, wykonanych w tradycyjnej technologii, niespełniających warunków energochłonności określonych stosownymi normami.

Skuteczna termomodernizacja obiektów pozwala na zatrzymanie nawet 15-25% ciepła w budynkach, co jest równoznaczne ze zwiększeniem efektywności energetycznej i oszczędnością surowców energetycznych.

## 8. CHOWANIE ZMARŁYCH

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić warunki wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, w tym minimalne odległości terenów od granicy cmentarzy (strefy ochronne cmentarzy).

## 9. GOSPODARKA ODPADAMI

Gmina prowadzi gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w oparciu o założenia zawarte w Krajowym Planie Gospodarki Odpadami oraz Planie Gospodarki Odpadami w Województwie Lubuskim.

W ramach gospodarki odpadami należy dążyć do stworzenia systemu zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz hierarchią sposobów postępowania z odpadami, w tym prowadzenia racjonalnej gospodarki odpadami, prowadzącej do zmniejszania ich ilości. W tym celu należy:

- kontynuować selektywną zbiórkę odpadów komunalnych poprzez budowę nowych punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych, budowlanych i niebezpiecznych,
- rozbudować infrastrukturę techniczną przetwarzania, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów budowlanych, m.in. poprzez budowę instalacji wyposażonych w linie do przekształcania gruzu budowlanego,
- zastosować nowe technologie przy budowie, przebudowie i remoncie dróg

umożliwiający ponowne wykorzystanie zniszczonej nawierzchni betonowo-asfaltowej. W ramach kształtowania obiektów związanych z gospodarką odpadami należy dążyć do:

- wyboru lokalizacji uwzględniającej minimalizowanie konfliktów z innymi formami użytkowania terenu,
- objęcia hermetyzacją procesu sortowania i przeładunku odpadów, w celu zminimalizowania środowiskowych i estetycznych kosztów ich funkcjonowania,
- starannego kształtowania obiektów i ich otoczenia, w celu zapewnienia wysokiej jakości ładu przestrzennego, w tym stosowanie osłon wizualnych.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów należy:

- 1) ustalić zasady usuwania odpadów, w tym odpadów przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nakazać lokalizowanie miejsc do gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i regulacjami obowiązującymi w gminie, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

## 10. MELIORACJE I URZĄDZENIA WODNE

Sieć melioracyjna musi być odtwarzana w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie na terenach objętych melioracją. Obowiązuje również zakaz sytuowania elementów zagospodarowania terenu niezwiązanych z infrastrukturą melioracyjną w odległości bliższej niż 1,50 m od krawędzi skarp rowów.

## 11. ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII.

Na terenie miasta dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących energię odnawialną z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 1000 W. Na terenie Żagania funkcjonują dwie elektrownie wodne przepływowe. W miarę potrzeb istniejące elektrownie wodne powinny być systematycznie modernizowane. Dopuszcza się przy uwzględnieniu możliwości technicznych, przyrodniczych i ekonomicznych rozbudowę oraz przebudowę elektrowni. Nie wyznacza się nowych obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Realizacja inwestycji związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, powinna odbywać się z najwyższą ostrożnością i poszanowaniem środowiska naturalnego, z uwzględnieniem właściwych przepisów prawnych, konsultacji, opinii i analiz wpływu lokalizacji oraz wpływu funkcjonowania inwestycji na zdrowi i życie ludzi oraz środowiska

naturalnego.

## 12. POLITYKA WODNA

Rzeka stanowi walor przyrodniczo-krajobrazowy oraz dodaje kontrastu otaczającej ją architekturze, umożliwiając atrakcyjny odbiór przestrzeni miejskiej. Prawdłowo zakomponowane nadrzeczne przestrzenie miejskie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stwarzając warunki do relaksu poprzez rozrywkę, wypoczynek i sport.

Rzeki przepływające przez Żagań nie stanowią cieków wodnych żeglownych. Rzeka Bóbr jest wykorzystywana do celów produkcji energii odnawialnej. W ramach gospodarczego eksploatowania rzek dopuszcza się modernizację istniejących oraz lokalizowanie nowych małych elektrowni wodnych (MEW) wzdłuż cieków wodnych. Głównym założeniem polityki przestrzennej związanej z zagospodarowaniem dolin rzecznych Żagania jest wykorzystanie rzeki jako atutu do rozwoju turystyczno-rekreacyjnego z poszanowaniem środowiska przyrodniczego. W tym celu należy dążyć do:

- budowania wizerunku Żagania jako miasta nad wodą,
- kształtowania przestrzeni publicznych wzdłuż rzek z uwzględnieniem lepszej dostępności i ciągłości przestrzeni dla pieszych i rowerów, w tym tworzenie ciągów pieszo-rowerowych, bulwarów, promenad i zejść do wody,
- kształtowania, eksponowania, wzmacniania osi i rozwinięć widokowych,
- rozwinięcia powiązań osiedli mieszkaniowych ze środowiskiem rzeczonym, w tym szczególnie rozwinięcie funkcji rekreacji codziennej,
- udostępnienia turystycznego w celach edukacyjnych części istniejących elektrowni wodnych na Bobrze,
- stworzenia bazy i infrastruktury dla rozwoju turystyki wodnej w szczególności kajakowej;
- zagospodarowania terenów wokół stanic kajakowej przy ul. Konopnickiej,
- budowy toru kajakowego wraz z przystanią kajakową w Parku Książęcym,
- modernizacji i remontu istniejących przepraw mostowych,
- integracji naturalnych obszarów zieleni z terenami wypoczynkowymi, przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
- zapewnienia ciągłości terenów zieleni wzdłuż całego systemu hydrograficznego miasta.

### 13. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W Strategii Rozwoju Miasta Żagań na lata 2015-2020 zostały określone cele strategiczne w ramach których wyznaczono zadania, z których część stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Należą do nich:

- kompleksowa termomodernizacja szkół i przedszkoli na terenie miasta Żagań,
- wymiana CO – grzejników, instalacji c.o. i c.w.u., źródła ciepła w szkołach i przedszkolach,
- budowa placów zabaw w Publicznej Szkole Podstawowej nr 7, Publicznej Szkole Podstawowej nr 5, Miejskim Przedszkolu nr 3, Miejskim Przedszkolu nr 6,
- modernizacja i rozbudowa istniejących placów zabaw przy Miejskim Przedszkolu nr 2, Miejskim Przedszkolu nr 5,
- modernizacja oświetlenia drogowego,
- budowa sieci ścieżek rowerowych,
- modernizacja sieci kanalizacji deszczowej,
- budowa dworca autobusowego,
- przebudowa ciągów pieszych i jezdnych w centrum miasta (inwestycja dotyczy ul. Ratuszowej, ul. Rynek, Keplera, Długiej, Brackiej i Szprotawskiej),
- modernizacja ul. Warszawskiej wraz z oświetleniem i małą architekturą,
- modernizacja ul. Źarskiej wraz z wykonaniem sieci kanalizacji deszczowej i oświetlenia,
- modernizacja ul. Środkowej wraz z odwodnieniem,
- budowa dróg na terenach osiedli mieszkaniowych (inwestycja dotyczy budowy dróg wraz z infrastrukturą ul. Pogodna, Szkolna, Wiśniowa, Długosza, bp. Pluty, Kazimierza Wielkiego, Księcia Wiernego, Leśnej, Starowiejskiej, Tartakowej, Wesołej, Węglowej, Porzeczkowej),
- budowa nowoczesnego budynku biblioteki z wyposażeniem,
- budowa elektrowni fotowoltaicznej (projekt polega na stworzeniu małych instalacji fotowoltaicznych na budynkach oświatowych oraz na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy 3 MW.).

## 14.OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie miasta Żagań wynikają z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (PZPWL), zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV 667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018r., zaprezentowane zostały w pkt 30 Uwarunkowań W granicach miasta Żagań znalazły się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W zakresie systemu przyrodniczego:

1. działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (rz. Bóbr),
2. osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej,
3. poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000.

W zakresie komunikacji i transportu:

1. modernizacja DK12 wraz z obwodnicami Wschowy, Szlichtyngowej i Szprotawy,
2. DK12 – budowa przejścia dla pieszych z azylem, sygnalizacją ostrzegawczą i doświetleniem – ul. Nowogródzka w obrębie skrzyżowania z ul. Lipową i Augustynów w m. Żagań,
3. budowa obwodnicy Żagania w ciągu DW296 – dojazd w kierunku węzła na autostradzie A-18 oraz A-4,
4. rozbudowa i modernizacja infrastruktury linii kolejowych 275 na odcinku granicy województwa Żagań oraz linii 14 na odcinku Żagań –Żary – Forst.

W zakresie infrastruktury technicznej:

1. linia napowietrzna WN -110 kV relacji GPZ Jankowa Żagańska (JAZ) – kier. GPZ Bolesławiec (stacja innego OSD) planowana do modernizacji celem zwiększenia jej przepustowości,
2. linia napowietrzna WN - 110 kV relacji GPZ Jankowa Żagańska (JAZ) - GPZ Żagań (ZAG) planowana do modernizacji,
3. budowa nowych punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

W zakresie obronności i bezpieczeństwa:



1. zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
2. ochrona/zwiększenie retencji na obszarach rolniczych; opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji obszarów rolniczych w zlewniach nizinnych (dotyczy zlewni Bobru i Nysy Łużyckiej),
3. odtwarzanie retencji dolin rzek: opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,
4. renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów; opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym,
5. modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie; uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych, trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków, identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o Q1%,
6. koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego miasta Żagań wraz z ujściowym odcinkiem rzeki Czarna Wielka - opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego.

Dopuszcza się odstąpienie od realizacji wyżej wymienionych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym Studium, jeżeli decyzja taka wynikać będzie ze zmian w strategii rozwojowej państwa i województwa lub z innych przyczyn realizacja wyżej wymienionych inwestycji celu publicznego nie będzie leżała w interesie publicznym.

