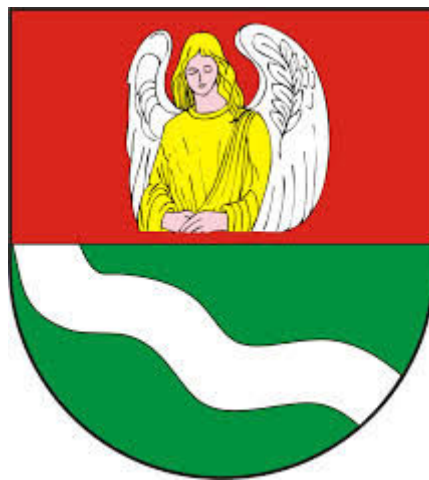


## **WÓJT GMINY ŻAGAŃ**



### **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻAGAŃ**

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań opracowano w Pracowni **ArKom** - Zielona Góra

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Nierzwicka-Mróż - upr.urb.nr 1493 - główny projektant  
mgr Barbara Polus - upr.urb. nr 890  
mgr Wanda Janowska  
dr Stanisław Kowalski  
mgr inż. Jolanta Simińska-Pempera  
mgr inż. Edmund Słupski  
mgr inż. Sylwester Szmigiel  
mgr inż. Grzegorz Mróz  
tech. Agnieszka Synowiec

Zespół autorski zmiany studium **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r., uchwalonej uchwałą Nr X/49/15 Rady Gminy Żagań z dnia 18 września 2015 r.:**

mgr inż. Wojciech Kotla - uprawniony urbanista na podst. art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
mgr inż. Małgorzata Kruczek - uprawniony urbanista na podst. art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
mgr inż. Rafał Odachowski - uprawniony urbanista na podst. art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
mgr inż. Monika Krużolek - uprawniony urbanista na podst. art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
dr inż. Andrzej Popow.

Spis załączników graficznych:

1. Uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, struktura funkcjonalno-przestrzenna - skala 1:25 000
2. Uwarunkowania fizjograficzne - 1:25 000
3. Uwarunkowania i kierunki rozwoju - infrastruktura techniczna - 1:25 000
4. Uwarunkowania komunikacyjne - 1:25 000
5. Waloryzacja gruntów rolnych - 1:5000
6. Mapa przeglądowa terenów leśnych - 1:25 000
7. Struktura władania gruntami - 1:25 000
8. Kierunki i polityka rozwoju - struktura funkcjonalno-przestrzenna - 1:25 000

STUDIUM SKŁADA SIĘ Z TRZECH CZĘŚCI:

1. UWARUNKOWANIA.
2. KIERUNKI I POLITYKA ROZWOJU.
3. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

**SPIS TREŚCI**

<b>UWARUNKOWANIA .....</b>	<b>5</b>
<b>CZĘŚĆ OGÓLNA .....</b>	<b>5</b>
1. WSTĘP .....	5
2. PRZEBIEG PRAC MERYTORYCZNYCH. ....	5
<b>UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE .....</b>	<b>6</b>
1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO. ....	6
2. POŁOŻENIE W REGIONIE. ....	6
3. GMINA NA TLE WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO. ....	7
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POWIĄZAŃ MIĘDZYWOJEWÓDZKICH I MIĘDZYGMINNYCH. ....	7
5. EKOROZWÓJ W REGIONIE.....	7
<b>UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE .....</b>	<b>8</b>
1. UWARUNKOWANIA KULTUROWE.....	8
2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE.....	30
3. ROZPOZNANIE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO. ....	42
3.1. CHARAKTERYSTYKA WARUNKÓW NATURALNYCH .....	42
3.1.1. Ważniejsze formy morfologiczne .....	43
3.1.2. Formy antropogeniczne .....	43
3.2. BUDOWA GEOLOGICZNA .....	43
3.3. SUROWCE MINERALNE .....	44
3.4. SUROWCE ILASTE .....	45
3.5. OBSZARY I TERENY GÓRNICZE.....	45
3.6. WARUNKI WODNE. ....	45
3.6.1. Wody powierzchniowe.....	45
3.6.2. Wody gruntowe. ....	45
3.6.3. Hydrogeologia.....	46
3.7. WARUNKI KLIMATYCZNE.....	46
3.8. WARUNKI GLEBOWE. ....	47
3.9. SZATA LEŚNA. ....	48
3.10. DEGRADACJA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	49
3.11. OBSZARY I ELEMENTY PRZYRODNICZE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ.....	49
3.12. TURYSTYKA .....	51
3.13. ROLNICTWO .....	51
2. STAN WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	51
2.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ .....	51
2.2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA. ....	53
2.3. GOSPODARKA WODNA .....	54
2.4. CIEPŁOWNICTWO.....	56
2.5. ZAOPATRZENIE W GAZ. ....	56
2.6. GOSPODARKA ODPADAMI .....	57
2.7. CEMENTARNICTWO .....	57
2.8. KOMUNIKACJA. ....	58
2.9. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA. ....	60
3. UWARUNKOWANIA PRAWNE .....	61
3.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	61
3.2. STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW.....	62
4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY.....	62

<b>KIERUNKI I POLITYKA ROZWOJU</b> .....	<b>64</b>
<b>CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.</b> .....	<b>64</b>
<b>KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>64</b>
1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE. ....	64
1.1. ŚRODOWISKO GEOMORFOLOGICZNE.....	64
1.2. GLEBY. ....	64
1.3. EKOSYSTEMY LEŚNE. ....	65
1.4. ZASOBY WODNE.....	65
1.5. FAUNA I FLORA NIELEŚNA.....	65
1.6. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY .....	65
1.7. SUROWCE MINERALNE .....	65
1.8. OBSZARY ZDEGRADOWANE, OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI BĄDŹ REKULTYWACJI.....	65
1.9. OCHRONA PRZED POWODZIĄ.....	66
2. ŚRODOWISKO KULTUROWE.....	66
3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO. 66	
4. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI. ....	69
5. KIERUNKI ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO.....	69
6. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	74
7. ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	80
8. TERENY WYZNACZONE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....	81
9. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:.....	81
<b>WAŻNIEJSZE MATERIAŁY I OPRACOWANIA, Z KTÓRYCH KORZYSTANO W TRAKCIE SPORZĄDZANIA NINIEJSZEGO STUDIUM</b> .....	<b>81</b>
<b>SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM</b> .....	<b>83</b>

# UWARUNKOWANIA

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. WSTĘP.

Zakres merytoryczny studium ustala ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), a także rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233).

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań zostało zatwierdzone 8 września 2000 r. uchwałą Nr XIX/117/2000 Rady Gminy Żagań. Przedmiotowa zmiana studium została zainicjowana uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r. i uchwalona uchwałą Nr XI/49/15 Rady Gminy Żagań z dnia 18 września 2015 r. Jest to pierwsza zmiana obowiązującego od 2000 r. dokumentu.

Przedmiotowa zmiana została sporządzona w zakresie aktualizacji dokumentu o udokumentowane złoża kopalin w obszarze granic administracyjnych gminy oraz w zakresie zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębach Stary Żagań i Pożarów.

### 2. PRZEBIEG PRAC MERYTORYCZNYCH.

**Przedmiotem niniejszego opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań.**

Przebieg prac merytorycznych:

- rozpoznanie uwarunkowań rozwoju Gminy - podstawowymi zadaniami było rozpoznanie aktualnej sytuacji, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z rozwojem gminy,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- sformułowanie polityki przestrzennej - zadaniem było stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu.

W warunkach gospodarki rynkowej szczególną trudność sprawia rozpoznanie oraz ustalenie przebiegu przyszłych zjawisk i procesów społeczno-gospodarczych, a opracowanie elementów strategii rozwoju społeczno-gospodarczego sprowadza się do odpowiedzi na pytania:

- jaka jest aktualna sytuacja gminy?
- jaki jest pożądany - docelowy - obraz?
- w jaki sposób można osiągnąć pożądany stan?

Na pierwsze pytanie odpowiada etap uwarunkowań. Na drugie i trzecie pytanie – etap kierunków rozwoju – prognoz, których celem jest określenie zmian społecznych i gospodarczych, zarówno wywołujących jak i wymagających zmian w sposobach użytkowania i zagospodarowania terenu Gminy.

Przedmiotem uwarunkowań jest analiza i ocena stanu zagospodarowania uwzględniająca wszystkie podstawowe aspekty funkcjonowania gminy:

- położenie,
- powiązania z terenami otaczającymi,
- środowisko przyrodnicze,
- środowisko kulturowe,
- demografia,
- mieszkalnictwo,
- usługi,
- funkcje gospodarcze,
- gospodarka komunalna,
- komunikacja,
- ruch budowlany.

Zebranie podstawowych danych i informacji o gminie, przedstawionych w formie opisowej i graficznej będzie podstawą do określenia uwarunkowań rozwoju, a w dalszym etapie określenia celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozróżniono dwie podstawowe grupy uwarunkowań:

- zewnętrzne uwarunkowania rozwoju,
- wewnętrzne uwarunkowania rozwoju.

Celem analizy sytuacji zewnętrznej i wewnętrznej jest zidentyfikowanie czynników ograniczających i pobudzających rozwój oraz określenie szans i zagrożeń rozwoju. Poszczególne dziedziny rozwoju omówiono w osobnych rozdziałach, które zakończone są wnioskami wynikającymi z przeprowadzonej analizy.

W części końcowej uwarunkowań rozwoju wyodrębniono walory zasługujące na wykorzystanie oraz bariery rozwoju.

## UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

### 1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO.

Rekomendacje dla gminy wynikające ze Zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, przyjętej przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1533):

W zakresie struktury przestrzennej:

- podjęcie działań w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy poprzez racjonalizację użytkowania przestrzeni i zapobiegania jej degradacji,
- stworzenie warunków umożliwiających uporządkowanie obszarów funkcjonalnych na terenie gminy, w tym infrastruktury technicznej,
- podjęcie działań zwiększających odporność struktury przestrzennej gminy na zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof,
- dążenie do osiągnięcia wysokiej jakości środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i odpowiednie użytkowanie.

W zakresie miejsca w strukturze przestrzennej województwa:

- położenie gminy w jednym z głównym pasm rozwoju przestrzennego województwa – III Paneuropejskim Korytarzu Transportowym, wzdłuż autostrady A18, generujący rozwój społeczno – gospodarczy województwa,
- wykorzystanie położenia gminy, naturalnych i bardzo ciekawych zasobów przyrodniczych i kulturowych do rozwoju turystyki i rekreacji oraz związanych z nim usług.

Pozostałe rekomendacje wynikające ze Zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego:

- modernizacja infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej,
- udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej,
- udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury społecznej – w szczególności w sferach edukacji, opieki zdrowotnej, kultury i pomocy społecznej,
- usprawnienie systemu transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno – prywatnego,
- uzyskanie trwałych efektów płynących ze współpracy międzyregionalnej,
- wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej,
- wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki,
- promocja walorów turystycznych i stworzenie systemu informacji turystycznej,
- podejmowanie przedsięwzięć kulturalnych tworzących atrakcyjny wizerunek regionu i województwa,
- podniesienie jakości kształcenia,
- dostosowania jakości kształcenia do potrzeb regionalnego rynku pracy i standardów UE,
- wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży,
- wspieranie działań na rzecz rozwoju społeczeństwa informacyjnego,
- ograniczenie zakresu i skutków wykluczenia społecznego osób i rodzin, ich integracja ze społeczeństwem oraz wyrównanie szans rozwoju dzieci i młodzieży,
- rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu,
- wspieranie wzrostu zatrudnienia i mobilności zawodowej,
- poprawa jakości stanu środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie procesów społecznych i przestrzennych dla poprawy jakości życia,
- rozbudowa i przebudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym.

### 2. POŁOŻENIE W REGIONIE.

Gmina Żagań położona jest w południowej części województwa lubuskiego. Od północy sąsiaduje z gminą Nowogród Bobrzański; od wschodu z gminami: Brzeźnica, Szprotawa i Małomice; od południa graniczy z gminą Osiecznica (województwo dolnośląskie); od zachodu z gminami: Iłowa i Żary.

Odległość miasta Żagania - siedziby władz gminy od:

- a) stolicę województwa:
  - Gorzowa Wielkopolskiego - 160 km,
  - Zielonej Góry - 47 km.
- b) ośrodków ponadwojewódzkich (nauka, wyspecjalizowane zakresy obsługi międzywojewódzkiej, centra targowo-kongresowe):
  - Poznań - ok. 170 km,
  - Szczecin - ok. 260 km,
  - Wrocław - ok. 160 km,
  - Warszawa - ok. 500 km,
  - Berlin - ok. 200 km.
- c) przejść granicznych:
  - Olszyna - 43 km,
  - Łęknica - 50 km,
  - Przewóz - 37 km,
  - Zgorzelec - 63 km.

Gmina Żagań należy do Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr. Położony on jest po obu stronach 50-cio kilometrowego odcinka środkowej części granicy polsko-niemieckiej i obejmuje obszar ok. 40 km w kierunku zachodnim od granicy oraz ok. 80 km w kierunku wschodnim. Podpisanie umowy powołującej Euroregion Sprewa-Nysa-Bóbr odbyło się w Gubinie w dniu 21.09.1993r.

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

Umowa reguluje szeroko rozumianą współpracę partnerów po obu stronach polsko-niemieckiej granicy.

Członkostwo gminy w euroregionie ma istotne znaczenie dla jej rozwoju i zwiększy się z chwilą włączenia Polski do struktur Unii Europejskiej dzięki przyjęciu obowiązujących w niej reguł dotyczących zakresu swobody przepływu ludzi, towarów, kapitału i usług.

Funkcjonowanie euroregionu w dziedzinach: gospodarczej, społecznej i kulturalnej oparte jest na współpracy polsko-niemieckiej. Istotą członkostwa w euroregionie są suwerenne decyzje organów samorządowych.

Działalność euroregionu zmierza do wyeliminowania istniejących przeszkód, takich jak:

- codzienne problemy graniczne,
- problemy różnic kulturowych,
- problemy środowiska i ochrony krajobrazu, wynikające z przestrzennego zagospodarowania regionu,
- problemy transgranicznej współpracy gospodarczej w tym transfer nowych technologii oraz obustronna wymiana doświadczeń.

Poprzez realizację problemów integracyjnych dąży się do osiągnięcia jedności euroregionu.

### Wnioski:

1. Korzystne położenie przygraniczne.
2. Członkostwo w Euroregionie Sprewa-Nysa-Bóbr ,
3. Ponadlokalne elementy zagospodarowania:
  - trasy komunikacji kołowej łączące miasta: Szprotawa, Małomice, Żagań, Żary i dalej do Lubuska oraz w kierunku Nowogrodu Bobrzańskiego i Zielonej Góry,
  - trasy komunikacji kolejowej: Żagań - Warszawa, Szprotawa - Żagań - Żary.

### 3. GMINA NA TLE WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO.

Lp.	Wyszczególnienie	Województwo lubuskie	Gmina
1.	powierzchnia w km <sup>2</sup>	13 984	281
2.	ludność ogółem	1 020 521	7 040
3.	mężczyźni	499 607	3 469
4.	kobiety	522 914	3 571
5.	kobiety na 100 mężczyzn	105	103
6.	osób na 1km <sup>2</sup>	73	25
7.	małżeństwa na 1 000 ludności	5,23	4,86
8.	urodzenia żywe na 1 000 ludności	10,65	14,59
9.	zgony na 1 000 ludności	8,99	11,16
10.	przyrost naturalny na 1 000 ludności	1,66	3,43
11.	saldo migracji	-3	+87
12.	stopa bezrobocia w %	13,1	16,4

Zródło: „Województwo lubuskie w 1998r.” Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Gmina Żagań zajmuje powierzchnię 281 km<sup>2</sup>, co równa się 2% obszaru całego województwa Lubuskiego. Ludność gminy wynosi 7 040 osób, stanowi ona 0,7% ludności województwa.

W rankingu 41 gmin wiejskich w województwie Lubuskim gmina Żagań zajmuje miejsce:

- 3 - pod względem wielkości powierzchni,
- 5 - pod względem ilości mieszkańców,
- 2 - pod względem wielkości dodatniego salda migracji,
- 13 - pod względem wielkości przyrostu naturalnego,
- 11 - pod względem wielkości ogólnego zatrudnienia w gospodarce narodowej,
- 30 - pod względem gęstości zaludnienia,
- 11 - pod względem wielkości stopy bezrobocia.

### 4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POWIĄZAŃ MIĘDZYWOJEWÓDZKICH I MIĘDZYGMINNYCH.

Miasto Żagań - siedziba gminy Żagań pełni funkcję ośrodka lokalnego o pełnym wyposażeniu w zakresie: usług zdrowia, szkolnictwa średniego i zawodowego, obsługi ogólnej ludności.

Obsługę regionalną gminy sprawują: Gorzów Wlkp. i Zielona Góra, dodatkowo w zakresie wyspecjalizowanej opieki klinicznej Wrocław.

Obsługa szkolnictwa pomaturalnego i wyższego znajduje się w Gorzowie, Zielonej Górze, Sulechowie, Wrocławiu i Poznaniu.

Systemy obsługi technicznej przedstawiono w poszczególnych rozdziałach zagadnień szczegółowych niniejszego opracowania.

### 5. EKOROZWÓJ W REGIONIE.

Integracja Polski z krajami Unii Europejskiej wymaga przeobrażeń w strukturze ekonomicznej, społecznej i prawnej. Jedną z dziedzin, do których przywiązuje się w Unii Europejskiej duże znaczenie jest polityka regionalna.

Nadrzędnym celem Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr (Uchwała Nr 1/VII/97 z dnia 23.05.1999r. Prezydium Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr) jest wszechstronna działalność na rzecz obszarów przygranicznych, ich sanacji ekologicznej, rozkwitu gospodarczego, kulturalnego oraz stałej poprawy warunków życia mieszkańców, w tym zniwelowania istniejących różnic w sytuacji ekonomicznej. W tym celu opracowano strategię ekorozwaju w euroregionie, która uwzględni potrzebę restrukturyzacji istniejącej bazy społeczno-gospodarczej. Strategia obejmuje okres 1998-2010, a więc koncentruje się na okresie przygotowania Polski do

spodziewanego włączenia w strukturę Unii Europejskiej oraz pierwszych lat początku integracji.

Podstawowym celem tego opracowania jest koordynacja głównych problemów planistycznych obszaru pogranicza polsko-niemieckiego, a także programów zagospodarowania przestrzennego w zakresie: infrastruktury gospodarczej, komunikacyjnej i ochrony środowiska.

Program „Ekorozwój” w euroregionie obejmuje m.in. także dziedziny społeczno-gospodarcze jak: kultura, edukacja, rolnictwo, leśnictwo, turystyka, infrastruktura, gospodarka.

Celami strategicznymi w sferach:

- kultury, jest jej rozwój przy wykorzystaniu istniejących zasobów,
- edukacji, jest dostosowanie profilu przyszłych absolwentów do zapotrzebowania zmieniającego się rynku pracy,
- rolnictwa, restrukturyzacja obszarów wiejskich poprzez zmianę ich funkcji gospodarczych,
- leśnictwa, wykorzystanie istniejących zasobów leśnych (gospodarka leśna) oraz ochrona różnorodności biologicznej,
- turystyka, wykorzystanie naturalnych zasobów środowiska ( wioski turystyczne, usługi turystyczne),
- infrastruktura, poprawa dostępności komunikacyjnej, powstanie infrastruktury sprzyjającej napływowi kapitału prywatnego,
- gospodarka, kreowanie konkurencyjnych dziedzin działalności gospodarczej.

## UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

### 1. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

#### 1.1. HISTORIA REGIONU.

Rozciągnięty terytorialnie w linii południowej obszar gminy ma zróżnicowany krajobraz przyrodniczo-kulturowy. Część położona na północny-wschód od miasta Żagania odznacza się gęstą siecią osadnictwa i otwartym krajobrazem z rozległymi połaciami pól uprawnych. Część południową porastają lasy, będące północnym skrawkiem odwiecznych Borów Dolnośląskich, a nieliczne osady trzymają się nurtów Kwisy.

Gmina zajmuje część terytorium dawnego księstwa żagańskiego. Stolicę księstwa - Żagań, będącą odrębną jednostką administracyjną, otaczają tereny gminy. We wczesnym średniowieczu rzeki Kwisa i Bóbr stanowiły granicę oddzielającą plemiona śląskie od łużyckich. Za pierwszych Piastów był to odcinek granicy państwowej. Strzegły jej trudne do przebycia bezdrożne lasy, z dodatkową zaporą w postaci przesieki, czyli pasma powalonych drzew, kolczastych krzewów i zarośli. Ten naturalny system obronny wzmacniały jeszcze, ciągnące się odcinkami od Krosna do Szprotawy, umocnienia usypane z ziemi, zwane wałami Chrobrego bądź Wałami Śląskimi.

Gdy za czasów Chrobrego nastąpił administracyjny podział kraju na kasztelanie, teren późniejszego księstwa żagańskiego podlegał zapewne kasztelanii krośnieńskiej. Dopiero w 2 połowie XII wieku (po 1153 roku), powstały na terenach nadobrzeńskich dwie nowe kasztelanie w Nowogrodzie Bobrzańskim i Żaganiu. Po rozbiciu dzielnicowym cały obszar późniejszego księstwa żagańskiego należał do dzielnicy śląskiej, rządzonej kolejno przez Władysława Wygnańca, Bolesława Kędzierzawego, Bolesława Wysokiego, Henryka Brodatego i Henryka Pobożnego. Po najęździe tatarskim w 1241 roku i bitwie pod Legnicą, synowie poległego Henryka Pobożnego podzieliли Śląsk na mniejsze jednostki. W ten sposób w 1250 roku wyodrębniło się księstwo głogowskie, do którego należała też kasztelania żagańska. Dalsze rozdrobnienie nastąpiło po śmierci pierwszego księcia głogowskiego Konrada, gdy wydzielone zostały księstwa ścinawskie i żagańskie. Żagań wraz z Koźuchowem, Szprotawą, Zieloną Górą i Nowogrodem Bobrz. Otrzymał najmłodszy z synów Konrada - Przemko. Wkrótce zamienił się dziedzictwem z bratem i osiadł w Ścinawie, a władca księstwa żagańskiego został Konrad II Garbaty. Po nim panowało w Żaganiu sześć książąt o tym samym imieniu, Henryk III, IV, V, VI, VII i VIII, po nich zaś Jan I, Baltazar i Jan II. Ten ostatni prowadził bratobójczą wojnę z Baltazarem, zwyciężył rywala, lecz nie mogąc spłacić zaciągniętych na potrzeby walki długów, sprzedał dziedzictwo księżętom saskim. Po latach wykupił je cesarz Ferdynand I przywracając do Śląska. Tutaj trzeba wspomnieć, że już w czasach Henryka IV (1309-1342) księstwo żagańskie stało się lennem królów czeskich, którzy byli równocześnie cesarzami rzymskimi narodu niemieckiego.

Od roku 1630 władaly księstwem żagańskim (okrojonym już do granic obecnych gmin Żagań, Brzeźnica, Nowogród Bobrz., Iłowa, Wymiarki i Przewóz) wielkie rody magnackie Wallensteinów, Lobkowiców, Bironów i Talleyrandów, obdarowane przez cesarzy tytułami książąt żagańskich.

W 1740 roku księstwo, wraz z całym Śląskiem, przeszło pod panowanie pruskie. Rok później utworzony został powiat żagański. W wyniku reorganizacji podziału administracyjnego Prus, w roku 1932 utworzono powiat szprotawski z siedzibą w Żaganiu. W 1945 roku powstał powiat żagański w granicach dawnego księstwa, bez Nowogrodu Bobrz. i Przewozu. Reforma administracyjna w 1975 roku zniósła powiaty, powołując duże gminy, w tym także żagańską w obecnym jej kształcie, w 1998 roku gmina znalazła się w obrębie reaktywowanego powiatu żagańskiego.

Pomijając czasy pradziejowe, zaznaczone pewnymi śladami obecności człowieka, osadnictwo na terenie gminy ma stosunkowo późną metrykę. Do początków XIII wieku niemal cały obszar pokrywały lasy, a nieliczne punkty osadnicze zlokalizowane były na prawym brzegu Bobru. Należał do nich Stary Żagań, osada zapewne targowa, z kościołem, zachowanym do dziś, datowanym na pierwszą połowę XII wieku. Od tej osady, której funkcje targowe przeniesiono pod koniec XII wieku w pobliże przeprawy na Bobrze, wzięło nazwę miasto Żagań.

Opodal Starego Żagania położony był gród kasztelański powstały po 1155 roku, a w źródłach pierwszy raz wymieniony w 1202 roku. Lokalizacji grodu nie udało się dotąd ustalić. W okolicach grodu i targu skupiało się szereg innych osad, które można z dużym prawdopodobieństwem wytypować, kierując się polskim nazewnictwem wsi. Należą do nich Miodnica, Gorzupia, Niemcza, Machów, Dybów, Puszczyców, Łozy, Stara Kopernia, a być może również Rudawica i Dobrze nad Kwisą. Były to osady małe, skupiające po kilka, a najwyżej kilkanaście gospodarstw. Stara Kopernia i Rudawica rozwinęły się przestrzennie w związku z lokacją na prawach niemieckich. Oprócz wymienionych, na źródleńskich polanach, istniały zapewne pojedyncze gospodarstwa rodzinne, zwane żrebami. Dwunastowieczne osadnictwo trzymało się rzek, które służyły jako trasy komunikacyjne.

Najstarsza droga lądowa o znaczeniu tranzytowym prowadziła z południowych Niemiec i Łużyc do Wielkopolski. Był to tzw. Trakt solny, istniejący co najmniej od X wieku. W roku 1000 podążał nim cesarz Otton III z pielgrzymką do Gniezna. Droga ta w tamtych czasach prowadziła przez puszcze, a pierwszym polskim punktem osadniczym była szprotawska Itawa, gdzie Chrobry witał swego gościa. W XII wieku obok przeprawy tego traktu przez Bóbr rozwinął się Żagań, a w następnym stuleciu powstały przy nim Chrobrow i Bukowina Bobrzańska. Jedenastowieczną metrykę ma prawdopodobnie droga do Nowogrodu Bobrz. I dalej do Krosna



Odrz. W drugiej połowie XII wieku łączyła ona główne ośrodki trzech kasztelanii nadobrzezańskich: Krosno O., Nowogród B. i Żagań. Przy tej drodze, biegnącej równolegle z korytem Bobru rozwinęły się Stary Żagań, Pożarów, Puszczyków, Miodnica i Gorzupia. Drogi do łowej i do Kożuchowa powstały zapewne dopiero w końcu XII i w XIII wieku. To samo odnosi się do lokalnych dróg, łączących poszczególne miejscowości. Można zatem stwierdzić, że obecna sieć dróg ukształtowana została już w okresie do XIII wieku.

W 1846 roku otwarto linię kolejową z Żagania do Głogowa, a w 1875 roku do Legnicy, następnie do Nowej Soli połączenie otrzymały Bukowina Bobrzańska, Jelenin, Stara Kopernia, Trzebów, Rudawica i Łozy.

XIII wiek przyniósł osadnictwo na puste przedtem tereny północno-wschodniego obszaru gminy. Spowodowane to zostało akcją zagospodarowania puszczy granicznych, podjętą przez Henryka Brodatego (202-1238). W nowych warunkach polityczno-gospodarczych jakie powstały u progu XIII wieku, puszcze te straciły swe funkcje strategiczne. Henryk Brodaty zagospodarował pograniczne tereny, przekształcając osady miejskie, w tym Żagań, w racjonalnie rozplanowane organizmy urbanistyczne i zakładał nowe wsie w oparciu o sprowadzanych z Zachodu osadników. Przybysze otrzymywali lasy do wykarczowania i zagospodarowania, miały im to ułatwić dziesięcioletnie zwolnienia od podatków. Wsie, wytyczone według określonego wzorca, noszą nazwę wsi leśnych łąnów (typ łańcuchówki). Ten typ osady charakteryzuje się rozluźnioną zabudową, rozciągniętą zawsze wzdłuż strumienia, niekiedy kilometrami (Dzietrzychowice, Bukowina Bobrz.). Procesowi przekształceń, poddane zostały także niektóre wsie XII-wieczne, otrzymując, wraz z prawem niemieckim nowe rozplanowanie. Takim przeobrażeniem poddane zostały wsie Miodnica i Stara Kopernia.

Nie wiemy kto z upoważnienia księcia prowadził na tym terenie akcję kolonizacyjną. Nie wykluczone, że zadanie to zlecił Henryk Brodaty kasztelanowi żagańskiemu Stefanowi lub jego następcy na urzędzie.

W rezultacie wspomnianych działań zasiedlone zostały znaczne obszary puszczy na wschód od rzeki Bóbr, po Kożuchów i Szprotawę. Na interesującym nas terenie gminy Żagań powstały następujące nowe wsie: Bożnów, Bukowina Bobrzańska, Chrobów, Dzietrzychowice i Jelenin. Znany jest przybliżony czas założenia Dzietrzychowic, bo na wzór praw jakie ta wieś posiadała lokowana była Dragowina, założona przed 1227 rokiem.

Ukształtowana w średniowieczu (XIII-XIV wieku) sieć osadnicza, uzupełniona została tylko o dwie miejscowości – założoną w 1786 roku małą Nieradzą oraz Tomaszowo powstały w XX wieku.

Pod względem typologicznym na terenie gminy jest siedem łańcuchówek (wsi leśnych łąnów), sześć ulicówek, dwie rzędówki, jedna wielodrożnica, pięć osad o układzie amorficznym i trzy osady folwarczne. Osobnym typem, o charakterze raczej miejskim, jest Tomaszowo.

Analiza stosunków własnościowych odznacza się dużym stopniem złożoności, co wynika z faktu występowania więcej niż jednego feudała w tej samej wsi oraz z tego, że następowały częste zmiany posiadaczy. Znaczna liczba wsi należała do kamery książęcej, właścicielami innych wsi lub ich części byli Żagańscy augustianie, jedną miały szprotawskie magdalenki. Niektóre miejscowości należały do miasta Żagania, inne okresowo były w rękach mieszczan. Większość feudalnych panów stanowiło rycerstwo (w nowszych czasach szlachta). Dominowały rodziny Kittlitzów, Knobelsdorffów, Unruhów, Rothenburgów i Dohnów. Po sekularyzacji klasztoru dobra opactwa przeszły na rzecz państwa, a następnie były wydzierżawiane przez zarządców.

Na przestrzeni stuleci o gospodarce na terenie gminy decydowało głównie rolnictwo. Od czasów średniowiecznych pewne znaczenie miał również ówczesny przemysł. Istniały młyny wodne, a w nowszych czasach także napędzane energią wodną, tartaki. W wielu wsiach pracowały wiatraki. W Rudawicy i Łazach od XIV do XVIII wieku czynne były kuźnice, czyli dymarkowe huty, bazujące na występującej tutaj rudzie darniowej. W XIX wieku powstały nieliczne cegielnie. Czas industrializacji zaznaczył się powstaniem fabryk włókienniczych w Żaganiu, co pośrednio wpłynęło także na rozwój przestrzenny wsi położonych bliżej miasta.

## 1.2. ZNACZENIE KULTUROWE I CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTEK OSADNICZYCH ORAZ ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY.

### BOŻNÓW

#### Historia

Powstanie Bożnowa wiąże się z dziełem zagospodarowania śląsko-łужицkiej puszczy granicznej, podjętym przez Henryka Brodatego na początku XII wieku. Na taką genezę wskazuje brak pierwotnej polskiej nazwy wsi, a także jej rozplanowanie (łańcuchówka), charakterystyczne dla miejscowości kolonialnych. Dowodzi tego również obecność XIII-wiecznego kościoła, o założeniu właściwym dla świątyni w tego rodzaju wsiach. Pierwsza wzmianka o Bożnowie pochodzi z 1284 roku, w związku z książęcym nadaniem żagańskim augustianom patronatu nad kościołem w „Echardii villa”, jak w tym dokumencie nazwany został Bożnów. W 1308 roku książęca wieś kupiło miasto Żagań, w którego posiadaniu była do roku 1628, gdy przejął ją Albrecht Wallenstein. Po jego śmierci w 1634 roku wieś wróciła do miasta, aby w 1670 roku wejść znowu do klucza dóbr książęcych. Te zmiany własności nie dotyczyły środkowej części wsi, która była w posiadaniu opactwa augustiańskiego aż do 1810 roku. Wieś oddawana była w lenno. Znamienne jest, że lennikami miasta nie byli rycerze, lecz mieszczanie. W 1439 roku wymieniony został Szwed - mieszczanin żagański, a w 1478r. Ledewig - burmistrz Szprotawy. Obok nich, jako panowie Bożnowa, wymieniani są również Grunberg (1434r.) oraz Retel (1474). Kościół posiada metrykę XIII-wieczną, a plebania wzniesiona została w 1734 roku. Opodal kościoła znajduje się XVNI-wieczny gościniec, obecnie dom mieszkalny nr 64. Usytuowany na zachodnim krańcu wsi folwark, powstały zapewne już w średniowieczu, obecnie ma zabudowę z XIX wieku. W 1786 roku Bożnów liczył 648 mieszkańców, a w 1840r.-1042. Była wówczas czynna cegielnia i pracowało 30 warsztatów sukieniczych oraz 14 tkackich. Od 1743 roku istniała szkoła ewangelicka.

#### Archeologia

W 1990 roku przeprowadzono powierzchniowe badania AZP. Wówczas to zewidencjonowano 21 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze z okresu halsztackiego, starożytności i późnego średniowiecza, a także cmentarzyska ciałopalne i kurhanowe z epoki brązu.

#### Krajobraz

Wieś o charakterze zagrodowym położona na lekko falistym terenie w otwartym krajobrazie, wzbogacona dominantami kościoła z plebanią i folwarkiem. Współczesność wprowadziła negatywne dominanty jaką są wielorodzinne budynki mieszkalne tzw. Bloki

#### Dominanty

Najstarszą dominantą, wysokościową wsi jest kościół parafialny. Istniał on już w 1296 roku, kiedy przejęli go augustianie z Żagania. W XV wieku dobudowano wieżę, którą przebudowano po 1850 roku. Obecnie jest to jednonawowy kościół wzniesiony z kamienia o prostokątnym prezbiterium od wschodu i kwadratową wieżę od zachodu. Bryły zamknięte wysokimi dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiówką. Wieża w górnej części przechodzi w ośmiobok zwieńczony latarnią. Obok stoi dwukondygnacyjna plebania z końca XVIII wieku zamknięta wysokim dachem czterospadowym krytym dachówką ceramiczną.

Elewacje tynkowane, wieloosiowe o prostokątnych oknach w opaskach z kluczem oparte na podokiennikach. W części centralnej trzy osie podkreślone pilastrami.

Dominantę przestrzenną stanowi zespół folwarczny datowany na XIX wiek położony we wschodniej części wsi. Budynek folwarczny w zwartym układzie tworzą plan czworoboku. Przsadziste bryły zamknięte dwuspadowymi, rzadziej naczółkowymi, dachami, pokryte ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje w większości tynkowane, wieloosiowe zdobią gzymsy, dość często kostkowe lub taśmowe. Otwory zamknięte łukiem odcinkowym. Pojedyncze budynki o ceglanych elewacjach wzbogacone szerokimi wnękami zamkniętymi łukiem odcinkowym, a w nich otwory o takich samych łukach.

#### Rozplanowanie

Wieś o planie łańcuchówki powstałej w XIII wieku położona jest przy bocznej drodze na wschód od Żagania.

#### Zabudowa

Zabudowa zagrodowa pochodzi w większości z XIX wieku. Dużo budynków datuje się na pierwszą połowę XIX wieku. Zagrody usytuowane przy wspólnej linii rozgraniczeń i zróżnicowanej linii zabudowy, przesuniętej w większości w głąb działki. Zagrody składają się z 3-6 budynków na planie czworoboku lub podkowy, ustawione przeważnie kalenicowo. Budynek mieszkalny niekiedy połączone są szeregowo z budynkami gospodarczymi tworzą zwarte zagrody. Wiele budynków dwukondygnacyjnych zamkniętych wysokimi dachami dwuspadowymi, a niekiedy mansardowymi krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje tynkowane, wieloosiowe z prostokątnymi oknami w taśmowych opaskach. Taśmowe gzymsy podkreślają kondygnacje, a niekiedy szczyty. Budynki z końca XIX wieku i początków XX wieku występujące w większości na obrzeżach wsi charakteryzują się dachami o niższym kącie nachylenia i krótszych elewacjach. W części środkowej elewacji pojawia się niekiedy pozorny ryzalit, wyższy od pozostałej części, ustawiony szczytowo. Okna na gzymsach podokiennikach.

Budynki gospodarcze, niekiedy dwukondygnacyjne pochodzą w większości z 3-4 ćwierci XIX wieku. Bryły budynków zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje kamienne i ceglane, wieloosiowe podkreślają gzymsy taśmowe lub kostkowe, a małe otwory okienne i drzwiowe zamknięte są łukiem odcinkowym. Stodoły o elewacjach ceglanych, w których występują jedynie wrota o łukach odcinkowych. Szczyty ozdobione oknami lub blendami zamkniętymi łukiem ostrym, a w nich niekiedy otwory wentylacyjne. Pojedyncze budynki wykonano w konstrukcji muru pruskiego z deskowanymi szczytami.

Z drugiej połowy XVIII wieku zachowała się karczma-gościńiec (obecnie dom mieszkalny) o dwukondygnacyjnej bryle, dwuspadowym dachu krytym ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje wieloosiowe, tynkowane. Późniejszy, bo z początku XX wieku, jest budynek domu ludowego zamknięty dachem dwuspadowym o bardzo niskim kącie nachylenia. Elewacje tynkowane o otworach okiennych zamkniętych łukiem półokrągłym, a w części o dużych oknach zamkniętych łukiem półokrągłym.

#### Zieleń

Wokół kościoła w drugiej połowie XIX wieku założono cmentarz ewangelicki na planie owalu. Na jego obwodzie, w południowej części rosną lipy i robinie. Płyty wmontowano w elewacje kościoła. Drugim cmentarzem jest cmentarz ewangelicki założony w początkach XX wieku w pobliżu szosy Żagań-Szprotawa. Założono go na planie prostokąta z centralną aleją lipową prowadzącą do kaplicy położonej w południowej części cmentarza. Kaplica wzniesiona w 1909 roku na planie kwadratu zamknięta dwuspadowym dachem krytym ceramiczną dachówką karpiońską. Szczyty schodkowe. Otwór drzwiowy zamknięty łukiem półokrągłym. Zachowało się wiele fragmentów wolnostojących nagrobków.

#### Stan zachowania

Wieś nie straciła swojego zagrodowego charakteru, a także swoich dominant wykształconych w ciągu wieków jak kościół, plebania i zespół folwarczny. Zachowało się także rozplanowanie wsi. Niestety w 2 połowie XX wieku wprowadzono wiele współczesnej zabudowy nie licząc się z historyczną przestrzenią. Zdegradowana jest szczególnie część wsi położona bliżej Żagania, gdyż tutaj powstała dość liczna zabudowa pawilonowa i mieszkaniowa w formie tzw. Klocków. Zmianie ulegają dość często elewacje budynków mieszkalnych, w których poszerza się otwory okienne likwidując niejednokrotnie ozdobną stolarkę, a także detal architektoniczny i wprowadzając stolarkę z PCV, zbyt szeroką i płaską. Nierzadko wprowadza się na elewacje grube, cyklinowe tynki. Spotyka się także budynki nie zagospodarowane.

Cmentarz przykościelny zachował czytelny układ ze starodrzewem. Drugi cmentarz zamknięto po 1945 rok i zaadaptowano go na współczesne pochówki wyznania rzymsko-katolickiego. Układ cmentarza czytelny z dobrze zachowaną aleją lipową. Stan kaplicy dobry. Zachowane nagrobki szczerkowo.

#### Znaczenie kulturowe

Mimo zdegradowania części przestrzeni, wieś zachowała wszystkie swoje elementy. Dlatego też obok ochrony poszczególnych obiektów wpisanych do rejestru zabytków jak kościół, plebania czy dawna karczma (obecnie dom nr 64) i obiektów objętych ewidencją konserwatorską między innymi zespół folwarczny, najbardziej interesująca zabudowa mieszkalna, a także stanowiska archeologiczne należy wprowadzić strefę ochrony konserwatorskiej w środkowej części wsi, a także strefę „E” (ekspozycji) od strony południowo-wschodniej wsi, dla których należy opracować zasady kształtowania tej przestrzeni.

## BUKOWINA BOBRZAŃSKA

#### Historia

Wieś założona w pierwszej połowie XIII wieku, w procesie zasiedlania puszczy granicznej przez kolonizację. Ma plan rozciągniętej południkowo łańcuchówki, przecinającej drogę Żagań-Szprotawa, południowym skrajem dochodzącej do Bobru. Pierwsza wzmianka o wsi pochodzi z 1305 roku. Była wtedy osadą książęcą. W XIV wieku oddana została w lenno, o czym świadczą wymieni w źródłach panowie feudalni Stislaw (1416r.), v.Rackel (1460), v.Kitlitz, Neuherm, Schonborn i inni. Wieś podzielona była na trzy, należące do różnych właścicieli części. Każda z nich miała folwark, a właściciele zmieniali się dość często, zwłaszcza w nowszych czasach. Spośród nich wymienić trzeba Rudolfa v.Stillfrieda, który w 1836 roku odbudował XIII- wieczny kościół. Projektantem odbudowy i przebudowy w duchu neogotyckim był nadworny architekt Doroty Talleyrand-Perigord- Leonard Dorst Schatzberg. Oprócz kościoła w Bukowinie zachował się pałac, powstały w XVIII wieku w wyniku rozbudowy XVI- wiecznego dworu, obecnie opuszczony. Na obrzeżu wsi znajduje się odcinek Wałów Śląskich, umocnień ziemnych z czasów Chrobrego.

#### Archeologia

Badania powierzchniowe AZP prowadzone w 1991 roku wykazały istnienie 24 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze z okresu mezolitu, epoki kamiennej. Zarejestrowano także wały śląskie tzw. Wały Chrobrego.

#### Krajobraz

Wieś zagrodowa położona na płaskim terenie w krajobrazie częściowo otwartym, rolniczym, w części południowej urozmaicony wijącą się rzeką Bóbr. Nad zabudową zagrodową góruje kościół wieżowy oraz zespół folwarczny z pałacem i parkiem. Poza wsią, przy linii kolejowej w panoramie widoczny jest dworzec kolejowy.

## Rozplanowanie

Wieś o planie długiej łańcuchówki położona jest przy bocznej drodze, przecinającej drogę łączącą Żagań ze Szprotawa. Na wschód od Żagania biegnie linia kolejowa Żagań-Szprotawa.

## Dominanty

Największą dominantą przestrzenną wsi jest zespół pałacowo-folwarczno-parkowy z XVIII-XIX wieku założony na planie podkowy, w którym dominuje pałac wzniesiony w XVI wieku, przebudowany w pierwszej połowie XVIII wieku. Jest to budynek na rzucie prostokąta, dwukondygnacyjny zamknięty dachem dwuspadowym (obecnie prowizorycznym). Elewacje tynkowane, wieloosiowe, podzielone lizenami, a także profilowanym gzymsem. Okna prostokątne w taśmowych opaskach o wielodzielnej stolarce. Budynek folwarczny z 4 ćwierci XIX wieku, ustawione kalenicowo wokół podwórza. Niektóre połączone ze sobą. Parterowe budynki na rzutach wydłużonego prostokąta, zamknięte dwuspadowymi dachami o niskim kącie nachylenia. Elewacje tynkowane, ceglane i kamienno-ceglane, wieloosiowe o otworach zamkniętych łukiem odcinkowym wzbogacone gzymasami lub o małej ilości otworów tak jak stodoła czy paszarnia, gdzie są tylko wrota zamknięte łukiem odcinkowym i długie, pionowe otwory szczelinowe. W zespole są też budynki mieszkalne jak czworaki o bryłach półtorakondygnacyjnych zamknięte dachem dwuspadowym o bardzo niskim kącie nachylenia i o elewacjach wieloosiowych

Drugą dominantą jest kościół wzniesiony w 2 połowie XIII wieku w stylu gotyckim. Gruntowna jego przebudowa w stylu neogotyckim nastąpiła w 1856 roku. Przemurowano także okna, obmurowano cegłą szczyty oraz dostawiono wieżę i kruchtę. Jest to budowla kamienna, jednonawowa z prostokątnym prezbiterium od wschodu i ośmioboczna wieżą konstrukcji słupowej pokrytej łupkiem.

Około 1920 -1930 po wprowadzeniu linii kolejowej wzniesiono dworzec kolejowy.

## Zabudowa

Zabudowa zagrodowa rozproszona o wspólnej linii rozgraniczeń i zróżnicowanej, w większości, linii zabudowy. Zagrody ustawione na planie litery „L” lub podkowy. Budynki przeważnie w układzie kalenicowym. Domy mieszkalne w większości z 2 połowy XIX wieku chociaż nie brak z XVIII i z 1 połowy XIX wieku. Wcześniejsze budynki o bryłach przysadzistych z wysokimi dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką. Elewacje tynkowane i ceglane, wieloosiowe o małych oknach w opaskach taśmowych i taśmowych gzymasach. Pojedyncze budynki dwukondygnacyjne zamknięte dwuspadowym dachem krytym ceramiczną dachówką karpiońską. Późniejsze budynki o nieco niższych dachach i elewacjach podzielonych gzymsem taśmowym i gzymsem podokiennikiem. Gzyms podkreśla także szczyt, który podzielony jest lizenami. Niektóre budynki o elewacjach ceglanych i szlaki hutniczej w ozdobnym układzie. Budynki z początków XX wieku o krótkich elewacjach. Niektóre elewacje ceglane w pasy ze szlaki. Naróżniki boniowane Do budynku przylega niekiedy ganek. W części centralnej czasami ryzalit., dwukondygnacyjny ustawiony szczytowo.

Budynki gospodarcze o dachach dwuspadowych i o elewacjach ceglanych, kamienno-ceglanych z bogatym detalem w formie arkad w szczytach, gzymśów kostkowym i rombowym. W szczytach blendy o łuku ostrym, a w nim małe okienka. Elewacje wieloosiowe o małych otworach zamkniętych łukiem odcinkowym. Są też elewacje w pasy ze szlaki hutniczej. Są też pojedyncze budynki w konstrukcji muru pruskiego.

## Zieleń

Park krajobrazowy z XIX wieku.

Cmentarz przykościelny założony w XVII przez ewangelików na planie nieregularnego czworoboku, w centrum którego stoi kościół, a na obwodzie dęby, lipy. Na skraju wsi w początku XX wieku założono cmentarz ewangelicki na planie prostokąta. W części północno-zachodniej rosną lipy i dęby. Liczne wolnostojące nagrobki zachowane fragmentarycznie.

## Stan zachowania

Wieś zachowała swój zagrodowy charakter wzbogacony historycznymi dominantami kościoła i zespołu pałacowo-folwarczno-parkowego. Zachowało się także jej rozplanowanie łańcuchówki z wyraźnym podziałem na części. W krajobrazie wsi pojawiło się szereg budynków gospodarczych ustawionych równolegle do siebie, na rzutach bardzo wydłużonego prostokąta.

Wiele budynków zmieniło wygląd elewacji. Często wprowadzono duże okna na wzór okien w budynkach wielorodzinnych, likwidując prawdopodobnie ozdobną stolarkę, a niekiedy detal architektoniczny. Tak też zostały przerobione okna w czworakach. Stan zabudowy średni, a nawet zły. Wiele obiektów wymaga natychmiastowego remontu.

Ze względu na zachowane relikty parku można go uznać za nieistniejący.

Jeden i drugi cmentarz zachował czytelny układ wraz z drzewostanem. Brak nagrobków na cmentarzu przykościelnym i liczne fragmenty nagrobków. Zaadaptowano go na pochówki wyznania rzymsko-katolickiego.

## Znaczenie kulturowe

Ze względu na zachowane elementy, wieś, a szczególnie jego centralna część winna rozwijać się harmonijnie zgodnie z historycznym układem przestrzeni. Ochroną konserwatorską objęto kościół, który figuruje w rejestrze zabytków, a także zabudowę folwarczno i zagrodową o dużych wartościach architektonicznych, które objęto ewidencją konserwatorską. Prace remontowe i adaptacyjne przy tych obiektach wymagają uzgodnienia z LWKZ. Ewidencją konserwatorską objęto także stanowiska archeologiczne, gdzie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego uzgodnionego z LWKZ.

Na szczególną uwagę należy zwrócić na stanowisko nr 6. Jest to stanowisko związane z wałami śląskimi tzw. "Wały Chrobrego".

## WILCZYCE (obecnie Bukowina Bobrzańska Dolna)

### Archeologia

Badania powierzchniowe AZP przeprowadzone w 1991 roku zarejestrowały na tym terenie 7 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze sięgające neolitu, epoki kamiennej, kultury łużyckiej i starożytności.

### Znaczenie kulturowe

Zewidencjonowane stanowiska o różnej wartości podlegają ochronie konserwatorskiej. Dlatego też prace ziemne na tych obszarach wymagają nadzoru archeologicznego prowadzonego w porozumieniu z LWKZ.

## CHROBRÓW

### Historia

Chrobrów ma plan łańcuchówki, założonej równoleżnikowo, wzdłuż drogi Żagań-Szprotawa, starożytnego szlaku komunikacyjnego, istniejącego co najmniej od X wieku. Zarówno plan wsi jak i pierwotna nazwa od imienia sołtysa (Petersdorf) wskazują jednoznacznie na genezę wsi, związaną z kolonizacją tego obszaru w 1 połowie XIII wieku. Dalszym potwierdzeniem jest XIII-wieczny kościół o architekturze właściwej dla wsi kolonialnych. Pierwszy raz Chrobrów wymieniony jest w źródłach w 1300 roku, pod nazwą „Petri

villa", a w 1376 roku wzmiankowany jest „plebanus in Petridorf”. W średniowieczu wieś była w posiadaniu rodzin v.Berge (1424) i v.Kittlitz (1434), w latach 1535-1608 v.Nehern. W XVII wieku występują rody v.Milzig, v.Dreling, v.Rackel, v.Knobelsdorff, a w XVIII i XIX liczni, często zmieniający się właściciele. Wieś ma kościół z XIII wieku, pałac i park z XIX wieku oraz klasycystyczny spichlerz dworski z pocz. XIX wieku. W 1786 roku istniała we wsi szkoła, a liczba mieszkańców wynosiła 251 osób.

#### **Archeologia**

W 1991 roku podczas powierzchniowych badań powierzchniowych AZP zarejestrowano 20 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze z epoki kamiennej i brązu, okresu rzymskiego. Jest też osada kultury lużyckiej okresu halsztackiego.

#### **Krajobraz**

Wieś położona na płaskim terenie w krajobrazie częściowo otwartym, rolniczym. Wśród zabudowy zagrodowej wyróżnia się kościół i zespół folwarczny z pałacem i parkiem.

Wieś zachowała swój charakter i dominanty.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o planie łańcuchówki położona jest przy drodze Żagań-Szprotawa.

#### **Dominanty**

Dominantą wysokościową jest kościół zlokalizowany w pobliżu zespołu dworskiego, zbudowany w 2 połowie XIII wieku w stylu gotyckim, rozbudowany w XVIII wieku. Wzniesiony z kamienia polnego, jednonawowy z węższym prezbiterium, zakrystią i kruchtą i grobowcem z XVIII wieku. Bryły nakryte dwuspadowymi dachami. W części centralnej ośmioboczna sygnaturka o wysmukłym daszku namiotowym. Otacza go mur kamienny z bramką.

Zespół folwarczny, który stanowi dominantę wsi usytuowany jest na obrzeżach wsi, w jej wschodniej części. Założony na planie czworoboku. W 1900 roku wzniesiono dwór, przebudowany nieco później. Jest to budowla na planie prostokąta dwukondygnacyjna zamknięta czterospadowym dachem krytym ceramiczną dachówką. Elewacje tynkowane, wieloosiowe bez zdobień. Prostokątne okna w taśmowych opaskach. Wśród zabudowy folwarcznej wyróżnia się spichlerz klasycystyczny zbudowany w 1 połowie XIX wieku, częściowo przekształcony w XX wieku. Murowany z cegły, założony na planie wydłużonego prostokąta, piętrowy z wyższą częścią bramną na osi, tworzącą ryzalit. Elewacje ryzalitu podzielone lizenami, które podtrzymują przełamane belkowanie. Arkada bramna zamknięta łukiem półkolistym. Skrzydła boczne nakryte dachami dwuspadowymi, część bramna o dachu mansardowym. Pozostałe budynki gospodarcze na wydłużonych planach prostokąta, w większości zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi dachówką ceramiczną. Elewacje wieloosiowe, tynkowane, niekiedy podzielone gzymsami. Otwory okienne prostokątne lub zamknięte łukiem odcinkowym. Jest też magazyn zbożowy dwukondygnacyjny o wysokim dachu dwuspadowym.

Zabudowa zagrodowa usytuowana w większości przy wspólnej linii rozgraniczeń i zróżnicowanej nieco linii zabudowy. Zagrody, w centrum wsi, składają się z 3-4 budynków, ustawionych przeważnie na planie podkowy lub litery „L”. Budynki niekiedy połączone szeregowo. Są to w większości budynki o wcześniejszej metryce sięgające początków XIX wieku o dość przysadzistej bryle zamknięte wysokim dwuspadowym, rzadziej naczółkowym dachem krytym ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane, niekiedy ceglane pięcio-siedmioosiowe o otworach okiennych dość często ujętych w taśmowe opaski. Narożniki budynków niekiedy podkreślają lizeny. W budynkach późniejszych, które częściej pojawiają się na obrzeżach wsi w rozluźnionym układzie, dachy o niższym kącie nachylenia, krótsze elewacje, a detal bogatszy w formie profilowanych opasek i gzymsów, które podkreślają także szczyty. Późniejsze budynki, szczególnie z 1 połowy XX wieku wzbogacone są ryzalitami lub wystawkami ustawionymi szczytowo.

Budynki gospodarcze o ceglanych i tynkowanych elewacjach, niekiedy kamiennych z elementami ceglanymi. Szczyty ozdobione wnękami lub okienkami zamkniętymi łukiem półokrągłym lub odcinkowym.

#### **Zieleń**

Do zieleni komponowanej należy park krajobrazowy położony w części rezydencjonalnej, po stronie wschodniej zespołu, założony w połowie XIX wieku.

Cmentarz przykościelny założony w XVII wieku przez ewangelików na planie owalu. Na jego obwodzie rosną lipy i robinie. Płyty nagrobne wmurowano w elewacje kościoła. Brak nagrobków wolnostojących. Drugi cmentarz ewangelicki założono w 1 połowie XX wieku na południowy-zachód od wsi, wśród pól, na planie prostokąta. Na obrzeżu cmentarza rosną lipy, kasztanowce i tuje, a żywotniki wygradzają kwatery. Wtórne pochówki współczesne.

#### **Stan zachowania**

Wieś, pomimo położenia przy drodze łączącej Żagań ze Szprotawą, zachowała swój charakter, a także dominanty. Niewielkim przekształceniom uległy bryły zabudowy folwarcznej, które nie zdegradowały brył budynków, ani kompozycji układu. W gorszym stanie technicznym znajduje się zabudowa zagrodowa, gdzie znaczna część budynków wymaga remontu. Niektóre budynki pokryto eternitem. Pojedyncze budynki, po remoncie, otrzymały większe otwory okienne, które nie pasują do kompozycji elewacji. Z zieleni zachował się układ i drzewostan cmentarza przykościelnego. Nagrobki przyściennie wmurowano w elewacje kościoła. Nie zachowały się nagrobki wolnostojące. Nieczytelny jest natomiast układ cmentarza polnego, w którym w dobrym stanie znajduje się starodrzew. Nieliczne fragmenty wolnostojących nagrobków w złym stanie. Wtórne pochówki współczesne. Nieczytelna jest także kompozycja parku krajobrazowego ze względu na liczne samosiejki i ubytki w starodrzewiu.

#### **Znaczenie kulturowe**

Do największych wartości wsi należy jego rozplanowanie, a także obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ewidencją konserwatorską, między innymi stanowiska archeologiczne przy których prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Dużą wartość kulturową ze względu na walory architektoniczne i dominującą rolę w przestrzeni, prezentuje zespół folwarczny, który proponuje się wpisać do rejestru.

## **DOBRE NAD KWISĄ**

#### **Historia**

Dobre jest starą wsią o amorficznym układzie powstałą zapewne w XIII wieku z przekształcenia starszej osady (siodła), bądź w wyniku skupienia kilku źrebi (rozproszonych rodzinnych gospodarstw). Pierwsza wzmianka o wsi pochodzi z 1403 roku, gdy była w posiadaniu rodziny v.Borne. Kolejni udokumentowani feudalowie, to v.Unruh (1439-1445), v.Knobelsdorff, v.Schellendorf, Promnicowie, Kittlitzowie i inni. Wieś położona jest nad Kwisą, miała folwark wzmiankowany już w 1403 roku. Z powodu znacznych wyburzeń i niskiej jakości zabudowy wieś ma niewielkie wartości kulturowe.

#### **Archeologia**

Brak danych o stanowiskach archeologicznych.

#### **Krajobraz**

Wieś o zabudowie rozluźnionej położona jest na płaskim terenie w krajobrazie częściowo otwartym, w którym wyróżnia się zespół

folwarczny w otoczeniu lasów. Wzdłuż wsi, po jej wschodniej stronie wije się rzeka Kwisa.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o pierwotnym planie rzędówki położona jest przy bocznej drodze na południe od Trzebowa.

#### **Stan zachowania**

Wyburzenia i rozbudowa zatarły pierwotne rozplanowanie wsi.

#### **Dominanty**

Folwark z 4 ćwierci XIX wieku, położony jest we wschodniej części wsi, ukształtowany na planie podkowy. Budynek na planie wydłużonego prostokąta, zamknięte dwuspadowymi dachami o niskim kącie nachylenia. Elewacje ceglane i tynkowane wieloosiowe. Otwory zarówno duże i małe zamknięte łukiem odcinkowym.

#### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa rozluźniona pochodzi w większości z końca XIX i początku XX wieku. Zagrody składają się w większości z 2-4 budynków ustawionych na planie litery „L”. Budynek zamknięte dwuspadowymi dachami o dość niskim kącie nachylenia, kryte ceramiczną dachówką karpiówką elewacje tynkowane i ceglane wzbogacone opaskami i gzymsami taśmowymi i profilowanymi.

#### **Zieleń**

Brak zieleni komponowanej.

#### **Stan zachowania**

Wyburzenia zabudowy zatarły pierwotne rozplanowanie wsi. Budynek folwarczny przebudowano, szczególnie otwory o łukach odcinkowym, wprowadzając duże prostokątne otwory. Zabudowa zagrodowa o stanie średnim.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wieś o minimalnym znaczeniu kulturowym.

## **DYBÓW (przysiółek wsi Gorzupia)**

#### **Historia**

Jest to mała ulicówka, położona przy bocznej drodze koło Gorzupi. Powstała najpewniej w XIII wieku, z przekształcenia starszej osady lub przez rozbudowę żrebia. Pierwsza źródłowa wzmianka z 1369 roku, w której nazwana jest „Diebow”, wiąże się z nabyciem wsi przez opata żagańskiego konwentu augustianów Mikołaja I. W posiadaniu klasztoru Dybów pozostał do sekularyzacji zakonu w 1810 roku. Potem, jako własność domenalna, dzierżawiony był przez często zmieniające się rodziny, nie tylko szlacheckie. W 1845 roku było we wsi 13 domów i 106 mieszkańców. Folwark, istniejący tutaj od średniowiecza, ma obecnie zabudowę z początków XX wieku. Starszy dwór pochodzi z 2 połowy XVIII wieku.

#### **Archeologia**

Podczas powierzchniowych badań archeologicznych zarejestrowano 6 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze datowane na epokę brązu, starożytność, wczesne i późne średniowiecze, a także cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej, a także osady z okresu halszackiego i późnego średniowiecza.

#### **Krajobraz**

Wieś położona na lekko falistym terenie w otwartym krajobrazie rolniczym. Wśród zabudowy wyróżnia się zespół folwarczny stanowiący dominantę wsi.

#### **Rozplanowanie**

Przysiółek o planie małej ulicówki położony jest przy bocznej drodze na północny-wschód od Gorzupi.

#### **Dominanty**

Dominującym elementem przestrzeni jest zespół folwarczny usytuowany w centralnej części wsi. Wśród zespołu wyróżnia się dwór wzniesiony w XVIII-XIX wieku jako budowla dwukondygnacyjna zamknięta wysokim czterospadowym dachem krytym ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane, wieloosiowe, w części centralnej wzbogacone ryzalitem o trójspadowym dachu. Okna prostokątne w opaskach. Budynek gospodarczy folwarku, połączone niekiedy szeregowo, na planie wydłużonego prostokąta zamknięte dwuspadowymi dachami o bardzo niskim kącie nachylenia kryte papą. Elewacje tynkowane o długich, szczelinowych oknach w części i otworach zamkniętych łukiem odcinkowym wzbogacone gzymsami schodkowymi.

Większość zabudowy zagrodowej pochodzi z XIX wieku, szczególnie z jej 2 połowy. Są to zagrody w układzie rozluźnionym, zachowujące przeważnie wspólną linię rozgraniczeń i zróżnicowaną nieco linię zabudowy składające się 3-4 budynków ustawionych na planie podkowy lub litery „L”. Budynek zamknięte dwuspadowymi dachami kryte ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje przeważnie tynkowane, wieloosiowe podkreślone gzymsami profilowanymi, nad którym tuż pod okapem wprowadzono rząd małych prostokątnych okienek. Okna prostokątne w szerokich profilowanych opaskach na podokiennikach. W narożnikach wprowadzono niekiedy bonie. W części centralnej czasami pojawia się wystawka o miękkiej linii szczytu. Na obrzeżach są także domy pochodzące z lat 30-tych XX wieku o wysokich dachach naczółkowych, elewacjach krótkich, tynkowanych z dużymi oknami

o trójdzielnej stolarce. Budynek gospodarczy o elewacjach ceglanych rzadziej kamiennych i tynkowanych. Otwory małe zamknięte łukiem odcinkowym. Niekiedy otwory wentylacyjne, przeważnie w stodołach, w ozdobnym układzie, czasami przy użyciu jaśniejszej cegły.

#### **Zieleń**

Na północny-zachód od wsi, w lesie, na wzniesieniu do którego prowadzi droga obsadzona nielicznymi drzewami w XIX wieku ewangelicy założyli cmentarz na planie wydłużonego prostokąta. Na terenie cmentarza obsadzonego lipami, tujami kasztanowcami zachowały się wolnostojące XIX-wieczne nagrobki.

#### **Stan zachowania**

Wieś zachowała pierwotny plan małej ulicówki pomimo wielu ubytków w jej zabudowie. Zabudowa folwarczna jak i zagrodowa znajduje się w złym stanie technicznym. Wiele budynków pozostaje w ruinie. Niektóre budynki podczas prac remontowych utraciły swój detal architektoniczny, a w wielu elewacjach zmieniono kompozycję wprowadzając zbyt duże otwory okienne, czasami nie wszystkie, pozostawiając fragmenty detalu.

Cmentarz zachował czytelny układ ze zdrowym drzewostanem. Obok zachowanych w całości nagrobków wiele zachowało się fragmentarycznie. Zamknięty pod koniec lat 50-tych XX wieku cmentarz należy obecnie do wyznania rzymsko-katolickiego.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wieś interesująca kulturowo ze względu na występowanie stanowisk szczególnie osady kultury pomorskiej okresu halszackiego. Ponadto interesująca jest zachowana mała ulicówka, a także dwór, który wpisany jest do rejestru zabytków. Dlatego w sporządzanych planach zagospodarowania przestrzennego wsi należy dążyć do zachowania układu przestrzennego wsi, a w szczególności jej

rozplanowanie i zabudowę objętą rejestrem i ewidencją konserwatorską. Ochroną należy także objąć cmentarz o zachowanym układzie i drzewostanie, a zachowane nagrobki uporządkować.

## DZIETRZYCHOWICE

### Historia

Dzietrychowice są prawdopodobnie pierwszą wsią kolonialną założoną w początkach XIII wieku na leśnym karczunku. Osadnicy, lokowanej w okresie lat 1217-1227 Dragowiny, otrzymali przywileje na wzór tych, jakie mieli chłopci Dzietrychowic. Wieś typu łańcuchówka, ciągnąca się równoleżnikowo wiele kilometrów, położona jest wzdłuż drogi z Jabłonowa do Pożarowa. W średniowieczu okresowo podzielona była na sześć odrębnych dóbr. Istniały trzy, zachowane do dziś folwarki. Część wsi z folwarkiem środkowym stanowiła od 1304 roku uposażenie żagańskiego szpitala św. Ducha, należącego do klasztoru augustianów. Pozostałe części wsi z folwarkami Dolnym i Górnym, należały do różnych rodzin rycerskich, m. in. Promniców, Knobelsdorffów, Kotwiczów, Kelbichenów, a w nowszych czasach: Reussów, Neumanów, Lusi, Meherów, Stosselów i Haugwitzów. W roku 1786 we wsi były dwie szkoły, dwa młyny wodne, a liczba mieszkańców wynosiła 830 osób. We wsi zachowane są cenne zabytki architektury: kościół z XIII wieku, wieża mieszkalna z XIV wieku, pałac z XVIII-XX wieku z relikwiami XIV-wiecznej wieży mieszkalnej, dawny folwark klasztorny z zabudową z XVIII-XIX wieku.

### Archeologia

Podczas badań powierzchniowych AZP przeprowadzonych w 1989 roku zarejestrowano 44 stanowiska archeologiczne. Są to ślady i punkty osadnicze sięgające epoki kamiennej, kultury łużyckiej, okresu rzymskiego, starożytności. Jest też osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, cmentarzysko ciałopalne z tego okresu, ślady folwarku szpitalnego z XIII wieku i kamień ofiarny. **Krajobraz**

Wieś o zabudowie rozproszonej położona jest na płaskim terenie w otwartym krajobrazie rolniczym. Wśród zabudowy zagrodowej dominuje kościół wieżowy oraz zespół pałacowo-parkowo-folwarczny. Krajobraz wzbogaca wieża rycerska stojąca nad stawem.

### Rozplanowanie

Wieś o pierwotnym planie łańcuchówki położona jest przy drodze łączącej Żagań z Brzeźnicą.

### Stan zachowania

W ciągu XIX-XX wieku nastąpiło rozwinięcie planu poprzez powstanie równoległych ulic.

### Dominanty

Wśród zabudowy zagrodowej wyróżnia się kościół pochodzący z 2 połowy XIII wieku, gotycko-renesansowy. W 2 ćwierci XVII wieku dobudowano kaplicę grobową. W latach 1670-1810 roku kościół był w rękach żagańskich augustianów. Oni to w 1691 roku ufundowali bogate wyposażenie. Odnawiany i przebudowywany w ciągu wieku XVIII, XIX i XX zachował swoją bryłę składającą się z jednej nawy, prostokątnego prezbiterium od strony wschodniej i XV-wiecznej wieży od strony zachodniej. Bryły zamknięte wysokimi dachami dwuspadowymi krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Wieża kwadratowa górą przechodzi w ośmiobok zamknięty wysokim dwuczłonowym dachem krytym blachą. Bryła wzbogacona kruchtą i zakrystią. Elewacje tynkowane o otworach okiennych zamkniętych łukiem półkolistym. Całość otacza mur kamienny, przy którym stoi średniowieczny krzyż pokutny.

Poza wsią, na niewielkim wyniesieniu, nad stawem stoi wieża rycerska wzniesiona w XV wieku jako świecka budowla obronna otoczona fosą. Zbudowana z kamienia, na planie kwadratu, trzykondygnacyjna o wysokim dachu namiotowym. Pomimo przebudów w ciągu wieków zmieniających otwory okienne, wprowadzenie tynków i boniowania w narożnikach budowla nie straciła średniowiecznego charakteru. W pobliżu kościoła leży zespół folwarczny, wśród którego wyróżnia się pałac z XIV-XV wieku, przebudowany w XVI, XVII XVIII i XX wieku. Budynek założony na planie wydłużonego prostokąta, dwukondygnacyjny z niskim dachem dwuspadowym krytym łupkiem. W kalenicy centralnie umieszczona wieżyczka nakryta wysokim dachem czterospadowym. Fasada z trzema pozornymi ryzalitami ustawionymi szczytowo, podzielona gzymsem. Przed wejściem czterofilarowy ganek z tarasem na piętrze. Budynek gospodarczy na planach wydłużonego planu zamknięte dwuspadowym dachem, w większości kryte ceramiczną dachówką. Elewacje tynkowane i kamienne, wieloosiowe o otworach zamkniętych łukiem odcinkowym. Budynek obory o elewacjach kamiennych z ryzalitem w części centralnej ustawionym szczytowo. Drugi folwark założony w 3 ćwierci XIX wieku. Są to budynki na planach wydłużonego prostokąta przykryte dwuspadowymi i naczółkowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką. Budynek gospodarczy z lat 1849, 1870, 1880 założony na planie wydłużonego prostokąta z wysokim dwuspadowym dachem krytym dachówką lub eternitem. Elewacje ceglane i kamienne o otworach zamkniętych łukiem odcinkowym. Są też budynki dwukondygnacyjne. Na początku XX wieku wzniesiono świetlicę na rzucie prostokąta o dachu dwuspadowym krytym dachówką ceramiczną. Koniec XIX i początek XX wieku przynosi wiele budynków użyteczności publicznej jak np. szkoła, dom ludowy. Szkoła wzniesiona na rzucie prostokąta o dwuspadowym dachu krytym ceramiczną dachówką. Elewacje ceglane, wieloosiowa o dużych oknach zamkniętych łukiem odcinkowym z dwukondygnacyjnym ryzalitem ustawionym szczytowo. Dom ludowy na rzucie wydłużonego prostokąta o dachu dwuspadowym krytym ceramiczną dachówką. Elewacje tynkowane, podzielone lizenami, między którymi znajdują się duże okna o łuku półokrągłym. Stolarka wielopolowa.

### Zabudowa

Zabudowa zagrodowa z XIX wieku, w większości z jego 2 połowy XIX wieku, która skupia się w centralnej części wsi. Na obrzeżach wsi wprowadzono zabudowę w 1 połowie XX wieku. Zagrody dość zwarte składają się przeważnie z 3-5 budynków usytuowanych na planie przeważnie podkowy i czworoboku. Wiele budynków ustawionych szeregowo. Najwcześniejsze budynki o przysadzistych bryłach zamknięte wysokimi dachami dwuspadowymi krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje tynkowane, wieloosiowe (5-7) pozbawione lub o bardzo skromnym detalu w formie opaski lub gzymsu najczęściej taśmowego. W centralnej osi budynku - drzwi. Nieliczne budynki dwukondygnacyjne o dachach naczółkowym, elewacjach tynkowanych i dość małych otworach okiennych ze stolarką wielopolową. Niekiedy szczyty deskowane. Późniejsze domy o dachach z niższym kątem nachylenia i elewacjach tynkowanych i ceglanych o bogatym detalu architektonicznym w formie rombów, kostkowych, schodkowych czy profilowanych gzymsów lub gzymsów-podokienników. Gzymsy wieńczące podkreślają dość często ściankę kolankową lub szczyty. Otwory w profilowanych lub taśmowych opaskach. W ścianie kolankowej przeważnie rząd prostokątnych lub zamkniętych łukiem półokrągłym okienek. Przy drzwiach znajdujących się w części centralnej przylega drewniany ganek. W szczytach blendy o łukach ostrych, półokrągłych lub odcinkowych. Budynek z początku XX wieku o dachach czterospadowych lub naczółkowych krytych ceramiczną dachówką karpiońską, elewacjach tynkowanych, krótszych, skromniejszym detalu architektonicznym. Dość często w części centralnej pojawia się dwukondygnacyjny ryzalit lub nastawka ustawione szczytowo. Budynek gospodarczy dość często na rzutach wydłużonego prostokąta zamknięte dwuspadowym dachem krytym dachówką ceramiczną. Elewacje w większości ceglane niekiedy kamienne z ceglaną ścianką kolankową lub szczytem. Otwory zamknięte łukiem odcinkowym. Pojedyncze budynki w konstrukcji szachulcowej. Stodoły w większości o elewacjach pozbawionych detali architektonicznych. Są tam jedynie wrota zamknięte przeważnie łukiem odcinkowym.