Dopuszcza się na całym obszarze miasta Żagań realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami przyjętych programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

## 15.OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

### 15.1 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Na terenie miasta nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### 15.2 OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W ramach polityki przestrzeni publicznej należy dążyć do tworzenia przestrzeni sprzyjającej integracji społecznej i inicjatywom społecznym, kształtującej poczucie wspólnoty mieszkańców oraz przywiązania do wspólnej przestrzeni i troski o nią przy uwzględnieniu walorów historycznych i tradycji. Ponadto powinno się dążyć do poprawy jakości przestrzeni publicznych poprzez:

- stworzenie lepszej dostępności do przestrzeni publicznych, w tym ułatwianie przemieszczania się po mieście pieszym i rowerzystom,
- zapewnienie dostępności do terenów osobom niepełnosprawnym,
- poprawę spójności powiązań pomiędzy różnymi typami przestrzeni publicznych,
- zapewnienie czytelności i funkcjonalności zagospodarowania posadzek, m.in. przy użyciu obiektów małej architektury, w tym: ławek, parkingów rowerowych, oświetlenia, koszy na śmieci, wiat przystankowych,
- zwiększanie powierzchni zieleni w przestrzeniach publicznych w tym ilości drzew, zaspokajając w szczególności potrzeby społeczne oraz tzw. małej retencji,
- wspieranie różnorodności usług, szczególnie działalności w parterach budynków, dostępnych bezpośrednio z przestrzeni publicznej,
- rozwijanie spójnego systemu informacji przestrzennej o powiązaniach z przestrzeniami publicznymi,
- kreowanie przestrzeni bezpiecznej poprzez odpowiednie kształtowanie i utrzymanie zieleni, oświetlenie terenów, eliminację elementów przestrzeni sprzyjającej rozwojowi przestępczości, tworzenie odpowiedniego nadzoru w postaci monitoringu i naturalnej obserwacji prowadzonej przez mieszkańców, wyznaczenie pewnych przestrzeni jako „pola dla popisu” dla artystów graffiti, zastosowanie obiektów małej architektury z materiałów odpornych na wandalizm,

- stosowania polityki reklamowej odpowiedniej do typu przestrzeni publicznej,
- stosowania rozwiązań i technologii energooszczędnych.

### **Kierunki działań dla terenów przestrzeni publicznej:**

- 1) koncentrowanie usług o charakterze ogólnomiejskim,
- 2) różnorodność oferty usługowej i rekreacyjnej,
- 3) estetyka uzupełnienia zabudowy,
- 2) atrakcyjne wyposażenie elewacji, szyldów i witryn sklepowych,
- 3) lokalizowanie i bogate wyposażenie miejsc odpoczynku elementami małej architektury,
- 4) reorganizacja parkowania w celu poszerzenia przestrzeni dla pieszych,
- 7) urządzenie planowanych przestrzeni publicznych jako elementów istotnych dla ciągłości systemu,
- 8) kształtowanie zagospodarowania w kierunku powiązań z innymi przestrzeniami publicznymi,
- 9) zachowanie oraz ochrona istniejących i projektowanych terenów zieleni parkowej i krajobrazowej oraz zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym.

W Studium wyznacza się obszary przestrzeni publicznych, do których w szczególności należą:

- park przypałacowy
- plac Gen. Maczka,
- plac Królowej Jadwigi,
- strefa ruchu pieszego wzdłuż ulicy Warszawskiej przez pl. Słowiański oraz w ciągu ul. Słowackiego,
- tereny położone wzdłuż prawego brzegu rzeki Bóbr,
- teren wzdłuż ulicy Mostowej,
- skwery i zieleńce przy pl. Słowiańskim, przy skrzyżowaniu ul. Jana Pawła II z ul. Jana Keplera, przy skrzyżowaniu ul. Jana Pawła II z Wojska Polskiego.

Dla w/w obszarów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nie wyklucza to wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego innych obszarów stanowiących przestrzenie publiczne.

### **Kierunki działań w celu stworzenia systemu powiązań z obszarami przestrzeni publicznej poprzez:**

- 1) usprawnienie w komunikacji miejskiej, pieszej i rowerowej,
- 2) wzbogacanie wyposażenia ciągów komunikacji głównie jakości chodników i tras

- rowerowych oraz przystanków, brak barier, czytelną informację przestrzenną, oświetlenie itp.,
- 2) estetyczne, zdefiniowane krawędzie przestrzeni publicznych,
  - 3) wprowadzanie i wzbogacanie zieleni towarzyszącej (np. szpalery drzew, skwery, parki),
  - 4) utrzymanie i wprowadzenie powiązań mostowych.

### 15.3 OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zostały wyznaczone na rysunku Studium.

## 16 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Zakłada się, w miarę występowania potrzeb, opracowywanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu wprowadzania zmian w istniejącej lub projektowanej strukturze przestrzennej, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta, określonymi w Studium.

Nie wyznacza się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

### 17.1 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny o funkcji rolniczej pełnią funkcję marginalną na terenie Żagania. Mogą stanowić uzupełnienie do istniejącego zagospodarowania. W strefach rolniczych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, tras komunikacyjnych i rowerowych. Tereny o niekorzystnym dla potrzeb rolnictwa ukształtowaniu, tereny zdegradowane oraz tereny o niskiej bonitacji mogą być przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- pod zadrzewienie lub zalesienie,
- na rekreację nietrwale związaną z gruntem,
- pod budownictwo mieszkaniowe.

## 17.2 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

W ramach kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej należy dążyć do:

- ograniczenia gospodarki leśnej podporządkowanej wyłącznie produkcji drewna na rzecz funkcji ochronnych, klimatycznych, przyrodniczych, rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej opartej na unikaniu nadmiernego prześwietlania drzewostanów i tworzenia zrębów zupełnych o dużych powierzchniach,
- tworzenia lasów o funkcji rekreacyjnej,
- wyposażenia lasów komunalnych w urządzenia rekreacyjne oraz miejsca wypoczynku, jak również wytyczenia tras spacerowych i rowerowych, kształtowania zalesień tak, aby tworzyły połączenia między większymi kompleksami leśnymi,
- odnawiania drzewostanów w oparciu o gatunki zgodne z występującymi naturalnymi typami siedlisk przyrodniczych,
- odsunięcia planowanych terenów zabudowy od ściany lasów w celu zapewnienia stabilności ekosystemów leśnych, utworzenia strefy ekotonowej rozgraniczającej tereny leśne od powierzchni przeznaczonej do zabudowy.

Dopuszcza się przeznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gruntów leśnych na cele nieleśne:

1. z przeznaczeniem na parki leśne, służące celom rekreacyjno-wypoczynkowym, z zachowaniem naturalnego drzewostanu,
2. na pozostałe cele nieleśne – grunty leśne niezadrzewione.

## 18 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

### 18.1 Zagrożenie powodziowe.

W sporządzonych dla obszaru gminy mapach zagrożenia powodziowego (MZP) wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia

$p=10\%$  (średnio raz na dziesięć lat) oraz  $p=1\%$  (średnio raz na sto lat), które zostały zobrazowane na rysunku Studium. Obejmują one tereny przyległe do rzeki Bóbr i rzeki Czarna Wielka. Przy czym obszary o zagrożeniu  $p=10\%$  zlokalizowane są bezpośrednio przy rzekach, natomiast tereny o zagrożeniu  $1\%$  rozlewają się na znacznie większy obszar, w szczególności w północnej części miasta. Obejmują one tereny również już zainwestowane, w tym pod zabudowę mieszkaniową.

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

Lokalizowanie zabudowy w zasięgu stref zagrożenia powodzią  $Q_{10\%}$  i  $Q_{1\%}$ , zwłaszcza przy dużych głębokościach zalewu, naraża ją na zalewanie i uszkodzenie w przypadku wystąpienia wezbrań powodziowych. Jest to równoznaczne z czasową utratą możliwości korzystania z nieruchomości oraz poniesieniem strat finansowych przez inwestora w związku z powstałymi w czasie powodzi uszkodzeniami materialnymi zarówno samych budynków, ich wyposażenia jak i przechowywanego w nich mienia. Należy dążyć do eliminacji zabudowy z terenów zalewowych, gdyż pierwszorzędne jest bezpieczeństwo ludzi, a lokalizowanie nowych obiektów, w tym użyteczności publicznej czy też przeznaczonych do stałego pobytu ludzi albo nawet na czasowy pobyt ludzi o ograniczonych możliwościach poruszania się i decydowania, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zwiększa zagrożenie dla ich zdrowia i życia.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy prowadzić działania zmierzające do zminimalizowania ryzyka strat poniesionych w wyniku zalania poprzez m.in. wprowadzenie ograniczeń w zabudowie za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych, zaś w przypadku lokalizacji budynków poprzez trwałe zabezpieczenie terenów wokół budynków, uszczelnianie istniejących budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych, budowę nowych budynków o konstrukcji odpornej na zalanie.

Wprowadzenie nowej zabudowy możliwe jest wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi, w tym poprzez wyniesienie posadzki parteru

obiektów budowlanych powyżej poziomu wody stuletniej, zastosowanie dodatkowych zabezpieczeń struktury budynków i budowli co najmniej do 0,7 m powyżej tego poziomu, zakaz lokalizacji podpiwniczeń oraz wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi. Konieczne jest zapewnienie bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji. W przypadku przebudowy i odbudowy już istniejących budynków należy przewidzieć modernizację ich konstrukcji przy użyciu materiałów odpornych na zalanie, odpowiednio zabezpieczyć obiekty infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi. Ponadto na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji obiektów użyteczności publicznych takich jak przedszkola, żłobki, szpitale, domy dziecka, domy spokojnej starości oraz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe.

W Kierunkach Studium na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczono:

- obszar ograniczonej zabudowy - z zakazem lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących z dopuszczeniem budowy obiektów budowlanych towarzyszących istniejącej zabudowie np obiektów sportowych takich jak baseny odkryte, wiat, małej architektury.

- obszar objęty zakazem zabudowy - obejmuje tereny wyłączone spod zabudowy kubaturowej, na których dopuszcza się lokalizację małej architektury. Dla tych obszarów należy wprowadzić zakaz rozbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy.

W przypadku opracowania nowych map zagrożenia powodziowego, z których będzie wynikało, że w/w tereny przestały zaliczać się do terenów szczególnego zagrożenia powodzią powyższe zakazy mogą być nieuwzględniane.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a w przypadku ich braku decyzjach o warunkach zabudowy dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych zakazów i wytycznych lokalizacji zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% w wyniku szczegółowo przeprowadzonej analizy uwarunkowań środowiskowych (tj. głębokości zalewu, odległości od rzeki, wielkości obszaru zalewu, ukształtowania terenu, możliwości ewakuacji, rodzaju i przeznaczenia inwestycji). W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określić szczegółowy zakres wymagań lub warunków dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

## 18.2 Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wskazuje się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 20 czerwca 2007 r. w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi (Dz. U. z 2007 r. Nr 121.poz. 840). W województwie lubuskim obszary te ustalono na podstawie rejestrów terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi, jakie prowadzone są przez starostwa powiatowe oraz urzędy miast na prawach powiatu. Na terenie miasta Żagań nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych w rozumieniu w/w dokumentu prawnego.

## 19 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta Żagań w chwili obecnej nie ma wyznaczonych filarów ochronnych dla stwierdzonych kopalni w złożach. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć filary ochronne, w szczególności w stosunku do rzeki Bóbr.

W przypadku realizacji zbiornika Grajówka i po wprowadzeniu rzeki Bóbr do wyrobisk po eksploatacji kruszyw oraz po wykonaniu odpowiednich zabezpieczeń technicznych (próg stabilizujący zabezpieczający przed erozją wsteczną), można będzie zrezygnować z filarów ochronnych

## 20 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta Żagań nie występują obszary pomników zagłady ani strefy ochronne, wyznaczone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## 21 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W znacznej części obszary zabudowane, a także o innych formach zagospodarowania, wymagają przekształceń i rehabilitacji zmierzających do ich ożywienia i przekształcenia społecznego, gospodarczego i przestrzennego. W szczególności dotyczy to terenów centrum miasta Żagań, które wymaga m.in. modernizacji układu komunikacyjnego, remontu



i w części odtworzenia elementów zabytkowych obiektów, przywrócenia dawnego charakteru Starówki Miejskiej, ożywienia gospodarczego i kulturowego terenów wzdłuż głównych ciągów pieszych (ul. Warszawskiej i Słowackiego), poprawy bezpieczeństwa i efektywności energetycznej budynków oraz oświetlenia przestrzeni publicznych, szeregu działań związanych z rewitalizacją obszaru Parku i Pałacu Książęcego w Żaganiu.

Należy dążyć do tego, aby przekształcenia i rehabilitacja były katalizatorem rozwoju działalności społecznej i gospodarczej oraz czynnikiem przyciągającym inwestorów.

## 22 OBSZARY ZDEGRADOWANE

Obszar zdegradowany został wyznaczony w dokumencie „Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Żagań na lata 2009 -2020”. Obejmuje on teren ścisłego centrum miasta ograniczony od północy ul. Jana Pawła II, od wschodu ul. Józefa Piłsudskiego, a od zachodu i południa rzeką Bóbr. W 2016 roku w ramach aktualizacji powyższego dokumentu został poszerzony o dwie wyspy: Bażanciarnię i Kępę Ludwika oraz teren między ul. Nowogródzką a ul. Piłsudskiego i ul. Jana Pawła II. Teren ten jest jednorodny przestrzennie, zajmuje ok.201 ha (wliczając w to powierzchnię wód śródlądowych), co stanowi 5,02% powierzchni Żagania (2,01 km<sup>2</sup> wobec 39,98 km<sup>2</sup>). Zamieszkiwany jest przez 6659 osób, co stanowi ok 25% ogólnej liczby mieszkańców. Obszary zdegradowane pokrywają się terytorialnie z obszarami rewitalizacji.

Celem szeroko zaplanowanych działań na obszarze zdegradowanym (rewitalizacji) są przede wszystkim podniesienie jakości życia mieszkańców i ich integracja, aktywizacja gospodarcza i ekonomiczna, przekształcenie tkanki urbanistycznej oraz poprawa jakości przestrzeni i środowiska.

## 23 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta Żagań zlokalizowane są tereny zamknięte ustanowione na mocy decyzji nr 38/MON z dnia 13 marca 2019 r. Ministra Obrony Narodowej w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

Ustalone, dla terenów wojskowych, granice stref ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej należy określić w planach miejscowych, wraz z wynikającymi z nich ograniczeniami w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych - za tereny zamknięte uznaje się zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa tereny, na których usytuowane są linie kolejowe.

Dla terenów zamkniętych nie ustanowiono stref ochronnych. Strefy ochronne należy wyznaczyć w planach miejscowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się stopniowe znoszenie terenów zamkniętych, przez które nie przebiegają czynne linie kolejowe i zagospodarowywanie tych terenów pod funkcje miejskie, w tym ścieżki rowerowe. Tereny zamknięte w Żaganiu zostały wyszczególnione w tabeli 22 (Załączniki tabelaryczne) i pokazane na rysunku Studium (oznaczone jako TZ).

## 24 OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

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

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

Żarsko-Żagański Obszar Funkcjonalny, stworzony przez cztery sąsiadujące gminy (w tym również miasto Żagań) jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu subregionalnym.

## 25 OBSZARY GRANICZNE Z SĄSIEDNIMI GMINAMI

Miasto Żagań graniczy z Gminą Żagań oraz w południowej części z Gminą Iłowa. W przeważającej części na granicy zlokalizowane są grunty leśne oraz w części grunty pod wodami.

Zakres współpracy międzygminnej powinien dotyczyć tematów takich jak:

- podstawowy układ komunikacyjny dróg i ulic publicznych,
- ochrona przyrody oraz zasobów dóbr kultury,
- zagospodarowanie turystyczne wraz z wyznaczeniem systemu tematycznych ścieżek pieszych i rowerowych,
- stymulacja kierunków zmian przestrzennych w poszczególnych obszarach granicznych poprzez np. czynny udział w konsultowaniu indywidualnych rozwiązań

planistycznych.

W ramach polityki przygranicznej należy dążyć do:

- uzyskania dostępu do finansowych środków pomocowych Unii Europejskiej,
- prowadzenia wspólnych inwestycji komunikacyjnych, infrastrukturalnych,
- skutecznego likwidowania zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, wywołanych procesami urbanizacyjnymi.

Z zakresu oddziaływań na gminy sąsiadujące należy wymienić strefę ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Żagania wpisanego do rejestru zabytków decyzjami pod numerami 70 oraz 2169, którego granice przebiegają na terenie Gminy Żagań (wiejskiej). Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej 1000m od granicy zespołu urbanistycznego miasta Żagania obowiązują przepisy związane z ochroną konserwatorską, w tym konieczność uzgadniania robót budowlanych z organami ochrony zabytków.

#### **IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM**

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju ustalonego w Strategii rozwoju miasta, a także przy sporządzaniu wieloletnich planów inwestycyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w zakresie realizacji inwestycji publicznych. Jest również dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w mieście.

Głównym celem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań było uzyskanie jednolitego dokumentu planistycznego w celu prowadzenia harmonijnej polityki zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

Celem sporządzenia Studium było dostosowanie dokumentu do aktualnego stanu prawnego i faktycznego. Studium uwzględnia zmiany w ustawodawstwie, jakie zaszły w latach 2008 – 2018. W niniejszej wersji ujęto obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nowe tereny pod zabudowę wyznaczone zostały w oparciu o bilans terenu uwzględniający ocenę uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych Żagania. Opracowane Studium nie proponuje rewolucyjnych zmian w kierunkach polityki przestrzennej, koncentrując się na uwzględnieniu bieżących potrzeb miasta oraz kontynuacji wcześniej rozpoczętych procesów transformacji i uporządkowania struktury przestrzennej terenów. W sformułowanej polityce uwzględniono aktualne tendencje rozwojowe wynikające ze zmian demograficznych i społeczno-gospodarczych.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz załączników. W części poświęconej uwarunkowaniom znajdują się: krótka charakterystyka stanu istniejącego oraz ocena dotychczasowego zagospodarowania, jak również wnioski, które jako podsumowanie oceny stanu istniejącego odnoszą się do formułowania kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia koncepcyjne oraz ustalenia wiążące, które wynikają z innych aktów prawnych lub zostały podjęte w Studium i wskazują obszary ochrony lub zagrożeń. Tutaj też znajdują się wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego kierunków zmian lub zasad ochrony. Integralną część studium stanowi załącznik graficzny określający kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań

## V. RELACJE Z INNYMI DOKUMENTAMI.

W studium uwzględniono uwarunkowania wynikające z powiązań projektowanego dokumentu z dokumentami wyższego rzędu, w szczególności:

- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego,
- Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego. Aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 r.,
- Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020,
- Strategii Rozwoju Powiatu Żagańskiego na lata 2015-2023,
- Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
- Map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego,
- Programu Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego na lata 2012—2015 z perspektywą do 2019 roku,
- Programu ochrony środowiska przed hałasem dla odcinków dróg krajowych województwa lubuskiego, na których poziom hałasu przekracza poziom dopuszczalny.
- Planu gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2012-2017 z perspektywą do 2020 roku ,
- Strategii Energetyki Województwa Lubuskiego,
- Lubuskiej Strategii Ochrony Zdrowia na lata 2014—2020,

a także:

- Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Żagań na lata 2009–2020 wraz z aktualizacją na lata 2016-2020,
- Strategii rozwoju Miasta Żagań na lata 2015-2020,
- Opracowania ekofizjograficznego dla miasta Żagań,
- Programu opieki nad zabytkami dla Gminy Żagań o statusie miejskim na lata 2017-2020,
- Strategii Rozwoju Kultury Województwa Lubuskiego,
- Programu Rozwoju Lubuskiej Turystyki do 2020 roku,
- Strategii i Polityki Społecznej Województwa Lubuskiego na lata 2014-2020.

W trakcie prac nad projektem korzystano z informacji udostępnionych na portalach internetowych:

- [www.bip.zagan.pl](http://www.bip.zagan.pl)
- [www.urzadmiasta.zagan.pl](http://www.urzadmiasta.zagan.pl)
- <http://gis.um.zagan.pl/>
- <https://powiatzaganski.webewid.pl:4443/e-uslugi/portal-mapowy>
- [www.podgikzagan.powiatzaganski.pl](http://www.podgikzagan.powiatzaganski.pl)
- <http://lubuskie.pl>
- <http://bazagis.pgi.gov.pl>
- <http://mapy.isok.gov.pl>

## VI. ZAŁĄCZNIKI TABELARYCZNE I SCHEMATY GRAFICZNE

Tab. 16. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Żagań aktualny na dzień 05.03.2019 r.

(DUWL – Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego).