### Zieleń

W części rezydencjonalnej zespołu rozciąga się park krajobrazowy założony w XIX wieku. Występuje tu 18 gatunków drzew,

najstarsze dęby mają około 200 lat. Wiele drzew można uznać za pomniki przyrody. W parku założono sztuczny, prostokątny staw. Cmentarz przykościelny założony prawdopodobnie wraz z powstaniem kościoła na planie prostokąta, na którym zachowało się jedno drzewo (klon) i jeden wolnostojący nagrobek z 1 połowy XIX wieku. Na elewacjach kościoła wmontowane są barokowe płyty. Tuż za ogrodzeniem terenu przykościelnego, na północ od wiejskiej drogi na początku XX wieku założono ewangelicki cmentarz na planie prostokąta. W jego północnej części zlokalizowano kaplicę do której biegnie aleja wysadzana lipami. Kaplica wzniesiona w 1 połowie XX wieku. Brak historycznych nagrobków są jedynie z 2 połowy XX wieku.

#### **Stan zachowania**

Pomimo rozwinięcia planu w ciągu XIX-XX wieku poprzez powstanie równoległych ulic, czytelny jest plan łańcuchówki, przy której obok zabudowy zagrodowej zachowały się dominanty jaką jest kościół oraz zespół pałacowo-folwarczno-parkowy. Zachowała się również, malowniczo położona nad stawem, średniowieczna wieża rycerska. Niestety w przestrzeń historyczną wprowadzono szereg budynków współczesnych, które są elementem dysharmonizującym wśród starej zabudowy. Wiele też domów mieszkalnych zmieniło swój wygląd poprzez wprowadzenie dużych otworów okiennych likwidując detal architektoniczny i prawdopodobnie ozdobną stolarkę okienną. W złym stanie znajduje się park, gdyż z braku pielęgnacji zatarł się jego układ poprzez liczne samosiejki i ubytki w starodrzewiu. Zachował się natomiast czytelny układ cmentarza oraz przyściennie płyty nagrobne, które wymagają konserwacji. Czytelny też jest układ drugiego cmentarza z dobrze zachowaną kaplicą i aleją lipową.

#### **Znaczenie kulturowe**

Pomimo pewnej degradacji przestrzeni wieś reprezentuje duże wartości kulturowe ze względu na zachowane rozplanowanie, a także na nagromadzenie obiektów dużej klasy jak średniowieczny kościół i wieża rycerska, należąca do nielicznie zachowanych na terenie naszego województwa, park krajobrazowy, które to obiekty wpisane są do rejestru zabytków. Ponadto listę tę uzupełniają liczne obiekty objęte ewidencją konserwatorską z zakresu architektury i zieleni. Wśród stanowisk archeologicznych o małej i średniej wartości odnotowujemy osady o dużej wartości, dawny folwark szpitalny założony przez augustianów z Nowogrodu Bobrzańskiego. Prace ziemne, a także prace ziemne na obszarze stanowisk archeologicznych wymagają uzgodnienia z LWKZ. Ponadto proponuje się we wsi wyznaczyć strefę ochrony konserwatorskiej, dla której należy opracować zasady kształtowania tej przestrzeni.

## **GORZUPIA**

#### **Historia**

O początkach wsi brak danych. Położona jest koło Gorzupi Dolnej, po drugiej stronie Bobru. Nieznany jest też pierwotny układ osady. Obecnie jest to wielodrożnica. Pierwsza wiadomość o „Gladis Gorpe” pochodzi z 1426 roku. Od tego czasu do roku 1622 była w posiadaniu rodziny Gladis (Gładysz). Następnymi panami wsi byli: v.Tausch, v.Unruh, v.Seelstrang. Od 1745 część Gorzupi należała do kamery księżęcej. Poza nazwą, świadczącą o rodzinnym pochodzeniu wsi, Gorzupia nie ma wartości kulturowych.

#### **Archeologia**

Podczas badań powierzchniowych AZP zarejestrowano 12 stanowisk archeologicznych sięgających epoki brązu, starożytności i późnego średniowiecza. Są też osady kultury łużyckiej okresu halsztackiego, okresu rzymskiego, wczesnego i późnego średniowiecza, a także cmentarz ciałopalny okresu rzymskiego.

#### **Krajobraz**

Wieś o charakterze zagrodowym położona na terenie pagórkowatym w zamkniętym, leśnym krajobrazie.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o planie wielodrożnicy położona jest przy bocznej drodze na zachód od drogi Nowogród Bobrzański-Żagań.

#### **Stan zachowania**

Plan wsi rozwinięty został w XIX i XX wieku i zatarł się jego pierwotny plan poprzez liczne wyburzenia.

#### **Zabudowa**

Zagrody w układzie rozluźnionym, w większości na planie podkowy lecz nie brakuje budynków ustawionych do siebie równolegle, szczególnie na obrzeżach wsi. Budynki z około połowy XIX wieku o przysadzistych bryłach, wysokich, dwuspadowych dachach krytych ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane, wieloosiowe o taśmowych gzymsach i opaskach, a niekiedy lizeny opinają narożniki. Budynki późniejsze zamknięte niższymi dachami, często ze ścianką kolankową podkreśloną gzymsem. W narożnikach boniowane lizeny, a opaski wzbogacono kluczem. Otwory niekiedy zamknięte łukiem odcinkowym. W części centralnej czasami zachował się drewniany lub murowany ganek. Budynki gospodarcze o elewacjach ceglanych, rzadziej tynkowane. W wielu elewacjach szczytowych występują długie, wentylacyjne otwory. Na przełomie lat 1919/1920 wzniesiono kompleks budynków elektrowni. Są to bryły zamknięte dwu i czterospadowym dachem o tynkowanych elewacjach. W 1920 roku przy elektrowni powstał pawilon na planie wieloboku o dwóch kondygnacjach zamkniętych dachem wielospadowym krytym ceramiczną dachówką. Elewacja parteru tynkowana, a I piętra oszalowana.

#### **Zieleń**

Na zachód od wsi, w lesie na krawędzi wysoczyzny w XIX wieku ewangelicy założyli cmentarz na planie zbliżonym do prostokąta. Na terenie rosną dęby nie tworząc alej. Wolnostojące nagrobki zachowały się fragmentarycznie.

#### **Stan zachowania**

Rozwinięty w XIX-XX wieku plan rzędówki, obecnie zatarł się poprzez liczne wyburzenia zabudowy historycznej. Wprowadzono natomiast szereg zabudowy współczesnej, pawilonowej która stała się elementem dysharmonizującym w historycznym układzie przestrzennym. Zmieniła się także zabudowa, szczególnie mieszkalna. Drewniane ganki zamieniono na murowane, często nie pasujące do bryły budynku. Nie zwracano także uwagi na kompozycję elewacji przy wprowadzaniu dużych otworów okiennych, niekiedy nie wszystkich. Wówczas to likwidowano detal architektoniczny, pozostawiając niejednokrotnie fragmenty bez uzasadnienia kompozycyjnego. Degradacji uległ także cmentarz, którego plan cmentarza jest nieczytelny. Jedynie starodrzew wskazuje na istnienie tu cmentarza. Zachowane fragmenty nie pozwalają na datowanie nagrobków.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wieś o minimalnym znaczeniu kulturowym. Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne, gdzie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego w uzgodnieniu z LWKZ. Ochronie podlegają także obiekty objęte ewidencją konserwatorską.

## **GORZUPIA DOLNA Historia**

Wieś położona na wschodnim brzegu Bobru, przy drodze z Żagania do Nowogrodu Bobrzańskiego. Pierwotna nazwa polska wskazuje, że założona została na miejscu starszej osady z XII wieku. Czas przekształcenia przestrzennego wsi (ulicówka) i nadania jej

prawa niemieckiego określa istniejący tutaj kościół z XIII wieku. Wieś zreformowana została w oparciu o rodzinny żywioł etniczny. Pierwsza wzmianka źródłowa pochodzi z 1380 roku, a miejscowość zapisana została jako „Gerop”. Od średniowiecza wieś miała dwóch właścicieli. W roku 1380 wymieniony jest Kittlitz, potem występują Knobelsdorff (1474), Schaffgotsch (1494), Berge (1535), Dyhern (1673) i inni. W 1845 roku było w Gorzupi 309 mieszkańców, 50 domów i młyn wodny. Zachowany jest kościół z XIII-XVI wieku oraz ruina dworu z XVI wieku.

#### **Archeologia**

W czasie badań powierzchniowych AZP prowadzonych w 1989 roku zanotowano 32 stanowiska archeologiczne. Są to w większości ślady i punkty osadnicze pochodzące z mezolitu, epoki kamiennej, okresu rzymskiego, wczesnego i późnego średniowiecza. Są też osady okresu lateńskiego, rzymskiego, wczesnego i późnego średniowiecza, a także cmentarzyska ciałopalne kultury łużyckiej z epoki brązu, okresu rzymskiego.

#### **Krajobraz**

Wieś o charakterze zwartej zabudowy zagrodowej położona jest na płaskim terenie w otoczeniu lasów i łąk. Wśród zabudowy zagrodowej dominuje zespół dworsko-parkowo-folwarczny oraz kościół.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o planie rozwiniętej ulicówki położona jest przy drodze Nowogród-Żagań.

#### **Dominanty**

Na obrzeżu wsi, otoczony kamiennym murem, w obrębie którego w XVIII wieku wzniesiono kaplicę na planie kwadratu o dachu namiotowym, stoi kościół pochodzący z 2 połowy XIII wieku, przekształcony nieco w późniejszych czasach o formach gotycko-renesansowych. Jest to budowla wzniesiona z kamienia polnego i cegły składająca się z nawy, prezbiterium. Bryły zamknięto wysokimi dachami dwuspadowymi krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Kwadratowa bryła, w górnej kondygnacji przechodzi w ośmiobok zakończony dachem ośmiopłociowym krytym blachą. Wnętrze nakryte sklepieniami krzyżowym i sieciowym. Drugą dominantą jest zespół folwarczny z XIX wieku założony na planie podkowy. Wśród zabudowy wyróżnia się pałac, którego początki sięgają XVI wieku. Jest to bryła o dwóch kondygnacjach o tynkowanych elewacjach z kamiennym portalem w elewacji frontowej. Budynki folwarczne o rzutach w kształcie wydłużonego prostokąta zamknięte dachem dwuspadowym kryte eternitem. Niekiedy dwukondygnacyjne. Elewacje ceglane, szczyty których podzielone są lizenami.

#### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa pochodzi z XIX wieku. Zagrody w zwartym układzie składają się z 2-4 budynków połączonych niekiedy szeregowo, ustawionych w większości na planie podkowy lub litery „L”, czasami do siebie równolegle. Budynki wcześniejsze o bryłach bardziej przysadzistych zamkniętych wysokimi dwuspadowymi czy naczółkowymi krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje tynkowane, wieloosiowe o otworach okiennych ujętych w taśmowe opaski z kluczem. W budynkach późniejszych pod okapem niejednokrotnie wprowadzono pas małych okienek, a w narożnikach lizeny. Nie brak także budynków sięgających do dwóch, trzech kondygnacji, w których kondygnacje podkreśla gzyms taśmowy, niekiedy profilowany. Okna czasami zamknięte łukiem odcinkowym. Są też elewacje z jaśniejszej cegły o pasach gzymsu z ciemniejszej cegły. Domy mieszkalne z lat 30-tych, które w większości znajdują się na obrzeżach wsi o wysokich, czterospadowych i naczółkowych dachach, krótkich, tynkowanych elewacjach. Przy elewacjach drewniane ganki. Budynki gospodarcze o dachach dwuspadowych krytych dachówką karpiońską i elewacjach ceglanych, a także kamiennych, niekiedy tynkowanych, ozdabianych szczelinowymi długimi, pionowymi otworami i gzymsami rombowymi.

Na początku XX wieku we wsi wzniesiono dom ludowy. Bryła zamknięta dwuspadowym dachem krytym ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje o otworach zamkniętych łukiem półokrągłym. Około 1930 roku, w pobliżu wsi, na północny-zachód, powstał ośrodek wypoczynkowy.

#### **Zieleń**

Do zieleni komponowanej należy park założony przy rezydencji w XIX wieku. Najstarszym cmentarzem we wsi jest cmentarz przykościelny założony przez ewangelików w XVII wieku, na planie owalu, w centrum którego znajduje się kościół. Z tego okresu zachowały się płyty nagrobne wmurowane w ściany kościoła. W 2 połowie XIX wieku w południowo-wschodniej części cmentarza wzniesiono kostnicę.

W 2 połowie XIX wieku, poza wsią, przy drodze do lasu (w pobliżu szosy Żagań-Zielona Góra) założono cmentarz ewangelicki na planie prostokąta z aleją klonową na osi. Na terenie cmentarza liczne fragmenty wolnostojących nagrobków.

#### **Stan zachowania**

Pomimo rozwinięcia planu czytelny jest pierwotny plan ulicówki pochodzący z XIII wieku. Z XIII wieku, z jego 2 połowy zachował się także w dobrym stanie kościół. Częściowo zdegradowany jest natomiast zespół folwarczny ze względu na ubytki w zabudowie gospodarczej, a także zmiany dokonane w elewacjach. Często poszerzono otwory nie bacząc na formę otworów. W ruinie pozostaje także pałac. Liczne ubytki można także odnotować w zabudowie zagrodowej. Ponadto przy remontach budynków mieszkalnych wprowadzono zbyt duże okna likwidując prawdopodobnie ozdobną stolarkę, a niekiedy detal architektoniczny. Drewniany werandy zamieniono na murowane dobudówki, nie zawsze pasujące do bryły budynków. Z zieleni komponowanej zachował swój układ cmentarz przykościelny. Nie zachował się natomiast starodrzew. Płyty nagrobne wymagają prac konserwatorskich.

Układ cmentarza leśnego częściowo zatarty, a starodrzew w dobrym stanie. W złym stanie znajdują się nagrobki zachowane fragmentarycznie.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wśród stanowisk o małym i średnim znaczeniu wyróżniają się osady z epoki kamiennej, epoki brązu i okresu rzymskiego, które winny być poddane badaniom archeologicznym. Pozostałe winny być pod nadzorem archeologicznym, czyli prace ziemne wymagają nadzoru archeologa działającego w porozumieniu z LWKZ.

Największą wartością wsi jest kościół, który wpisany jest do rejestru zabytków. Wartością, którą należy chronić jest zachowane rozplanowanie wsi. Dlatego w planach zagospodarowania przestrzennego należy chronić rozplanowanie oraz gabaryty i formę zabudowy. Pod ochroną konserwatorską są także obiekty o dużej wartości kulturowej, które objęte są ewidencją konserwatorską. Duże znaczenie kulturowe ma cmentarz przykościelny, na którym zachowały się barokowe płyty nagrobne.

## **GRYŻYCE (wieś należąca do sołectwa Miodnica)**

#### **Historia**

Wieś położona na zachodnim brzegu Bobru, niedaleko Żagania, ma metrykę średniowieczną i amorficzny układ, mogący świadczyć, że był to pierwotnie żręb, na co wskazuje również patroniczna nazwa (gospodarstwo rodziny Gryżyców). Z czasem powstał



tutaj folwark, obsługiwany przez miejscowych chłopów i nie było powodu przeprowadzenia reorganizacji przestrzennej osady. Jako lenni posiadacze wsi wymienieni zostali Knobelsdorffowie (1411), Unwude (1461) i Promnicowie (1463). Do 1850 roku Gryźyce powiązane były z jednym z dóbr dzierzychowickich, władanych kolejno przez Promniców, Reutzów i Neumanów. Następnie w dokumentach przewija się kilkunastu różnych, następujących kolejno właścicieli bądź dzierżawców. W 1 ćwierci XX wieku w Gryźcach zbudowano tamę na Bobrze, a przy niej elektrownię. Teren wsi podlega ochronie archeologicznej, z uwagi na występujące tutaj stanowiska osadnicze. Resztki folwarku pochodzą z XVNI-XIX wieku.

#### **Archeologia**

Podczas badań powierzchniowych AZP prowadzonych w 1989 roku zarejestrowano 7 stanowisk archeologicznych. Są to w większości ślady i punkty osadnicze datowane na okres halszacki, starożytność i późne średniowiecze. Odnotowano także cmentarzysko z okresu rzymskiego i z epoki brązu, okresu halszackiego, kultury łużyckiej.

#### **Krajobraz**

Osada folwarczna położona na płaskim terenie wśród łąk i lasów. Po wschodniej stronie wsi płynie rzeka Bóbr, nad którą stoi dominanta, jaką jest elektrownia.

#### **Rozplanowanie**

Miejscowość bez wyraźnego planu położona na lewym brzegu Bobru.

#### **Dominanty**

Dominantę z 2 połowy XIX wieku jakim był folwark zastąpiła nowa bryła elektrowni powstałej w latach 30-tych XX wieku.

#### **Zabudowa**

Zabudowa z końca XIX i początku XX wieku. Budynek zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką o elewacjach wieloosiowych, tynkowanych, w większości o skromnym, w formie gzymsów i opasek, detalu architektonicznym.

#### **Zieleń**

Brak zieleni komponowanej.

#### **Stan zachowania**

Wieś zmieniła swój charakter rolniczy, na przemysłowy, kiedy w miejsce rozebranego folwarku wzniesiono elektrownię. Z zabudowy folwarcznej zachował się jeden budynek gospodarczy, który znajduje się w złym stanie. W dobrym stanie znajduje się elektrownia wodna.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wieś bez znaczenia kulturowego. Jedynie pojedyncze obiekty o dużych wartościach kulturowych proponuje się objąć ewidencją konserwatorską. Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne, gdzie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego działającego w uzgodnieniu z LWKZ.

## **JELEININ**

#### **Historia**

Wieś typu łańcuchówka, rozciągnięta wzdłuż strumienia będącego prawobrzeżnym dopływem Brzeźnicy, przecina po linii południkowej drogę Żagań-Kożuchów. Układ planu, pierwotna niemiecka nazwa i charakterystyczna, XIII-wieczna architektura kościoła, wskazują na kolonialne pochodzenie wsi, założonej na leśnej porębie przez obcych przybyszów. Od średniowiecza Jelenin stanowił trzy osobne dobra, przynależne do różnych właścicieli. Wśród nich wymieniony jest szprotawski klasztor magdalenek (1312-1810), żagańscy augustianie oraz rody rycerskie: v.Ponikau (1299r.), v.Promnic (1404-1521), v.Knobelsdorff. W związku z podziałem wsi istniały, od czasów średniowiecznych po wiek XX, trzy folwarki. W 1786 roku było we wsi 120 domów i 864 mieszkańców. Kościół należał do katolików, a luteranie w części przypisani byli do zboru w Chotkowie, a części zaś w Witkowie. W Jeleninie zachował się XIII-wieczny kościół, przebudowany w końcu XV wieku. Z czasu przebudowy pochodzi sieciowe sklepienie wsparte na filarach, które dzielą korpus na dwie nawy. Opodal kościoła znajduje się pałac z XVII wieku, w obecnej postaci ukształtowany w przebudowie, przeprowadzonej w latach 1869-1871. Przyległa zabudowa folwarczna pochodzi z 1856-1864. Drugi pałac z XVI —XVI 11 wieku jest w ruinie.

#### **Archeologia**

Podczas badań powierzchniowych AZP zarejestrowano 70 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze sięgające neolitu, mezolitu, epoki kamiennej, kultury łużyckiej, starożytności, a w większości wczesnego i późnego średniowiecza do czasów nowożytności. Prawdopodobnie jest też cmentarzysko ciałopalne i osada kultury łużyckiej. Osada kultury pomorskiej znana z literatury niemieckiej niestety nie została zweryfikowana podczas badań AZP.

#### **Krajobraz**

Zabudowa o charakterze rozproszonym położona w krajobrazie otwartym, rolniczym z dominantami historycznymi jaką jest kościół i zespół pałacowo-folwarczno-parkowy.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o planie długiej łańcuchówki składającej się z trzech części, położona przy drodze Żagań-Kożuchów. W części centralnej usytuowany jest kościół oraz zespół pałacowo-folwarczno-parkowy. Na krańcach północnej części wsi położony jest zespół dworsko-folwarczno-parkowy.

#### **Dominanty**

W centrum wsi, u zbiegu dróg prowadzących z Żagania, Kożuchowa i z Wrzesin, na lekkim wyniesieniu, stoi kościół (Jelenin) otoczony kamiennym murem przy którym w 1746 roku wzniesiono kaplicę grobową nakrywając ją dachem namiotowym. Kościół wzniesiono w 2 połowie XIII wieku z kamienia narzutowego i rudy darniowej na planie dwóch prostokątów. Prezbiterium i nawa zamknięte wysokimi dachami pokryte dachówką karpiońską. W XIV wieku po zachodniej stronie kościoła, dostawiono kwadratową, przysadzistą wieżę. Wnętrze o sklepieniach krzyżowo-żebrowych i sieciowych. W pobliżu kościoła znajduje się zespół folwarczny (Jelenin Górny), w którym dominuje pałac wzniesiony w latach 1791-1805 na planie prostokąta. W latach 1869-1871 do elewacji południowej dobudowano palmiarnię i zmieniono wystrój elewacji oraz wnętrz. Powstała klasycystyczna bryła urozmaicona kolumnowym portykiem, zamknięta spłaszczonym, czterospadowym dachem krytym łupkiem. Elewacje tynkowane, wieloosiowe. Nad oknami trójkątne naczółki. Wnętrza o bogatej sztukaterii. W zespole folwarcznym na początku XIX wieku wzniesiono oficynę o wysokim dachu krytym ceramiczną dachówką. Elewacje tynkowane o otworach okiennych zamkniętych łukiem odcinkowym. Budynek gospodarczy z 3-4 ćwierci XIX wieku zamknięte dwuspadowymi dachami o wieloosiowych, kamiennych elewacjach. Otwory okienne o łuku odcinkowym. W niektórych budynkach szczyty ozdobione długimi, wąskimi otworami wentylacyjnymi. Drugi folwark (Jelenin Dolny) założony na planie czworoboku, związany jest z dworem z 1 połowy XVIII wieku, przebudowany w 2 połowie XVIII. Dwór wzniesiony w 2 połowie XVIII wieku. Jest to budowla na rzucie kwadratu, dwukondygnacyjna z dachem mansardowym krytym ceramiczną dachówką. Fasada tynkowana siedmioosiowa z trzysiosowym, trójkondygnacyjnym ryzalitem zamkniętym szczytem. Parter boniowany. W zespole stoi także dom zarządcy z 1860 roku, założony na rzucie prostokąta z wysokim dachem polskim krytym ceramiczną dachówką. Elewacje tynkowane, bez podziału, wieloosiowe. Budynek

gospodarcze niekiedy ze sobą połączone, na planach wydłużonego prostokąta, parterowe, pojedyncze dwukondygnacyjne, zamknięte wysokimi dachami krytymi ceramiczną dachówką lub eternitem. Elewacje w większości kamienne, wieloosiowe o otworach z cegły zamknięte łukiem odcinkowym.

#### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa rozluźniona pochodzi z XIX wieku, a w większości z jego 2 połowy. Starsze budynki skupione są w centrum wsi, na obrzeżach z początku XX wieku i współczesne. Zagrody składają się z 3-5 budynków ustawionych na planie czworoboku, a częściej podkowy. Budynki wolnostojące, czasami połączone szeregowo. Najstarsze budynki z 1 połowy XIX wieku o przysadzistych bryłach przykrytych dwuspadowymi, niekiedy naczółkowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane, rzadziej ceglane, wieloosiowe. Okna prostokątne sporadycznie zamknięte łukiem odcinkowym ujęte w taśmowe opaski. Domy z późniejszego okresu z 3-4 ćwierci XIX wieku o dachach z mniejszym kątem nachylenia. Elewacje wzbogacone detalem w formie profilowanej opaski, lizen w narożnikach, gzymsów podkreślających dość często szczyty i ściankę kolankową, w której znajduje się rząd prostokątnych lub zamkniętych łukiem półokrągłym okienek. Do budynku niekiedy przylega, w części centralnej drewniany ganek. W budynkach z końca i początków XX wieku wprowadza się w części centralnej dwukondygnacyjny ryzalit lub nastawkę ustawione szczytowo. Rzadko pojawiają się budynki dwukondygnacyjne.

Budynki gospodarcze zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje ceglane, rzadziej tynkowane i kamienne o ceglanych szczytach czy ściance kolankowej. Pojedyncze budynki o elewacjach w pasy z jasnych i ciemnych cegieł. Ciemniejszą cegłę stosowano niekiedy przy geometrycznych ornamentach. Geometryczny ornament tworzone przy pomocy otworów wentylacyjnych umieszczonych niekiedy w blendach znajdujących się w partiach szczytowych elewacji zamkniętych niekiedy łukiem odcinkowym, półokrągłym rzadziej ostrym. Stodoły najczęściej o ceglanych elewacjach pozbawione detalu i otworów okiennych. Występuje jedynie jedna, dwie lub trzy osie wrót zamkniętych łukiem odcinkowym. Rzadko pojawiają się budynki gospodarcze dwukondygnacyjne, najczęściej o 1% kondygnacji.

#### **Zieleń**

W części rezydencjonalnej zespołu (Jelenin Dolny) założono w XVIII-XIX wieku park typu krajobrazowego, w miejsce ogrodu barokowego. Elementami przestrzennymi jest polana, grupy drzew oraz dwa małe stawy połączone kanałem z mostkiem i przepustem. Przecięty wiek drzew 140-150 lat.

Wraz z kościołem w XIII wieku założono cmentarz na planie zbliżonym do owalu. Całość otoczono kamiennym murem. Na terenie cmentarza rosną lipy, jesiony, kasztanowiec. W 1746 roku wzniesiono kaplicę grobową. Na murach kościoła znajdują się płyty nagrobne renesansowe i barokowe. Przy drodze polnej, na północ od szosy Kożuchów-Żagań w 2 połowie XIX wieku ewangelicy założyli cmentarz na planie prostokąta z aleją lipową na osi i unikalnym szpalerem żywotników, które być może zasadzono przy regulacji cmentarza w 1 połowie XX wieku. Na terenie cmentarza zachowały się jeszcze wolnostojące nagrobki.

#### **Stan zachowania**

Wieś zachowała plan ulicówki z dość czytelnym podziałem na trzy części. Zachował się zagrodowy charakter wsi z dominantami, chociaż jeden z folwarków znajduje się w ruinie, szczególnie dwór. Tuż za zabudowaniami zespołu folwarcznego (Jelenin Dolny) wprowadzono współczesne, dysharmonizujące, budynki gospodarcze. W złym stanie znajdują się także oba parki, szczególnie park dworski, w których ubytki w starodrzewie i samosiejki zatarty kompozycję parków.

Do obecnej chwili zachowało się rozplanowanie cmentarza przykościelnego oraz jego starodrzew. Kaplicę zaadaptowano na salkę katechetyczną w 1977 roku. Zamontowane na elewacjach kościoła płyty wymagają konserwacji. Plan cmentarza polnego jest słabo czytelny chociaż starodrzew zachował się w dobrym stanie. W gorszym stanie zachowały się żywotniki, które stopniowo giną. Wolnostojące nagrobki porożbijane składowane w północno-wschodniej części cmentarza.

#### **Wartości kulturowe**

Wieś administracyjnie podzielona na trzy części. Podział ten oddaje charakter wsi o planie długiej łańcuchówki, gdzie zabudowa skupia się na trzech odcinkach. Najbardziej zwarta, wzbogacona dominantami jest część środkowa, gdyż tutaj skupia się nie tylko kościół i zespół pałacowo-folwarczno-parkowy, lecz także najstarsza zabudowa. Wieś ta jest cenna kulturowo ze względu na bogate osadnictwo sięgające czasów neolitu poprzez wszystkie okresy pradziejowe o czym świadczą liczne stanowiska archeologiczne, gdzie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Bogata jest także w obiekty o dużym znaczeniu kulturowym jak kościół, pałace z parkami, które wpisane są do rejestru zabytków, a także liczną zabudowę zagrodową datowaną na koniec XVIII i wiek XIX, z której część objęta jest ewidencją konserwatorską. Dlatego też postuluje się wprowadzić strefę ochrony konserwatorskiej dla której należy opracować zasady kształtowania przestrzeni, aby uchronić wieś od dysharmonizującej zabudowy, która zaczęła się pojawiać we wsi, degradując przestrzeń historyczną.

Należy również zadbać o zachowane cmentarze, które wzbogacają przestrzeń wsi dzięki zachowanej zieleni, a ponadto zachowane obiekty szczególnie na cmentarzu przykościelnym stanowią o dużą wartość kulturową.

Proponuje się wpisać do rejestru zabytków zespół pałacowo-folwarczny.

## **KOCIN**

#### **Historia**

Kocin jest małą wsią o układzie rzędownym, dziś znacznie zatartym. Polska nazwa wsi wskazywać może na jej dawne pochodzenie, odleglejsze niż pierwsza wzmianka z 1320 roku. A jeśli założono ją po okresie wzmoczonej kolonizacji, to w oparciu o polski żywioł etniczny. W 1326 roku odnotowana źródłowo jako „Kotin”. W 1320 roku właściciel Kocina, kożuchowski wójt Godin sprzedał wieś v.Nostitzowi. Od 1482 należała do klasztoru magdalenek w Szprotawie. W 1843 roku wieś liczyła 24 domy oraz 119 mieszkańców. Wartości kulturowe wsi nikle.

#### **Archeologia**

Podczas badań powierzchniowych AZP przeprowadzonych w 1990 roku zewidencjonowano 6 stanowisk archeologicznych sięgających epoki kamienia i brązu późnego średniowiecza po czasy nowożytnie. Są to ślady i punkty osadnicze oraz osada i cmentarzisko kurhanowe.

#### **Krajobraz**

Wieś o rozluźnionej zabudowie położona na płaskim terenie w otoczeniu lasów.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o planie ulicówki położona przy drodze Żagań-Kożuchów.

#### **Zabudowa**

Zabudowa rozluźniona, w większości w układzie szczytowym pochodzi z 2 połowy XIX wieku i początków XX wieku. Zagrody składające się z 4-5 budynków ustawione przeważnie na planie podkowy. Budynki mieszkalne dość często połączone szeregowo z budynkiem gospodarczym. Budynki o dwuspadowych dachach kryte ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane, rzadziej

ceglane 5-7 osiowe Gzysy taśmowe lub profilowane podkreślają często ściankę kolankową, w której są prostokątne okna. W późniejszych budynkach czasami wprowadza się w dachu wystawkę ustawioną szczytowo. Budynek gospodarczy niekiedy połączony szeregowo o dwuspadowych dachach krytych ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje tynkowane i ceglane, nie brak także kamiennych, wieloosiowych z otworami zamkniętymi łukiem odcinkowym. Czasami elewacje kamienne, w górnej partii ceglane, która jest podkreślona gzymsem. Stodoły niekiedy na planach wydłużonego prostokąta o kamiennych elewacjach i wrotach zamkniętych łukiem odcinkowym.

#### **Zieleń**

Brak zieleni komponowanej.

#### **Stan zachowania**

Pierwotna rzędówka w ciągu XIX wieku rozwinęła się tworząc ulicówkę. Stan zabudowy dość dobry. Nieliczne zmiany w elewacjach domów mieszkalnych związane były z powiększaniem otworów okiennych.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wieś o małym znaczeniu kulturowym. Jedynie ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty o największej wartości, które objęto ewidencją konserwatorską. Ewidencją objęte są także stanowiska archeologiczne, gdzie prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologa działającego w porozumieniu z LWKZ.

## **ŁOZY**

#### **Historia**

Wieś położona nad Kwisą była pierwotnie rzędówką, rozwiniętą w XIX-XX wieku. Polska nazwa i mały układ mogą wskazywać na genezę wsi, wyrosłej ze źrebia-rodzinnego gospodarstwa należącego do Łozy i jego rodziny (miejsce gdzie siedzą Łozy). W źródłach jednak wzmiankowana jest dopiero w 1421 roku, kiedy jest mowa o mistrzu hutniczym w Łozach. Kuźnice funkcjonowały tutaj do XVNI wieku. W 1584 roku kuźnice należały do v.Blanckeusteina, w 1595 do v.Dreylinga, a w 1671 przejął je książę, by trzy lata później sprzedać Kittlizom. Czysze ze wsi w 1445 roku pobierali Knobelsdorffowie, w latach 1541-1651 miasto Żagań, a od 1651 kamera książęca. W 1845 roku było w Łozach 76 domów i 471 mieszkańców. Na mapie z końca XIX wieku zaznaczony został tartak wodny.

#### **Archeologia**

W 1991 roku badania powierzchniowe AZP wykazały istnienie śladów i punktów osadniczych z epoki kamiennej, a także cmentarzysko kurhanowe z epoki kamiennej.

#### **Krajobraz**

**Wieś o zabudowie rozluźnionej położona na płaskim terenie wśród lasów. Po stronie zachodniej wsi płynie rzeka Kwisa.** Rozplanowanie

Wieś o planie rzędówki położona przy bocznej drodze na południe od Rudawicy. W początku XX wieku wprowadzono linię kolejową Żebrzydowice-Żagań.

#### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa pochodzi z XIX wieku, w większości z jej 2 połowy. Wcześniej budynki, niekiedy mieszkalno-gospodarcze o wysokich dachach krytych ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje tynkowane, wieloosiowe (5-7 osi) o małych otworach okiennych obwieszonych opaską taśmową. Budynek z 3-4 ćwierci XIX wieku zamknięte dwuspadowymi dachami o niższym kącie nachylenia i o elewacjach tynkowanych i ceglanych wzbogaconych gzymсами profilowanymi, które podkreślają często ściankę kolankową, w której znajduje się rząd małych okienek. Szczyty niekiedy podkreślone gzymсами z wnękami zamkniętymi łukami odcinkowymi. Narożniki wzbogacone boniami. Są też elewacje ceglane, w których detal architektoniczny wykonany jest z ciemniejszej cegły. Budynek z początku XX wieku, znajdujące się w większości na obrzeżach wsi ,o wysokich dachach krytych dachówką, krótkich elewacjach o dużych oknach ze stolarką trójdziałną. Do budynków przylegają drewniane ganki.

Budynki gospodarcze pochodzą w większości z 4 ćwierci XIX wieku wzniesione z cegły i szlaki hutniczej, a także kamienia. Budynek późniejszy o małych bryłach, elewacjach tynkowanych niekiedy połączonych ze sobą szeregowo.

Okolo 1920 roku wzniesiono dworzec kolejowy.

#### **Zieleń**

Na północ od wsi, na wschód od linii kolejowej na skraju lasu położony jest cmentarz po ewangelicki założony w XIX wieku na planie prostokąta .Na terenie cmentarza rosną dęby, tuje, brzozy. Liczne fragmenty wolnostojących nagrobków.

#### **Stan zachowania**

Wieś zachowała swój charakter zabudowy rozluźnionej usytuowanej przy czytelnym jeszcze, mimo rozwinięcia w XIX-XX wieku, planem rzędówki. Stan zabudowy średni. Nieliczne domy uległy przekształceniom poprzez wprowadzenie nowych otworów okiennych nie pasujących niekiedy do kompozycji elewacji. Zieleń cmentarna zachowała się w dobrym stanie. Zachowało się pierwotne rozplanowanie. Obszar porośnięty jest także lasem sosnowym. Liczne fragmenty nagrobków nie pozwalają na ich datowanie.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wieś o małym znaczeniu kulturowym. Jedynie pojedyncze obiekty proponuje się objąć ewidencją konserwatorską. Wśród nielicznych śladów osadnictwa największe znaczenie ma kurhan prawdopodobnie z epoki kamiennej, który wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych. Pozostałe stanowiska, objęte ewidencją konserwatorską wymagają nadzoru archeologicznego podczas prowadzenia prac ziemnych.

## **MACHÓW (przysiółek wsi Bożnow)**

#### **Historia**

Podżagańska wieś, składająca się z dwu małych rzędówek przedzielonych Bobrem, powstała najpewniej w XII wieku. Pierwotnie istniała tylko lewobrzeżna część, nazwana później polską. W XIII wieku założono część prawobrzeżną, określaną mianem niemieckiej. W dokumencie z 1356 roku wieś nazwana została jako „Machyn”. W 1474 roku część lewobrzeżna należała do Knobelsdorffów, od 1541 roku miało ją miasto Żagań, a od 1651 kamera książęca. Częścią prawobrzeżną władał do roku 1356 mieszczanin Arnold Noldil i dworzanin książęcy v.Kelbechin, następnie klasztor augustianów. W 1914 roku Polnisch Machen i Deutsch Machen przechrzczono na Machenau. Dawny Machów Polski włączony został w granice Żagania. W prawobrzeżnej części zachował się pierwotny układ oraz wartościowa kulturowo zabudowa z XIX wieku.

#### **Archeologia**

Podczas badań powierzchniowych AZP prowadzonych w 1989 roku zarejestrowano 4 stanowiska archeologiczne. Są to ślady

osadnicze i cmentarzysko ciałopalne z okresu halszackiego.

#### **Krajobraz**

**Wieś o charakterze zagrodowym przedzielona rzeką Bóbr, położona na płaskim terenie w otwartym krajobrazie, rolniczym.**

Rozplanowanie

Wieś położona przy bocznej drodze na południowy-wschód od Żagania. Są to dwie rzędówki położone po obu stronach rzeki Bóbr.

#### **Zabudowa**

Zagrody w większości na planie podkowy lub czworoboku składają się z 3-4 budynków. Budynki z połowy XIX wieku o przysadzistej bryle zamknięte wysokim dachem dwuspadowym i naczółkowym, Elewacje tynkowane, rzadziej ceglane, 5-7 osiowe pozbawione lub o bardzo skromnym detalu architektonicznym jak taśmowa opaska lub gzyms. Późniejsze budynki o dachach dwuspadowym z niższym kątem nachylenia. Elewacje tynkowane i ceglane pięcio- siedmioosiowe, wzbogacone gzymsami profilowanymi, rombowymi, a czasami boniami. Gzymsy niekiedy podkreślają szczyty Okna w opaskach profilowanych. Budynki z początków XX wieku o wysokich dachach, w części centralnej niekiedy ryzalit dwukondygnacyjny ustawiony szczytowo. Opaski czy gzymsy niekiedy z ciemniejszej cegły.

Budynki gospodarcze w większości o ceglanych elewacjach z małymi okienkami zamkniętymi łukiem odcinkowym.

W końcu XIX wieku wzniesiono szkołę.

#### **Zieleń**

W XIX wieku, ewangelicy założyli cmentarz na planie prostokąta. Na terenie cmentarza zachował się starodrzew w postaci lip. Nieliczne wolnostojące nagrobki pochodzą z XIX i 1 połowy XX wieku.

#### **Stan zachowania**

Wieś zachowała swoje rozplanowanie .Prawobrzeżna część jest przysiółkiem Bożnowa, lewobrzeżna część znajduje się w granicach miasta Żagania. Zabudowa zagrodowa w średnim stanie. Pojedyncze obiekty po remoncie otrzymały duże otwory okienne, niszczące niekiedy kompozycję elewacji, likwidując detal architektoniczny, a być może stolarkę okienną. Na dobrze zachowanym planie cmentarza zachował się starodrzew i nagrobek z 1931 roku. Cmentarz ten został zaadaptowany na potrzeby pochówków wyznania rzymsko-katolickiego.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wieś bez znaczenia kulturowego. Jedynie pojedyncze obiekty o interesującej architekturze winny być objęte ewidencją konserwatorską w celu ich ochrony. Ochronie podlegają także stanowiska archeologiczne, gdzie prace ziemne winny być prowadzone pod nadzorem archeologa działającego w uzgodnieniu z LWKZ.

## **MARYSIN (Folwark Św. Anny)**

#### **Historia**

Geneza miejscowości wiąże się prawdopodobnie z założonym tutaj w XIII wieku folwarkiem. W 1303-1337 Marysin, nazywany wówczas „Vorwerck Ueberschar”, należał do wójta Żagania, Merkelina. W latach 1440-1507 był w posiadaniu rodziny Sellge, kiedy to Małgorzata Sellge przekazała go szpitalowi św. Anny w Żaganiu. Od tego czasu miejscowość nazywana była „Annenvolwerck”. W 1796 roku folwark przeszedł w prywatne ręce i wkrótce zbudowany został klasycystyczny w stylu dwór, przypisywany Ch.W. Schultzowi autorowi przebudowy wnętrza żagańskiego pałacu. Obok dworu zachowany jest niewielki park, silnie zaniedbany.

#### **Archeologia**

Brak informacji o stanowiskach archeologicznych.

#### **Krajobraz**

Wieś o zabudowie rozluźnionej, położona jest na płaskim terenie w krajobrazie częściowo otwartym. Wśród zabudowy wyróżnia się zespół folwarczny leżący w centrum zabudowy zagrodowej.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o układzie amorficznym skupiona wokół zespołu folwarcznego.

#### **Dominanty**

Dominantą osady folwarcznej jest zespół dworsko-folwarczno-parkowy datowany na 2 połowę XIX wiek, założony na planie podkowy. Wśród zabudowy wyróżnia się dwór wzniesiony w początkach XIX wieku i przebudowany około 1900 roku. Jest to budowla parterowa zamknięta dachem mansardowym z naczółkami pokryta ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje tynkowane siedmioosiowe z trzyosiowym poziomym ryzalitem w centralnej części. Budynki gospodarcze z 3-4 ćwierci XIX wieku na planie wydłużonego prostokąta, zamknięte dwuspadowym dachem o bardzo niskim kącie nachylenia. Otwory okienne zamknięte łukiem odcinkowym. Ścianka kolankowa podkreślona gzymsem, a w niej otwory szczelinowe. Na obrzeżach folwarku wprowadzono współczesne budynki gospodarcze.

#### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa, w większości, pochodzi z połowy XIX wieku. Zagrody o rozluźnionym układzie składają się z 3-4 budynków ustawionych w większości na planie podkowy. Wcześniejsze budynki o bryłach przysadzistych przykrytych wysokimi dwuspadowymi i naczółkowymi dachami. Krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje tynkowane, wieloosiowe o bardzo skromnym detalu architektonicznym. Późniejsze budynki o dachach dwuspadowych z niższym kątem nachylenia. Elewacje wzbogacone profilowanymi lub taśmowymi gzymsami, które niekiedy podkreślają szczyty i ściankę kolankową, w której wprowadzono małe okienka. Budynki gospodarcze na rzutach w kształcie wydłużonego prostokąta, zamknięte dachami dwuspadowymi krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje ceglane, niekiedy kamienne lub tynkowane ozdobione gzymsami rombowymi. Otwory okienne zamknięte łukiem odcinkowym.

#### **Zieleń**

Park typu krajobrazowego założony został w połowie XIX wieku po zachodniej stronie dworu, ze stawem w centrum, otoczonym alejkami.

#### **Stan zachowania**

Osada folwarczna zachowała swój pierwotny charakter rozluźnionej zabudowy otaczającej zespół folwarczny. Zachował się także w dobrym stanie sam zespół folwarczny. Na obrzeżach wprowadzono współczesną zabudowę gospodarczą. Jedynie park stracił swoją kompozycję ze względu na liczne samosiejki.

#### **Znaczenie kulturowe**

Największą wartością kulturową stanowi zespół pałacowo-folwarczno-parkowy objęty ewidencją konserwatorską. Wiele jest obiektów, które winny być objęte ochroną. Dlatego też proponuje się zweryfikować ewidencję.

## MIODNICA

### Historia

Miodnica jest zapewne starą XII-wieczną wsią, bądź założona na początku XIII wieku, w ramach kolonizacji, lecz na bazie rodzinnego żywiołu etnicznego. Nazwa wsi jest ewidentnie polska, a obecność XIII-wiecznego kościoła wyznacza czas lokacji bądź reformy. Pierwsza wzmianka o Miodnicy (Medenitz) pochodzi z 1310 roku, kiedy była w posiadaniu Kittlitzów. Z ich zapewne donacji czynsze z części dóbr miały szpital św. Ducha w Żaganiu, głogowska kolegiata i mansjonaria św. Krzyża w Głogowie. W średniowieczu i później istniały we wsi trzy folwarki, co wynikało z podziału własności. Władali dobrami m. in. Schffgotschow, Unruhowie i Wiedebachowie. Okresowo część wsi należała bezpośrednio do kamery książęcej. Zachowany jest kościół z XIII wieku (przebudowany w XV wieku), zamek, powstały w 1 połowie XVI wieku, przez rozbudowę starszej obronnej wieży mieszkalnej oraz folwark, zwany niegdyś górnym, położony przy wspomnianym zamku. Wartości kulturowe ma także pierwotna, polska nazwa wsi.

### Archeologia

W czasie badań archeologicznych AZP w okolicy wsi zarejestrowano 35 stanowisk archeologicznych. W większości są to ślady i punkty osadnicze sięgające epoki brązu, starożytności, wczesnego i późnego średniowiecza. Są też osady kultury łużyckiej okresu halszackiego, wczesnego i późnego średniowiecza.

### Krajobraz

Wieś o charakterze zagrodowym położona na terenie falistym w krajobrazie częściowo otwartym. Dominantą wsi jest kościół wieżowy i dwa folwarki z parkiem.

### Rozplanowanie

Wieś o planie łańcuchówki, rozwiniętej w XIX-XX wieku w kierunku północnym, położona jest przy drodze Nowogród Bobrzański-Żagań.

### Dominanty

Najstarszym obiektem i dominantą wsi jest kościół zbudowany w 2 połowie XIII wieku, przebudowany w XVI i XVII wieku. Mimo wielu przeróbek dokonywanych w ciągu wieków zachował się gotycki charakter świątyni. Jest to budowla jednonawowa z krótkim prezbiterium od wschodu i wieżą od zachodu. Bryły zamknięte wysokimi dachami krytymi dachówką karpiówką. Wnętrze nakryte płaskim stropem, a prezbiterium sklepieniem krzyżowo-żebrowym. W centrum wsi, w pobliżu kościoła, położony jest zespół dworsko-folwarczny sięgający XVI wieku. Wśród zabudowy folwarcznej wyróżnia się dwór obronny, pełniący pierwotnie funkcję zamku obronnego z murem obwodowym i fosą. W 1530 roku, wykorzystując część murów obronnych wzniesiono trzy skrzydła dworu tworząc dziedziniec o planie zbliżonym do trapezu. Do środkowego skrzydła wprowadzono krużganki. Przebudowie uległ dwór także w XIX wieku. Powiększono okna, a w skrzydle południowym dobudowano mурowany ganek z balkonem. Obecnie jest to dwukondygnacyjna bryła przykryta dachem czterospadowym. Wnętrza o sklepieniach kolebkowych (także pod dziedzińcem), sieciowo-gwiazdzystych i kolebkowych z lunetami. W zespole zlokalizowany jest także dom mieszkalny z 1889 roku założony na planie prostokąta, parterowy z użytkowym poddaszem zamknięty dachem naczółkowym krytym dachówką ceramiczną. Elewacje tynkowane, podłużne sześciosiowe z gankiem w części centralnej. Zabudowa gospodarcza z lat 70-80-tych XIX wieku ustawiona kalenicowo do czworobocznego podwórza. Budynek dwukondygnacyjny i parterowy na planie wydłużonego prostokąta zamknięte dwuspadowym dachem o niskim kącie nachylenia kryte papą i dachówką karpiówką. Elewacje ceglane i kamienne z elementami ceglanymi podkreślone gzymsami rombowymi. Okna małe zamknięte łukiem odcinkowym, wyżej często okna szczelinowe. W 2 połowie XIX wieku, w północnej części wsi powstał drugi folwark. Budynek gospodarczy ustawione niekiedy szeregowo o rzutach w kształcie wydłużonego prostokąta, zamknięte dachem dwuspadowym. Pojedyncze budynki o dwóch kondygnacjach, elewacjach tynkowanych. Niektóre budynki o elewacjach ceglanych podzielonych lizenami. We wsi wyróżnia się także bryła karczmy datowanej na 1 połowę XIX wieku przebudowaną około 1930 roku. Jest to przysadzisty budynek o wysokim dwuspadowym dachu krytym ceramiczną dachówką karpiówką. W czasach późniejszych wprowadzono w dachu wystawkę ustawioną szczytowo.

### Zabudowa

Zabudowa zagrodowa zwarta, w większości pochodzi z XIX wieku, szczególnie z jego 2 połowy. Pojedyncze budynki sięgają końca XVIII wieku. Zagrody składające się z 3-5 budynków ustawione są na planie podkowy lub w kształcie litery „L”. Spotyka się budynki ustawione szeregowo. Najstarsze o przysadzistych bryłach zamknięte dwuspadowymi rzadziej naczółkowymi, wysokimi dachami krytymi dachówką karpiówką. Wielosiowe, tynkowane elewacje wzbogacają jedynie gzymsy, w większości taśmowe i takie same opaski okienne. Domy z 4 ćwierci XIX wieku ustawione w większości kalenicowo o dwuspadowych niekiedy naczółkowych dachach krytych ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane wielosiowe. W części centralnej niekiedy pojawia się drewniany ganek. Elewacje wzbogacają bonie, gzymsy taśmowe i profilowane, które podkreślają szczyty. Są też budynki z przełomu XIX/XX wieku, przeważnie na obrzeżach wsi, dwukondygnacyjne o dachach dwu, a czasami czterospadowymi lub naczółkowymi krytymi ceramiczną dachówką. Niekiedy wprowadzono pozorne 2-3 kondygnacyjne ryzality ustawione szczytowo. W ścianie kolankowej podkreślonej gzymsem wprowadza się rząd małych, prostokątnych okienek. Okna w opaskach z kluczem czy uszakami i naczółkami nad oknami. W szczytach pojawiają się niekiedy drewniane dekoracje. Są też budynki mieszkalno-gospodarcze o przysadzistych bryłach i dachach naczółkowych. Domy z 30-tych lat XX wieku o zwartej bryle i dachach mansardowych. Elewacje tynkowane, trzyosiowe o stolarce trójdzielnej. Pojedyncze budynki z wykuszami, a w niektórych budynkach narożniki opinają bonie lub lizeny. Budynek gospodarczy sięgają niekiedy połowy XIX wieku. Są to bryły zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje w większości ceglane, są też kamienne, wielosiowe podkreślone gzymсами o małych okienkach zamkniętych łukiem odcinkowym. Są też budynki gospodarcze z początku XX wieku o krótkich elewacjach tynkowanych wzbogaconych jedynie schodkowym gzymsem wieńczącym. Są także budynki o elewacjach kamiennych, szczególnie stodoły, z elementami ceglanymi jak wąskie, długie otwory szczelinowe lub pod gzymsem wieńczącym małe okienka szczelinowe. Niekiedy jako element dekoracyjny wprowadzono detal z ciemniejszej cegły (opaski, gzymsy).

### Zieleń

W XIX wieku, przy rezydencji założono park typu krajobrazowego.

W początkach XVII wieku na terenie przykościelnym ewangelicy założyli cmentarz na planie nieregularnego prostokąta. Zachowane płyty na elewacjach kościoła pochodzą sprzed XVIII wieku. W 2 połowie XIX wieku, w centrum wsi ewangelicy założyli cmentarz na planie prostokąta z długą aleją lipową. Na terenie cmentarza zachowały się nieliczne wolnostojące nagrobki pochodzące z 2 połowy XIX wieku.

### Stan zachowania

Wieś zachowała swój charakter zagrodowy z dominantami i planem łańcuchówki. Niestety w 2 połowie XX wieku na obrzeżach zespołu folwarcznego wprowadzono zabudowę gospodarczą, która nie pasuje nie tylko do zespołu folwarcznego, ale także do całej zabudowy zagrodowej. Zabudowa zagrodowa w średnim stanie technicznym. Niekiedy obserwujemy zmiany wprowadzone w elewacjach budynku. Poszerzono otwory okienne likwidując nie tylko niekiedy ozdobną stolarkę, lecz także detal architektoniczny, który pozostawiano niekiedy fragmentarycznie bez uzasadnienia dla kompozycji elewacji. Z zieleni komponowanej zachował się park, lecz w

stanie dużego zaniedbania.

Na czytelnym planie cmentarza przykościelnego nie zachował się starodrzew ani wolnostojące nagrobki. Płyty nagrobne znajdujące się na elewacjach kościoła wymagają konserwacji. Drugi cmentarz nie zachował pierwotnego rozplanowania. W dobrym stanie jest natomiast drzewostan. Nieliczne nagrobki zachowały się reliktowo. Obecnie cmentarz zaadaptowano dla pochówków wyznania rzymsko-katolickiego.

Cmentarz wymaga nadzoru konserwatorskiego ze względu na zachowany kościół i płyty nagrobne o wysokich wartościach kulturowych.

#### **Znaczenie kulturowe**

Teren wsi od najdawniejszych czasów był atrakcyjny pod względem osadniczym, o czym świadczy tak duża liczba stanowisk archeologicznych zarejestrowanych podczas badań powierzchniowych AZP.

Obok stanowisk o małej i średniej wartości zanotowano skarb o dużej wartości pochodzący z okresu halsztackiego.

Do dziś zachowały się też pierwotne elementy układu przestrzennego z czasów średniowiecza jak rozplanowanie, kościół. Układ przestrzenny wzbogaca również zespół dworsko-folwarczno-parkowy sięgający XVI wieku, mimo jego pewnej degradacji. Zarówno kościół jak i dwór obronny prezentują wysokie wartości kulturowe, dlatego wpisano je do rejestru zabytków, a prace przy tych obiektach należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi. Ochronie konserwatorskiej podlegają również obiekty objęte ewidencją konserwatorską, a także stanowiska archeologiczne, gdzie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego prowadzonego w uzgodnieniu z LWKZ.

Ze względu na te nagromadzone wartości należy wprowadzić strefę ochrony konserwatorskiej i opracować dla niej zasady kształtowania przestrzeni w poszanowania historycznych zasad jej kształtowania.

## **NIEMCZA (Bobrówka - przysiółek Gorzupi)**

### **Historia**

Pierwotna nazwa wsi nie jest pewna, niewątpliwie jednak polska. Gdyby rzeczywiście brzmiała „Niemcza”, to dawałaby świadectwo bardzo wczesnego pochodzenia (powstała przez osadzenie brańców, Niemców). Pierwsza wzmianka źródłowa o Niemczy pochodzi z roku 1442. Miejscowość została wówczas oddana w lenno rycerzowi Kyne. W 1508 była w posiadaniu rodziny Gebelzig, od 1520 Gladis, od 1731 Rothenburg, od 1765 Knobelsdorf. W XIX wieku właściciele zmieniali się bardzo często. Niemcza, położona nad Bobrem, ma układ amorficzny i niewielkie wartości kulturowe.

### **Archeologia**

Podczas badań powierzchniowych AZP zarejestrowano 11 stanowisk archeologicznych. Większość są to ślady i punkty osadnicze kultury łużyckiej okresu halsztackiego, starożytności, wczesnego i późnego średniowiecza. Jest też osada kultury łużyckiej okresu halsztackiego.

### **Krajobraz**

Wieś o charakterze zagrodowym położona w krajobrazie otwartym na terenie płaskim.

### **Rozplanowanie**

Wieś o rozplanowaniu amorficznym.

### **Zabudowa**

Na przełomie XVIII/XIX wiek wzniesiono pałac w stylu klasycystycznym. Jest to piętrowy budynek zamknięty dwuspadowym dachem, w części środkowej wejście między kanelowanymi pilastrami.

### **Stan zachowania**

**Pałac w ruinie.**

## **NIERADZA (przysiółek wsi Kocin)**

### **Historia**

Jest to kolonia powstała na gruntach Starej Koperni, jako tzw. Osiedle fryderycjańskie. W 1786 roku otrzymała bardzo regularny plan małej ulicówki. Ma zwartą zabudowę kalenicową z przełomu XIX-XX wieku.

### **Archeologia**

Podczas badań powierzchniowych AZP przeprowadzonych w 1990 roku zarejestrowano 3 stanowiska archeologiczne sięgające okresu rzymskiego, późnego średniowiecza.

### **Krajobraz**

Wieś o zwartej zabudowie położona na płaskim terenie w otwartym krajobrazie otwartym, rolniczym, w części jedynie zamknięta lasem.

### **Rozplanowanie**

Wieś o planie ulicówki położona przy drodze bocznej na północny-wschód od Żagania.

### **Zabudowa**

Zabudowa w większości pochodzi z 2 połowy XIX wieku. Zwarte zagrody usytuowane w większości przy wspólnej linii rozgraniczeń i zbliżonej linii zabudowy. Składają się z 3-4 budynków ustawionych przeważnie na planie podkowy. Wcześniejsze budynki ustawione w większości szczytowo o przysadzistych bryłach zamknięte wysokimi dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką. Są to budynki zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiońską. Elewacje tynkowane ozdobione gzymsem taśmowym lub profilowanym podkreślającym ściankę kolankową, w której występuje rząd małych prostokątnych okienek. Okna prostokątne lub zamknięte łukiem odcinkowym w taśmowych lub profilowanych opaskach. W narożnikach bonie. W centralnej części wieloosiowej elewacji niekiedy pojawia się drewniany ganek. Budynki gospodarcze z 3-4 ćwierci XIX wieku zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką o elewacjach ceglanych, rzadziej kamiennych, niekiedy wprowadzono, jako element ozdobny, szlakę hutniczą.

### **Stan zachowania**

Wieś nie straciła swego zagrodowego charakteru i pierwotnego rozplanowania, ulicówki, pomimo licznych ubytków w zabudowie. Większe zmiany można odnotować w budynkach, szczególnie mieszkalnych, gdzie podczas remontów poszerzono otwory okienne likwidując niejednokrotnie stolarkę okienną i detal architektoniczny. Drewniane ganki często zamieniono na murowane, niejednokrotnie nie pasujące do bryły budynku. Zdarza się, iż ceglane elewacje pokryto tynkami, czasami tzw. Cyklinowymi.

### **Znaczenie kulturowe**

Wieś zachowała wiele interesujących kulturowo obiektów, które winny być chronione i objęte ewidencją konserwatorską. Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne, przy których wymagany jest nadzór archeologiczny, o ile będą tam prowadzone prace ziemne. Dlatego też należy chronić plan wsi i typ zabudowy.

## **POŻARÓW**

### **Historia**

Pierwotnie była to prawdopodobnie osada związana z zespołem grodowo-targowym, którego ważniejszą część stanowił Stary Żagań z kościołem. Niemiecka nazwa Brandstandt, niewątpliwie późna, może odzwierciedlać odległą tradycję, mówiącą o spalonym mieście, które po pożarze przeniesiono w inne miejsce (Żagań). Wieś ma układ ulicowy. W 1385 roku Pożarów był własnością szpitala św. Ducha w Żaganiu, zaś młyn na Bobrze należał do Pannewitza. Drugi młyn na strumieniu, widoczny jeszcze na mapie z końca XIX wieku, należał do księcia, za od roku 1515 do Nostizów, a następnie Redigerów.

### **Archeologia**

W okolicach wsi podczas badań powierzchniowych AZP zarejestrowano 7 stanowisk archeologicznych. Są to punkty i ślady osadnicze sięgające z okresu lateńskiego, kultury lużyckiej, starożytności czy wczesnego średniowiecza. Jest też osada z wczesnego średniowiecza i cmentarz ciałopalny z epoki brązu.

### **Krajobraz**

Wieś o charakterze zagrodowym położona na płaskim terenie w krajobrazie częściowo otwartym, rolniczym. Od zachodu i południa otaczają lasy.

### **Rozplanowanie**

Wieś o planie ulicówki położona przy drodze Żagań-Nowogród Bobrzański.

### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa w większości pochodzi z XIX wieku, w większości z jej 2 połowy. Zagrody w układzie rozluźnionym składają się z 3-4 budynków ustawione są na planie podkowy lub litery "L" w układzie szczytowo-kalenicowym. Wiele budynków mieszkalnych połączonych jest z budynkiem gospodarczym.

Domy mieszkalne czasami połączone szeregowo z gospodarczymi. Wcześniejsze budynki o przysadzistych bryłach, rzadko dwukondygnacyjne zamknięte dwuspadowym dachem niekiedy czterospadowym, kryte ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje wieloosiowe, tynkowane o skromnym detalu architektonicznym w formie taśmowej opaski lub gzymśu.

Budynki z 1 ćwierci XX wieku ustawione szczytowo - kalenicowo o bryłach zamkniętych dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane, wieloosiowe z podkreśloną gzymsem taśmowym lub profilowanym w większości ścianką kolankową, w której znajduje się rząd małych prostokątnych okienek, niekiedy biforia. Okna prostokątne lub zamknięte łukiem odcinkowym, rzadko półokrągłym, obwiedzione opaską z kluczem, wiele na podokiennikach lub gzymśach- podokiennikach. Stolarka w układzie krzyżowym niekiedy ozdobna. Są też budynki z ryzalitem dwukondygnacyjnym ustawionym szczytowo i boniami w narożnikach. Rzadziej spotyka się budynki dwukondygnacyjne z dachami naczółkowymi. Budynki gospodarcze o dachach dwuspadowych krytych ceramiczną dachówką. Elewacje ceglane podzielone gzymśami kostkowymi lub rombowymi. Okna małe zamknięte łukiem odcinkowym W 4 ćwierci XIX wieku wieś otrzymała świetlicę. Jest to budynek ustawiony kalenicowo o przysadzistej bryle zamkniętej dwuspadowym dachem krytym ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane, wieloosiowe podzielone lizenami między którymi znajdują się duże okna w taśmowych opaskach, zamknięte łukiem półkolistym. Szczyt podkreślony gzymsem taśmowym.

### **Stan zachowania**

Mimo zachowania pierwotnego rozplanowania ulicówki i zabudowy zagrodowej krajobraz wsi został zdegradowany przez wprowadzenie współczesnej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej nie przystającej do historycznej przestrzeni. Degradacji uległy również niektóre budynki poprzez przeprowadzone remonty, przy których wprowadzone zbyt duże okna nie pasujące do elewacji, zwłaszcza gdy pozostawiono fragmenty detalu architektonicznego.

### **Znaczenie kulturowe**

Duże znaczenia kulturowe prezentują stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie. Dlatego też prace ziemne winny być prowadzone pod nadzorem archeologa w uzgodnieniu z LWKZ. Jest też wiele obiektów, o dużych wartościach architektonicznych, które winny być objęte ewidencją konserwatorską.

## **PRUSZKÓW**

### **Historia**

Obecny kształt wsi uzyskała dopiero w XX wieku. Jeszcze w końcu XIX wieku był tu folwark z nieliczną rozproszoną zabudową. Powstał najpewniej w średniowieczu na dobrach rudawickich. Należał do Knonelsdorffów, a następnie do rodziny Dohna.

### **Archeologia**

Brak informacji o stanowiskach archeologicznych.

### **Krajobraz**

Wieś o rozluźnionej zabudowie położona jest na terenie płaskim w otwartym częściowo krajobrazie rolniczym, gdzie dominantą jest założenie folwarczne.

### **Rozplanowanie**

Wieś o układzie amorficznym położona przy drodze Rudawica-Małomice

### **Stan zachowania**

Wieś zachowała swój amorficzny plan.

### **Dominanty**

Zespół folwarczny założony już w XV-XVIII wieku i rozbudowany w XIX wieku na planie czworoboku. Budynki gospodarcze na planie wydłużonego prostokąta o wysokich dachach krytych ceramiczną dachówką. Elewacje wieloosiowe, tynkowane i ceglane o małych oknach.

### **Zabudowa**

Przy folwarku powstało osiedle o zabudowie zagrodowej usytuowane przy wspólnej linii rozgraniczeń i zróżnicowanej linii

zabudowy. Budynki mieszkalne niekiedy połączone szeregowo z budynkami gospodarczymi.

Budynki z około połowy XIX wieku o wysokich dwuspadowych dachach kryte ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje wieloosiowe, tynkowane rzadziej ceglane. Otwory w taśmowych opaskach. Budynki z 3 ćwierci XIX wieku o dachach z niższym kątem nachylenia. Elewacje tynkowane 3-4 osiowe. Gzymsy taśmowe i profilowane podkreślają ściankę kolankową, w którym są małe okienka. W części centralnej czasami są drewniane ganki. W elewacjach domów z początków XX wieku użyto szlakę hutniczą w układzie dekoracyjnym. Budynki gospodarcze w większości z 3 ćwierci XIX wieku, zamknięte dwuspadowym dachem kryte ceramiczną dachówką karpiówką o elewacjach ceglanych. Szczyty niekiedy deskowane. Pojedyncze stodoły szachulcowe o dwuspadowych dachach.

**Zieleń**

Brak informacji o zieleni komponowanej.

#### **Stan zachowania**

Wieś zachowała swój zagrodowy charakter oparty na planie amorficznym. Zachowała się także dominanta jaką jest zespół folwarczny. Stan budynków średni.

#### **Znaczenie kulturowe**

Wieś o małej wartości kulturowej. Pojedyncze obiekty, w tym zabudowa folwarczna winna być chroniona i proponuje się ją objąć ewidencją konserwatorską.

## **PUSZCZYKÓW (część wsi Stary Żagań)**

### **Historia**

Puszczyków, którego nazwa ma rodowód polski, jest najstarszym, udokumentowanym folwarkiem w dawnym księstwie Żagańskim. Położony opodal Starego Żagania, na nadbobrzańskich łągach, wzmiankowany jest w roku 1290, jako laodium Jakuba z Wichowa. Za opata żagańskiego konwentu augustianów, Gunterusa I (1320-1325) Puszczyków stał się własnością klasztoru. Tutejszy folwark zaopatrywał klasztor w produkty żywnościowe. Po sekularyzacji klasztoru Puszczyków należał do Neumanów, a od 1912 roku do Thiedemannów. Zachowały się zabudowania folwarczne z 1 połowy XIX wieku.

### **Archeologia**

Brak informacji na temat stanowisk archeologicznych.

### **Krajobraz**

Przysiółek o zabudowie rozproszonej położony na płaskim terenie w otwartym krajobrazie. Dominantą jest założenie folwarczne z 1813 roku.

### **Rozplanowanie**

Przysiółek o planie amorficznym powstały wokół folwarku położony jest przy drodze bocznej na południe od Starego Żagania. W pobliżu płynie Bóbr.

### **Dominanty**

Dominantą miejscowości jest zespół folwarczny założony w 1813 roku na planie wieloboku. Są to budynki na planie wydłużonego prostokąta, parterowe, niekiedy dwukondygnacyjne, zamknięte wysokimi i niskimi dachami krytymi ceramiczną dachówką i papą. Elewacje ceglane lub kamiennie-ceglane o małych okienkach zamkniętych łukiem odcinkowym.

### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa z początków XIX wieku. Budynki ustawione niekiedy szeregowo z budynkiem gospodarczym o przysadzistych bryłach zamknięte wysokimi dwuspadowymi, rzadziej naczółkowymi, dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiówką. W dachu niekiedy wole oka. Elewacje tynkowane, wieloosiowe o oknach w opaskach taśmowych. Budynki gospodarcze o dachach dwuspadowych rzadziej naczółkowych kryte ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje ceglane o małych otworach zamkniętych łukiem odcinkowym. Wyższa kondygnacja niekiedy deskowana. Zabudowa z lat 30-tych XX wieku rozproszona.

### **Zieleń**

Brak zieleni komponowanej.

### **Stan zachowania**

Wieś zachowała swój charakter zagrodowy i dominantę. Stan techniczny zespołu folwarcznego zły. Część budynków w ruinie. Po 1945 roku podzielony na chłopskie gospodarstwa.

### **Znaczenie kulturowe**

Miejscowość o małej wartości kulturowej. Pojedyncze obiekty o dużej wartości, w tym zabudowa folwarczna winna być lepiej rozpoznana i objęta ewidencją konserwatorską.

## **RUDAWICA**

### **Historia**

Nie wykluczone, że najstarsza, zapisana w źródłach nazwa wsi „Eisenberg”, jest przetłumaczeniem pierwotnej nazwy polskiej wywodzącej się z żelaza bądź rudy. Układ ulicówki Rudawica uzyskała zapewne w rezultacie reformy przestrzennej, przeprowadzonej w XIII wieku. Najstarsza wiadomość o wsi i kościele pochodzi z roku 1324. Wśród lennych właścicieli Rudawicy wymieni są Kitlitz (1431), Pentzig (1516), znowu Kitlitz (1550-1680). W roku 1680 wieś weszła do klucza dóbr kamery książęcej. Od czasów średniowiecznych we wsi istniała kuźnia (huta dymarkowa), co potwierdzają dokumenty. Pod datą 1431 występuje mistrz hutniczy, a z 1473 roku pochodzi wiadomość o czynszach płaconych przez właściciela huty Knobelsdorffa. W 1670 roku hutę i młyn kupił v.Sielberstein. Kościół z XIV-XVI wieku wyróżnia się wnętrzem, przekrytym sklepieniem palmowym wspartym na ustawionej pośrodku kolumnie. Usytuowana obok dawna plebania pochodzi z końca XVIII wieku.

### **Archeologia**

W 1991 roku przeprowadzono powierzchniowe badania AZP podczas których zarejestrowano 16 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze z czasów epoki kamiennej i brązu, starożytności oraz wczesnego i późnego średniowiecza. Wśród stanowisk jest także kurhan i cmentarzysko ciałopalne trudne do datowania bez badań oraz grodzisko stożkowe z XV -XVI wieku.

### **Krajobraz**



Wieś o charakterze zagrodowym położona jest na płaskim terenie wśród lasów. Dominantą wysokościową jest kościół i plebania.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o planie wielodrożnicy położona jest przy drodze Żagań-Świętoszów, która powstała w wyniku rozwinięcia planu ulicówki.

#### **Dominanty**

W północnej części wsi, po wschodniej stronie drogi biegnącej do Żagania, na szczycie cypla wcinającego się w dolinę Pruszkowskiej Strugi stoi kościół otoczony kamiennym murem i dawnym cmentarzem, na którym rośnie starodrzew. Świątynię wzniesiono zapewne w XIV wieku, rozbudowany w 1 połowie XVI wieku. Murowany z kamienia i cegły, salowy zamknięty od wschodu trójbocznie, a od zachodu przylega wieża murowana, w górnej partii drewniana zwieńczona cebulastym hełmem, krytym gontem. Wnętrze o sklepieniu krzyżowo-gwieździstym wsparte na kolumnie ustawionej centralnie. W pobliżu plebania barokowa wzniesiona w XVIII wieku z cegły, piętrowa na planie prostokąta nakryta wysokim dachem mansardowym krytym dachówką karpiołką. Elewacje tynkowane, wieloosiowe pozbawione detalu architektonicznego.

#### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa zwarta pochodzi z XIX wieku, w większości z jej 2 połowy, chociaż nie brak budynków z końca XVIII wieku. Zagrody 3-4 budynkowe ustawione na planie podkowy w układzie kalenicowym i szczytowym, przy zachowaniu w większości wspólnej linii rozgraniczeń i nieco zróżnicowanej linii zabudowy. Budynki wcześniejsze o przysadzistych bryłach zamkniętych wysokimi dachami dwuspadowymi, rzadziej naczółkowymi, kryte ceramiczną dachówką. Otwory okienne małe obwiedzione taśmową opaską. Elewacje wieloosiowe tynkowane, w mniejszości, ceglane o prostokątnych niekiedy zamknięte łukiem odcinkowym. Domy z 3-4 ćwierci XIX wieku parterowe, ustawione w większości kalenicowo o dwuspadowych dachach z niskim kątem nachylenia. Elewacje tynkowane w większości pięćosiowe wzbogacone gzymsami, w większości taśmowymi, które często podkreślają szczyty i ścianki kolankowe z rzędem małych, prostokątnych okienek. W narożnikach lizeny. Przy elewacjach murowane ganki. Niekiedy opaski, gzymsy i narożniki opracowane są w ciemniejszej cegle. Domy z około 1930 roku ustawiono kalenicowo o wysokich dachach dwuspadowych krytych ceramiczną dachówką. Elewacje tynkowane niekiedy zryzalitowane w części centralnej ustawionej szczytowo. Czasami zdarzają się ganki drewniane. Pojedyncze budynki dwukondygnacyjne na planie zbliżonym do kwadratu o dachach czterospadowych. W pojedynczych budynkach werandy na planie półkola.

Budynki gospodarcze, a szczególnie stodoły zamknięte dwuspadowym dachem krytym ceramiczną dachówką karpiołką. Elewacje ceglane, czasami kamienne ozdobione niekiedy pasami ze szlaku hutniczej. Niekiedy budynki szachulcowe o deskowanym szczytcie. Są też budynki o elewacjach tynkowanych o małych otworach zamkniętych łukiem odcinkowym. Mniejsze bryły budynków gospodarczych stoją przeważnie przy budynkach pochodzących z 1 ćwierci XX wieku.