Lp.	Nr i data uchwały Rady Miasta Żagań	Publikacja	Tytuł	Oznaczenie na rysunku (Plansza nr 1)
1.	XXXIV/53/97 z dnia 18 września 1997r.	Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 17, poz. 171	Zmiana miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania.	1
2.	XXXIX/7/98 z dnia 26 marca 1998r.	Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 7 poz. 66	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul. Starowiejskiej w Żaganiu.	2
3.	VI/14/98 z dnia 17 grudnia 1998r.	DUWL Nr 9a, poz. 55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Moczyń.	3
4.	IX/56/99 z dnia 27 maja 1999r.	DUWL Nr 26 poz. 172 z 1999r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania.	4
5.	XXVII/5/2001 z dnia 1 marca 2001r.	DUWL Nr 12 poz. 122 z 2001r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania.	5
6.	V/34/2003 z dnia 23 stycznia 2003r.	Obowiązuje w części DUWL Nr 20 poz. 604 z 2003r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu.	6
7.	IX/83/2003 z dnia 29 marca 2003r.	DUWL. Nr 64 poz. 1009 z 2003r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu pomiędzy ul. J. Piłsudskiego, a projektowaną obwodnicą komunikacyjną.	7
8.	XLIV/48/2006 z dnia 22 czerwca 2006r.	DUWL Nr 57 poz. 1261 z 2006r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, dworcowa, Traugutta, koszarowa i Przyjaciół Żołnierza.	8

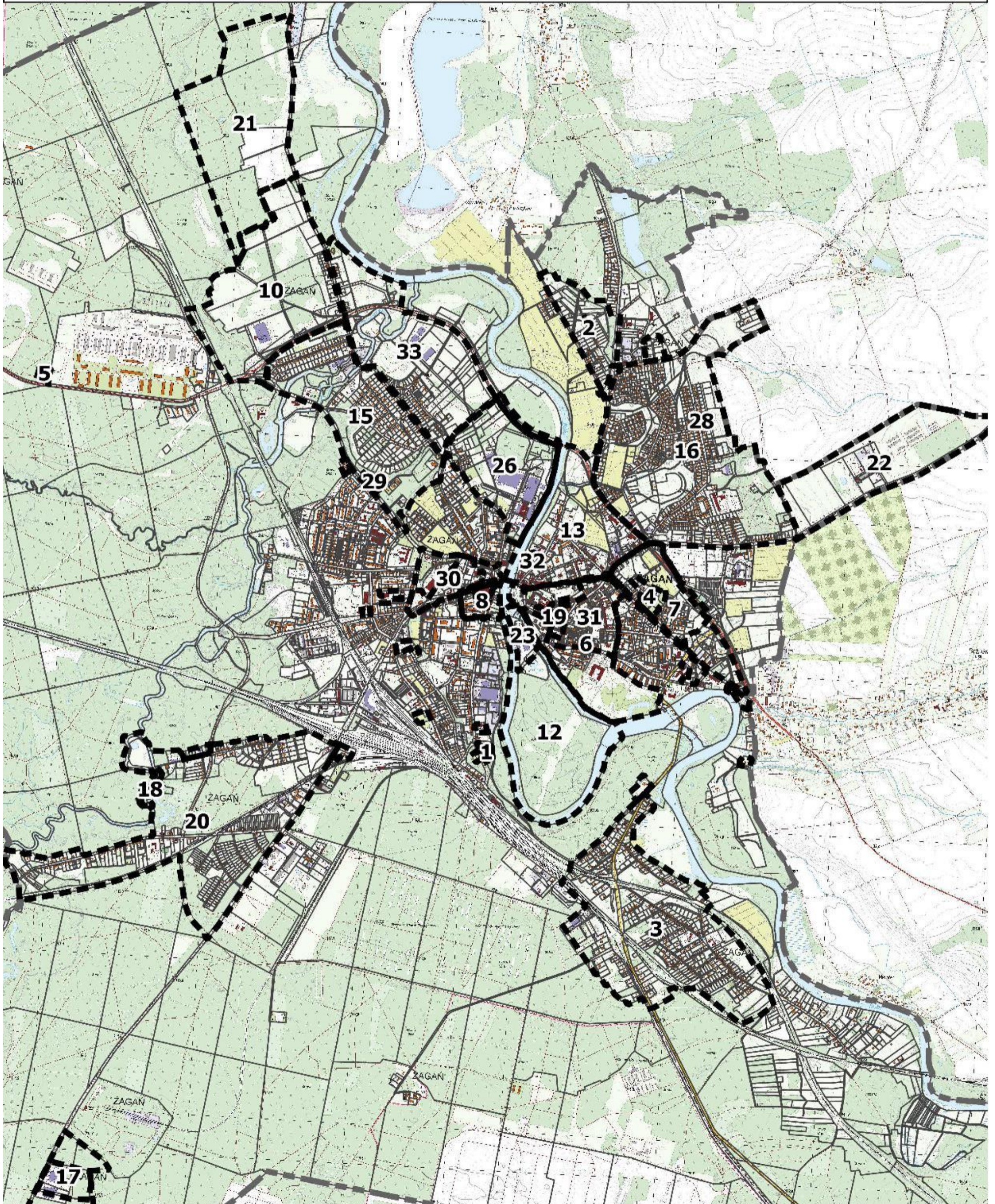
Lp.	Nr i data uchwały Rady Miasta Żagań	Publikacja	Tytuł	Oznaczenie na rysunku (Plansza nr 1)
9.	XLV/57/2006 z dnia 24 lipca 2006r.	DUWL Nr 57, poz. 1261 i 1270 z 2006r.	Zmiana Uchwały Nr XLIV/48/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, dworcowa, Traugutta, koszarowa i Przyjaciół Żołnierza.	9
10.	XLV/56/2006 z dnia 24 lipca 2006r.	DUWL Nr 56 poz. 1256 z 2006r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego.	10
11.	XLVIII/106/2006 z dnia 26 października 2006r.	DUWL Nr 101 poz. 1849 z 2006r	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu przy ulicy Lotników Alianckich.	11
12.	VII/16/2007 z dnia 29 marca 2007r.	DUWL Nr 47 poz. 723 z 2007r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej „Bażanciarnia” w Żaganiu.	12
13.	X/49/2007 z dnia 31 maja 2007r.	DUWL Nr 69 poz. 987 z 2007r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Łąk Staromiejskich” w Żaganiu.	13
14	XXVI/5/2005 z dnia 27 stycznia 2005r.	DUWL Nr 15, poz. 234 z 2005r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia na części trasy wraz z infrastrukturą kontrolno-pomiarową, kablem transmisji danych i stacją redukcyjną, w granicach administracyjnych miasta Żagań.	
15.	XXIII/33/2008 z dnia 27 marca 2008r.	DUWL Nr 63 poz. 1074 z 2008r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu.	15
16.	XL/75/09 z dnia 26 marca 2009r.	DUWL Nr 71 poz. 987 z 2009r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu.	16
17.	XLII/110/09 z dnia 28 maja 2009r.	DUWL Nr 79 poz. 1077 z 2009r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu przy ulicy Lotników Alianckich.	17



Lp.	Nr i data uchwały Rady Miasta Żagań	Publikacja	Tytuł	Oznaczenie na rysunku (Plansza nr 1)
18.	IV/26/2014 z dnia 29 grudnia 2014r.	DUWL poz. 84 z 2015r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Kolonia Laski w Żaganiu.	18
19	LIII/16/2010 z dnia 25 lutego 2010r.	DUWL Nr 41 poz. 583 z 2010r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu.	19
20.	LVIII/70/2010 z dnia 29 czerwca 2010r.	DUWL Nr 90 poz.1292 z 2010r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Kolonia Laski w Żaganiu.	20
21.	LVIII/72/2010 z dnia 29 czerwca 2010r.	DUWL Nr 103 poz. 1540 z 2010r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej II zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ul. Bolesława Chrobrego.	21
22.	IV/4/2011 z dnia 27 stycznia 2011r.	DUWL Nr 68 poz. 1308 z 2011r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów nowego cmentarza komunalnego oraz terenów inwestycyjnych usługowo - przemysłowo - składowych przy ulicy Kożuchowskiej.	22
23.	IX/79/2011 z dnia 30 czerwca 2011r.	DUWL Nr 112 poz. 2094 z 2011r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej „Bażanciarnia” w Żaganiu.	23
24.	XXI/23/2016 z dnia 25 marca 2016r.	DUWL poz. 755 z 2016r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód – obszar A.	24
25.	XV/124/2011 z dnia 16 grudnia 2011r.	DUWL poz. 1095 z 2012r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną	25
26.	XXVII/59/2012 z dnia 31 sierpnia 2012r.	DUWL poz. 2295 z 2012r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu.	26
27.	XXVII/58/2012 z dnia 31 sierpnia 2012r.	DUWL poz. 1853 z 2012r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa, Traugutta, Koszarowa, Przyjaciół Żołnierza.	27

Lp.	Nr i data uchwały Rady Miasta Żagań	Publikacja	Tytuł	Oznaczenie na rysunku (Plansza nr 1)
28.	XLIII/71/2013 z dnia 27 czerwca 2013r.	DUWL poz. 1745 z 2013r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu.	28
29.	XLIII/70/2013 z dnia 27 czerwca 2013r.	DUWL poz. 1744 z 2013r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską.	29
30.	LVIII/43/2014 z dnia 24 kwietnia 2014r.	DUWL poz. 1122 z 2014r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód.	30
31.	.LVIII/92/2018 z dnia 19.10.2018	DUWL poz. 2509 z 2018r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu - obszar A.	31
32.	LIX/54/2014 z dnia 15 maja 2014r.	DUWL poz. 1108 z 2014r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu „Łąk Staromiejskich” w Żaganiu.	32
33.	LI/19/2018 z dnia 26.01.2018r.		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu.	33
34	XIII/92/2019 Rady Miasta Żagań z dnia 28 listopada 2019 r		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu „Łąk Staromiejskich II” w Żaganiu.	32 ( w części)

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEGO ŻAGANIA WYKAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Tab. 17 Wykaz dróg publicznych na terenie miasta Żagań

Lp.	Nazwa ulicy	Kategoria drogi
1	Żarska (od granicy miasta do ronda na obwodnicy)	krajowa
2	Obwodnica ( w tym odcinek ulicy Nowogródzkiej)	krajowa
3	Armii Krajowej	wojewódzka
4	Kożuchowska	wojewódzka
5	Lotników Alianckich	wojewódzka
6	Nowogródzka (od skrzyżowania z obwodnicą)	wojewódzka
7	Pl. Kilińskiego (razem z mostem)	wojewódzka
8	Plac Wolności	wojewódzka
9	Jana Pawła II	wojewódzka
10	Przyjaciół Żołnierza (bez górnego odcinka)	wojewódzka
11	Bolesławecka	powiatowa
12	Lubuska	powiatowa
13	Chrobrego	powiatowa
14	Dworcowa	powiatowa
15	Kochanowskiego	powiatowa
16	Kolejowa	powiatowa
17	Kościuszki	powiatowa
18	Łąkowa	powiatowa
19	Nocznickiego	powiatowa
20	Obwodowa	powiatowa
21	Piastowska	powiatowa
22	Śląska	powiatowa
23	Żelazna	powiatowa
24	Żółkiewskiego	powiatowa
25	Akacyjowa	gminna
26	Asnyka	gminna
27	Augustynów	gminna
28	Bema	gminna
29	Boczna	gminna
30	Bracka	gminna
31	Brodatego	gminna
32	Browarniana	gminna
33	Brzozowa	gminna
34	Cecylii Św.	gminna
35	Chopina	gminna

36	Cicha	gminna
37	Dąbrowskiego	gminna
38	Dębowa	gminna
39	Długa	gminna
40	Długosza Jana	gminna
41	Dolna	gminna
42	Drzewna	gminna
43	Fabryczna	gminna
44	Felbigera J. I.	gminna
45	Jarzębinowa	gminna
46	Św. Barbary	gminna
47	Fredry	gminna
48	Gimnazjalna	gminna
49	Górna	gminna
50	Graniczna	gminna
51	Halicka	gminna
52	Królowej Jadwigi Plac	gminna
53	Jagiellońska	gminna
54	Jaśminowa	gminna
55	Joselewicza	gminna
56	Karpińskiego	gminna
57	Kazimierza Wielkiego	gminna
58	Keplera	gminna
59	Kędzierzawego	gminna
60	Klasztorny Plac	gminna
61	Klonowa	gminna
62	Konarskiego	gminna
63	Konopnickiej do bud. 3a	gminna
64	Konopnickiej do bud. 29a	gminna
65	Konopnickiej	gminna
66	Konopnickiej od przejazdu do strzelnicy	gminna
67	Końcowa	gminna
68	Kopernika	gminna
69	Koszarowa	gminna
70	Kożuchowska	gminna
71	Kręta	gminna
72	Krótką	gminna
73	Kwiatowa	gminna
74	Libelta	gminna