#### **Stan zachowania**

W czasach współczesnych powstał budynek biblioteki, który jest dysonansem wśród zabudowy historycznej. Drewniane ganki zamienia się niekiedy na murowane wiatrolapy nie pasujące do bryły budynku.

#### **Zieleń**

Wokół kościoła w XIV wieku założono cmentarz katolicki na nieregularnym planie, który otoczono murem kamiennym. Na terenie cmentarza rosną lipy i tuje. Zachowały się także fragmenty wolnostojących nagrobków. Poza wsią, przy drodze do Świętoszowa leży cmentarz poewangelicki założony w 2 połowie XIX wieku na planie prostokąta z aleją lipową na osi oraz szpalerem żywotników wzdłuż ogrodzenia. Cmentarz poszerzono w 1 połowie XX wieku. Na terenie cmentarza znajdują się nieliczne fragmenty z wolnostojących nagrobków.

#### **Stan zachowania**

W obecnym planie wielodrożnicy czytelny jest jeszcze plan pierwotnej ulicówki sięgającej XIII wieku. Z czasów średniowiecza zachował się także XIV-wieczny kościół, który mimo licznych przebudów zachował swój styl gotycki. Zachowały się także budynki, które powstały w ciągu wieków jak: barokowa plebania oraz zabudowa zagrodowa z końca XVIII wieku, która mimo iż w ciągu stuleci zmieniła swój wyraz architektoniczny podporządkowywała się zasadom kompozycji historycznej przestrzeni. Niestety 2 połowa XX wieku przyniosła nieznaczny degradację przestrzeni. Powstały nieliczne budynki jak biblioteka, które nie pasują do historycznej przestrzeni. Zmieniono także kompozycje niektórych elewacji historycznych budynków przez powiększenie okien, likwidując przy tym detal architektoniczny i prawdopodobnie ozdobną stolarkę. Drewniane ganki zamieniono na murowane o bryłach często nieprzystających do budynków. Wiele budynków, szczególnie wcześniejszych, znajduje się w złym stanie. Zieleń przy cmentarzu przykościelnym zachowała swój układ podkreślony kamiennym murem. Zachował się także w dobrym stanie, chociaż nieliczny starodrzew, a także samosiejki bzu. Cmentarz wiejski nie zachował swojego pierwotnego rozplanowania, a stan starodrzewia średni, tuje usychają. Fragmenty nagrobków porozbijane. Cmentarz wykorzystano do współczesnych pochówków.

#### **Znaczenie kulturowe**

Największe znaczenie kulturowe prezentuje kościół gotycki i barokowa plebania, które wpisane są do rejestru zabytków. Wszelkie prace przy tych obiektach, a także w ich otoczeniu winny być prowadzone zgodnie z zasadami konserwatorskimi po uzyskaniu zezwolenia LWKZ. Uzgodnienia również wymagają obiekty objęte ewidencją konserwatorską, a także stanowiska archeologiczne, gdzie prace ziemne podlegają nadzorowi archeologa działającego w uzgodnieniu z LWKZ. Nowe lokalizacje winny być wprowadzone, szczególnie w części centralnej wsi zgodnie z zasadami historycznej przestrzeni. Cmentarz przykościelny ze względu na swoje położenie, a także starodrzew należy pielęgnować.

## **STARA KOPERNIA**

#### **Historia**

Długa łańcuchówka, ciągnąca się przy strumieniu od drogi Żagań-Kożuchów w kierunku południowo-wschodnim. Powstała w czasie wzmoczonej akcji kolonizacyjnej za Henryka Brodatego, z przeobrażenia i powiększenia starszej osady. Na taką genezę wskazuje pierwotna polska nazwa wsi - Kupra. Najstarsza wiadomość o Koperni pochodzi z 1305 roku, a w 1318 wzmiankowana parafia. Wieś podzielona była na trzy dobra i tyleż było folwarków, w tym jeden przypisany do kościoła. Wśród właścicieli dóbr występują na przestrzeni wieków rodziny Knobelsdorff, Promnic, Marrach, Rothenburg, Dreiling, Schonborn, Temritz i wiele innych. Od 1337 do 1810 roku czynsze pobierał także żagański klasztor augustianów. Zachowany jest kościół z 2 połowy XIII wieku oraz brama-dzwonnica z XVI-XVIII wieku.

#### **Archeologia**

W czasie badań powierzchniowych AZP przeprowadzonych w 1990 roku zarejestrowano 36 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze z epoki brązu, starożytności, wczesnego i późnego średniowiecza. Jest też cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej, a także grodzisko i osada średniowieczna.

### **Krajobraz**

Wieś zagrodowa położona na płaskim terenie w krajobrazie otwartym, rolniczym ograniczony lasem jedynie od strony północnej. Wśród zabudowy zagrodowej wyróżnia się bryła kościoła oraz zespół folwarczny.

### **Rozplanowanie**

Wieś o planie łańcuchówki położona przy bocznej drodze na północny-wschód od Żagania.

### **Dominanty**

Kościół wzniesiony w 2 połowie XIII wieku, gruntownie przebudowany w 1 połowie wieku XVI. W XVIII wieku i w 1841 roku dobudowano kruchty. Pomimo licznych przebudowań kościół zachował styl gotycki. Jest to budowla wzniesiona z kamienia polnego, jednonawowa, z węższym prezbiterium do którego przylega kruchta i zakrystia. Bryły zamykają wysokie dachy kryte ceramiczną dachówką karpiówką. Wnętrze o bogatym, barokowym wystroju i wyposażeniu. Kościół otacza kamienny mur z dwoma XVIII wiecznymi budynkami bramnymi. Nad jedną z nich góruje drewniana dzwonnica nakryta namiotowym dachem.

Drugą dominantą, przestrzenną jest zespół folwarczny sięgający połowy XIX wieku. Budynki gospodarcze usytuowane na planie wieloboku, niejednokrotnie połączone ze sobą szeregowo. Duże bryły budynków na rzutach wydłużonego prostokąta, zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje w większości kamienne o otworach zamkniętych łukiem odcinkowym opracowanych w cegle. Gładkie elewacje stodoł urozmaicają jedynie wrota zamknięte łukiem odcinkowym. Budynki gospodarcze ustawione szeregowo, oddzielone ściankami ogniowymi o rzutach wydłużonego prostokąta, dwuspadowych dachach krytych ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje kamienne o otworach zamkniętych łukiem odcinkowym.

Na początku XX wieku wzniesiono dom ludowy. Jest to bryła zamknięta dachem dwuspadowym o niskim kącie nachylenia. Elewacje tynkowane, wieloosiowe o otworach zamkniętych łukiem półokrągłym. Elewacje podzielono pilastrami. Około 1902 roku we wsi wzniesiono szkołę. Jest to budynek dwukondygnacyjny zamknięty dwuspadowym dachem krytym ceramiczną dachówką karpiówką. Otwory zamknięte łukiem odcinkowym. W latach 20-tych XX wieku wzniesiono drugi budynek szkoły. Budynek parterowy o dwuspadowym kryty ceramiczną dachówką, ustawiona kalenicowo. Elewacje ceglane. W części centralnej wejście zamknięte łukiem odcinkowym. Takim samym łukiem zamknięte są okna znajdujące się po jednej stronie wejścia. Druga bez otworów. W tym samym czasie powstał dworzec kolejowy. Jest dwukondygnacyjna bryła o dwuspadowym dachu z bardzo niskim kątem nachylenia. Elewacje wieloosiowe, ceglane ozdobione ciemniejszymi, poziomymi pasami cegieł. Do niego przylega parterowy budynek o dwuspadowym dachu o niskim kącie nachylenia. Zabudowa zagrodowa rozproszona składająca się z 3-4 budynków ustawionych na planie podkowy. Budynki z początku XIX wieku w części ustawione szczytowo. Są one dość przysadziste zamknięte wysokimi dwuspadowymi rzadziej naczółkowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje tynkowane, wieloosiowe o małych otworach okiennych w taśmowych opaskach. Domy z 4-tej ćwierci XIX wieku ustawione kalenicowo o dwuspadowych dachach z mniejszym kątem nachylenia. Elewacje tynkowane, pięcio- siedmioosiowe o otworach w opaskach taśmowych, a gzymsy podkreślają ściankę kolankową z małymi okienkami. W narożnikach bonie. Domy z około 1920 roku zamknięte dwuspadowymi dachami kryte ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje krótkie tynkowane w części ryzalitowane o dwóch i trzech kondygnacjach ustawione szczytowo. Szczyty schodkowe. Opaski, bonie i gzymsy ceglane. Niekiedy z ciemniejszych cegieł. Budynki gospodarcze ustawione niekiedy szeregowo połączone z budynkiem mieszkalnym o dość wysokich dachach dwuspadowych krytych ceramiczną dachówką karpiówką. Elewacje ceglane, niektóre kamienne o szczytach podkreślonych gzymsiem. W niektórych szczytach blendy o łukach półokrągłych. Okienka małe zamknięte łukiem odcinkowym. Niektóre budynki o elewacjach kamiennych w parterze, a wyżej ceglane, podkreślone gzymsami rombowymi lub kostkowymi.

### **Zieleń**

Przy zespole folwarcznym położony jest park krajobrazowy założony w XIX wieku. W centrum wsi, wokół kościoła w XVI wieku założono, na planie podkowy, cmentarz ewangelicki, który ogrodzono kamiennym murem z bramą. Na elewacji kościoła zachowały się barokowe płyty. Na północ od wsi, przy wiejskiej drodze w 2 połowie XIX wieku założono cmentarz ewangelicki na planie prostokąta z aleją lipową i licznymi fragmentami wolnostojących nagrobków.

### **Stan zachowania**

Wieś zachowała swoje rozplanowanie i zagrodowy charakter. Nie zniknęły również jej dominanty jak kościół i zespół folwarczny, który jest nieco zniekształcony poprzez ubytki w zabudowie. Zachowały się także budynki użyteczności publicznej jak szkoła czy świetlica. Niektóre straciły swoją funkcję. Większość zmian nastąpiła w budynkach mieszkalnych, w których niejednokrotnie zmieniono wielkości okien, powiększając je i to nie wszystkie. Wówczas to likwidowano ozdobną stolarzę okienną a czasami detal architektoniczny. Elewacje niekiedy pokryto grubym tynkiem cyklinowym. Wiele jednak budynków jest zaniedbanych wymagających remontu. Zachował się czytelny układ cmentarza przykościelnego, którego granice podkreśla mur z bramą. Nie zachował się starodrzew. Płyty nagrobne wymagają konserwacji. Cmentarz wiejski o czytelnym rozplanowaniu i z dobrze zachowanymi drzewami został adaptowany do powtórnych pochówków. Zachowane fragmenty nagrobków wrzucono do dołu.

### **Znaczenie kulturowe**

Wieś o zachowanym układzie przestrzennym winna rozwijać się zgodnie z zasadami wypracowanymi w ciągu wieków, a nową zabudowę należy lokalizować zachowując historyczną kompozycję zabudowy i przy uwzględnieniu tradycyjnej architektury. Największe znaczenie kulturowe prezentuje kościół, który wpisany do rejestru zabytków podlega ochronie konserwatorskiej. Wszelkie prace remontowe prowadzone w kościele i jego otoczeniu wymagają zezwolenia LWKZ. O dużym znaczeniu jest grodzisko późnego średniowiecza(nr 8/15), które winno być poddane badaniom archeologicznym. Przy pozostałych stanowiskach muszą być prowadzone nadzory archeologiczne podczas prowadzonych prac ziemnych.

Cmentarz z płytami nagrobnymi o wysokich wartościach kulturowych także wymaga ochrony i nadzoru konserwatorskiego.

## **STARY ŻAGAŃ**

### **Historia**

Wieś ma starą metrykę, sięgającą 1 połowy XII wieku, kiedy powstała tutaj osada targowa pod osłoną grodu, po 1153 roku kasztelańskiego. Pod koniec stulecia targ przeniesiono w pobliże przeprawy na Bobrze, na miejsce, gdzie później wyrósł Żagań. W dokumentach z lat 1284-1417 występuje pod nazwą „Antiquum Saganum”, w późniejszych jako „Alt Sagan” i „Altkirch”. W bliżej nieznanym czasie, zapewne w XIII wieku stara osadę przekształcono w ulicówkę, nadając jej prawa niemieckie. Dochody z czynszów miało miasto Żagań, Promnicowie, a w nowszych czasach rodziny Blumel, Gabler, Unruh, Rusche, Dehmel i inni. We wsi jest najstarszy zabytek w województwie - dobrze zachowany romański kościół z 1 połowy XII wieku.

### **Archeologia**

Podczas badań archeologicznych AZP zarejestrowano 14 stanowisk archeologicznych. Są to ślady i punkty osadnicze z epoki brązu, starożytności, wczesnego i późnego średniowiecza. Są też osady z okresu rzymskiego, kultury łużyckiej epoki brązu, wczesnego i późnego średniowiecza, a także grodzisko stożkowe z późnego średniowiecza.

### **Krajobraz**

Wieś położona na lekko falistym terenie w krajobrazie częściowo otwartym, zamkniętym od strony wschodniej lasem. Wśród zabudowy zagrodowej dominuje bryła kościoła oraz zespół folwarczny.

#### **Rozplanowanie**

Wieś o planie ulicówki położona przy drodze Nowogród Bobrz.-Żagań.

#### **Dominanty**

Najstarszą dominantą wsi jest kościół położony przy głównej szosie prowadzącej z Żagania do Zielonej Góry, otoczony jest kamiennym murem i bramą z XV-XVI wieku, na której stoi rzeźba św. Jana Nepomucena. Jest to świątynia romańska, wzniesiona w 2 połowie XII wieku z kamienia polnego, jednonawowa z półkolistą absydą od strony wschodniej. Zwartą bryłę zamyka wysoki dwuspadowy dach kryty ceramiczną dachówką karpiówką. W XVII wieku zmieniono okna i dostawiono kruchtę i zakrystię. W pobliżu kościoła zlokalizowany jest zespół folwarczny datowany na 4 ćwierć XIX wieku. Wśród zespołu wyróżnia się dwór jako dwukondygnacyjna budowla o czterosпадowym dachu z wystawką. Elewacje tynkowane, wieloosiowe. Kondygnacje podkreślone profilowanym gzymsem. Okna w opaskach na gzymsach podokiennikach. Budynki gospodarcze ustawione kalenicowo zamknięte dwuspadowym dachem o niskim kącie nachylenia krytym ceramiczną dachówką. Elewacje ceglane o małych oknach zamkniętych łukiem odcinkowym. Gzyms rombowy podkreśla niekiedy ściankę kolankową. Są też budynki w dolnej partii kamienne w górnej ceglane.

#### **Zabudowa**

W części centralnej wsi zabudowa zagrodowa pochodzi z XIX wieku, szczególnie z jej 2 połowy. Na obrzeżach z początków XX wieku i współczesna. Zagrody składają się z 2-4 budynków ustawionych na planie podkowy, a na obrzeżach przeważnie z dwóch budynków ustawionych równolegle do siebie. Starsze budynki o wysokich dachach dwuspadowych, rzadziej naczółkowych, ustawione w większości szczytowo o wysokich dachach dwuspadowych, rzadziej naczółkowych. Elewacje tynkowane o dość małych oknach w taśmowych opaskach. Budynki z 3-4 ćwierci XIX wieku o dachach z niższym kątem nachylenia. Elewacje tynkowane, wieloosiowe niejednokrotnie ozdobione w narożnikach boniami. Okna nieco większe obwiedzione opaskami taśmowymi i profilowanymi, umieszczone często na podokiennikach. Gzymsy taśmowe lub profilowane podkreślają ściankę kolankową, w której wprowadzono małe okienka. Pojedyncze dwukondygnacyjne z dachami naczółkowymi. Domy z lat 30-tych XX wieku o dachach naczółkowych i mansardowych parterowe i piętrowe. Elewacje 2-3 osiowe, tynkowane, niekiedy ceglane, podzielone czasami lizenami. Duże okna w opaskach i o stolarce trójdzielnej. Do budynku czasami przylega murowany ganek niekiedy czworo- lub wieloboczny o trójsпадowym daszku. Budynki gospodarcze o dwuspadowych, niekiedy naczółkowych dachach krytych ceramiczną dachówką. Elewacje w większości ceglane o małych otworach okiennych zamkniętych łukiem odcinkowym wzbogacone gzymsami rombowymi. Są też budynki gospodarcze szachulcowe o dwuspadowych dachach krytych ceramiczną dachówką karpiówką. Na początku XX wieku we wsi wzniesiono świetlicę. Jest to budynek z dachem o niskim kącie nachylenia o ceglanych elewacjach z dużymi oknami zamkniętymi łukiem półokrągłym. Elewacje szczytowe podzielone lizenami.

#### **Zieleń**

W centrum wsi, wokół kościoła w XVII wieku ewangelicy założyli cmentarz na planie wielobocznym, który podkreśla mur kamienny z bramą. Na terenie cmentarza rosną lipy, kasztanowce i tuja. Zachował się jeden wolnostojący nagrobek z 2 połowy XIX i 1 połowy XX wieku.

#### **Stan zachowania**

Wieś zachowała swoje pierwotne rozplanowanie ulicówki wzdłuż, której powstała zabudowa zagrodowa i wyrosły dominanty. Zachowała się także w dobrym stanie bryła kościoła otoczona murem i starodrzewem pochodzącym z cmentarza przykościelnego. Zmieniły się nieco elewacje budynków gospodarczych zespołu folwarcznego, w których wprowadzono zmiany otworów drzwiowych i okiennych. W większości okna powiększono także w budynkach mieszkalnych zabudowy zagrodowej nie licząc się z kompozycją elewacji i niszcząc niejednokrotnie detal architektoniczny. Z zieleni komponowanej zachowało się czytelne rozplanowanie cmentarza wraz z zielenią oraz nagrobki.

#### **Znaczenie kulturowe**

Największe znaczenie kulturowe i to w skali województwa prezentuje kościół romański, przy którym wszelkie prace należy uzgadniać z LWKZ. Uzgodnienia ze służbą konserwatorską wymagają również lokalizację i remonty obiektów objętych ewidencją konserwatorską i obiektów będących w otoczeniu kościoła, gdyż wprowadzenie elementów dysharmonizujących negatywnie wpływa na odbiór tak cennego obiektu. Nie bez znaczenia jest także dbałość o drzewostan otaczający kościół, między innymi jako dowód istnienia cmentarza przykościelnego. Ochronie konserwatorskiej podlegają także zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, przy których wymagany jest nadzór archeologiczny o ile będą tam prowadzone prace ziemne. Ochronie podlegają także obiekty objęte ewidencją konserwatorską. Ze względu na zachowanie wszystkich elementów kompozycyjnych wsi oraz na ich wartość proponuje się wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej i opracowanie dla niej zasad kształtowania historycznej przestrzeni.

## **TRZEBÓW**

#### **Historia**

Wieś nad Kwisą, o układzie amorficznym, zapewne pierwotnym. W zapisanej w dokumentach z 1445 roku nazwie „Tschebensdorf” tkwi polski rdzeń. Trzebów należał do Knobelsdorffów, a od 1546 roku do miasta Żagania, żeby w 1651 roku przejść do klucza dóbr kamery książęcej. Wartości kulturowe wsi minimalne.

#### **Archeologia**

Podczas badań powierzchniowych AZP prowadzonych w 1991 roku zarejestrowano 12 stanowisk archeologicznych. Są to: ślad i punkt osadniczy z neolitu, mezolitu, epoki kamiennej i brązu, starożytności, późnego średniowiecza oraz cmentarzysko ciałopalne z okresu lateńskiego i osada luboszycka.

#### **Krajobraz**

Wieś o charakterze zagrodowym położona w części na płaskim terenie pośród lasów, a w części falistym.

#### **Rozplanowanie**

Wieś bez określonego planu położona jest przy drodze Żagań-Świętoszów, która dzieli wieś na dwie części. Starszą położoną w dole, na terenie falistym i nową część XX wiecną położoną na płaskim terenie. W pobliżu biegnie linia kolejowa Żagań-Jelenia Góra.

#### **Zabudowa**

Zabudowa zagrodowa rozproszona pochodzi w większości z 3-4 ćwierci XIX wieku. Na obrzeżach wsi pojawiają się budynki z 1 ćwierci XX wieku, a przy szosie wznosi się wiele obiektów współczesnych. Zagrody składają się z 2-4 budynków usytuowanych na planie podkowy lub litery „L”, w większości w układzie kalenicowym. Wcześniejsze budynki na rzutach prostokąta, zamknięte dachami dwuspadowymi krytymi ceramiczną dachówką karpiówką, a w nich powieki. Elewacje tynkowane, wieloosiowe o niezbyt bogatym detalu architektonicznym ograniczającym się do gzymsów taśmowych czy profilowanych, opasek okiennych taśmowych lub profilowanych.

Pojedyncze budynki w narożnikach posiadają bonie. Budynki z początków XX wieku o wyższych dachach dwuspadowych, krótszych, tynkowanych elewacjach. Pojedyncze budynki wzbogacone pozornymi ryzalitami zakończone szczytami. Przy szosie położonej wyżej od starszej części wsi wprowadzono współczesną, w chaotycznym układzie, zabudowę pawilonową i wielorodzinną tzw. Bloki. Budynki gospodarcze niezbyt duże, na planie prostokąta, zamknięte dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką karpiowką. Elewacje w większości tynkowane, pozbawione w większości detalu architektonicznego. Szczyty niekiedy deskowane. Pojedyncze elewacje budynków w pasy wykonane z szlaki hutniczej. Około 1920 roku zbudowano dworzec kolejowy. Funkcje wsi z początkiem XX wieku rozszerzają się. Około 1930 roku pojawia się szkoła o przysadzistej bryle zamkniętej dwuspadowym dachem. Elewacje tynkowane, wielosiowe o prostokątnych oknach i wielodzielnej starlece.

#### Zieleń

Cmentarz położony jest na południowy-zachód od wsi, przy drodze gruntowej, za skrzyżowaniem jej z torami kolejowymi, w lesie. W XIX wieku został on założony przez ewangelików na planie zbliżonym do kwadratu, który podkreśla szpaler żywotników. Na terenie cmentarza rosną lipy, tuje dęby, brzozy, sosny. Zachowały się też liczne fragmenty z wolnostojących nagrobków.

#### Stan zachowania

Zagrodowy charakter wsi zachował się jedynie w starszej części wsi przy zachowaniu planu amorficznego. Układ amorficzny kontynuowany jest także w części nowej. Zabudowa w starszej części zachowała się w średnim stanie technicznym. Nie wiele budynków uległo przebudowie. W części XX-wiecznej dominuje współczesna zabudowa.

Zieleń cmentarna zachowała się w dobrym stanie. Zachował się także czytelny jego układ. Na podstawie zachowanych licznie fragmentów trudno określić z jakiego okresu one pochodzą.

#### Znaczenie kulturowe

Pomimo malowniczego położenia, wieś z punktu widzenia konserwatorskiego jest mało interesująca. Ochroną należy objąć zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, gdzie przy pracach ziemnych wymagany jest nadzór archeologa działającego w porozumieniu z LWKZ. Ochroną należy także objąć pojedyncze obiekty, które winny znaleźć się w ewidencji konserwatorskiej.

## TOMASZOWO

#### Historia

Po I wojnie światowej, na polach położonych pomiędzy miejscowościami Stara Kopernia i Bożnów Niemcy urządzili lotnisko szybowcowe. W 1936r. przebudowano je na lotnisko wojskowe z hangarami i budynkami mieszkaniowymi dla załogi wojskowej i obsługi lotniska. W czasie II wojny światowej na lotnisku urządzono warsztaty, w których uzbierano przywożone, nowo wyprodukowane samoloty bojowe. Pod koniec wojny testowane były tu także pierwsze samoloty o napędzie odrzutowym. Po 1945 roku, bazę przejęły Wojska Radzieckie, rozbudowując ją sukcesywnie aż do 1970 roku.

W okresie od 24 kwietnia do 30 lipca 1992r., na podstawie wstępnych uzgodnień z Wojewodą Zielonogórskim Gmina Żagań przejmuje bezpośrednio od strony rosyjskiej poszczególne elementy byłego Lotniska JAR. Tereny te na podstawie kolejnych decyzji Wojewody zostają skomunalizowanej przechodzą na własność gminy. Na bazie tego obiektu w 1994r. powstaje nowa jednostka osadnicza pod nazwą Tomaszowo (od imienia Wójta Gminy Tomasza Niesuchowskiego).

#### Krajobraz

Miejscowość o charakterze małego miasteczka położona na płaskim terenie pośród lasów.

#### Rozplanowanie

Miejscowość bez określonego planu, rozbudowywana spontanicznie, zgodnie z pełnioną funkcją obsługi istniejącego lotniska.

#### Zabudowa

Istniejąca zabudowa (w przeważającej części o charakterze przemysłowym) nie przedstawia praktycznie wartości historycznej. Przebudowywana wielokrotnie, a na przełomie lat 80-90-tych zdewastowana przez wojska rosyjskie powoli zostaje odbudowywana przez nowych użytkowników.

#### Zieleń

Ze względów strategicznych, zabudowania miejscowości położone są na terenie dość mocno zalesionym, z przewagą drzewostanu iglastego. Powinno się dążyć do utrzymania tego specyficznego charakteru jednostki osadniczej. Istniejąca zieleń pozwala na bezkonfliktowe przeniesienie się funkcji usługowo-przemysłowej z mieszkaniową.

#### Znaczenie kulturowe

Pomimo malowniczego położenia, miejscowość z punktu widzenia konserwatorskiego jest mało interesująca.

## WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW:

- |     |                     |  |
|-----|---------------------|--|
| 1.  | Bożnów              | - dom nr 64,                                       |
| 2.  | Bożnów              | - kościół parafialny pw. Św. Augustyna,            |
| 3.  | Bożnów              | - plebania,  |
| 4.  | Bukowina Bobrzańska | - kościół parafialny MB Różańcowej,                |
| 5.  | Chrobrów            | - kościół filialny pw. Św. Augustyna,              |
| 6.  | Chrobrów            | - Spichlerz,                                       |
| 7.  | Dybów               | - dwór (w granicach zespołu folwark i park),       |
| 8.  | Dzietrzychowice     | - kościół parafialny pw. Św. Jana,                 |
| 9.  | Dzietrzychowice     | - park krajobrazowy (XVIII i koniec XIX wieku),    |
| 10. | Dzietrzychowice     | - wieża mieszkalna,                                |
| 11. | Gorzupia Dolna      | - kościół św. Jerzego,                             |
| 12. | Jelenin             | - kościół św. Mikołaja,                            |
| 13. | Jelenin Dolny       | - pałac z XVIII wieku,                             |
| 14. | Jelenin Dolny       | - park krajobrazowy XVIII wieku, połowa XIX wieku, |
| 15. | Jelenin Górny       | - pałac z 1871 roku,                               |
| 16. | Jelenin Górny       | - park krajobrazowy,                               |
| 17. | Miodnica            | - kościół wraz z wystrojem,                        |
| 18. | Miodnica            | - zamek,   |
| 19. | Niemcza             | - pałac,   |
| 20. | Rudawica            | - kościół pw. Wniebowzięcia NMP,                   |

21. Rudawica - plebania,  
 22. Stara Kopernia - kościół pw. Św. Jerzego,  
 23. Stary Żagań - kościół św. Wincentego.

### 1.3. SPIS ALFABETYCZNY STANOWISK AZP NA TERENIE GMINY ŻAGAŃ

#### Wykaz stanowisk archeologicznych

Lp.	Miejscowość	Numer Stanowiska w miejscowości / numer stanowiska w obszarze AZP (nr obszaru AZP)	Chronologia
1.	Dybow	1/26/	Epoka kamienna
2.	Dybow	2/27/	Kultura Łużycka
3.	Dybow	3/28/	Wczesne średniowiecze
4.	Dybow	4/29/	Kultura Łużycka, inne
5.	Dybow	5/30/	Halsztat
6.	Dybow	6/31/	Halsztat
7.	Gorzupia	1/62/	Późne średniowiecze
8.	Gorzupia	2/63/	Halsztat
9.	Gorzupia	3/64/	Późny Laten
10.	Gorzupia	4/65/	Okres rzymski
11.	Gorzupia	5/66/	Okres rzymski
12.	Gorzupia	6/67/	brak datowania
13.	Gorzupia	7/68/	Późne średniowiecze
14.	Gorzupia	8/69/	Wczesne średniowiecze
15.	Gorzupia	9/70/	Późne Średniowiecze
16.	Gorzupia	10/103/	Późne Średniowiecze
17.	Gorzupia	11/104/	Neolit
18.	Gorzupia	12/105/	Neolit
19.	Gorzupia Dolna	1/32/	Laten
20.	Gorzupia Dolna	5/36/	Laten
21.	Gorzupia Dolna	6/37/	Mezolit
22.	Gorzupia Dolna	7/38/	Epoka Kamienna
20.	Gorzupia Dolna	8/39/	Epoka Kamienna
23.	Gorzupia Dolna	9/40/	Laten
24.	Gorzupia Dolna	10/41/	Okres rzymski
25.	Gorzupia Dolna	11/42/	Okres rzymski
26.	Gorzupia Dolna	12/43/	Epoka Brazu
27.	Gorzupia Dolna	13/44/	Epoka Brazu
28.	Gorzupia Dolna	14/45/	Późne średniowiecze
29.	Gorzupia Dolna	15/46/	Późne średniowiecze
30.	Gorzupia Dolna	16/47/	Późne średniowiecze
31.	Gorzupia Dolna	17/48/	Epoka Kamienna
32.	Gorzupia Dolna	18/49/	Starożytność
33.	Gorzupia Dolna	19/50/	Halsztat
34.	Gorzupia Dolna	20/51/	Starożytność
35.	Gorzupia Dolna	21/52/	Starożytność
36.	Gorzupia Dolna	22/53/	Starożytność
37.	Gorzupia Dolna	23/54/	Starożytność
38.	Gorzupia Dolna	24/55/	Starożytność
39.	Gorzupia Dolna	25/56/	Starożytność
40.	Gorzupia Dolna	26/57/	Halsztat
41.	Gorzupia Dolna	27/58/	Halsztat
42.	Gorzupia Dolna	28/59/	Halsztat
43.	Gorzupia Dolna	29/60/	Kultura Łużycka
44.	Gorzupia Dolna	30/61/	Halsztat
45.	Gorzupia Dolna	31/106/	Kultura Łużycka
46.	Gorzupia Dolna	32/107/	Epoka Brazu
47.	Gorzupia Dolna	33/108/	Starożytność
48.	Gorzupia Dolna	34/109/	Późne Średniowiecze
49.	Gorzupia Dolna	35/110/	Kultura Pomorska
50.	Miodnica	7/71/	Starożytność
51.	Miodnica	8/72/	Starożytność
52.	Stary Żagań	11/144 (68-12)	Późne Średniowiecze - Nowożytność
53.	Stary Żagań	9/64 (68-12)	Kultura Łużycka
54.	Stary Żagań	8/63 (68-12)	Wczesne Średniowiecze faza E Późne Średniowiecze
55.	Stary Żagań	4/59 (68-12)	Wczesne Średniowiecze
56.	Stary Żagań	3/58 (68-12)	Kultura Pomorska
57.	Pozarów	1/66 (68-12)	Kultura Łużycka

#### Spis stanowisk znanych z literatury

Lp.	Miejscowość	Numer stanowiska	Chronologia
1.	Gorzupia	78	Halsztat
2.	Gorzupia	79	Epoka Kamienna
3.	Gorzupia Dolna	80	Mezolit
4.	Gorzupia Dolna	81	Epoka Brazu
5.	Gorzupia Dolna	82	Brak datowania
6.	Gorzupia Dolna	83	Epoka Brazu
7.	Gorzupia Dolna	84	Brak datowania
8.	Gorzupia Dolna	85	Brak datowania
9.	Gorzupia Dolna	86	Brak datowania
10.	Gorzupia Dolna	87	Neolit
11.	Gorzupia Dolna	88	Brak datowania
12.	Miodnica	89	Okres rzymski

**Wały ziemne**

Lp.	Miejscowość	Numer stanowiska	Chronologia
1.	Dybów	7/90/	Starożytność lub Wczesne Średniowiecze
2.	Dybów	8/91/	Starożytność lub Wczesne Średniowiecze
3.	Dybów	9/92/	Starożytność lub Wczesne Średniowiecze
4.	Dybów	10/93/	Starożytność lub Wczesne Średniowiecze

O wartościach kulturowych obszaru gminy decydują:

- archeologiczne ślady pierwotnego osadnictwa,
- zachowane plany wsi z XIII wieku,
- zabytki architektury i budownictwa, wpisane do rejestru zabytków oraz objęte ewidencją konserwatorską,
- zespoły zabudowy wiejskiej, decydujące o charakterze krajobrazu terenu i układzie przestrzennym miejscowości,
- zespoły folwarczne, jako dominanty przestrzenne w osiedlach wiejskich i świadectwo dawnej gospodarki rolnej,
- zabytki komponowanej zieleni: dworskie parki i relikty cmentarzy.

Z punktu widzenia archeologii najcenniejszymi są tereny wczesnego osadnictwa, a więc rejon Starego Żagania i Pożarowa. Równie ważne są centralne punkty niektórych wsi, zwłaszcza rejonu usytuowania kościołów i feudalnych siedzib. Godny uwagi jest najstarszy folwark w Puszczykowie - przysiółek wsi Stary Żagań (wzmiankowany w 1290 roku), wyrosły zapewne z XII- wiecznego żrebca. Także obszary wsi Rudawica i Łozy, gdzie można się spodziewać relikwów po hutniczych dymarkach.

Plany znajdujących się na terenie gminy wsi odzwierciedlają historię tutejszego osadnictwa.

Wsie o układzie ulicowym np. Dybów, Gorzupia Dolna, Rudawica i rzędowym (np. Niemcza, Machów) oraz o nazwach patronimicznych (Łozy), powstały najpewniej na miejscu osad starszych, istniejących przed XIII wiekiem. Większą część łańcuchówek ma rodowód kolonialny, a czas ich zamyka się w kłamrach pierwszej połowy XIII wieku. Jeżeli chodzi o układy planów, to ich walory są niewielkie.

Najcenniejszym zabytkiem architektury jest romański kościółek w Starym Żaganiu - najstarsza budowla w województwie lubuskim. Spośród ośmiu wczesnogotyckich świątyń, wzniesionych w drugiej połowie XIII wieku (przebudowanych w nowszych czasach), największe wartości ma kościół w Jeleninie, usytuowany malowniczo na stoku, z oryginalnym wnętrzem ukształtowanym w XV wieku. Układem wnętrza wyróżnia się także XIV-wieczny kościół w Rudawicy, nakryty jedynym w województwie sklepieniem palmowym. Większość budowli sakralnych opatrzona jest wieżą. Wszystkie stanowią dominanty w układach przestrzennych wsi. Z okresu gotyku pochodzą dwie budowle świeckie - wieża mieszkalna w Dietrzychowicach

0 zamek w Miodnicy. W dobie renesansu powstały dwory szlacheckie w Bukowinie Bobrzańskiej, Gorzupi i Jeleninie, wszystkie przebudowane w nowszych czasach, a obecnie w ruinie. Z czasu baroku przetrwały: dwór w Dybowie, plebania w Rudawicy, plebania i karczma w Bożnowie. W stylu klasycystycznym zbudowany został dwór w Marysinie, zaprojektowany przez Chrystiana Schultza, autora przebudowy wnętrza żagańskiego pałacu. W wyniku przebudowy klasycystyczną formę otrzymał, dziś zrujnowany, XVI-wieczny dwór w Jeleninie. Druga dworska rezydencja w Jeleninie (z XVII wieku), obecny eklektyczny kształt uzyskała po przebudowie, przeprowadzonej w drugiej połowie XIX wieku. Z tego samego czasu pochodzą pałace w Chrobrowie i Dietrzychowicach.

Zabudowa wiejska, zwłaszcza w miejscowościach o układzie łańcuchowym, rozproszona na dużej przestrzeni, pozbawiona jest znaczących walorów plastycznych i krajobrazowych. O jej wartościach pod tym względem można zatem mówić tylko w odniesieniu do centralnych punktów wiejskich, gdzie usytuowane są kościoły i założenia dworskie.. Wyróżniają się zwłaszcza sektory wsi w Jeleninie i Miodnicy, a także mniej wyeksponowane w Gorzupi Dolnej, Bukowinie Bobrzańskiej, Bożnowie i Rudawicy (kościół, plebania). Spośród łańcuchówek wyróżnia się Bożnów, stosunkowo zwartą i regularną zabudową, okazałością zagród oraz niezakłóconym układem przestrzennym. Interesująca plastycznie ekspozycja na wieś otwiera się z drogi Żagań- Chrobrow. Zabudowa mieszkalna i gospodarcza pochodzi w większości z drugiej połowy XIX wieku. W każdej miejscowości zachowały się jednak nieliczne domy wcześniejsze, z pierwszej połowy XIX wieku.

W przeszłości folwarków nie miały tylko cztery miejscowości: Rudawica, Łozy, Trzebów i Machów. W niektórych większych wsiach jak Dietrzychowice, Stara Kopernia, Jelenin czy Miodnica, istniały w przeszłości po trzy folwarki. Wynikało to z podziału wsi na wielu właścicieli. Rozdrobnienia własności nie dotknęły tylko miejscowości małych jak Niemcza, Dybów czy Kocin. Do czasów obecnych zachowały się tylko nieliczne folwarki, bądź ich resztki. Architektonicznie najwartościowszymi są folwarki w Jeleninie, Bożnowie, Chrobrowie i Dietrzychowicach (dawniej klasztorny).

Komponowana zielen, czyli podworskie parki i cmentarze, uległa po roku 1945 totalnej degradacji. Znamiona planowanych założeń mają jeszcze parki w Dietrzychowicach, Jeleninie i Chrobrowie. Pewne wartości krajobrazowo-kulturowe, jako enklawy wysokiej zieleni, przedstawiają cmentarze, zwłaszcza tam, gdzie nadal prowadzi się pochówki - w Bożnowie, Bukowinie Bobrzańskiej, Chrobrowie, Gorzupi Dolnej, Jeleninie, Łozach i Starej Koperni.

**2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE**

**2.1. PODSTAWOWE DANE O GMINIE**

(źródło: „Województwo lubuskie w 1998r.” Urząd Statystyczny w Zielonej Górze)

Gmina Żagań jest gminą o statusie wiejskim z siedzibą w mieście Żagań.

Powierzchnia ogólna gminy - 28 111 ha w tym:

użytki rolne	35,5%
lasy	47,8%
pozostałe tereny, nieużytki i zabudowane	16,7%

Podział terytorialny gminy obowiązujący na dzień 31 grudnia 1998r.

- a) sołectwa - 15:
- Bożnów,
  - Bukowina Bobrzańska,
  - Chrobrow,
  - Dietrzychowice,
  - Gorzupia,
  - Gorzupia Dolna,
  - Jelenin,
  - Kocin,

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

- Łoży,
  - Miodnica,
  - Pożarów,
  - Rudawica,
  - Stara Kopernia,
  - Tomaszowo,
  - Trzebów,
- b) miejscowości (jednostki osadnicze) - 23,  
 c) przysiółki - 3,  
 d) wsie pozostałe - 5.

### Użytkowanie gruntów.

powierzchnia ogólna gminy	w tym						
	użytki rolne					lasy	pozostałe tereny, nieużytki i zabudowane
	razem	grunty orne	sady	łąki	pastwiska		
w hektarach							
28 11	9986	8 120	164	886	816	13 436	4 689

### Ludność gminy:

- ogółem 7 040 osób
- mężczyzn 3 469
- kobiet 3 571
- osób na km<sup>2</sup> 25
- przyrost naturalny 3,43
- saldo migracji +87

### Rynek pracy:

- pracujący w gospodarce narodowej\* 717
- stopa bezrobocia 16,4%

\* bez jednostek: osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, spółek cywilnych, w których liczba zatrudnionych jest mniejsza niż 5 osób, rolników indywidualnych

### Podmioty gospodarcze według sektorów zarejestrowane w systemie KRUPGN-REGON:

- ogółem 325
- w tym sektory:
- publiczny 10
- prywatny 315

### Budżet gminy:

- dochody 7 838,5 tys. zł
- wydatki 8 242,6 tys. zł

## 2.2. SIEĆ OSADNICZA

### Układ osadniczy gminy tworzą:

- wsie sołeckie 15
- wsie pozostałe 5
- przysiółki 3

Charakterystyka struktury wiejskiej sieci osadniczej w oparciu o wielkość jednostek (liczba ludności wg stanu na 08.11.1999r. pobył stały, Urząd Gminy).

- jednostki osadnicze o zaludnieniu do 60 osób:

Dybów 47  
 Marysin 48  
 Gryżyce 55  
 Nieradza 59  
 Pruszków 42  
 Kocin41

- jednostki osadnicze o zaludnieniu od 195-415 osób:

Gorzupia z Gorzupią Dolną 233  
 Łoży 294  
 Pożarów 218  
 Stary Żagań 195  
 Bukowina Bobrzańska 397  
 Chrobrów 378  
 Rudawica i Dobre n. Kwisą 313  
 Stara Kopernia 415  
 Trzebów 311

- jednostki osadnicze o zaludnieniu od 600-1000 osób:

Miodnica 634  
 Jelenin 753  
 Tomaszowo 818  
 Dziętrzychowice851

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

Bożnów i Machów 864

Z powyższego zestawienia wynika, że wsie o liczbie ludności:

- do 60 osób skupiają 4,2% ludności gminy,
- od 195 do 415 osób skupiają 39,5% ludności gminy,
- od 600 do 1000 osób skupiają 56,3% ludności gminy.

Hierarchia ośrodków sieci osadniczej:

- siedziba gminy: miasto Żagań (Gmina o statusie miejskim, administracyjnie wyłączona z obszaru Gminy wiejskiej Żagań), ośrodek o znaczeniu regionalnym, stanowi centrum administracyjno-usługowe dla całego obszaru gminy,
- ośrodki podstawowe z pełnym zakresem usług wsie: Tomaszowo, Dzierzychowice, Jelenin, Miodnica,
- ośrodki podstawowe z niepełnym zakresem usług wsie: Bożnów, Bukowina Bobrzańska, Trzebów, Rudawica,
- ośrodki elementarne: wsie pozostałe.

Powstanie jednostki osadniczej Tomaszowo nastąpiło w 1994r. na bazie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury po byłej jednostce armii radzieckiej (JAR).

Ośrodki lokalnej obsługi ludności:

lp.	miejsowość	szkoła podstawowa	przedszkole	gimnazjum	szpital	apteka	kościół	cementarz	biblioteka	świetlica wiejska	klubokawiarnia	handel	gastrologia	straż pożarna	łączność (poczta, centrala, telefon)	działalność produkcyjna	usługi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.	Bożnów	X					X	X	X	X		X	X			X	X
2.	Bukowina Bobrzańska	X					X	X		X		X					X
3.	Chrobrów						X	X			X	X					X
4.	Dzierzychowice	X	X				X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
5.	Dybów																
6.	Gorzupia	pf										X					
7.	Gorzupia Dolna						X	X								X	
8.	Marysin																
9.	Jelenin	X					X	X	X	X		X	X	X		X	
10.	Kocin																
11.	Nieradza																
12.	Łozy						k		X			X				X	X
13.	Gryżyce															X	
14.	Miodnica	X			X		X	X	X	X		X	X	X	X		
15.	Pruszków																
16.	Pozarów	pf										X	X			X	X
17.	Rudawica						X	X	X			X	X		X	X	X
18.	Stara Kopernia						X	X				X	X				
19.	Trzebów	X										X	X	X		X	X
20.	Stary Żagań						X	X		X		X				X	X
21.	Tomaszowo	X		X		X	X					X	X		X	X	X

X - występuje, pf - punkt filialny, k - kaplica

### 1.4. SYTUACJA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA

W opracowaniu uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z:

- funkcji,
- istniejącej sytuacji demograficznej,
- istniejącego stanu zagospodarowania,
- występujących trendów w zakresie rozwoju gospodarczego,
- aspiracji i potrzeb inwestycyjnych mieszkańców.

#### 1.4.1. Funkcje obszarów gminy

Funkcje określono w oparciu o strukturę, użytkowania terenów i zatrudnienia (źródło: Województwo Lubuskie w 1998r. Urząd Statystyczny w Zielonej Górze. Pracujący w gospodarce narodowej wg europejskiej klasyfikacji działalności gospodarczej bez jednostek osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, spółek cywilnych, w których liczba pracujących wynosi mniej niż 5 osób i rolników i indywidualnych).

**Funkcje podstawowe:**

- rolnictwo.

**Użytkowanie terenów:**

- powierzchnia użytków rolnych w gminie: ogółem 9 986 ha, tj. 35,5% powierzchni ogólnej gminy w tym



## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

użytkowanie gruntów w gospodarstwach indywidualnych:  
ogółem 8 511 ha, użytki rolne 7 946 ha.

Użytki rolne w gospodarstwach indywidualnych stanowią 79,6% ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie.

- powierzchnia lasów w gminie:  
ogółem 13 436 ha, tj. 47,8% powierzchni ogólnej gminy w tym 70% powierzchni lasów jest objętych funkcją specjalną. Są to tereny wojskowe o znaczeniu strategicznym.

### Funkcje uzupełniające:

- leśnictwo,
- działalność produkcyjna,
- budownictwo,
- usługi.

### Zatrudnienie (pracujący w gospodarce narodowej):

- w przemyśle 218 osób,
- w budownictwie 158 osób,
- w usługach 259 osób,
- ogółem w gminie 717 osób.

## 1.4.2. Demografia

**Stan, ruch naturalny i wędrownikowy ludności w 1998r.** (Urząd Statystyczny w Zielonej Górze).

**Stan ludności** ogółem 7 040 osób, w tym:

- Mężczyzn 3 469 osób,
- Kobiet 3 571 osób.

wyszczególnienie	w liczbach bezwzględnych	na 1000 ludności
małżeństwa	34	4,86
urodzenia żywe	102	14,59
zgony ogółem	103	9,12
przyrost naturalny	46	4,07

### Migracja ludności:

- napływ 227 osób w tym z zagranicy 5 osób,
- odpływ 140 osób w tym za granicę 4 osoby,
- saldo migracji wyniosło 87 osób.

**Ludność według płci i wieku w gminie Żagań w 1998r.** (Urząd Statystyczny w Zielonej Górze, Departament Badań Demograficznych).

wiek	ogółem		w tym			
			mężczyźni		kobiety	
	osób	%	osób	%	osób	%
gmina	7 040	100,0	3 469	100,0	3 571	100,0
wiek przedprodukcyjny	2 218	31,5	1 089	31,4	1 129	31,6
wiek produkcyjny	3 901	55,4	2 072	59,7	1 829	51,2
wiek poprodukcyjny	921	13,1	308	8,9	613	17,2

W województwie lubuskim (1998r.):

- wiek przedprodukcyjny 27,2% ogółu ludności województwa,
- wiek produkcyjny 60,1% ogółu ludności województwa,
- wiek poprodukcyjny 12,7% ogółu ludności województwa.

### Struktura wieku ludności (31.12.1998r.).

ludność ogółem	7 040 osób	100,0
----------------	------------	-------

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

w tym wiek:		
0 - 2 lat	<b>354</b>	<b>5,0</b>
3 - 6 lat	<b>537</b>	<b>7,6</b>
7 - 14 lat	<b>955</b>	<b>13,6</b>
5 - 17 lat	<b>372</b>	<b>5,3</b>
18 - 64 lat mężczyźni	<b>2 072</b>	<b>29,4</b>
18 - 64 lat kobiety	<b>1 829</b>	<b>26,0</b>
65 lat i więcej mężczyźni	<b>308</b>	<b>4,4</b>
60 lat i więcej	<b>613</b>	<b>8,7</b>

**Bezrobocie w 1998 r.** („Województwo lubuskie” Urząd Statystyczny w Zielonej Górze).

- bezrobotni ogółem 489 osób w tym kobiet 330,
- stopa bezrobocia 16,4%.

**Bezrobocie w 1997r.** („Podstawowe dane statystyczne wg miast i gmin 1997r.” Urząd Statystyczny w Zielonej Górze).

- bezrobotni ogółem 460 osób w tym kobiet 320,
- stopa bezrobocia 15,5%.

**Uwarunkowania procesów demograficznych.**

Jednym z istotnych obszarów analizy uwarunkowań dla wyciągnięcia wniosków co do przyszłości gminy jest analiza demograficzna.

Ludność i otwartość gminy będą dwoma głównymi czynnikami decydującymi o przebiegu procesów rozwoju.

Analizę procesów demograficznych przeprowadzono na przestrzeni lat 1975-1998r.

**Ludność gminy**

1975r.	6 100 osób
1978r.	6 593 osoby
1980r.	6 600 osób
1985r.	6 700 osób
1987r.	6 478 osób
1989r.	6 100 osób
1991r.	6 100 osób
1997r.	6 907 osób
1998r.	7 040 osób

**Migracja ludności w latach 1975-1989 wyniosła 2,2 tys. osób.**

**Struktura wieku ludności.**

Struktura wieku ludności	w latach	
	1987	1998
wiek przedprodukcyjny	35,6%	31,5%
wiek produkcyjny	54,2%	55,4%
wiek poprodukcyjny	10,2%	13,1

W porównaniu z 1987r. nastąpił:

- spadek liczby ludności roczników przedprodukcyjnych,
- wzrost liczby ludności roczników w wieku produkcyjnym,
- wzrost liczby ludności roczników w wieku poprodukcyjnym.

Na podstawie obserwacji procesów demograficznych stwierdzono:

- wzrost liczby ludności gminy w latach 1975-1985,
- spadek liczby ludności gminy w latach 1989-1991,
- wzrost liczby ludności gminy w latach 1997 i 1998.

Sytuację demograficzną gminy w latach 1975-1998 należy ocenić jako niestabilną.

Obciążenie demograficzne tj. ilość osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosi 80,4 i jest wysokie.

Wyższe niż średnia wojewódzka (67,1) i średnia dla terenów wiejskich w województwie (73,3).

**Rozmieszczenie ludności w gminie.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

lp.	jednostka osadnicza	1978r.*	1987r.*	1999r.**
	gmina ogółem	6 593	6 478	6 966
1.	Bożnów i Machów	928	960	864
2.	Bukowina Bobrzańska	440	436	397
3.	Chrobrów	421	392	378
4.	Dzietrzychowice	846	845	851
5.	Dybów	66	65	47
6.	Gorzupia	137	105	101
7.	Gorzupia Dolna	150	152	132
8.	Marysin	88	83	48
9.	Jelenin	879	850	753
10.	Kocin	144	131	41
11.	Nieradza			59
12.	Łozy	339	328	294
13.	Gryżyce	68	73	55
14.	Miodnica	634	604	634
15.	Pruszków	67	54	42
16.	Pożarów	226	234	218
17.	Rudawica i Dobre n. Kwisą	345	349	313
18.	Stara Kopernia	402	433	415
19.	Stary Żagań	205	172	195
20.	Trzebów	208	212	311
21.	Tomaszowo	-	-	818

) dane z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ) dane z Urzędu Gminy wg meldunku

W ostatnich dwunastu latach (1987-1999r.) ludność gminy Żagań wzrosła o 488 osób. Przyrost ludności w stosunku do 1987r. nastąpił w miejscowościach:

Trzebów o 47%,  
Stary Żagań o 13%,  
Miodnica o 5%,  
Dzietrzychowice o 0,7%.

W 1994r. powstała nowa jednostka osadnicza Tomaszowo na bazie istniejącego zainwestowania po byłej bazie wojsk radzieckich (JAR).

W pozostałych miejscowościach wystąpił niewielki ubytek ludności.

**Zatrudnienie.** Pracujący w gospodarce narodowej\* w 1998r. („Województwo lubuskie w 1998r.” Urząd Statystyczny w Zielonej Górze)  
) bez jednostek: osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, spółek cywilnych, w których liczba zatrudnionych jest mniejsza niż 5 osób, rolników

ogółem	w tym								
	rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	przemysł	budownictwo	handel i naprawy	transport, składowanie, łączność	pośrednictwo finansowe	administracja publiczna, obrona narodowa	edukacja	ochrona zdrowia, opieka socjalna
717	22	218	158	108	9	2	1	130	9

## 1.5. STAN ZAGOSPODAROWANIA GMINY.

### 1.5.1. Infrastruktura społeczna.

- oświata:

**przedszkola** zlokalizowane są w:  
Dzietrzychowice - 24 dzieci.

**szkoły podstawowe:**

lp.	lokalizacja w miejscowości	nazwa	powierzchnia w m <sup>2</sup>	liczba uczniów	granice obwodu
1.	Bożnów	szkoła podstawowa	860	80	Bożnów
2.	Bukowina Bobrzańska	szkoła podstawowa	840	84	Bukowina Bobrzańska, Chrobrów
3.	Dzietrzychowice	szkoła podstawowa	620	99	Dzietrzychowice, Marysin
4.	Jelenin	szkoła podstawowa	720	87	Jelenin, Kocin

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

5.	Miodnica	szkoła podstawowa	1000	130	Gorzupia (filia), Pożarów (filia), Dychów, Stary Żagań
6.	Trzebów	szkoła podstawowa	600	90	Trzebów, Łozy, Rudawica, Pruszków
7.	Tomaszowo	szkoła podstawowa	2550 (pow. łącznie z gimnazjum)	150	Tomaszowo, Nieradza, Stara Kopernia
8.	Gorzupia	punkt filialny	220	6	do obwodu Miodnica
9.	Pożarów	punkt filialny	300	13	do obwodu Miodnica
10.	Tomaszowo	gimnazjum	wspólny budynek ze szkołą podstawową	80	cała gmina

Wsie Rudawica i Łozy ze względu na lokalizację (odległość) należą do obwodu gimnazjum w Świątoszowie w gminie Osiecznica w woj. dolnośląskim. Poza tym młodzież z terenu wsi uczęszcza do gimnazjów w mieście Żaganu.

W ogólnej liczbie mieszkańców gminy w 1998r. - 7 040 osób liczba grup wiekowych: szkoły podstawowej (7-13 lat) i gimnazjum (13-16 lat) wynosiła łącznie 1 209 osób tj. 17,2% z ogólnej liczby ludności gminy.

Do szkół podstawowych i gimnazjum na terenie gminy uczęszcza 819 uczniów, pozostali uczniowie korzystają z gimnazjum Świątoszowie i mieście Żaganu.

Szkoły zlokalizowane na terenie gminy obsługują 68% młodzieży szkolnej.

Młodzież od 16-19 roku życia stanowi w gminie 6,7% tj. 474 osoby. Dla tej młodzieży licea profilowane względnie szkoły zawodowe zlokalizowane są w miastach: Żagań, Żary i Łłowa.

**zdrowie:**

Na terenie gminy brak ośrodka zdrowia. Lekarz przyjmuje pacjentów w Miodnicy dwa razy w tygodniu.

W 1998r. praktykę rodzinną prowadził jeden lekarz i jedna pielęgniarka. W przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców liczba pracowników służby zdrowia wyniosła w gminie 1,4, przy średniej dla gmin wiejskich 4,4 i dla województwa lubuskiego 17,8.

Mieszkańcy gminy korzystają z opieki zdrowotnej w mieście Żaganu.

Apteka znajduje się w miejscowości Tomaszowo.

**obiekty kultu religijnego:**

**kościół** zlokalizowane są w następujących wsiach:

- Bożnów - kościół parafialny,
- Bukowina Bobrzańska - kościół filialny,
- Chrobrów - kościół filialny,
- Dzierzychowice - kościół parafialny,
- Gorzupia Dolna - kościół filialny,
- Jelenin - kościół filialny,
- Miodnica - kościół filialny,
- Rudawica - kościół filialny,
- Stara Kopernia - kościół filialny,
- Stary Żagań - kościół filialny,
- Tomaszowo -samodzielny wikariat,
- Łozy - kaplica.

**cemntarze komunalne** znajdują się we wsiach:

- Bożnów, pow.0,78 ha,
- Bukowina Bobrzańska, pow. 1,10 ha,
- Chrobrów, pow. 0,33 ha,
- Dzierzychowice, pow. 0,61 ha,
- Gorzupia Dolna, pow. 1,06 ha,
- Miodnica, pow. 0,83 ha,
- Stary Żagań, pow. 0,78 ha,
- Rudawica, pow. 0,97 ha.

**cemntarze parafialne** znajdują się we wsiach:

- Jelenin, pow. 0,59 ha,
- Stara Kopernia, pow. 1,62 ha.

**kultura**

**biblioteki** na terenie gminy funkcjonują w następujących miejscowościach:

- Bożnów,
- Dzierzychowice,
- Jelenin,
- Łozy,
- Miodnica,
- Rudawica.

Łączny księgozbiór wynosi 57 165 woluminów. Wypożyczeń w 1998r. było ok. 41 908.

Wskaźnik na 1000 mieszkańców wynosi 8 120 woluminów.

**świątlice wiejskie** są w miejscowościach:

- Bożnów,
- Bukowina Bobrzańska,
- Dzierzychowice,
- Jelenin,
- Miodnica,

- Stary Żagań.
- klubo-kawiarnia** jest w
- Chrobrowie.

**handel**, ilość obiektów w poszczególnych wsiach:

- Bożnów 2
- Bukowina Bobrzańska 2
- Chrobrów 2
- Dzierzychowice 2
- Gorzupia 1
- Jelenin 3
- Łozy 1
- Miodnica 2
- Pożarów 1
- Rudawica 2
- Stara Kopernia 3
- Stary Żagań 1
- Tomaszowo 3
- Trzebów 1

**Hurtownie** zlokalizowane są w następujących wsiach:

- Bożnów,
- Rudawica,
- Stary Żagań,
- Tomaszowo.

**gastronomia**, lokalizacja w następujących wsiach:

- Bożnów - bar gastronomiczny,
- Dzierzychowice - kawiarnia, pijalnia piwa,
- Jelenin - kawiarnia „Laguna”, bar gastronomiczny
- Miodnica - bar gastronomiczny,
- Pożarów - pijalnia piwa,
- Rudawica - bar gastronomiczny,
- Stara Kopernia - bar gastronomiczny „Nocna Chata”, klubo-kawiarnia,
- Tomaszowo - kawiarnia PUB, bar gastronomiczny,
- Trzebów - klubo-kawiarnia.

**poczta** jest we wsiach:

- Dzierzychowice,
- Miodnica,
- Rudawica,
- Tomaszowo.

**straż pożarna**, ochotnicza straż pożarna jest we wsiach:

- Trzebów,
- Jelenin,
- Miodnica,
- Dzierzychowice (przy Zakładzie Usług Komunalnych - jednostka krajowego systemu gaśnictwa).

**działalność usługowa**

lp.	lokalizacja	rodzaj działalności
1.	Bożnów	- warsztat samochodowy
2.	Bukowina Bobrz.	- naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, - warsztat samochodowy
3.	Chrobrów	- usługi stolarskie
4.	Dzierzychowice	- warsztat samochodowy, - Zakład Usług Komunalnych
5.	Łozy	- punkt skupu złomu
6.	Pożarów	- warsztat samochodowy
7.	Rudawica	- warsztat samochodowy, - ubój gospodarczy
8.	Stary Żagań	- warsztat samochodowy
9.	Trzebów	- zakład budowlano-instalacyjny
10.	Tomaszowo	- naprawa sprzętu komputerowego, - usługi geodezyjne i kartograficzne, - zakład remontowo-budowlany.

**działalność produkcyjna**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

lp.	lokalizacja	rodzaj działalności
1.	Bożnów	- piekarnia, - zakład dziewiarski, - cukrownia
2.	Bukowina Bobrz.	- ferma drobiu
3.	Dzietrzychowice	- 2 fermy drobiu
4.	Gorzupia Dolna	- kopalnia kruszywa - elektrownia wodna (Zespół Elektrowni Wodnych Dychów)
5.	Gryżyce	- elektrownia wodna, - 2 kopalnie kruszywa
6.	Jelenin	- mleczarnia, - zakład produkcji plomb
7.	Pożarów	- zakład produkcyjno-handlowy, - 3 fermy drobiu
8.	Rudawica	- ferma drobiu, - tartak, - Spółdzielcze Gospodarstwo Rolne
9.	Stary Żagań	- betoniarnia
10.	Trzebów	- zakład budowlany - „domy pod klucz”
11.	Tomaszowo	- zakłady produkcyjne związane z budownictwem

**1.5.2. Zasoby mieszkaniowe („Województwo lubuskie w 1998r.” Urząd Statystyczny w Zielonej Górze)**

Zasoby mieszkaniowe w gminie Żagań ogółem:

- mieszkania 2 471
- liczba osób/1 mieszkanie 2,85
- średnia dla województwa lubuskiego 3,31
- średnia dla gmin wiejskich w województwie lubuskim 3,73
- izby 9 264
- liczba osób/1 izbę 0,76
- średnia dla województwa lubuskiego 0,90
- średnia dla gmin wiejskich w województwie lubuskim 0,92
- powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m<sup>2</sup> 165,9
- powierzchnia użytkowa mieszkania/1 osobę w m<sup>2</sup> 23,6
- średnia dla województwa lubuskiego 18,9
- średnia dla gmin wiejskich w województwie lubuskim 20,1

Warunki zamieszkania w gminie Żagań ocenia się jako najlepsze ze wszystkich gmin wiejskich na terenie województwa lubuskiego. Uwarunkowaniami wpływającymi na taką ocenę są wskaźniki:

- mała liczba osób na 1 mieszkanie,
- małe zagęszczenie osób na 1 izbę,
- duża powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę.

**1.5.3. Zasoby komunalne na terenie gminy ( Urząd Gminy Żagań XII 1999r.)**

lp.	miejsowość	rodzaj zabudowy	stan techniczny	wiek
1.	Bożnów	1 budynek jednorodzinny 1 budynek gospodarczy 2 budynki wielorodzinne 3 5 mieszkań 2 budynki gospodarcze	dobry	wybudowane przed 1945r.
2.	Dzietrzychowice	2 budynki jednorodzinne 3 1 budynek wielorodzinny 4 6 mieszkań 5 budynki gospodarcze	dobry	wybudowane przed 1945r.
3.	Jelenin	1,5 budynku wielorodzinnego 3 mieszkania 3 budynki gospodarcze garaże	dobry	wybudowane przed 1945r.
4.	Łozy	5 budynków jednorodzinnych 4 budynki wielorodzinne 13 mieszkań 8 budynków gospodarczych	dobry	wybudowane przed 1945r.
5.	Miodnica	3 budynki wielorodzinne 8 mieszkań 3 budynki gospodarcze 6 garaży	dobry	wybudowane przed 1945r.
6.	Pożarów	1 budynek wielorodzinny 4 mieszkania 2 budynki gospodarcze	dobry	wybudowane przed 1945r.
7.	Pruszków	1 budynek jednorodzinny 1 mieszkanie 1 budynek gospodarczy	dobry	wybudowane przed 1945r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

8.	Rudawica	2 budynki wielorodzinne 7 mieszkań 1 budynek gospodarczy	dobry	wybudowane przed 1945r.
9.	Stara Kopernia	1 budynek wielorodzinny 2 budynki mieszkalno-klubowe 4 mieszkania 5 budynków gospodarczych	dobry	wybudowane przed 1945r.
10.	Trzebów	2 budynki wielorodzinne 8 mieszkań 1 budynek gospodarczy	dobry	wybudowane przed 1945r.

**Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez Urząd Gminy osobom fizycznym w 1998r. („Województwo lubuskie w 1998r.”**

**Urząd Statystyczny w Zielonej Górze)**

- mieszkania 5,
- powierzchnia użytkowa mieszkań 281,
- wartość sprzedanych mieszkań w tys. zł 19,0
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m<sup>2</sup> 56,2.

mieszkania oddane do użytku w 1998r. („województwo lubuskie w 1998r.” urząd statystyczny w zielonej górze)

- mieszkania 1
- izby 7
- powierzchnia użytkowa mieszkań w m<sup>2</sup> 173

**Ruch budowlany**

- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 1998/1999.

lp.	miejsowość	budownictwo mieszkaniowe	inne inwestycje	ogółem
1.	Gorzupia	-	2	2
2.	Gorzupia Dolna	-	4	4
3.	Miodnica	1	4	5
4.	Pożarów	1	1	2
5.	Stary Żagań	3	5	8
6.	Dzietrzychowice	2	3	5
7.	Marysin	-	1	1
8.	Jelenin	-	3	3
9.	Stara Kopernia	3	6	9
10.	Tomaszowo	-	30	30
11.	Chrobrów	1	3	4
12.	Bukowina Bobrzańska	-	4	4
13.	Bożnów	4	7	11
14.	Trzebów	1	5	6
15.	Rudawica	1	2	3
16.	Pruszków	-	1	1
17.	Łoży	-	1	1

- pozwolenia na budowę w latach 1998/1999.

lp.	miejsowość	budownictwo mieszkaniowe		inne inwestycje		ogółem	
		1998r.	1999r.	1998r.	1999r.	1998r.	1999r.
1.	Tomaszowo	-	2	13	8	13	10
2.	Bożnów	3	1	5	4	8	5
3.	Pożarów	1	-	-	1	1	1
4.	Trzebów	-	-	2	-	2	1
5.	Gorzupia	-	-	6	2	6	2
6.	Stary Żagań	-	1	2	1	2	2
7.	Miodnica	-	-	1	3	1	3
8.	Chrobrów	1	-	-	2	1	2
9.	Dzietrzychowice	-	1	2	1	2	2
10.	Stara Kopernia	-	2	1	2	1	4
11.	Jelenin	1	-	-	1	1	1
12.	Szprotawa - Żagań	budowa kabla T KM 20 w 1998r.					
13.	Jabłonów - Jelenin	budowa kablowej linii telefon. wzdłuż drogi 1998r.					
14.	Bukowina Bobrzańska	-	-	-	4	-	4
15.	Marysin	-	-	-	1	-	1

- obrót nieruchomościami

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań  
Ilość transakcji w obrocie gruntami o pow. powyżej 4 arów w latach 1998/1999 ( źródło: Urząd Gminy Żagań)

lp.	miejsowość	grunty rolne	grunty budowlane
1.	Bukowina Bobrzańska	-	2 - 8 400 m <sup>2</sup>
2.	Chrobrów	2 - 16 200 m <sup>2</sup>	7 - 23 390 m <sup>2</sup>
3.	Łozy	2 - 9 100 m <sup>2</sup>	1 - 1 000 m <sup>2</sup>
4.	Gorzupia Dolna	-	1 - 9 100 m <sup>2</sup>
5.	Gorzupia	1 - 6 600 m <sup>2</sup>	-
6.	Bożnów	1 - 10 600 m <sup>2</sup>	1 - 1 100 m <sup>2</sup>
7.	Dzietrzychowice	2 - 1 100 m <sup>2</sup>	-
8.	Jelenin	-	2 - 12 100 m <sup>2</sup>
9.	Miodnica	-	1 - 1 500 m <sup>2</sup>
10.	Stary Żagań	1 - 160 900 m <sup>2</sup>	-
11.	Tomaszowo	-	10 - 26 129 m <sup>2</sup>

W gminie Żagań w 11 miejscowościach w okresie 2 lat zarejestrowano 9 transakcji w obrocie gruntami rolnymi o powierzchni powyżej 4 arów o łącznej powierzchni 204 500 m<sup>2</sup> oraz 25 transakcji w obrocie gruntami budowlanymi o łącznej powierzchni 82 719 m<sup>2</sup>.

### 1.6. STAN GOSPODARKI GMINY

**Budżet gminy** - realizacja 31.12.1998r. („Województwo lubuskie w 1998r.” Urząd Statystyczny w Zielonej Górze)

**- dochody**

ogółem	w tym						
	podatki i opłaty lokalne				udziały w podatkach stanowiących dochody skarbu państwa	dotacje z budżetu centralnego	subwencje ogólne (łącznie z subwencją oświatową)
	razem	podatek rolny	podatek od nieruchomości	podatek od środków transportu			
W tys. złotych							
7 838,5	1 748,3	368,0	751,3	31,4	934,5	1 534,7	2 326,4

**- wydatki**

ogółem	w tym						
	wynagrodzenia	materiały i usługi	opłaty i składki	dotacje na wydatki bieżące	wydatki majątkowe		
					ogółem	wydatki inwestycyjne	udziały w spółkach
w tys. złotych							
8 242,6	2 289,3	1 262,8	1 122,8	525,5	1 962,1	1 962,1	-

**- dochody na jednego mieszkańca**

ogółem	w tym	
	podatki i opłaty lokalne	udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa
	w zł/1 mieszkańca	
1 113	248	132

**- wydatki na jednego mieszkańca**

ogółem	w tym	
	wynagrodzenia materiały i usługi	wydatki majątkowe
	w zł/1 mieszkańca	
1 170	504	278



### 1.7. PRZEKSZTAŁCENIA WŁASNOŚCIOWE W GMINIE.

Podmioty gospodarcze według sektorów w 1998r. - zarejestrowane w systemie KRUPGN-REGON.

ogółem	sektor	
	publiczny	prywatny
325	10	315

Podmioty gospodarcze według sektorów w 1998r. - zarejestrowane w systemie KRUPGN-REGON, dotyczy osób prawnych oraz samodzielnych jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej.

ogółem	sektor	
	publiczny	prywatny
48	10	38

Podmioty gospodarcze według formy prawnej i rodzaju własności - zarejestrowane w systemie KRUPGN-REGON w 1998r.

ogółem	w tym								
	przedsiębiorstwa państwowe	spółdzielcze	spółki cywilne	osoby fizyczne	spółki prawa handlowego	w tym			
						spółki akcyjne		spółki z ograniczoną odpowiedzialnością	
						ogółem	w tym z udziałem kapitału zagraniczn.	ogółem	w tym z udziałem kapitału zagraniczn.
325	1	2	14	277	14	2	2	12	3

**Wnioski:**

**Uwarunkowania wynikające ze stanu sieci osadniczej:**

- System obsługi ludności charakteryzuje się dobrą dostępnością.
- Dobry stopień wyposażenia w usługi ośrodków podstawowych.
- Istniejące ośrodki lokalnej obsługi ludności:
  - o dynamicznym rozwoju: Tomaszowo,
  - o umiarkowanym rozwoju: Dzierzychowice, Miodnica,
  - o charakterze regresyjnym: Marysin, Dybów, Pruszków,
  - o charakterze stagnującym: pozostałe miejscowości.

**Uwarunkowania wynikające z funkcji obszarów gminy:**

- Funkcje gospodarcze:
  - rolnictwo, w strukturze użytkowania użytki rolne w gospodarstwach indywidualnych stanowią 79,6% ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie,
  - leśnictwo, powierzchnia lasów stanowi 47,8% powierzchni ogólnej gminy w tym 70% objętych jest funkcją specjalną o znaczeniu strategicznym (tereny wojskowe),
  - działalność produkcyjna, zatrudnienie z ogółu zatrudnionych w gospodarce społecznej w gminie:
    - w przemyśle 30,4%
    - w budownictwie 22,0%,
  - działalność usługowa, zatrudnienie z ogółu zatrudnionych w gospodarce uspołecznionej w gminie:
    - w usługach 36%.

**Uwarunkowania wynikające z istniejącego potencjału demograficznego:**

- Wzrost liczby ludności gminy na przestrzeni lat 1987-1999 o ok. 500 osób, co wiąże się z powstaniem w 1994r. (na bazie infrastruktury po byłej JAR) miejscowości Tomaszowo,
- Zmniejszający się przyrost naturalny.
- Zmiany w strukturze wieku:
  - spadek liczby ludności roczników przedprodukcyjnych,
  - wzrost liczby ludności roczników produkcyjnych i poprodukcyjnych.
- Wysoki stopień bezrobocia (16,4% przy średnim dla województwa 13,1%) oraz duży udział ludności w wieku produkcyjnym warunkują potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy.

**Uwarunkowania wynikające ze stanu i realizacji budownictwa mieszkaniowego:**

- Warunki zamieszkania na terenie gminy są lepsze od przeciętnych w województwie lubuskim, o czym świadczą wskaźniki charakteryzujące sytuację mieszkaniową:
  - liczba osób na mieszkanie:
    - w gminie 2,85,
    - w województwie 3,31,
  - liczba osób na izbę:

w gminie 0,76,

w województwie 0,90,

- powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup> na osobę:

w gminie 23,6,

w województwie

- budownictwo mieszkaniowe:

wydano 15 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

wydano 13 pozwoleń na budowę,

- oddano do użytku 1 mieszkanie/dom.