75	Leśna	gminna
76	Lipowa	gminna
77	Łokietka	gminna
78	Łukasiewicza	gminna
79	Łużycka	gminna
80	Mickiewicza Adama	gminna
81	Mieszka I	gminna
82	Miodowa	gminna
83	Młynarska	gminna
84	Moniuszki St.	gminna
85	Morelowa	gminna
86	Mostowa	gminna
87	Myśliwska	gminna
88	Nadbobrze	gminna
89	Narutowicza	gminna
90	Niepodległości	gminna
91	Nowa	gminna
92	Nowogródzka	gminna
93	Parkowa	gminna
94	Okrzei	gminna
95	Orląt Lwowskich Pl.	gminna
96	Paderewskiego Ignacego	gminna
97	Piaskowa	gminna
98	Piłsudskiego	gminna
99	Piłsudskiego	gminna
100	Plater Emilii	gminna
101	Pluty Wilhelma	gminna
102	Podgórna	gminna
103	Podmiejska	gminna
104	Polna	gminna
105	Pomorska	gminna
106	Księcia Poniatowskiego	gminna
107	Poprzeczna	gminna
108	Porzeczkowa	gminna
109	Prusa Bolesława	gminna
110	Północna	gminna
111	Włókniarzy	gminna
112	Pułaskiego	gminna
113	Reymonta Władysława	gminna

114	Robotnicza	gminna
115	Różana	gminna
116	Rybacka	gminna
117	Rynek	gminna
118	Rzeźnicza	gminna
119	Sienkiewicza Henryka	gminna
120	Słoneczna	gminna
121	Słowiański Pl.	gminna
122	Sobieskiego	gminna
123	Sosnowa	gminna
124	Spokojna	gminna
125	Sportowa	gminna
126	Spółdzielcza	gminna
127	Starowiejska	gminna
128	Staszica	gminna
129	Stroma	gminna
130	Strumykowa	gminna
131	Szkolna	gminna
132	Szlachetna	gminna
133	Szpitalna	gminna
134	Szprotawska do garaży	gminna
135	Szprotawska	gminna
136	Środkowa	gminna
137	Świerkowa	gminna
138	Tartakowa	gminna
139	Teatralna	gminna
140	Traugutta	gminna
141	Wałowa	gminna
142	Waryńskiego	gminna
143	Wesoła	gminna
144	Węglowa	gminna
145	Wiejska	gminna
146	Księcia H. Wiernego	gminna
147	Wiśniowa	gminna
148	Wodna	gminna
149	Wojska Polskiego	gminna
150	Skarbowa	gminna
151	Osiedle na Górcze	gminna
152	Zacisze	gminna

153	Zamkowa	gminna
154	Zielona	gminna
155	Żarska	gminna
156	Księżnej Żaganny	gminna
157	Ratuszowa	gminna
158	Żwirki i Wigury	gminna
159	Nocznickiego (koło szkoły)	gminna
160	Pogodna	gminna
161	Przyjaciół Żołnierza (górnny odcinek)	gminna



**Tab. 18 Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych - miasto Żagań**

Lp.	Obiekt	ulica/plac	nr	dawny adres	Numer rej.	Numer rej. dawny	Data wpisu	Nr działki/uwagi
1.	Miasto Żagań	zespół urbanistyczno-krajobrazowy	miasto		70, 2169		07.11.1957, 31.01.1975	
2.	Obwarowania miejskie: mury, baszta, fosa	obwarowania			1148		15.04.1964	
3.	Zespół pałacowo-parkowy	Szprotawska	4		L-116/1-3/A	d.1, d.1149, d.3217,	29.03.1948, 15.04.1964, 07.06.1984	
4.	Domek Portiera	Szprotawska	24		L-589/A		09.07.2013	ob. siedziba Stowarzyszenia Turystycznego "Piechur"
5.	dawna siedziba Kamery Księżęcej, ob. Sąd Rejonowy	Szprotawska	3		L-480/A	d.333	05.06.1961	
6.	Pałacyk	Słowiński pl.	17		331		05.06.1961	ob. Urząd Miejski
7.	Ratusz	Rynek	36		330		05.06.1961	
8.	Zespół poaugustiański - Kościół pw. WNMP i klasztor z wyposażeniem, spichlerz klasztorny	Klasztorny pl.	2		L-99 /1-4/A	d.30, d.335, d.336, d.337	12.06.1953, 05.06.1961	2950/12, 2950/13, 2950/15, 2950/28, 2950/30, 2950/36
9.	Kościół pw. św. Piotra i Pawła	Gimnazjalna			338		05.06.1961	
10.	Kolegium Jezuickie	Gimnazjalna	13-14		L-458/A	d.339	05.06.1961	
11.	Kościół cmentarny pw. Nawiedzenia NMP	Podgórna, Piastowska			326		05.06.1961	
12.	Cmentarz przy kościele pw. Nawiedzenia NMP wraz z obiektami na jego terenie	Podgórna, Piastowska			L-49		01.10.2001	
13.	Kaplica Bożego Grobu	Podgórna, Piastowska	16		2083		29.04.1971	
14.	Kościół pw. św. Ducha	Armii Krajowej			340		05.06.1961	dz. 1540/2
15.	Dawna kaplica staroluterańska, ob. kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego	Wojska Polskiego	6a		L-229/A		13.10.2006	dz. 993/1
16.	Wieża kościoła ewangelickiego	Królowej Jadwigi			3337		16.07.1996	
17.	Kościół pw. Św. Krzyża	Żelazna	1		3029		20.07.1978	
18.	Szpital Św. Doroty	Żelazna	1		3134		23.08.1979	
19.	Budynek sióstr zakonnych w zespole szpitalnym	Żelazna	1		3135		23.08.1979	
20.	Ogrodzenie - mur wraz z bramą główną w zespole kościelno-szpitalnym ks. Doroty de Telleyrand-Perigord	Żelazna-Szprotawska			L-455/A		28.09.2011	
21.	Cmentarz wraz z kościołem i murem	Kożuchowska			2237		20.01.1977	
22.	Zespół zabudowy dworca kolejowego zlokalizowany na działkach nr: 2950/12, 2950/13, 2950/15, 2950/28, 2950/30, 2950/36 w skład którego wchodzi: budynek główny dworca, dawna poczta, noclegownia, świetlica, wieża ciśnień, dwa schrony oraz perony wraz z wiatami, przejściem podziemnym z wiatą nad południowym wyjściem, dwoma tunelami technicznymi i żurawiem wodnym	Kolejowa			L-556/A		08.02.2013	2950/12, 2950/13, 2950/15, 2950/28, 2950/30, 2950/36
23.	Budynek przedszkola /dawna willa fabrykancka/	Chrobrego	16 b		3130		18.07.1979	
24.	Kamienica	Dąbrowskiego	3		638		18.12.1963	
25.	Kamienica	Dworcowa	30		L-32		05.2002	
26.	Kamienica	Gimnazjalna	1		1212		20.06.1964	
27.	Kamienica	Gimnazjalna	4		1166		15.04.1964	
28.	willa Johanna Vertraugotta Metzke	Jana Pawła II	7	d. Świerczewskiego 7	1189		20.06.1964	
29.	Kamienica	Jana Pawła II	10	d. Świerczewskiego 10	L-709/A	d.1201	20.06.1964	
30.	Kamienica	Jana Pawła II	11	d. Świerczewskiego 11	1202		20.06.1964	
31.	Kamienica	Joselewicza Berka	2		L-540/A		21.12.2012	
32.	Kamienica	Joselewicza Berka	4		L-541/A		27.12.2012	
33.	Kamienica	Keplera	22		1188		20.06.1964	
34.	Kamienica	Keplera	38	daw. 1 Maja	L-648/A	d.1160	15.04.1964	
35.	Kamienica	Keplera	39		1167		15.04.1964	
36.	Kamienica	Keplera	40		L-613/A	d.1169	15.04.1964	
37.	Kamienica	Keplera	41		L-329/A	d.1190	20.06.1964	
38.	Kamienica	Keplera	44		L-190/A	d.1170	15.04.1964	
39.	Dom mieszkalny	Klasztorny pl.	5		L- 124/A	d.327	05.06.1961	

40.	Budynek dawnej ewangelickiej szkoły ludowej dla chłopców (tzw. Pestalozzi – Schule), ob. budynek Zespołu Szkół Ogólnokształcących im. Stefana Banacha	Orląt Lwowskich	4		L-697/A		10.09.2015	dz. 2443
41.	Budynek	Pomorska	1		L-44/01		30.04.2001	
42.	Kamienica	Rynek	7		124		30.07.1958	
43.	Kamienica	Rynek	8		L-617/A	d. 124	30.07.1958	
44.	Kamienica	Rynek	9		124		30.07.1958	
45.	Kamienica	Rynek	10		L-616/A	d. 124	30.07.1958	
46.	Kamienica	Rynek	11		1158		15.04.1964	
47.	Kamienica	Rynek	27		1168		15.04.1964	
48.	Kamienica	Rynek	28		1990		05.06.1961	
49.	Dom mieszkalny	Rynek	29		2513		05.06.1961	
50.	Dom mieszkalny	Rynek	30		2627		05.06.1961	
51.	Dom mieszkalny	Rynek	31		2628		05.06.1961	
52.	Kamienica z wyposażeniem	Rynek	35		L-66		12.11.2002	
53.	Kamienica	Słowackiego	2		1191		20.06.1964	
54.	Kamienica	Słowackiego	3		1192		20.06.1964	
55.	Kamienica	Słowackiego	4		1193		20.06.1964	
56.	Kamienica	Słowackiego	5		1162		15.04.1964	
57.	Kamienica	Słowackiego	6		1194		20.06.1964	
58.	Kamienica	Słowackiego	17		1195		20.06.1964	
59.	Kamienica	Słowackiego	18		1196		20.06.1964	
60.	Kamienica	Słowackiego	19		1163		15.04.1964	
61.	Kamienica	Słowiański pl.	9		1181		20.06.1964	
62.	Kamienica	Słowiański pl.	11		1182		20.06.1964	
63.	Kamienica	Słowiański pl.	12		1183		20.06.1964	
64.	Kamienica	Słowiański pl.	13		1184		20.06.1964	
65.	Budynek wraz z wyposażeniem	Śląska	21		L-40/01		03.04.2001	
66.	Budynek wraz z wyposażeniem	Śląska	23		L-41/01		03.04.2001	
67.	Budynek	Śląska	25		L-42/01		08.05.2001	
68.	Kamienica	Warszawska	7		1205		20.06.1964	
69.	Kamienica	Warszawska	11		1164		15.04.1964	
70.	Kamienica	Warszawska	12		1206		20.06.1964	
71.	Kamienica	Warszawska	13		1207		20.06.1964	
72.	Kamienica	Warszawska	15		1208		20.06.1964	
73.	Kamienica	Warszawska	19		1165		15.04.1964	
74.	Kamienica	Warszawska	21		1209		20.06.1964	
75.	Kamienica	Warszawska	22		1210		20.06.1964	
76.	Kamienica	Warszawska	23		1211		20.06.1964	
77.	Kamienica	Żaganny Księżnej	1		L-543/A		02.01.2013	
78.	Kamienica	Żaganny Księżnej	4		L-544/A		02.01.2013	

Tab 19. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków – miasto Żagań

Lp.	Miejscowość	Obiekt	ulica	nr domu/d z.
1	Żagań	Zespół Fabryki Tkanin	Chrobrego	
2	Żagań	Komin	Chrobrego	
3	Żagań	Budynek przemysłowy I	Chrobrego	
4	Żagań	Budynek przemysłowy II	Chrobrego	
5	Żagań	Zespół zabudowy fabrycznej	Dworcowa	45
6	Żagań	Miejski Zakład Wodociągowy	Dworcowa	59
7	Żagań	Stacja Pomp	Dworcowa	59
8	Żagań	Wodociągowa wieża ciśnień	Dworcowa	59
9	Żagań	Studnia głębinowa nr 1	Dworcowa	59
10	Żagań	Studnia głębinowa nr 2	Dworcowa	59
11	Żagań	Stacja filtrów	Dworcowa	59
12	Żagań	Zespół zabudowy przemysłowej	Fabryczna	
13	Żagań	Wodociągowa wieża ciśnień	Graniczna	
14	Żagań	Wodociągowa wieża ciśnień-kolejowa	Kolejowa	
15	Żagań	Rzeźnia miejska:	Nowogródzka	8
16	Żagań	Budynek administracyjny /1/	Nowogródzka	8
17	Żagań	Ubojnia /2/	Nowogródzka	8
18	Żagań	Chłodnia /3/	Nowogródzka	8
19	Żagań	Budynek mieszkalno-produkcyjny /4/	Nowogródzka	8
20	Żagań	Maszynownia /5a/	Nowogródzka	8
21	Żagań	Kotłownia /5b/	Nowogródzka	8
22	Żagań	Stajnia wypoczynkowa /10/	Nowogródzka	8
23	Żagań	Portiernia /13/	Nowogródzka	8
24	Żagań	Przedmagazyn /14/	Nowogródzka	8
25	Żagań	Komin /15/	Nowogródzka	8
26	Żagań	Młyn Gospodarczy	Nowogródzka	22
27	Żagań	Trafostacja	Nowogródzka	
28	Żagań	Koszary artyleryjskie	Orląt Lwowskich	
29	Żagań	Elektrownia Wodna "Żagań II"	Ratuszowa (dw. II Armii WP)	
30	Żagań	Budynek maszynowni i rozdzielni	Ratuszowa (dw. II Armii WP)	
31	Żagań	Zespół fabryczny piekarni:	Żaganny	9
32	Żagań	Piekarnia /1/	Żaganny	9
33	Żagań	Magazyn pieczywa /1a/	Żaganny	9
34	Żagań	Ciastkarnia /2/	Żaganny	9
35	Żagań	Magazyn /7/	Żaganny	9
36	Żagań	Warsztat-kuźnia /8/	Żaganny	9
37	Żagań	Elektrownia Wodna "Żagań I"	Żelazna	2a
38	Żagań	Budynek maszynowni i rozdzielni	Żelazna	2a
39	Żagań	Most kolejowy	Żagań-Jankowa-Sanice	

40	Żagań	Most kolejowy	Wrocław-Żagań-Gubin	
41	Żagań	Most kolejowy	Głogów-Żagań-Tuplice	
42	Żagań	Most kolejowy	Wolsztyn-Żagań-Tuplice	
43	Żagań	Cmentarz (d. ewangelicki)	Asnyka	
44	Żagań	Cmentarz (d. ewangelicki)	Jana Pawła II (dw. Świerczewskiego)	
45	Żagań	Cmentarz (d. ewangelicki)	pl. Królowej Jadwigi	
46	Żagań	Cmentarz Żołnierzy Radzieckich	Str. południowa Kożuchowskiej	
47	Żagań	Cmentarz dawny	Przyjaciół Żołnierza	
48	Żagań	Cmentarz Żołnierzy Francuskich	Przyjaciół Żołnierza, na terenie Stalagu.	
49	Żagań	Cmentarz rzym.-kat. (d. ewangelicki)	Żarska	
50	Żagań	Cmentarz (d.rzym.-katol.)	Żelazna (Zespół Szpitalno-Kościelny)	
51	Żagań	Miejsce pocmentarne jeńców Alianckich	Droga z Żagania do łowy (teren otoczony alejkami)	
52	Żagań	Cmentarz wojenny z I i II wojny światowej	położony w lesie vis a vis mauzoleum alianckich więźniów wojennych	
53	Żagań	Dawny cmentarz żydowski	Berka Joselewicza	Dz. Nr ewid. 2409
54	Żagań	Oranżeria przy elewacji pd. pałacu		
55	Żagań	Dom	Asnyka	15
56	Żagań	Dom	Asnyka	39
57	Żagań	Dom	Asnyka	40
58	Żagań	Dom	Armii Krajowej	3
59	Żagań	Dom	Armii Krajowej	5
60	Żagań	Kamienica	Armii Krajowej	6
61	Żagań	Dom	Armii Krajowej	7 (d.11)
62	Żagań	Dom	Armii Krajowej	8 (d.12)
63	Żagań	Dom	Armii Krajowej	13
64	Żagań	Dom	Armii Krajowej	17

65	Żagań	Dom	Armii Krajowej	18 (d.15a)
66	Żagań	Dom	Armii Krajowej	22
67		Dom	Bolesławiecka	1
68	Żagań	Kamienica	Bema	1
69	Żagań	Kamienica	Bema	2
70	Żagań	Kamienica	Bema	4
71	Żagań	Kamienica	Bema	8
72	Żagań	Dom	Bema	10
73	Żagań	Kamienica	Bema	12
74	Żagań	Kamienica	Bema	14
75	Żagań	Dom mieszkalny	Chopina	2/3
76	Żagań	Dom mieszkalny	Dąbrowskiego	4
77	Żagań	Dom mieszkalny	Dąbrowskiego	7
78	Żagań	Dom mieszkalny	Dąbrowskiego	8
79	Żagań	Dom	Długa	21
80	Żagań	Dom	Dworcowa	1
81	Żagań	Dom	Dworcowa	3
82	Żagań	Dom	Dworcowa	4
83	Żagań	Dom	Dworcowa	7
84	Żagań	Dom mieszkalny	Dworcowa	8
85	Żagań	Dom	Dworcowa	9
86	Żagań	Dom	Dworcowa	12
87	Żagań	Dom	Dworcowa	21
88	Żagań	Willa	Dworcowa	25
89	Żagań	Dom mieszkalny	Dworcowa	28
90	Żagań	Starostwo Powiatowe (d.budynek fabryczny)	Dworcowa	39
91	Żagań	Willa	Dworcowa	44
92	Żagań	Kamienica	Dworcowa	47
93	Żagań	Dom mieszkalny	Dworcowa	48
94	Żagań	Budynek mieszkalny	Dworcowa	48a-48b
95	Żagań	Budynek mieszkalny	Dworcowa	50-52
96	Żagań	Dom	Dworcowa	54
97	Żagań	Budynek Prokuratury (d.willa Wenglera)	Dworcowa	57
98	Żagań	Budynek administracyjno-mieszkalny	Dworcowa	59
99	Żagań	Przychodnia lekarska	Dworcowa	70
100	Żagań	Dom	Gimnazjalna	2
101	Żagań	Dom	Gimnazjalna	7
102	Żagań	Dom	Gimnazjalna	18
103	Żagań	Dom	H. Brodatego	1

104	Żagań	Dom	H. Brodatego	1a
105	Żagań	Dom	H. Brodatego	2
106	Żagań	Willa	H. Brodatego	3
107	Żagań	Dom	H. Brodatego	4
108	Żagań	Dom	H. Brodatego	6
109	Żagań	Dom	H. Brodatego	7
110	Żagań	Dom	H. Brodatego	8
111	Żagań	Dom	H. Brodatego	11
112	Żagań	Dom	H. Brodatego	12/10
113	Żagań	Dom	H. Brodatego	14
114	Żagań	Dom mieszkalny	Halicka	3
115	Żagań	Dom mieszkalny	Halicka	5
116	Żagań	Trafostacja	Jana Pawła II	
117	Żagań	Dom	Jana Pawła II	1a
118	Żagań	Dom	Jana Pawła II	2
119	Żagań	Dom	Jana Pawła II	3
120	Żagań	Dom	Jana Pawła II	8
121	Żagań	Poczta	Jana Pawła II	9
122	Żagań	Kamienica	Jana Pawła II	14
123	Żagań	Pałacyk	Jana Pawła II	15
124	Żagań	Kamienica	Jana Pawła II	16-17
125	Żagań	Dom	Jana Pawła II	19
126	Żagań	Poczta	Jana Pawła II	22/23
127	Żagań	Dom	Jarzębinowa	1/2
128	Żagań	Dom	Jarzębinowa	5/6
129	Żagań	Dom	Jarzębinowa	7/8
130	Żagań	Dom	Jarzębinowa	11
131	Żagań	Budynek mieszkalny	Jarzębinowa	13
132	Żagań	Budynek mieszkalny	Jarzębinowa	14
133	Żagań	Dom mieszkalny	Karpińskiego	1
134	Żagań	Dom	Keplera	3
135	Żagań	Dom	Keplera	21
136	Żagań	Dom	Keplera	23
137	Żagań	Dom	Keplera	24
138	Żagań	Trafostacja	Keplera	26
139	Żagań	Dom	Keplera	27
140	Żagań	Dom	Keplera	28
141	Żagań	Dom	Keplera	30
142	Żagań	Dom	Keplera	42
143	Żagań	Dom	Keplera	43
144	Żagań	Dom	Keplera	45/46
145	Żagań	Budynek koszarowy	Kędzierzawego	
146	Żagań	d. ujeżdżalnia koni	Kędzierzawego	
147	Żagań	Budynek mieszkalny	Kędzierzawego	10-5