#### Uwarunkowania wynikające z przekształceń własnościowych:

1. Sektor prywatny stopniowo wypiera działalność sektora publicznego. Podmioty gospodarcze stanowią 97% podmiotów zarejestrowanych w systemie KRUPGN-REGON. W największym stopniu widać to w działalności handlowej i usługowej.
2. Duży udział kapitału zagranicznego w spółkach akcyjnych.

#### Uwarunkowania wynikające ze stanu usług:

1. Sieć szkół podstawowych i gimnazjum na terenie gminy pozwoli na obsługę w granicach ustalonych obwodów. Wspomagającą rolę pełni miasto Żagań.
2. Nie wystarczająca jest obsługa w zakresie opieki zdrowotnej.
3. Sieć pozostałych placówek usługowych (kultura, handel, gastronomia, rzemiosło) zapewni zaspokojenie podstawowych potrzeb w tym zakresie. Mieszkańcy gminy korzystają z usług ponadpodstawowych zlokalizowanych w mieście Żagań.

#### Uwarunkowania wynikające z procesów społecznych:

1. W wyniku procesów społecznych jakie dokonują się na terenie gminy:
  - wzrost liczby osób pozostających bez pracy,
  - problem zagospodarowania obiektów i terenów po byłej JAR,władze samorządowe i społeczność lokalna powinny zdawać sobie sprawę z tego, że z upływem czasu nie wykorzystany potencjał własny będzie tracił na znaczeniu a czynniki jej rozwoju staną się barierami siła robocza, dla której brak zatrudnienia na terenie gminy emigruje lub powiększy grono bezrobotnych. Zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza ulegną dekapitalizacji, obiekty zabytkowe zniszczą, co spowoduje coraz wyższe koszty ich utrzymania. Zasoby przyrody nie chronione i odpowiednio nie zagospodarowane ulegną degradacji.

### 3. ROZPOZNIANIE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

#### 3.1. CHARAKTERYSTYKA WARUNKÓW NATURALNYCH

Gmina Żagań położona jest w południowej części województwa lubuskiego nad środkowym odcinkiem rzeki Bóbr, przy ujściu jej dwóch największych lewobrzeżnych dopływów Kwisy i Czernej.

Gmina Żagań wraz z miastem Żagań posiada powierzchnię 32 279 km<sup>2</sup>, w tym użytki rolne zajmują powierzchnię 10 869 km<sup>2</sup>, lasy 17 353 km<sup>2</sup>, zaś nieużytki i tereny zabudowane 3 776 km<sup>2</sup>. Według podziału fizyczno - geograficznego J. Kondrackiego teren gminy i miasta Żagania znajduje się w obrębie czterech mezoregionów: Wzniesień Żarskich, Wzgórz Dalkowskich, Borów Dolnośląskich i Równiny Szprotawskiej.

Wzniesienia Żarskie - obejmują północno - zachodni fragment gminy leżący na lewym brzegu Bobru. Wzniesienia tworzy rozległa terasa nadzalewowa przechodząca łagodnie w obszar wysoczyzny. Jest to płaska powierzchnia w całości zalesiona, założona na wysokości 98-115 m lekko nachylona ku dolinie Bobru, od której jest oddzielona ostrą, przekraczającą niekiedy 10 m wysokości skarpą.

Wzniesienia Żarskie są oddzielone od **Wzgórz Dalkowskich** doliną Bobru, która to pomimo swej morfologicznej odrębności nie jest w przedstawionym podziale wyróżniona jako oddzielny mezoregion. Zostanie ona omówiona poniżej w niniejszym rozdziale przy rozpatrywaniu form morfologicznych. Wzgórz Dalkowskie stanowią całą wschodnią część gminy leżącą na prawym brzegu Bobru. Oddzielone są od doliny Bobru, podobnie jak Wzniesienia Żarskie stromą, kilkunastometrową na ogół wysokości skarpą. Fragment Wzgórz Dalkowskich będących w granicach omawianej gminy to łagodnie pofalowana wysoczyzna plejstoceniowa (morenowa), porożcinana przez liczne nieckowate dolinki boczne. Założone są na wysokości 110-155 m n.p.m. Przeważającą powierzchnię stanowią tu grunty rolnicze. Jedynie w północnej części tej jednostki zjawiają się większe kompleksy leśne.

Równina Szprotawy - stanowi niewielki fragment gminy w jej wschodniej części. Brak jest wyraźnej granicy oddzielającej ją od scharakteryzowanych wyżej Wzgórz Dalkowskich. Jest to Wysoczyzna plejstoceniowa o prawie płaskiej powierzchni, założona na wysokości 120-130m n.p.m, oddzielona od doliny Bobru ostrą ok. 10-metrową skarpą. Stanowią ją grunty rolnicze z kępami kompleksów leśnych.

Bory Dolnośląskie - są drugie obok Wzgórz Dalkowskich dominującą jednostką fizyczno - geograficzną gminy. Zajmują całą południową część gminy. Od północy oddzielone są od Wzgórz Żarskich ostro wciętą dolinką Złotej Strugi (Smródki), zaś od Wzgórz Dalkowskich doliną Bobru.

Jest to rozległa terasa plejstoceniowa z fragmentem wysoczyzny plejstoceniowej. Założona na wysokości 100-140 m n.p.m. Przy południowo-wschodniej granicy gminy Bory Dolnośląskie doliną Kwisy o szerokości dochodzącej do 1 km i wcięciu od kilku do kilkunastu metrów.

Bardzo charakterystyczną formą morfologiczną są tu wydmy o parabolicznym kształcie, które występują całymi „koloniami” ciągnąc się na długości wielu kilometrów. Ich wysokość względna dochodzi do 20 m.

Bory Dolnośląskie oprócz wąskiego skrawka wzdłuż doliny Bobru i Kwisy stanowią olbrzymie kompleksy leśne.

### 3.1.1. WAŻNIEJSZE FORMY MORFOLOGICZNE

Przede wszystkim należy tu wymienić doliny Bobru, Kwisy i Czernej z ich systemem terasowym.

Doliny wymienionych rzek, z uwagi na wysokie, ostre skarpy stanowią w dużym stopniu o malowniczości krajobrazu gminy. Największa z wyżej wymienionych dolin, **dolina Bobru** posiada początkowy przebieg w granicach gminy w kierunku SE-NW, by w rejonie miasta Żagania zmienić na S-N.

Szerokość doliny (teras zalewowy) waha się od kilkuset metrów w swym górnym odcinku - przy kontakcie z doliną Kwisy - do 2 - 2,5 km na północ od Żagania.

Dolina Bobru jest wypełniona licznymi starorzeczami i odsypami świadczącymi o dużej aktywności rzeźbotwórczej rzeki.

W obrębie doliny Bobru (także Kwisy i Czernej) wydzielono 2 poziomy teras, wyższy i niższy, przy czym terasa zalewowa niższa, tuż przy korycie rzeki to wąski pas terenu okresowo zalewanego przez rzekę podczas jej wyższych stanów. System teras zalewowych oddzielony jest od plejstocenijskiej terasy nadzalewowej wysoką skarpa, dochodzącą do kilkunastu metrów wysokości. Należy jednak zwrócić uwagę na ogromną asymetrię w szerokości teras nadzalewowych. O ile lewobrzeżna terasa stanowi rozległą powierzchnię o wielokilometrowej szerokości i długości (Wzniesienia Żarskie, a przede wszystkim Bory Dolnośląskie), o tyle terasa prawobrzeżna występuje w postaci wąskiej półki, o średniej szerokości 300-800 m, oddzielonej kolejną skarpa o wysokości 10-20 m od terenów wysoczyznowych (Wzgórz Dalkowskich)

**Dolina Kwisy** posiada podobny charakter morfologiczny, lecz w nieco mniejszej skali. Posiada ona generalny przebieg w kierunku S-N, a jej szerokość na różnych odcinkach wynosi 250 m do około 1 km. System oddzielający system teras zalewowych od terasy nadzalewowych czy bezpośrednio wysoczyzny plejstocenijskiej wynosi od kilku do 10m.

Jeszcze mniejszą, choć także podobną morfologicznie jest **dolina Czernej**, której szerokość nie przekracza 500-600 m, a wysokość skarpy wynosi od 2 do 10 m.

Posiada ona kręty bieg o generalnym kierunku S-N i SW-NE. Pozostałe dolinki, prócz doliny Złotej Strugi oraz fragmentów ujściowych dolinek bocznych w rejonie Żagania - Kolonii, które posiadają ostre skarpy, mają charakter dolinek nieckowatych o kilku - kilkunastometrowym wcięciu. Są one na ogół wąskie, o szerokości od kilkadziesiątu do 200 m, lokalnie tylko w rejonach wytopiskowych rozszerzają się tworząc misowate obniżenia.

Więszymi wyróżniającymi się formami pozytywnymi są **wydm** znajdujące się w południowej części gminy.

Tworzą one całe „kolonie” parabolicznych wałów o wysokości dochodzącej do 20 m. Wydm te są utrwalone lasem, lecz w dużej mierze zniszczone na skutek specjalnego użytkowania tych terenów.

### 3.1.2. FORMY ANTROPOGENICZNE

Są to przede wszystkim wyrobiska poeksploatacyjne kopalni takich jak piaski, żwiry, gliny i ility.

Większe wyrobiska o kilkukhektarowej powierzchni występują w rejonie miasta Żagania na terasie nadzalewowej Bobru i skarpie oddzielającej ją od wysoczyzny morenowej, przy kontakcie z doliną Czernej, na obszarach na południe od Żagania a także w dolinie Kwisy we wsi Łoży i Trzebów.

Mniejsze wyrobiska rozrzucone są po terasie całej gminy. Wyrobiska te w znacznej części są zarośnięte, niektóre z nich wykorzystywane są w dalszej eksploatacji.

## 3.2. BUDOWA GEOLOGICZNA

Starsze podłoże (podczwartorzędowe) budują trzeciorzędowe (mioceńskie) osady wykształcone w postaci piasków drobnych (kwarcowych), ilitów, mułków i węgla brunatnego. Osady trzeciorzędowe ułożone są naprzemianlegle a w wyniku silnych zaburzeń glacictonicznych strop utworów trzeciorzędowych występuje na zróżnicowanych głębokościach (40,0-2,0 m). Na tak zróżnicowanym stropie trzeciorzędowym, zdeponowane zostały osady czwartorzędowe plejstocenijskie wykształcone w postaci piasków, żwirów i glin morenowych.

Budowa ta dotyczy obszarów wysoczyzny plejstocenijskiej i wyższych terasów nadzalewowych.

Rejon doliny rzeki Bóbr, Kwisy, Czernej zbudowany jest z holocenijskich osadów piaszczystych i żwirowych. Lokalnie stwierdzono osady zastoiskowe reprezentowane przez mady gliniaste i namuły organiczne.

Miąższość osadów plejstocenijskich jest zróżnicowana i waha się od kilku do kilkadziesiątu metrów.

W obrębie gminy Żagań wyróżnić można generalnie trzy formy budowy geologicznej związane z czynnikami rzeźbotwórczymi:

- wysoczyzna plejstocenijska,
- wyższa terasa plejstocenijska,
- doliny rzek i potoków.

Wysoczyzna plejstocenijska zbudowana jest generalnie z plejstocenijskich osadów glacialnych i fluwioglacjalnych, które charakteryzują się dużą nieregularnością w stratygrafii i ułożeniu poziomym warstw.

Do osadów glacialnych zaliczono gliny w przewadze piaszczyste z domieszkami żwirów, pylaste i zwięzłe. Lokalnie występują piaski gliniaste.

Utwory te zalegają od powierzchni terenu na obszarze ok. 40% powierzchni gminy. Na osady fluwioglacjalne składają się piaski o średniej frakcji a także żwiry. Seria ta zróżnicowanej miąższości występuje w postaci nieregularnych enklaw zalegających od powierzchni terenu, które często podścielone są glinami morenowymi.

Obszar wyższej terasy nadzalewowej plejstocenijskiej w stratygrafii i morfologii umieszczony jest pomiędzy wysoczyzną plejstocenijską a współczesnymi dolinami rzek.

Forma ta zbudowana jest z piasków o różnej frakcji i żwirów, których miąższość dochodzi do kilkunastu metrów.

Obszar dolinny, to młoda forma holocenijska o rozległych płaskich powierzchniach zabudowana z rzecznych utworów sypkich (piaski, żwiry), których miąższość dochodzi do 6,0-8,0 m.

Piaski i żwiry często przykryte są lub podścielone warstwą mad gliniastych i namułów o miąższości 1,0-2,0 m.

Lokalnie w strefach podskarpowych (skarpa terasy nadzalewowej lub wysoczyzny) występują torfy, jako najmłodsza forma sedimentacji zastoiskowej. Wspomnieć też należy o utworach antropogenicznych, głównie nasypach mineralnych w rejonie miasta Żagań, gdzie ich miąższość dochodzi do 5 m.

**Na obszarze zmiany Studium zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego, nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych zgodnie z „Przeglądową mapą osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie lubuskim” opublikowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny.

**Wnioski:**

1. Najlepsze warunki fizjograficzne dla potrzeb rozwoju osadnictwa panują na obszarze Wzgórz Dalkowskich we wschodniej części gminy. Występują tu też obszary najbardziej predestynowane do rozwoju rolnictwa.
2. Obszary dolin rzecznych o dużej atrakcyjności krajobrazowej: Bobru i Kwisy winny być zagospodarowane jako użytki zielone z kępami lasów. Nie należy w ich obrębie stosować intensywnego nawożenia, w celu zapobieżenia zanieczyszczeniu wód tych rzek.

**3.3. SUROWCE MINERALNE**

Budowa geologiczna w obrębie gminy Żagań sprzyja występowaniu surowców mineralnych, głównie piasków i żwirów, które eksploatowane są w kilku wyrobiskach. Wykaz udokumentowanych złóż surowców mineralnych przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym.

Nazwa złoża (numer złoża)	Zasoby geologiczne bilansowe	Powierzchnia złoża	Obszar i teren górnictwa	Stan zagospodarowania złoża
Typ kopaliny: kruszywo naturalne				
Grajówka – Zbiornik p.N (KN6255)	19 446 t	191,68 ha	-	złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane
Grajówka – Zbiornik p.S (KN4376)	60 933 t	276,4 ha	OG - aktualny TG - aktualny	złoże eksploatowane
Łozy II (KN1810)	1 820 t	37,7 ha	OG - aktualny TG - aktualny	złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo
Miodnica (KN1809)	14 675 t	242,97 ha	-	złoże rozpoznane szczegółowo w kat. A+B+C1
Nowogród Bobrzański Zb.- Gorzupia Dln. (KN6815)	8 655 t	59,1 ha	OG - aktualny OG - aktualny TG - aktualny	złoże eksploatowane
Nowogród Bobrzański – Zb. P. Bobrówka (KN13851)	8 319 t	33,97 ha	OG - aktualny OG - aktualny OG - aktualny TG - aktualny	złoże rozpoznane szczegółowo w kat. A+B+C1
Nowogród Bobrzański - Zbiornik (KN1816)	367 790 t	1404,9 ha	-	złoże rozpoznane wstępnie w kat. C2+D
Żagań-Miodnica (KN11135)	13 442 t	98,4 ha	OG - aktualny TG - aktualny	złoże eksploatowane
Żagań-Trzebów (KN4184)	1 644 t	16 ha	-	złoże rozpoznane szczegółowo w kat. A+B+C1

źródło: Bilans zasobów złóż kopalni w Polsce, stan na 31.12.2013, CBDG Państwowego Instytutu Geologicznego, Informacja geologiczna złóż kopalni Infogeoskarb Midas.

### 3.4. SUROWCE ILASTE

Na terenie gminy Żagań udokumentowane są dwa złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej. Wykaz udokumentowanych złóż surowców ilastych przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym.

Nazwa złoża (numer złoża)	Zasoby geologiczne bilansowe	Powierzchnia złoża	Obszar i teren górnicy	Stan zagospodarowania złoża
Typ kopaliny: surowce ilaste ceramiki budowlanej				
Pruszków (IB3282)	69 000 m <sup>3</sup>	5,1 ha	-	złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane
Żagań (IB2349)	986 m <sup>3</sup>	-	-	złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane

źródło: Bilans zasobów złóż kopalni w Polsce, stan na 31.12.2013, CBDG Państwowego Instytutu Geologicznego, Informacja geologiczna złóż kopalni Infogeoskarb Midas

### 3.5. OBSZARY I TERENY GÓRNICZE

Działanie zakładu górniczego i sposób wydobycia złoża wymaga ustanowienia obszaru i terenu górniczego. Obszar górniczy jest to przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji. Teren górniczy to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Na terenie gminy Żagań, w obszarze zmiany studium, **zainicjowanej uchwałą Nr XXXVI/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego, aktualny obszar i teren górniczy ustanowione są dla złoża Grajówka – Zbiornik p. S (KN4376).

#### Wnioski:

1. Podsumowując warunki surowcowe na terenie gminy Żagań stwierdzić należy, że gmina posiada korzystne warunki dla eksploatacji kruszywa naturalnego zarówno dla celów lokalnych jak też występują złoża o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Należy dążyć do rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych.
3. Proponuje się ograniczenie eksploatacji w szczególnie atrakcyjnie krajobrazowo dolinie Kwisy.

### 3.6. WARUNKI WODNE.

#### 3.6.1. WODY POWIERZCHNIOWE

Sieć hydrograficzna gminy Żagań jest dobrze rozwinięta. Główną rzeką gminy jest Bóbr, największy lewobrzeżny dopływ Odry. Bóbr bierze swój początek we wschodniej części Karkonoszy na wysokości 780 m n.p.m., skąd przez Kotlinę Jeleniogórską i Pogórze Kaczawskie wpływa na Nizinę Śląską.

W górnym biegu rzeki znajdują się zbiorniki retencyjne (np. zbiornik pilichowski). Projektowany jest także zbiornik na Bobrze w rejonie Nowogrodu Bobrzańskiego. Bóbr wpada do Odry w rejonie Krosna Odrzańskiego. Bóbr posiada 268 km długości, a całkowita powierzchnia jego zlewni wynosi 5 938 km<sup>2</sup> (z czego 10 km<sup>2</sup> znajduje się w Czechach).

Na obszarze gminy koryto Bobru jest częściowo umocnione i skorygowane. W rejonie Żagania rzeka dzieli się na 2 ramiona, a jej wody są podpiętrzane. Jedno z ramion (wschodnie) jest utworzone sztucznie.

Do Bobru na terenie gminy wpadają jej dwa największe lewobrzeżne dopływy: Kwisa i Czerna, a także dość duży ciek Złota Struga zwany też Smródką.

Dopływy prawobrzeżne choć liczne są niewielkie i są skojarzone z systemem melioracyjnym obszarów rolniczych.

Rzeka Kwisa należy do jednej z najpiękniejszych rzek dolnośląskich, bierze swój początek w Górach Izerskich, poczym przepływa przez Pogórze Izerskie, gdzie w rejonie Gryfowa - Leśnej zlokalizowane są na niej dwa duże zbiorniki retencyjne

0 następnie wpływa na nizinne tereny Borów Dolnośląskich. Na terenie gminy Kwisa tworzy fragment jej południowo - wschodniej granicy, płynąc generalnie wzdłuż linii S-N i wpada do Bobru.

Rzeka Czerna wpada do Bobru na obszarze miasta Żagań. Wpływa na terenie miasta od strony wsi Żaganiec, tworząc zachodni fragment jego granicy. Rzeka tworzy liczne meandry, płynąc generalnie wzdłuż linii S-S, a następnie SW-NE.

Stan czystości rzek:

**Rzeka Bóbr** - prowadzi wody w III klasie czystości - fizyko-chemicznym- i wody poza klasowe pod względem bakteriologicznym,  
**Rzeka Kwisa** - prowadzi wody w klasie II czystości pod względem fiz.-chem. i III klasie pod względem bakteriologicznym.

#### 3.6.2. WODY GRUNTOWE.

Charakter wód gruntowych związany jest głównie z budową geologiczną występujących form morfologicznych. Wyróżniono więc wody gruntowe występujące na obszarze wysoczyzny plejstoceńskiej oraz w strefie dolinnej. Tereny wysoczyzny, które zbudowane są z przepuszczalnych piasków i słabo - przepuszczalnych glin charakteryzują się zróżnicowanym charakterem zwierciadła wód gruntowych. Fragmenty zbudowane z miększej serii gruntów przepuszczalnych odznaczają się swobodnym zwierciadłem wód występujących na głębokościach od 2,0-4,0 m i głębiej.

Na obszarach zalegania gruntów gliniastych woda gruntowa pojawia się w postaci sączeń o różnych wydajnościach i na różnych

głębokościach od 1,0-4,0 m.

Wody gruntowe w obrębie strefy dolinnej występują w piaskach i żwirach dając swobodne zwierciadło na głębokościach 1,04,0 m. Lokalnie zwierciadło może być napięte hydrostatycznie przez nadległą warstwę mad gliniastych. W rejonie dolinnym zwierciadło wód gruntowych ulega częstym i dużym wahaniom co związane jest ze zmiennym poziomem wody w rzece. Np. wahanie poziomu wody w rzece Bóbr w rejonie gminy Żagań dochodzą do  $\pm 4,0$  m. Głównym źródłem są wody gruntowe czwartorzędowe.

### 3.6.3. HYDROGEOLOGIA.

Na terenie gminy wydzieliła się 2 regiony hydrogeologiczne:

Wielkopolski obejmujący tereny na północ od Żagania i Przedsudecki obejmujący tereny na południe od Żagania.

W ramach Regionu Wielkopolskiego mamy do czynienia z podregionem Wielkopolsko - Śląskim, który dzieli się na 2 rejony: Wzgórz Dalkowskich i Żagania.

W ramach Regionu Podzudeckiego mamy do czynienia z podregionem Legnickim.

Rejon Wzgórz Dalkowskich obejmuje tereny wysoczyznowe w NE i E części gminy. Występują tu 2 poziomy wodonośne trzeciorzędowy i czwartorzędowy.

Poziom trzeciorzędowy tworzą piaszczyste przewarstwienia trzeciorzędowych ilów, które występują na głębokości 140 m. Woda jest na ogół pod ciśnieniem dochodzącym do 1200 kPa, a wydajność pojedynczej studni wynosi od kilku do 40 m<sup>3</sup>/h. Według istniejących dokumentacji hydrogeologicznych woda z utworów trzeciorzędowych jest żaźelaziona i zamanganiona. Często wykazuje także dużą mętność, bywa zanieczyszczona bakteriologicznie. Dlatego też dla celów pitnych należy ją odżelaziać, odmanganiać i dezynfekować.

Poziom czwartorzędowy tworzą wodnolodowcowe osady piaszczyste. Głębokość użytkowa tego poziomu wynosi 20-50 m a wydajności studni wynoszą 10 do 30 m<sup>3</sup>/h. Woda ta jest na ogół pod ciśnieniem.

Wody te są nagminnie wykorzystywane dla celów pitnych, często jednak wykazują obniżone pH, są mętne i miękkie.

Lokalnie zanieczyszczona bakteriologicznie i żaźelaziona, wykazuje obecność amoniaku i siarkowodoru. Wymagają okresowej kontroli pod względem chemicznym i bakteriologicznym oraz ewentualnego uzdatniania.

#### Rejon Żagania

Obejmuje obszar doliny Bobru i teras nadzalewowych na północ od Żagania. Poziomem użytkowym jest tu poziom czwartorzędowy, występujący na głębokości do 20 m. Osiąga się tu znaczne wydajności dochodzące do 200 m<sup>3</sup>/h z jednego otworu studziennego. Woda posiada zwierciadło swobodne. Nadaje się na ogół dla celów pitnych bez uzdatniania.

#### Podregion Legnicki

Obejmuje obszar terasy nadzalewowej na południe od Żagania, a także dolinę Kwisy. Poziomem użytkowym jest poziom czwartorzędowy występujący na głębokości od kilku do 40 m, a jego wydajność dochodzi do 80 m<sup>3</sup>/h (w rejonie doliny Kwisy).

Zwierciadło wody jest swobodne, lokalnie pod niedużym ciśnieniem. Wody te często wykazują ponadnormatywną zawartość żelaza i manganu.

### 3.7. WARUNKI KLIMATYCZNE.

Według regionalizacji klimatycznej W. Okołowicza omawiany teren znajduje się w krainie nr 56, której klimat jest kształtowany przez Sudety, w silnym stopniu modyfikowany przez wpływ oceaniczny.

Według uśrednionych danych, kraina 56 charakteryzuje się:

temperatura powietrza		czas trwania		liczba dni		opady roczne	liczba dni z szatą śnieżną
°C		dni		Pogodne	Pochmurne		
I	VII	zimy	lata				
-1,5	17,8	62	97	63	115	640	50

#### Termiczne pory roku.

pora roku	średnia dobową temperatura w °C	początek	czas trwania
przedwiośnie	0-5	b.d.	40
wiosna	5-15	1.IV	65
lato	15	1-5.VI	90-100
jesień	15-5	1.IX	65
przedzimie	0	11.XII	60-65

#### Średnie uśłonecznienie.

miesiąc	IV	V	VI	VII	VIII	IX	rok
godziny	4,8	6,2	6,8	6,4	5,9	5,2	4,0

Promieniowanie całkowite roczne 230 cal/cm<sup>2</sup>/d

### Fenologiczne pory roku.

pora roku	objawy fenologiczne	data początkowa
zwanie wiosny	zakwitanie podbiału i leszczyny	16.III
wczesna wiosna	zakwitanie czeremchy i mniszka lekarskiego	30.IV
pełnia wiosny	zakwitanie liliaka i kasztanowca	10.V
wczesne lato	zakwitanie żyta ozimego i grochodrzewu	1.VI
lato	zakwitanie lipy drobnolistnej i żniwa żyta ozimego	10.VII
wczesna jesień	dojrzewanie kasztanowca i pełnia kwitnienia wrzосу	5.IX
jesień	zmiana barwy liści u kasztanowca i brzozy	15.X

### Stosunki anemologiczne

Na omawianym obszarze przeważają wiatry południowo - zachodnie i zachodnie, przy czym najwyraźniej zaznaczają się latem. Najrzadsze wiatry wieją z północy i północnego wschodu.

Poniżej przedstawiono róże wiatrów dla pobliskiej stacji Żary za okres 1964-65 wg danych IMGW:

pora roku	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	C
Zima	3,6	5,4	13,8	9,4	16,4	19,8	17,7	6,6	7,4
Wiosna	6,0	7,9	15,5	10,1	10,1	15,1	17,0	11,0	7,6
Lato	4,4	4,7	8,2	8,8	11,2	21,7	21,2	11,6	10,3
Jesień	2,5	5,1	13,8	12,4	18,3	17,6	14,2	6,5	11,8
Rok	4,1	5,8	12,8	10,2	14,0	18,6	17,5	8,9	9,3

Zwraca się uwagę duży procent wiatrów południowych jesienią oraz stosunkowo mały procent cisz.

### Klimat lokalny

- Klimat terenów wysoczyznowych** - jest zdecydowanie najkorzystniejszy dla osadnictwa. Obejmuje on wyniesione partie gminy w obrębie Wzgórz Dalkowskich. Występuje tu dobre mieszanie mas powietrza, nie obserwuje się zatem zastoisk chłodnego powietrza, które splaya w kierunku doliny Bobru głównie naturalnymi rynnami spływu którymi są liczne dolinki boczne. Z tego też tytułu należy unikać ich przegradzania. Korzystnie prezentują się tu warunki solarne, zwłaszcza w obrębie stoków o wystawie SW-S-SE. Dobre nawietrzenie tych terenów ma jeszcze jedną dodatnią stronę - stwarza korzystne warunki do rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń.
- Klimat terasy nadzalewowej** - panują tu także korzystne warunki klimatyczne dla osadnictwa. Klimat ten obejmuje fragment Wzniesień Żarskich oraz Bory Dolnośląskie. Jest kształtowany przez porastające je kompleksy leśne. Powoduje to wyrównanie dobowych przebiegów temperatury i wilgotności, zmniejszenie prędkości wiatrów. Tereny leśne mają korzystny wpływ na bilans wodny, zwłaszcza w okresach roztopowych. Wpływają także korzystnie na stan higieny atmosfery z tytułu wydzielenia dużych ilości bakteriologicznych olejków eterycznych oraz „filtrowania” zanieczyszczeń. Należy jednak dodać, że na terenach tych mogą powstawać okresowo warunki do tworzenia się rozległych zastoisk chłodnego powietrza.
- Klimat den dolinnych** - reprezentują go przede wszystkim doliny większych rzek: Bobru, Kwisy i Czernej. Charakteryzuje się tendencją do częstych inwersji termicznych, a co za tym idzie powstawania mrozowisk, długiego okresu przymrozkowego i częstego tworzenia mgieł. Powietrze zawiera podwyższone ilości pary wodnej. Panują tu niekorzystne warunki dla rozpraszania zanieczyszczeń. Sumując należy uznać te warunki za niekorzystne.

### 3.8. WARUNKI GLEBOWE.

Gleby gminy Żagań są bardzo zróżnicowane pod względem składu mechanicznego i typologicznie w zależności od położenia i warunków gruntowo wodnych. Na terenach pozadolinnych wykształciły się gleby bielcowe, brunatne właściwe, brunatne wylugowane i czarne ziemie: w obniżeniach terenu o stałe lub okresowo za wysokim poziomie wody gruntowej - gleby torfowe, mułkowo torfowe i murszowo mineralne, a w dolinach mady.

Gleby pozadolinne zostały podzielone na 4 grupy przydatności dla rozwoju i intensyfikacji rolnictwa.

Do najlepszych, najbardziej przydatnych zaliczono gleby brunatne właściwe wytworzone z glin lekkich i średnich z wkładkami glin ciężkich, miejscami piasków gliniastych mocnych naglinowych. Są to gleby żyzne, o dobrze wykształconej warstwie próchnicznej i prawidłowych stosunkach powietrzno - wodnych. Zaliczone do M1a-M1b klasy, kompleksu pszennego dobrego, są odpowiednie dla uprawy pszenicy, buraków cukrowych, rzepików (ozimy i jary) konopii oraz wyki siewnej. Są przydatne dla intensyfikacji rolnictwa i sadownictwa.

W drugiej grupie znajdują się gleby brunatne właściwe, wytworzone z piasków gliniastych lekkich płytko podścielonych glinami. Są to gleby żyzne o prawidłowych stosunkach powietrzno - wodnych, zaliczone do IIIb-IVa klasy gruntów ornych. Gleby te, kompleksu żytniego, owsa, kukurydzy na ziarno i zieloną masę, gryki, prosa, ziemniaków, pszenicy ozimej, jęczmienia, roślin pastewnych i motylkowych. Są przydatne dla intensyfikacji rolnictwa i sadownictwa.

Do trzeciej grupy należą gleby bielcowe i brunatne kwaśne wytworzone z różnych piasków podścielonych głęboko i średnio głęboko glinami oraz piasków z przewarstwieniami gliny. Są to gleby małożyźne o poprawnych stosunkach powietrzno - wodnych zaliczone do IVa-IVb klasy gruntów ornych. Gleby te kompleksu żytniego słabego i żytniego dobrego są odpowiednia dla uprawy: żyta, owsa, kukurydzy na ziarno i zieloną masę, gryki, prosa, ziemniaków, marchwi pastewnej, rzepy, gorczyca białej i czarnej, maku, słonecznika oleistego, Inu oleistego i włóknistego, tytoni lekkich, peluski, wyki kosmatej, łubinu żółtego, wąskolistnego i białego.

Do czwartej grupy, najmniej przydatnych, należą gleby brunatne kwaśne i brunatne wylugowane wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych lekkich płytko i średnio głęboko podścielonych piaskami luźnymi. Są to gleby małożyźne i zbyt suche, V-VI miejscami IVb klasy gruntów ornych, kompleksów żytniego słabego i bardzo słabego, przydatne dla uprawy: ziemniaków, żyta, wyki kosmatej, łubinu żółtego, przelotu pospolitego. Gleby te nie są chronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.

W obniżeniach terenu o stałe lub okresowo za wysokim poziomie wody gruntowej wytworzyły się gleby hydrogeniczne. Wyróżniono tu gleby murszowo - mineralne, gleby torfowe i mułowo - torfowe.

Gleby murszowe wytworzyły się na piaskach luźnych w warunkach okresowego nadmiernego uwilgocenia. Są to gleby małożyźne V-VI klasy użytków zielonych lub V klasy gruntów ornych. W użytkowaniu polowym są zaliczone do kompleksu zbożowo - pastewnego słabego przydatnego do uprawy: żyta, owsa, ziemniaków, buraków pastewnych, marchwi pastewnej, bulwy rzepy, grochu polnego i motylkowych roślin pastewnych. Gleby te nie są chronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.

Gleby torfowe o mułowo - torfowe wytworzyły się w warunkach stałego nadmiernego uwilgocenia. Są to słabe i średnie użytki zielone o charakterze trwałym zaliczone do IV-V klasy.

Wśród gleb dolinnych wyróżniono dwie grupy przydatności dla rolnictwa wśród gruntów ornych i dwie wśród użytków zielonych.

W pierwszej grupie znajdują się mady lekkie wytworzone z piasków mocnych i glin lekkich napiaskowych. Są to gleby żyzne, które w zależności od stosunków powietrzno wodnych użytkowane jako grunty orne lub użytki zielone. Na glebach tych IIIb-IVa klasy, kompleksów żyniego dobrego i bardzo dobrego można uprawiać: żyto, owies, kukurydzę na ziarno i zieloną masę, grykę proso, ziemniaki, pszenicę ozimą, jęczmień, rośliny pastewne i motylkowe. W przypadku nadmiernego nawilgocenia są to dobre i średnie użytki zielone III-IV klasy o charakterze trwałym.

Mady lekkie i bardzo lekkie wytworzone z piasków gliniastych na piaskach luźnych to gleby małożyźne o zróżnicowanych i zmiennych stosunkach wilgotnościowych. Użytkowane jako grunty orne V-VI miejscami IVb klasy, zaliczone są do kompleksów żyniego słabego i bardzo słabego, na których można uprawiać: ziemniaki, żyto, wykę kosmatą, łubin żółty, przelot pospolity. W przypadku nadmiernego uwilgocenia są to słabe użytki zielone V-VI klasy o charakterze trwałym. Gleby te nie są chronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.

#### Wnioski:

1. Ochrona kompleksów gleb klas III i IV, jako elementu środowiska nie podlegającemu odtworzeniu.
2. Brak właściwego wykorzystania rolniczego posiadanych zasobów gleb.

### 3.9. SZATA LEŚNA.

Lasy na terenie objętym opracowaniem administracyjnie należą do Nadleśnictwa Krzystkowiec Obręb Krzystkowiec i Miodnica, Nadleśnictwo Lipinki Łużyckie Obręb Żary, Nadleśnictwo Szprotawa Obręb Małomice i Żagań, Nadleśnictwo Bolesławiec Obręb Świętoszów, oraz ok. 91 ha pozostaje w rękach prywatnych. Powierzchnia leśna na terenie gminy to 13 417 ha co stanowi ok. 48% powierzchni ogólnej.

Pod względem przyrodniczo - leśnym położone są w III krainie Wielkopolsko - Pomorskiej w południowej części szóstej Dzielnicy Pojezierza Lubuskiego, oraz częściowo w piątej Krainie Śląskiej Dzielnicy Równiny Dolnośląskiej.

Z uwagi na duże zróżnicowanie gleb, wytworzyły się różne siedliska leśne. Występowanie i rozmieszczenie siedlisk uwarunkowane jest typem, składem mechanicznym gleby i jej wilgotnością.

**Bs** - bór suchy występuje na glebach bielcowych wytworzonych z piasków luźnych, głębokich, suchych. Gatunkiem lasotwórczym jest sosna. Dno lasu martwe (ściola), bądź z nielicznym runem złożonym z wrzosu, chrobotka, płucznicy i brusznicy.

**Bśw** - bór świeży występuje na glebach głębokich, piaszczystych bielcowych właściwych oraz skrytobielcowych (na gruntach porolnych). Gatunkiem lasotwórczym jest sosna. Przeważają zespoły lite sosnowe, rzadziej brzozowe. W części upraw sosnowych i w młodnikach spotykana jest brzoza z samosiewu, występująca w charakterze. Głównymi elementami runa są: czernica, rokit, wrzos, rzadziej brusznicą. W podszycie występuje pojedynczo jałowiec, brzoza, jarzębina, świerk.