148	Żagań	Dom	Kędzierzawego	16
149	Żagań	Dom	Kędzierzawego	25
150	Żagań	Dom	Kochanowskiego	2
151	Żagań	Kamienica	Kolejowa	2
152	Żagań	Kamienica	Kolejowa	4-6
153	Żagań	Dom	Kolejowa	15
154	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	16
155	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	22
156	Żagań	Kamienica	Kolejowa	27
157	Żagań	Kamienica	Kolejowa	29
158	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	35/37
159	Żagań	Dom	Kolejowa	45
160	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	47
161	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	49
162	Żagań	Dom	Kolejowa	56
163	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	70
164	Żagań	Budynek gospodarczy	Kolejowa	70
165	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	71
166	Żagań	Dom	Kolejowa	80
167	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	83
168	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	85/87
169	Żagań	Dom	Kolejowa	86
170	Żagań	Dom mieszkalny	Kolejowa	89
171	Żagań	Zespół zabudowy dworca kolejowego zlokalizowany na działkach nr: 2950/12, 2950/13, 2950/15, 2950/28, 2950/30, 2950/36 w skład którego wchodzi: budynek główny dworca, dawna poczta, noclegownia, świetlica, wieża ciśnień, dwa schrony oraz perony wraz z wiatami, przejściem podziemnym z wiatą nad południowym wyjściem, dwoma tunelami technicznymi i żurawiem wodnym	Kolejowa	Kolejowa,
172	Żagań	Dom	Konopnickiej	3
173	Żagań	Dom	Konopnickiej	4
174	Żagań	Dom	Konopnickiej	5
175	Żagań	Dom	Konopnickiej	7
176	Żagań	Dom	Konopnickiej	13
177	Żagań	Dom	Konopnickiej	19
178	Żagań	Dom	Konopnickiej	21
179	Żagań	Dom	Konopnickiej	25
180	Żagań	Dom	Konopnickiej	29
181	Żagań	Elektrownia	Konopnickiej	51
182	Żagań	Kamienica	Księżnej Żaganny	1
183	Żagań	Kamienica	Księżnej Żaganny	4
184	Żagań	Dom	Lubuska	2
185	Żagań	Dom	Lubuska	4

186	Żagań	Budynek mieszkalny	Lubuska	5
187	Żagań	Budynek mieszkalny	Lubuska	7
188	Żagań	Budynek mieszkalny	Lubuska	9
189	Żagań	Budynek mieszkalny	Lubuska	22
190	Żagań	Dom	Lubuska	26
191	Żagań	Budynek mieszkalny	Lubuska	30
192	Żagań	Kamienica	Łokietka	1
193	Żagań	Kamienica	Łokietka	3
194	Żagań	Dom	Łużycka	2
195	Żagań	Dom	Łużycka	3
196	Żagań	Dom	Łużycka	4
197	Żagań	Dom	Łużycka	5
198	Żagań	Dom	Łużycka	6
199	Żagań	Dom	Łużycka	8
200	Żagań	Dom	Łużycka	9
201	Żagań	Willa	Łużycka	13
202	Żagań	Dom	Łużycka	20
203	Żagań	Dom	Łużycka	22
204	Żagań	Dom	Mickiewicza	1
205	Żagań	Willa	Mickiewicza	5
206	Żagań	Kamienica	Piastowska	2
207	Żagań	Kamienica	Piastowska	4
208	Żagań	Kamienica	Piastowska	8-9
209	Żagań	Dom	Piłsudskiego	1
210	Żagań	Dom	Piłsudskiego	2
211	Żagań	Dom	Piłsudskiego	3
212	Żagań	Dom	Piłsudskiego	4
213	Żagań	Dom	Piłsudskiego	5
214	Żagań	Dom	Piłsudskiego	6
215	Żagań	Dom	Piłsudskiego	7
216	Żagań	Dom	Piłsudskiego	8
217	Żagań	Dom	Piłsudskiego	9
218	Żagań	Dom	Piłsudskiego	11
219	Żagań	Dom	Piłsudskiego	12
220	Żagań	Dom	Piłsudskiego	13
221	Żagań	Dom	Piłsudskiego	14
222	Żagań	Dom	Piłsudskiego	15
223	Żagań	Przedszkole Wojskowe	Piłsudskiego	16
224	Żagań	Dom	Piłsudskiego	19 (d.17)
225	Żagań	Dom	Piłsudskiego	19a
226	Żagań	Dom	Piłsudskiego	20
227	Żagań	Dom	Piłsudskiego	23
228	Żagań	Dom	Piłsudskiego	23 (d.15)



229	Żagań	Dom	Piłsudskiego	25
230	Żagań	Dom	Piłsudskiego	-
231	Żagań	Hotel (d. szpital)	Piłsudskiego	26
232	Żagań	Budynek gospodarczy przy dawnym szpitalu	Piłsudskiego	26
233	Żagań	Dom	Piłsudskiego	29
234	Żagań	Dom	Piłsudskiego	31
235	Żagań	Dom	Piłsudskiego	33
236	Żagań	Dom	Piłsudskiego	35
237	Żagań	Dom	Piłsudskiego	37
238	Żagań	Dom	Piłsudskiego	39
239	Żagań	Dom	Plac Klasztorny	6
240	Żagań	Kamienica	Plac Klasztorny	8
241	Żagań	Szkoła Podstawowa	Plac Królowej Jadwigi	
242	Żagań	Dom	Plac Królowej Jadwigi	1
243	Żagań	Dom	Plac Królowej Jadwigi	2
244	Żagań	Dom	Plac Słowiański	24
245	Żagań	Dom	Plac Wolności	5
246	Żagań	Budynek	Plac Wolności Plac Wolności	6 8
247	Żagań	Dom	Pomorska	7
248	Żagań	Dom	Pomorska	8
249	Żagań	Dom	Pomorska	11
250	Żagań	Dom	Pomorska	12
251	Żagań	Dom	Pomorska	13
252	Żagań	Dom	Pomorska	14
253	Żagań	Dom	Prusa	2
254	Żagań	Trafostacja	Prusa	
255	Żagań	Kamienica	Przyjaciół Żołnierza	12
256	Żagań	Kamienica	Przyjaciół Żołnierza	14
257	Żagań	Kamienica	Przyjaciół Żołnierza	26
258	Żagań	Kamienica	Przyjaciół Żołnierza	28
259	Żagań	Kamienica	Przyjaciół Żołnierza	58
260	Żagań	Kamienica	Przyjaciół Żołnierza	58A
261	Żagań	Trafostacja	Przyjaciół Żołnierza	
262	Żagań	Budynek przemysłowy	Ratuszowa	1
263	Żagań	Dom	Ratuszowa	11
264	Żagań	Dom	Ratuszowa	20
265	Żagań	Budynek straży pożarnej	Rybacka	38

266	Żagań	Wieża strażacka	Rybacka	39
267	Żagań	Dom	Rybacka	42
268	Żagań	Dom	Rynek	2
269	Żagań	Dom	Rynek	4
270	Żagań	Dom	Rynek	5
271	Żagań	Dom	Rynek	19
272	Żagań	Dom	Rynek	42
273	Żagań	Budynek mieszkalny - kamienica	Skarbowa	13
274	Żagań	Budynek użytkowy	Skarbowa	19-21
275	Żagań	Dom	Słowackiego	8
276	Żagań	Dom	Słowackiego	9
277	Żagań	Dom	Słowackiego	10
278	Żagań	Dom	Słowackiego	12
279	Żagań	Dom	Słowackiego	14
280	Żagań	Dom	Słowackiego	15
281	Żagań	Dom	Słowackiego	16
282	Żagań	Dom	Słowackiego	20
283	Żagań	Dom	Słowackiego	21
285	Żagań	Dom	Sportowa	5
286	Żagań	Dom	Szprotawska	1
287	Żagań	Dom	Szprotawska	2
288	Żagań	Dom	Szprotawska	5
289	Żagań	Dom	Szprotawska	7
290	Żagań	Budynek szpitala (oddział pulmonologii)	Szprotawska	
291	Żagań	Dom	Szprotawska	12
292	Żagań	Dom	Śląska	3
293	Żagań	Willa	Śląska	10
294	Żagań	Dom	Śląska	12
295	Żagań	Dom	Śląska	17
296	Żagań	Budynek mieszkalny	Wałowa	1
297	Żagań	Dom	Wałowa	8
298	Żagań	Dom	Wałowa	10
299	Żagań	Dom	Warszawska	3
300	Żagań	Dom	Warszawska	6
301	Żagań	Dom	Warszawska	8
302	Żagań	Dom	Warszawska	9
303	Żagań	Dom	Warszawska	10
304	Żagań	Dom	Warszawska	14
305	Żagań	Dom	Warszawska	16
306	Żagań	Dom	Warszawska	20
307	Żagań	Dom	Warszawska	24
308	Żagań	Dom mieszkalny	Waryńskiego	9
309	Żagań	Dom mieszkalny	Waryńskiego	12
310	Żagań	Dom mieszkalny	Waryńskiego	16

312	Żagań	Dom mieszkalny	Waryńskiego	17
313	Żagań	Dom mieszkalny	Waryńskiego	18
314	Żagań	Dom mieszkalny	Waryńskiego	21
315	Żagań	Dom mieszkalny	Waryńskiego	22
316	Żagań	Kamienica	Wiejska	37
317	Żagań	Budynek mieszkalny	Wiejska	38
318	Żagań	Kamienica	Wiejska	45
319	Żagań	Dom	Włókniarzy	2
320	Żagań	Dom	Włókniarzy	4
321	Żagań	Dom	Włókniarzy	6
322	Żagań	Dom	Włókniarzy	7
323	Żagań	Dom	Włókniarzy	14
324	Żagań	Dom	Włókniarzy	16
325	Żagań	Dom	Włókniarzy	21
326	Żagań	Budynek	Wodna	2
327	Żagań	Szkoła Podstawowa nr 2	Wojska Polskiego	1
328	Żagań	Dom	Wojska Polskiego	2a
329	Żagań	Dom	Wojska Polskiego	3
330	Żagań	Dom	Wojska Polskiego	3a
331	Żagań	Budynek mieszkalny	Wojska Polskiego	4
332	Żagań	Dom	Wojska Polskiego	5
333	Żagań	Dom	Wojska Polskiego	5a,5b
334	Żagań	Dom	Wojska Polskiego	6
335	Żagań	Szkoła Podstawowa	Wojska Polskiego	7
336	Żagań	Dom	Żaganny	3
337	Żagań	Zespół budynków dawnych koszar wraz z kasynem wojskowym	Żarska	
338	Żagań	Kamienica	Żelazna	4
339	Żagań	Kamienica	Żelazna	5
340	Żagań	Kamienica	Żelazna	8
341	Żagań	Kamienica	Żelazna	12
342	Żagań	Kamienica	Żelazna	18

Tab. 20 Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Ip	miejsowość	Nr stan. miejsowość	Nr stan. obszar	Funkcja	Chronologia kultura	Rejestr uwagi	Obszar AZP
----	------------	------------------------	--------------------	---------	---------------------	---------------	------------

1.	Żagań	2	15	osada ślad osadn. ślad osadn.	H, k. łużycka pradzieje PŚ-NŻ	184-1969	68-12
2.	Żagań	3	16	osada	H, k. łużycka	183-1969 arch.	68-12
3.	Żagań	5	18	osada osada	H-L,k.łużycka EB/H,k.łużycka	80-1968	68-12
4.	Żagań	1	33	cmentarzysko	H,k.łużycka	174-1969 arch.	68-12

Tab.21 Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.  
Obszary AZP: 68-12, 69-12.

Ip	miejsowość	Nr stan. miej sco woś ć	Nr stan · obs zar	Funkcja	Chronologia kultura	Rejestr uwagi	obszar
1.	Żagań	32	13	osada ślad osadn.	EB-H, k. łużycka PŚ-NŻ		68-12
2.	Żagań	33	14	pkt osadn. ślad osadn.	EB/H, k .łużycka PŚ-NŻ		68-12
3.	Żagań	2	15	osada ślad osadn. ślad osadn.	H, k. łużycka pradzieje PŚ-NŻ	184-1969	68-12
4.	Żagań	3	16	osada	H, k. łużycka	183-1969 arch.	68-12
5.	Żagań	4	17	pkt osadn. osada osada osada ślad osadn. ślad osadn.	EK pradzieje H, k. łużycka OWR pradzieje PŚ-NŻ		68-12
6.	Żagań	5	18	osada osada	H-L,k.łużycka EB/H,k.łużycka	80-1968	68-12
7.	Żagań	34	19	ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ		68-12
8.	Żagań	35	20	ślad osadn. ślad osadn. ślad osad.	EK pradzieje PS		68-12
9.	Żagań	19	21	cmentarzysko ślad osadn. ślad osadn.	EB- H,k.łużycka pradzieje PS		68-12
10	Żagań	20	22	cmentarzysko	EB- H,k.łużycka	arch.	68-12
11.	Żagań	21	23	pkt osadn.	EB- H,k.łużycka	arch.	68-12
12	Żagań	36	24	ślad osadn.	EK		68-12

.				pkt osadn. ślad osadn.	k.łużycka PŚ-NŻ		
13	Żagań	37	25	pkt osadn. ślad osadn.	EB/H,k.łużycka a		68-12
14	Żagań	38	26	osada ślad osadn.	EB/H,k.łużycka a PS		68-12
15	Żagań	39	27	osada ślad osadn. ślad osadn.	EB- H,k.łużycka pradzieje PŚ-NŻ		68-12
16	Żagań	40	28	ślad osadn. pkt osadn.	pradzieje PŚ		68-12
17	Żagań	41	29	ślad osadn.	PŚ-NŻ		68-12
18	Żagań	42	30	ślad osadn. ślad osadn.	pradzieje PŚ-NŻ		68-12
19	Żagań	43	31	ślad osadn. ślad osadn.	H,k.łużycka PŚ		68-12
20	Żagań	44	32	ślad osadn.	PŚ-NŻ		68-12
21	Żagań	1	33	cmentarzysko	H,k.łużycka	174-1969 arch.	68-12
22	Zagań	6	34	grodzisko? pkt osadn.	WS -	arch.	68-12
23	Żagań	8	35	pkt osadn. pkt osadn.	k.łużycka L	arch.	68-12
24	Żagań	9	36	pkt osadn. ślad osadn. osada ślad osadn.	L EB,k.łużycka WS PS		68-12
25	Żagań	10	37	cmentarzysko	EB- H,k.łużycka	arch.	68-12
26	Żagań	12	38	?	?	arch.	68-12
27	Żagań	13	39	cmentarzysko osada ślad osadn. pkt osadn.	EB- H,k.łużycka EB/H,k.łużycka a EK PS-NŻ	zniszczo ne	68-12
28	Żagań	14	40	cmentarzysko	EB- H,k.łużycka	arch.	68-12
29	Żagań	15	41	pkt osadn.	EK	arch.	68-12
30	Żagań	17	42	znal.łużne	EK	arch.	68-12
31	Żagań	18	43	cmentarzysko	EB- H,k.łużycka	arch.	68-12
32	Żagań	22	44	cmentarzysko ślad osadn. ślad osadn.	EB- H,k.łużycka k.łużycka PŚ		68-12
33	Żagań	23	45	pkt osadn. pkt osadn.	H,k.łużycka WS	arch.	68-12
34	Żagań	24	46	pkt osadn.	OWR	arch.	68-12

.				pkt osadn.	PŚ		
35	Żagań	25	47	osada osada osada	H OWR PŚ	arch.	68-12
36	Żagań	26	48	pkt osadn.	?	arch.	68-12
37	Żagań	27	49	znal.luźne	EK	arch.	68-12
38	Żagań	45	50	śląd osadn. śląd osadn. śląd osadn.	k.łużycka pradzieje PŚ		68-12
39	Żagań	46	51	śląd osadn. śląd osadn.	EK EB,k.łużycka		68-12
40	Żagań	47	52	śląd osadn. śląd osadn.	pradzieje PS		68-12
41	Żagań	48	53	śląd osadn. pkt osadn.	pradzieje pkt osadn.		68-12
42	Żagań	49	54	śląd osadn. śląd osadn.	k.łużycka PS-NŻ		68-12
43	Żagań	50	55	śląd osadn.	PŚ-NŻ		68-12
44	Żagań	11	8	cmentarzysko	EB-H,k.łuż.	arch.	69-12
45	Żagań	7	9	cmentarzysko ruiny klasztoru fr. kościół św.Piotra i Pawła	EB-H,k.łuż. XIII w.  XIII-XVw.		69-12
46	Żagań	16	10	cmentarzysko ruiny zamku ruiny pałacu śląd osad. śląd osad. śląd osad.	EB-H,k.łuż. XIVw. XIV-XVIIIw. WS PŚ NŻ		69-12
47	Żagań	28	11	ruiny zamku pałac	XIII-XVw. XVII-XVIIIw.		69-12
48	Żagań	29	12	stare miasto	od.XIIIw.		69-12
49	Żagań	30	13	pkt osadn.	OWR	arch.	69-12
50	Żagań	31	14	pkt osadn. osada osada śląd osadn.	EK H PŚ PŚ-NŻ		69-12
51	Żagań	53	19	Cmentarz żydowski	1813 r. lata 60/70-te XX w.	Groby (?)	69-12

Tab. 22. Wykaz pomników historii

Lp	Obiekt	Ulica	nr	Podstawa prawna
1	poaugustiański zespół klasztorny (kościół pw Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, zabudowania	Klasztorny pl.	2	Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 lutego 2011 w sprawie uznania za pomnik

	klasztorne, konwikt, spichlerz, teren ogrodu klasztornego i Plac Klasztorny)		historii „Żagań – poaugustiański zespół klasztorny” (Dz.U nr 54 poz. 280)
--	---	--	--

Tab. 23 Wykaz obiektów postulowanych do włączenia do Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp	Obiekt	Lokalizacja
1	Bunkry i schrony	Kompleks dworca kolejowego przy ul. Kolejowej
2	Budynki mieszkalne	Ul. Okrzei 1-3

Tab. 24 Wykaz terenów zamkniętych kolejowych na terenie Żagania

Lp.	Obręb	Działka	Powierzchnia
1	0001	1602/1	15,4117
2	0001	1629	9,7487
3	0001	1630/1	6,429
4	0001	1630/2	0,379
5	0001	1667	2,315
6	0001	1692/2	1,3701
7	0001	1841/5	2,0974
8	0003	2002	4,393
9	0003	2003	3,0484
10	0003	2004/1	0,0489
11	0003	2020	0,025
12	0003	2061	1,809
13	0003	2208	3,454
14	0003	2354	1,3539
15	0003	2601/1	0,0833
16	0003	2601/2	7,7179
17	0003	2826	7,13
18	0003	2827	5,645
19	0003	2828	8,576
20	0003	2950/47	29,4475

Tab. 25 Wykaz terenów zamkniętych wojskowych na terenie Żagania

Lp.	Obręb	Numer działki
1	0003	3933
2	0003	3934
3	0003	3840/2
4	0003	3841/2
5	0003	3958
6	0003	3959
7	0003	3826
8	0003	3827
9	0003	3828
10	0003	3829
11	0003	3830
12	0003	3831
13	0003	3832
14	0003	3833
15	0003	3834
16	0003	część 3836
17	0003	część 3837
18	0003	3845
19	0003	3846
20	0003	3847
21	0003	część 3849/7
22	0003	3851
23	0003	3852
24	0003	3853
25	0003	3871
26	0003	3872
27	0003	3873
28	0003	3874
29	0003	3875
30	0003	3878
31	0003	3879
32	0003	część 3886
33	0003	część 3887
34	0003	3888
35	0003	3889
36	0003	3892
37	0003	3902
38	0003	część 3903



39	0003	część 3904
40	0003	3915
41	0003	3916
42	0003	2436
43	0003	2439/14
44	0003	2439/13
45	0003	2439/17
46	0003	2439/19
47	0001	1672
48	0001	1673
49	0001	3839
50	0001	3840
51	0001	3841
52	0001	3846
53	0001	3847
54	0001	3848
55	0001	3849
56	0001	3850
57	0001	3852
58	0001	3853
59	0001	3856
60	0001	3857
61	0001	3858
62	0001	część 3880
63	0001	3864
64	0001	3869
65	0001	3863/1
66	0001	1609/1
67	0001	1609/2
68	0001	1610/1
69	0001	1610/10
70	0001	1610/14
71	0001	1610/16
72	0001	1610/25
73	0001	1610/26
74	0001	1610/27
75	0001	3838
76	0001	3863/2
77	0001	1618

78	0001	3956
79	0001	1606/1
80	0001	1606/2
81	0001	3888

## WYKAZ RYSUNKÓW DO STUDIUM

### **Uwarunkowania** (rysunki w skali 1:25 000)

- Rys.1 Uwarunkowania – przeznaczenie
- Rys.2 Uwarunkowania przyrodnicze
- Rys.3 Dziedzictwo kulturowe
- Rys.4 Bilans terenów
- Rys.5 Struktura własności gruntów
- Rys..6 Infrastruktura
- Rys. 7 Planowane główne ciągi rowerowe

### **Kierunki**

- Rys. 8 Strefa mieszkaniowa
- Rys. 9 Strefa aktywności gospodarczej
- Rys. 10 Strefa przyrodniczo – krajobrazowa
- Rys. 11 Jednostki urbanistyczne
- Rys. 12 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### **Kierunki rozwoju** rysunek w skali 1:5 000