**Bw** - bór wilgotny, zajmuje gleby piaszczyste typu bielcowego z grubą warstwą próchnicy, o wysokim poziomie wody gruntowej (0,5 - 1,2 m). Drzewostan sosnowy z niewielką domieszką brzozy i świerka. W runie występują trzęślica, czernica, rokit, plonnik, bagno, a w podszyciu kruszyna, świerk, brzoza.

**BMśw** - bór mieszany świeży występuje na glebach bielcowych właściwych, skrytobielcowych, brunatnych wylugowanych wytworzonych z piasków słabogliniastych i gliniastych lekkich. Gatunkiem lasotwórczym jest tu sosna, poza tym występują drzewostany brzozowe, dębowe, świerkowe. W runie występuje: czernica, orlica, trzcinnik, pszenica, gajnik, rokit. W podszyciu najczęściej spotyka się: brzozę, sosnę, dąb, jarzębina, świerk, kruszynę.

**BMw** - bór mieszany wilgotny występuje na glebach bielcowych murszowatych i czarnych ziemiach zdegradowanych, wytworzonych z piasków gliniastych. Głównymi gatunkami lasotwórczymi są: sosna, brzoza, świerk, rzadziej olsza, dąb.

**LM** - las mieszany zajmuje gleby brunatne wylugowane wytworzone z piasków gliniastych lekkich i mocnych, zalegających głęboko na glinie. W zespołach drzewostanowych udział biorą: sosna, dąb, brzoza, świerk, topola, buk, olsza, akacja, osika, lipa. Tworzą one zespoły mieszane i czyste, o strukturze jedno i wielopiętrowej, często zróżnicowane wiekiem i jakością, z podszytem w dnie lasu złożonym z kruszyny, jarzębiny, leszczyny, brzozy, świerka, dębu, sosny. W runie występują: czernica, rokit, trzcinnik, orlica, śmiałek, malina, jeżyna, konwalia, narecznica.

**Lśw** - las świeży występuje na glebach brunatnych właściwych lub wylugowanych, wytworzony z piasków gliniastych zalegających na glinach. Występują tu drzewostany mieszane zbudowane z dębu, brzozy, grabu, osiki, jesionu, świerka, buka, olszy, lipy, sosny. Podszyty tworzą: brzoza, kruszyna, jarzębina, grab, leszczyna, bez czarny. W runie występują: malina, jeżyna, pokrzywa, orlica, konwalia, narecznica.

**Lw** - las wilgotny występuje wzdłuż rzeki Bóbr na czarnych ziemiach właściwych i murszowatych, glebach brunatnych właściwych i wylugowanych, madach brunatnych wytworzonych z piasków i glin spiaszczonych o wysokim poziomie wody gruntowej. Gatunkami lasotwórczymi są: dąb, olsza, brzoza, jesion, topola, osika, lipa tworząc drzewostany mieszane o strukturze często wielopiętrowej i różnowiekowej. W podszyciu występuje: czeremcha, leszczyna, kruszyna, kalina, szklak, a w runie: narecznica, kuklik, pokrzywa, jeżyna, malina, czyściec.

**Oi i Oj** - ols i ols jesionowy występują fragmentami w obniżeniach terenu i wzdłuż cieków na glebach bagiennych zbudowanych z murszu i piasków gliniastych typu torfów. Tło lasu tworzą: olsza z domieszką jesionu, brzozy, osiki. W podszycie występuje kruszyna, czeremcha, a w runie leśnym - pokrzywa, jeżyna, turzyca.

Lasy terenu opracowania spełniają liczne funkcje pozaprodukcyjne jak: wodochronne, wypoczynkowe, „płuca miasta”, obronne i inne:

- Lasy wodochronne, położone w dolinie Bobru,
- Lasy strefy zieleni wysokiej - narażone na szkody przemysłowe (głównie z węzła PKP Żagań),
- Lasy krajobrazowe obejmujące kompleks lasów na południe od Żagania - niestety zajęte prawie w całości przez funkcje specjalne. Wiąże się to z zakazem wstępu na te tereny.
- Lasy glebochronne - zabezpieczające skarpy dolin rzecznych przed erozją oraz tereny wydm.

#### Wnioski:

1. Lasy wywierają ogromny wpływ na całokształt obiegu materii, bilans wodny, a także na lokalne warunki klimatyczne. Z tego powodu gospodarka leśna winna być szczególnie rozważna. Dotyczy to zwłaszcza sposobu pozyskiwania drzewa



(niestosowanie rębni zupełnej), dbanie o właściwą meliorację terenów leśnych, ochronę lasów na siedliskach szczególnie ważnych ekologicznie, utrzymywanie optymalnego stanu zwierzyny. Ponadto, Gmina posiada opracowany program zalesiania gruntów nieprzydatnych w produkcji rolniczej. Znajduje to wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zgodnie z tym programem oraz wnioskami złożonymi przez Nadleśnictwa wskazano obszary do planowych zalesień.

2. Ważnym elementem jest ochrona skarp dolin rzecznych przed erozją stosując zadrzewienia.

### 3.10. DEGRADACJA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

Gmina Żagań jest szczególnie bogata w kopaliny użyteczne, których eksploatacja odbywa się systemem odkrywkowym. Pozostałości po takiej działalności to dziesiątki nie zrehabilitowanych wyrobisk poeksploatacyjnych. Szczególnie widoczne jest to w dolinie rzeki Kwisy.

Spuścizną po byłej JAR jest teren miejscowości Tomaszowo o prawie nierozpoznanych systemach sieci infrastruktury technicznej, gruntach skażonych materiałami ropopochodnymi itp. W latach 1995-96 przeprowadzono częściową rekultywację, która dała wymierne rezultaty. Jednakże grunty rolne położone pod pasem lądowiska samolotów są bezpowrotnie stracone dla rolnictwa.

Lokalizację wysypiska odpadów stałych dla miasta Żagania w Chrobrowie należy uznać za wadliwą, ze względu na możliwość skażenia wód podziemnych i rzeki Bóbr.

Mała lesistość w północnej, rolniczej części gminy, brak zieleni wiatrochronnej może powodować przyspieszoną erozję gleb. Dotyczy to także nie zalesionych stoków dolin rzecznych.

#### Wnioski.

1. Należy dążyć do zrehabilitowania wyrobisk poeksploatacyjnych.
2. Prowadzić nadzór na obszarach z obecnie prowadzoną eksploatacją i sukcesywnie przeprowadzać rekultywację.
3. Proponuje się ograniczenie eksploatacji surowców naturalnych w dolinie rzeki Kwisy.
4. Dążyć do zabezpieczenia skarp dolin rzecznych przed erozją stosując zalesienia, dotyczy to także kompleksów gruntów rolnych w północnej części Gminy.
5. Zlikwidować wysypisko odpadów stałych w rejonie wsi Chrobrow i zrehabilitować teren.
6. Dążyć do zabezpieczenia w obsłudze systemami infrastruktury technicznej obrębu miejscowości Tomaszowo w celu uniknięcia ewentualnego pogorszenia się warunków gruntowo-wodnych na tym obszarze.

### 3.11. OBSZARY I ELEMENTY PRZYRODNICZE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ.

Elementami podlegającymi ochronie prawnej na terenie Gminy są:

- pomniki przyrody,
- strefy ochrony zasobowej ujęć wód służących do zbiorowego zaopatrzenia w wodę - omówiono szczegółowo w rozdziale, dotyczącym zaopatrzenia w wodę,
- zbiornik Wód Podziemnych Chocianów-Gozdnica - nr 315 -należący do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), obejmujący południowe krańce gminy,
- użytki rolne III i IV klasy bonitacyjnej oraz grunty rolne
- określone właściwymi przepisami gatunki roślin i zwierząt,
- obszar chronionego krajobrazu, obejmujący północną część gminy,
- obszar chronionego krajobrazu 25 – Dolina Bobru
- obszary specjalnej ochrony Natura 2000,
- użytki ekologiczne.

#### Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 315

fragment (ok. 8 %) znajduje się w południowej części Gminy. Warstwę wodonośną budują osady zandrowe o miąższości 20,0-30,0 mb. Lokalnie jest ona rozdzielona warstwą gliny lub ilu i w tych rejonach miąższość warstwy górnej dochodzi do 10,0 mb, a dolnej 8,0-18,0 mb. Zbiornik zasilany jest przez infiltrację opadową na całej powierzchni. Pod względem ochrony przed zanieczyszczeniem zbiornik należy do obszarów wymagających najwyższej ochrony (ONO).

#### Obszary chronionego krajobrazu

- obejmują północny obszar gminy o powierzchni ok. 400 ha, zostały ustanowione Rozporządzeniem Nr 6 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 10 lipca 1996r. (Dz.Ur.z.Woj.Ziel. Nr 12, poz.117) i obejmują zespół leśny. W lasach tych przeważają drzewostany sosnowe z wrzosem zwyczajnym, żarnowcem i jałowcem w podszyciu, ale miejscami występują domieszki drzew liściastych (dąb, brzoza, buk), natomiast z drzew iglastych także jodła i świerk.

Na terenie gminy Żagań zlokalizowany jest obszar chronionego krajobrazu 25 – Dolina Bobru. Obszar zlokalizowany jest w gminach: Dąbie, Żagań, Bobrowice, Krosno Odrzańskie, Małomice, Nowogród Bobrzański, Szprotawa, miasto Żagań i zajmuje łączną powierzchnię 13.162 ha. Zmiana studium **zainicjowana uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, dokonuje aktualizacji studium w zakresie form ochrony przyrody występujących w granicach zmiany studium w zakresie zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na rysunku Studium wskazuje się Obszar chronionego krajobrazu Dolina Bobru jedynie w granicy tej zmiany.

#### Obszary Specjalnej Ochrony Natura 2000

Na terenie gminy Żagań występuje Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Dolnego Bobru (PLH080068) – obszary siedliskowe.

Obszar Specjalnej Ochrony Dolina Dolnego Bobru obejmuje biegnącą z południa na północ dolinę dolnego biegu Bobru na odcinku od Żagania do Dychowa w okolicy Krosna Odrzańskiego, z przerwą w okolicy Nowogrodu Bobrzańskiego. Rozdział obszaru uwarunkowany zabudowanym terenem miasta Nowogród Bobrzański skutkuje wyodrębnieniem dwóch niepołączonych części obszaru: południową i północną.

Część południowa (od Żagania do Nowogrodu Bobrzańskiego) stanowi granicę pomiędzy dwoma mezoregionami: Wzniesieniami Żarskimi na zachodzie i Wzgórzami Dalkowskimi na wschodzie. Dolina Bobru na tym odcinku należy do mikroregionu Obniżenie Bobrzańskie i formalnie włączana jest do Wzniesień Żarskich, jako jej wschodnie rubieże. Ta część obszaru obejmuje także fragment doliny rzeki Brzeźniczanki u jej ujścia do Bobru w rejonie Nowogrodu Bobrzańskiego.

Zmiana studium **zainicjowana uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, dokonuje aktualizacji studium w zakresie form ochrony przyrody występujących w granicach zmiany studium w zakresie zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na rysunku Studium wskazuje się Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Dolnego Bobru jedynie w obszarze zmiany w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Część północna obszaru (od Nowogrodu do Dychowa) znajduje się w osobnym, wydzielonym specjalnie dla tego odcinka doliny rzeki mezoregionie: Dolina Dolnego Bobru.

Ukształtowanie terenu całego obszaru jest typowe dla średniej wielkości rzek nizinnych ze stosunkowo głęboko wciętym korytem Bobru oraz różnej szerokości płaskimi terasami zalewowymi rozciągającymi się na obu jego brzegach. Przebieg rzeki ma charakter naturalny z meandrami i starorzeczami. Spadek podłużny doliny na tym odcinku jest znaczny: od 93 m n.p.m. w Starym Żaganiu do 50 m n.p.m. w Dychowie.

Krajobraz obszaru wyznacza sama rzeka o meandrującym przebiegu oraz towarzyszący jej płaski obszar terasy zalewowej w międzywalu. Brzegom rzeki towarzyszy zwykle pas nadrzecznych zarośli wierzbowych oraz pozostałości łąg wierzbowych. Terasa zalewowa stanowi mozaikę łąk i wkraczających na nie w wyniku sukcesji wtórnej zarośli krzewiastych i niewielkich zadrzewień, a także pól uprawnych, małych lub średniej wielkości lasów łągowych i łągowych oraz rozproszonych zbiorników wodnych.

Dolina rzeki pomiędzy ośrodkami miejskimi (Żaganiem i Nowogrodem Bobrzańskim, wraz z przyłączonymi do niego Krzystkowicami) jest słabo zurbanizowana. Wyjątek stanowi techniczna zabudowa stopnia wodnego i elektrowni w Dychowie.

W typach pokrycia terenu współdominują tereny otwarte (pola, łąki i towarzyszące im zarośla krzewiaste) oraz lasy liściaste. Brzegi koryta rzeki są zdominowane przez zarośla wierzb krzewiastych, bogato uzupełnione zadrzewieniami z wierzb drzewiastych.

Wśród roślinności łąkowej przeważają intensywnie uprawiane łąki świeże z rzędu Arrhenatheretalia (klasa Molinio-Arrhenatheretea). Bliżej rzeki pojawiają się łąki z rzędu Molinietalia, zwykle ze związku Alopecurion pratensis. Wśród roślinności leśnej zdecydowanie współdominuje ąród środkowoeuropejski Galio sylvatici-Carpientum betuli (klasa Querco-Fagetea) oraz łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe Ficario-Ulmetum minoris (kl. Querco-Fagetea). Wśród zarośli i zadrzewień towarzyszących brzegom rzeki zdecydowanie dominuje zespół wiklin nadrzecznych Salicetum triandro-viminalis i zwykle wykształcony w formie szczytkowej w wąskim pasie nadrzecznym łąg wierzbowy Salicetum albo-fragilis (kl. Saliceta purpureae).

Obszar ma duże znaczenie dla zachowania ciągłości korytarza ekologicznego doliny rzeki wraz z występującymi tu licznymi biocenozami dobrze zachowanych łągowych lasów dębowo-wiązowo-jesionowych Ficario-Ulmetum minoris (ok. 7% powierzchni) i ąród środkowoeuropejskiego (4 % powierzchni). Łącznie stwierdzono tu 15 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Znajdują się tu także stanowiska trzepli zielonej, jelonka rogacza, a także bobra europejskiego. Ostoja ma duże znaczenie dla ochrony kozy złotawej.

#### Pomniki przyrody

Zgodnie z Wojewódzkim Rejestrem Pomników Przyrody na terenie gminy Żagań znajdują się następujące pomniki przyrody:

- Nr 20 dąb szypułkowy 500/28/300 - Miodnica,
- Nr 21 dąb o wymiarach 468m obwodu, wysokość 25m i wieku 500 lat znajdujący się w Jeleninie,
- Nr 66 dąb 470/25/500 - park w Jeleninie,
- Nr 192 dwie lipy 480,320/30/250 - park (były PGR) Jelenin Dolny,
- Nr 193 dwa jesiony 380,360/30/250 - park (były PGR) Jelenin Dolny,
- Nr 194 dąb 400/20/350 - park (były PGR) Jelenin Dolny,
- Nr 195 dwa płatany 280,280/15/200 - park (były PGR) Jelenin Dolny,
- Nr 196 dwa dęby 490,380/21/350 - park Kocin,(były PGR),
- Nr 197 sześć dębów 440,335,315,325,410,447/30/300 - park (były PGR) Dzierzychowice,
- Nr 382 dąb 485/25/350 - Bukowina Bobrzańska Dolna,(przy skrzyżowaniu)
- Nr 386 głaz naturalny „Diabelski Kamień” o obwodzie 1650m, wysokość 122m, dł. 450m, szer. 40m w Marysinie,
- Nr 387 klon 260/15/150 - Marysin,
- Nr 903 dąb szypułkowy 650 cm - Chrobrów.

#### Użytki ekologiczne:

Na terenie gminy Żagań występują użytki ekologiczne:

- Bobrówka - pow. ok. 0,62 ha - Nadleśnictwo Krzystkowice, Leśnictwo Bieniów oddz. 168k
- Boberek - pow. ok. 2,76 ha - Nadleśnictwo Krzystkowice, Leśnictwo Pożarów oddz. 242i
- Kacze Łęgi - pow. ok. 0,97 ha - Nadleśnictwo Krzystkowice, Leśnictwo Pożarów oddz. 244f
- Łąbędź - 22,57 ha - Leśnictwo Olszyniec, Nadleśnictwo Lipinki Łużyckie, oddz.114a,121a.

#### Krajowa Sieć Ekologiczna ECUNET

Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECUNET – Polska powstała w celu zintegrowania krajowych systemów ochrony przyrody zgodnie z Dyrektywą Unii Europejskiej. Zadaniem systemu jest zwiększenie skuteczności ochrony dziedzictwa przyrodniczego Europy przed rosnącymi zagrożeniami antropogenicznymi. Koncepcja ECUNET – Polska obejmuje swoim zasięgiem wszystkie najbardziej cenne pod względem przyrodniczym obszary Polski, łączące je w jeden spójny, zharmonizowany system. Utworzenie ECUNET pozwala m.in. na:

- lepszą ochronę gatunków i siedlisk, którym z racji zagrożenia wyginięciem przypisano szczególne znaczenie w Europie,
- ułatwienie rozprzestrzeniania się migracji gatunków na naszym kontynencie przez zachowanie obszarów stanowiących drogi migracji zwierząt, co jest ważne dla ochrony różnorodności genetycznej i dla przetrwania wielu populacji,
- sformułowanie wspólnej dla Europy strategii ochrony najmniej przekształconych ekosystemów i krajobrazów.

Zgodnie z materiałami krajowej sieci ekologicznej ECUNET – Polska dolina rzeki Bóbr stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, łączący obszar węzłowy 09K – Obszar Borów Dolnośląskich z korytarzem ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym, jakim jest środkowy odcinek doliny rzeki Odry.

#### Inne

Na terenie gminy znajduje się także wiele parków podworskich oraz kompleksów zieleni cmentarnej o charakterze pomnikowym. Praktycznie wszystkie z nich wymagają pilnej pielęgnacji i stałego dozoru, aby mogły stanowić element w systemie przyrodniczo-kulturowym Gminy.

#### Wnioski:

1. Istniejące parki podworskie i występujące na ich terenie pomniki przyrody są zaniedbane, wymagają oczyszczenia i

pielęgnacji.

2. Gleby omawianej gminy należą do dobrych jak na warunki tego regionu, dlatego też należy je chronić przed zmianą użytkowania. Natomiast gleby najłabsze klas VI, VI Rz winny być w miarę możliwości zalesiane gatunkami odpowiednimi dla suchych siedlisk borowych.
3. Należy przeanalizować możliwość utworzenia nowych obszarów do objęcia ochroną prawną - np. użytki ekologiczne.

### 3.12. TURYSTYKA

Gmina, pomimo dużych, ciekawych zasobów przyrodniczych oraz kulturowych nie posiada praktycznie żadnej własnej bazy turystycznej.

Przepływające przez teren Gminy rzeki Kwisa i Bóbr (częściowo o charakterze górskim) stwarzają wspaniałe warunki do rozwoju turystyki wodnej - kajakarstwo, wędkarskiej, a okolice nadrzeczne lasy mogą służyć grzybiarzom. Niekorzystnym elementem dla rozwoju funkcji turystycznej są bardzo duże kompleksy terenów poligonowych, obejmujące bardzo ciekawe przyrodniczo obszary wydymowe i leśne.

Elementem służącym rozwojowi turystyki weekendowej mogą się stać odpowiednio zrehabilitowane tereny pokopalniane.

Gmina nie posiada ścieżek rowerowych. Kanwą takiego systemu mogłyby stanowić istniejące zasoby kulturowe - ciekawe obiekty zabytkowe, przyrodnicze, miejsca pamięci.

Na terenie Gminy zarejestrowano tylko jedno gospodarstwo agroturystyczne. Prowadzi je Pani Krystyna Kasperek we wsi Kocin nr 8. Trzeba tu zaznaczyć, że Gmina posiada bardzo dobre warunki do rozwoju takiej formy turystyki - szczególnie w jej północnej części.

### 3.13. ROLNICTWO

Dokonane w wyniku zmian ustrojowych przejście do systemu gospodarki rynkowej spowodowało zasadnicze zmiany w funkcjonowaniu wsi i rolnictwa. Zmienione warunki makroekonomiczne wywołały głęboki regres w produkcji rolniczej i pogorszenie warunków życia zdecydowanej większości ludzi na wsi.

Współczynnik waloryzacji gruntów rolnych w punktach wynosi dla Gminy- 53,1. Dla porównania dawne woj. zielonogórskie - 61,3, kraj - 66,6.

Powierzchnia użytków rolnych ogółem wynosi 9 986 ha - co stanowi 36% powierzchni całej gminy, w tym grunty orne 8 120 ha - 29%.

Dominują gleby bardzo kwaśne i kwaśne - 86,7% pow. użytków rolnych. Bardzo niska jest zasobność fosforu, aż 70% gleb wymaga nawożenia magnezem. Najwyższe niedobory mikroelementów dotyczą molibdenu, miedzi i boru.

Biorąc pod uwagę warunki wodne, obejmujące zdolność retencyjną gleb oraz opady, Gmina w skali 10-cio punktowej osiąga 5,4 - posiada warunki średnio korzystne (4,1-6,0).

Województwo walczy z problemami restrukturyzacji gospodarstw państwowych, które zajmowały w gminie Żagań ok.46% obszaru użytków rolnych. Przekształcenia w rolnictwie prowadzą do zmniejszenia liczby zatrudnionych i ograniczanie dochodów znacznej części rodzin wiejskich. Stopa bezrobocia na wsi w Gminie sięga 16,4%. Liczba zarejestrowanych nierolniczych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców wyniosła w połowie 1999r. - 4,61.

Przeciętna wielkość gospodarstwa rolnego to powierzchnia powyżej 10 ha. Zaznaczyć tu należy, że najliczniejszą grupę stanowią rolnicy gospodarujący na obszarze powyżej 15 ha - 56%, następnie 11-15 ha - 20%.

Warunki naturalne dla produkcji rolnej na terenie Gminy nie są najlepsze - zróżnicowane warunki wodne, odłogujące, zakwaszone gleby.

Podstawowe znaczenie dla rolnictwa ma też sieć usług produkcyjnych, przetwórstwo rolne i funkcjonowanie rynku rolnego. Niestety, wszystkie te czynniki nie są atutem lecz barierą w rozwoju rolnictwa na terenie Gminy.

W sferze produkcji rolnej aktywność ludności wiejskiej jest średnia. Nastawia się ona przede wszystkim na działalność alternatywną. Rolnicza działalność specjalna widoczna jest przede wszystkim w okolicach wsi Pożarów, Dietrzychowice, gdzie prowadzona jest hodowla drobiu.

Niekorzystnym zjawiskiem jest duży udział gruntów ugorowanych i odłogowanych.

Praktycznie niewykorzystane, popadające w ruinę są zespoły obiektów po byłych PGR-ach w większości wsi na terenie Gminy. Istnieje tu możliwość lokalizacji i rozwoju dużych indywidualnych gospodarstw.

**Właścicielem gruntów rolnych na terenie gminy Żagań jest też Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, która posiada 446,75 ha gruntów rolnych - stan na dzień 1.11.1999r.**

#### Wnioski:

1. Liczba ludności utrzymującej się z rolnictwa będzie maleć.
2. Należy dążyć do pobudzenia aktywności ludności wiejskiej w kierunku wykorzystania istniejących zasobów.
3. Brak infrastruktury obsługi rolnictwa - sprzedaż pasz, nasion, sprzętu rolniczego i części zamiennych, punktów skupu i zakładów przetwórczych - młeczarni, gorzelni itp., oraz rynku środków produkcji.
4. Należy prowadzić intensywne zabiegi agrotechniczne - nawożenie, odkwaszanie - w celu podniesienia walorów użyteczności gleb dla rolnictwa.
5. Małe zainteresowanie zagospodarowaniem mienia po byłych PGR-ach.
6. Należy rozważyć wprowadzenie na teren Gminy alternatywnych form rolnictwa.

## 2. STAN WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

### 2.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Na terenie gminy znajduje się 20 wsi i 3 przysiółki. Mieszkańcy 15 miejscowości korzystają z dostawy wody z systemów wodociągowych, co stanowi 65,2% ogółu miejscowości.

Wodociągu nie mają następujące miejscowości: Dybów, Kocin, Nieradza, Łozy, Gryżyce, Pruszków, Machów i Dobre nad Kwisą. Wieś Stara Kopernia jest zwodociągowana częściowo.

Żadne z ujęć komunalnych nie posiada wyznaczonej i zatwierdzonej strefy ochrony pośredniej. Także pozwolenia wodnoprawne na pobór wód podziemnych wymagają aktualizacji.

Eksploatację wszystkich wodociągów prowadzi Zakład Usług Komunalnych z siedzibą w Dietrzychowicach.

### 2.1.1. Opis szczegółowy sieci wodociągowej

#### 1. Wodociąg grupowy Miodnica - Gorzupia Dolna - Pożarów - Stary Żagań.

Ujęcie wody i stacja uzdatniania usytuowana jest w Miodnicy i oznaczona **WZ-1**. Ujęcie składa się z trzech studni o głębokości 40,0; 42,0 i 28,0 m i posiada zatwierdzone zasoby w wielkości  $Q=17,0\text{ m}^3/\text{godz}$ . Stacja uzdatniania o wydajności  $Q=45,0\text{ m}^3/\text{godz}$  z następującymi urządzeniami: 2 odżelaziacze o średnicy 01,4 m; 2 odmanganiacze o średnicy 01,4 m i 2 hydroforów o średnicy 01,4 m oraz zbiornik wyrównawczy o  $V=100,0\text{ m}^3$ . Sieć wodociągowa o średnicach 0160, 110 i 90 mm i łącznej długości około 8,5 km. Ilość przyłączy wodociągowych w czterech wsiach = 183 szt. Średnia produkcja wody w roku 1998 wyniosła - 53,4  $\text{m}^3/\text{dobę}$ . Docelowo wskazane byłoby rozważenie zwiększenia wydajności ujęcia do rzędu 30,0  $\text{m}^3/\text{dobę}$ .

#### 2. Wodociąg Dzietrychowice.

Ujęcie oznaczone **WZ-2** - zaopatruje w wodę jedynie mieszkańców tejże wsi. Ujęcie składa się z 2 studni o głębokości 15,0 i 14,0 m i ma zatwierdzone zasoby w wysokości  $Q=44,0\text{ m}^3/\text{godz}$ . Stacja uzdatniania o wydajności  $Q=45,0\text{ m}^3/\text{godz}$  składa się z 2 odżelaziaczy o 01,4 m; 2 odmanganiaczy o takiej samej średnicy; 2 hydroforów o średnicy 01,8 m i  $V=6,3\text{ m}^3$  każdy oraz z 2 zbiorników wyrównawczych o objętości  $V=100,0\text{ m}^3$  każdy. Sieć wodociągowa o średnicach  $D_210$  i  $D_290$  i łącznej długości  $l=9,4\text{ km}$ . Ilość przyłączy = 141 sztuk. Średnia produkcja wody w roku 1998 = 60,0  $\text{m}^3/\text{dobę}$ . Wodociąg posiada rezerwę wydajności.

#### 3. Wodociąg Marysin.

Ujęcie oznaczone **WZ-3** - zaopatruje w wodę mieszkańców tej miejscowości. Ujęcie w postaci jednej studni o głębokości 70,0 m i zatwierdzonych zasobach  $Q=22,0\text{ m}^3/\text{godz}$ . Woda surowa zawiera podwyższoną ilość związków żelaza (do 6,0 mg/l Fe) i manganu (0,25 mg/l Mn). Stacja uzdatniania składająca się z 1 filtra o średnicy 1,0 m i 1 hydroforu o 01,2 m posiada wydajność około 10,0  $\text{m}^3/\text{godz}$ . Sieć wodociągowa o długości 0,5 km. Ilość przyłączy = 9 sztuk. Średnia produkcja wody w roku 1998 = 2,5  $\text{m}^3/\text{dobę}$ . Wodociąg posiada rezerwę wydajności.

#### 4. Wodociąg Jelenin.

Ujęcie oznaczone **WZ-4** - zaopatruje w wodę mieszkańców tej wsi. Ujęcie w postaci trzech studni o głębokości 42,8; 48,0 i 46,0 m i zatwierdzonych zasobach  $Q=64,5\text{ m}^3/\text{godz}$ . Woda surowa o podwyższonej ilości związków żelaza i manganu. Stacja uzdatniania składająca się z 4 odżelaziaczy o średnicach 01,4 m i dwóch hydroforach o średnicy 01,4 m każdy. W układzie technologicznym wodociągu są dwa zbiorniki wyrównawcze o objętości po 100,0  $\text{m}^3$  każdy. Sieć wodociągowa o długości  $l = 8,3\text{ km}$ . Brak inwentaryzacji sieci wodociągowej. Ilość przyłączy - 109 sztuk. Około 50% odbiorców rozliczanych jest ryczałtowo za wodę. Średnia ilość wyprodukowanej wody w roku 1998 - 60,0  $\text{m}^3/\text{dobę}$ . Wodociąg posiada rezerwę wydajności.

#### 5. Wodociąg Bożnow.

Ujęcie oznaczone **WZ-5** - zaopatruje w wodę mieszkańców tejże miejscowości. Ujęcie wody w postaci 2 studni o głębokości 86,0 i 75,0 m i zatwierdzonych zasobach  $Q=145,0\text{ m}^3/\text{godz}$ . (przy eksploatacji zespołowej  $Q=85,0\text{ m}^3/\text{h}$ ). Woda zawiera znaczne ilości związków żelaza (do 7,0 mg/l) i manganu (do 0,2 mg/l). Stacja uzdatniania o wydajności  $Q=54,0\text{ m}^3/\text{godz}$  składająca się z 2 odżelaziaczy o 01,2 m; 2 odmanganiaczy o tej samej średnicy i 4 hydroforów o 01,2 m. Sieć wodociągowa o długości  $l = 6,6\text{ km}$ . Ilość przyłączy - 126 sztuk. Połowa odbiorców rozliczana jest ryczałtowo za wodę. Średnia ilość wyprodukowanej wody w roku 1998 wyniosła - 60,0  $\text{m}^3/\text{dobę}$ . Wodociąg o znacznej rezerwie wydajności, lecz z problemami z właściwym uzdatnieniem wody. Zlecona jest dokumentacja na dostawę wody dla Bożnowa z układu wodociągowego w Tomaszowie.

#### 6. Wodociąg grupowy Chrobrow - Bukowina Bobrzańska - Stara Kopernia.

Ujęcie wody znajduje się w Chrobrowie - oznaczone **WZ-6** - i składa się z dwóch studni o głębokości 28,0 m każda i zatwierdzonych zasobów  $Q=54,0\text{ m}^3/\text{godz}$ . Woda z tych ujęć nie wymaga uzdatniania. W układzie wodociągowym znajduje się zbiornik wyrównawczy wieżowy typu HYDROSTAT - oznaczony WZ\_6.1 - o pojemności 150,0  $\text{m}^3$  (w tym 50,0  $\text{m}^3$  zapas wody p.poż.). Z wodociągu korzystają mieszkańcy wsi Chrobrow, Bukowina Bobrz. i południowo-wschodniej części Starej Koperni. Ogólna długość sieci wodociągowej, łącznie z siecią magistralną (przesyłową) wynosi  $l=20,1\text{ km}$ . Średnice 0160; 0110 i 090 mm. Ilość przyłączy: Chrobrow - 67 szt.; Bukowina Bobrz. - 75 szt.; Stara Kopernia - 18 szt. Odbiorcy z budynków b. PGR w Chrobrowie i Bukowinie rozliczani są ryczałtowo za wodę. Średnia ilość wyprodukowanej wody w roku 1998 = 51,0  $\text{m}^3/\text{dobę}$ . Wodociąg o znacznej rezerwie wydajności. Opracowana jest dokumentacja na budowę sieci wodociągowej na terenie całej wsi Stara Kopernia, oraz koncepcja na doprowadzenie wody do wsi Nieradza.

#### 7. Wodociąg grupowy Rudawica - Trzebów - Żeliszew.

Ujęcie wody i stacja uzdatniania usytuowane są w Rudawicy - oznaczone **WZ-7** - Ujęcie składa się z 2 studni o głębokości 31,0 i 22,0 m i zatwierdzonych zasobach  $Q=46,0\text{ m}^3/\text{godz}$ . Woda surowa o bardzo złej jakości, zawierająca siarkowódór, związki żelaza do 24,0 mg/l i związki manganu do 0,4 mg/l. Stacja uzdatniania składa się z 7 filtrów o średnicy 1,6 m każdy i 4 hydroforów. Stacja uzdatniania wymaga usprawnienia lub zmiany technologii uzdatniania, gdyż woda uzdatniona zawiera do 8,0 mg/l żelaza i 0,2 mg/l manganu. Wodociąg zaopatruje w wodę mieszkańców wsi Rudawica, Trzebów i Żeliszew 9gm.Małomice). Długość sieci wodociągowej (w granicach gminy) wynosi ogółem  $l=8,9\text{ km}$ . Średnice -0150, 0100 i 090 mm. Ilość przyłączy: Rudawica - 41 szt.; Trzebów - 20 szt. Średnia ilość wyprodukowanej wody w roku 1998 wyniosła - 23,5  $\text{m}^3/\text{dobę}$ . Wodociąg o znacznej rezerwie wydajności, wymagający jednakże modernizacji technologii uzdatniania wody.

#### 8. Wodociąg Tomaszowo.

Ujęcie oznaczone **WZ-24** - zaopatruje w wodę mieszkańców wsi Tomaszowo. Ujęcie wody składa się z trzech studni o głębokościach 72,0; 47,5 i 35,0 m. Dwie studnie (awaryjne) usytuowane są w pobliżu budynku stacji uzdatniania, a studnia podstawowa - oznaczona **WZ-24.1**. - usytuowana jest w odległości około 740,0 m na wschód od tychże studni. Zasoby eksploatacyjne zatwierdzone w wysokości  $Q=45,0\text{ m}^3/\text{godz}$ . Woda surowa zawiera podwyższone ilości związków żelaza (do 1,95 mg/l) i manganu (do 0,18 mg/l). Stacja uzdatniania o wydajności  $Q=60,0\text{ m}^3/\text{godz}$ . składa się z 2 filtrów o 02,0 m każdy i 2 hydroforów o takiej samej średnicy i  $V=10,0\text{ m}^3$  każdy. W układzie technologicznym znajdują się 2 zbiorniki wyrównawcze, tereno we o pojemności  $V=300,0\text{ m}^3$  każdy. Sieć wodociągowa o średnicach 0200; 150; 100 i 80 mm i łącznej długości  $l=5,3\text{ km}$ . Ilość przyłączy - 34 szt. Średnia ilość wyprodukowanej wody w roku 1998 = 108,0  $\text{m}^3/\text{dobę}$ . Wodociąg o znacznej rezerwie wydajności, wymagający m.in. uporządkowania i dodatkowego rozeznania zasobów wód podziemnych.

#### 9. Wodociąg Gorzupia.

Dostawa wody następuje z systemu wodociągowego wsi Bieniów (gm. Żary) rurociągiem przesyłowym o  $\varnothing 110\text{ mm}$ . Długość sieci przesyłowej ( $\varnothing 110\text{ mm}$ ) i rozdzielczej ( $\varnothing 90\text{ mm}$ ) wynosi  $l = 3,4\text{ km}$ . Ilość przyłączy 25 sztuk - o łącznej długości 836,0 mb.

Generalnie gminne ujęcia wody nie posiadają wyznaczonych zgodnie z prawem stref ochrony pośredniej. Takie strefy wyznaczono orientacyjnie w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy w 1994r.

### 2.1.2. Zbiornik wody podziemnej

W południowej części gminy znajduje się fragment Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 315 tzw. Zbiornik Chocianów-Gozdnica. Obejmuje on warstwy wodonośne występujące w obrębie utworów wodnolodowcowych lub interglacialnych o zwierciadle napiętym, najczęściej subartezyjskim. Charakteryzuje się od m.in. częściową lub całkowitą izolacją od powierzchni utworami słaboprzepuszczalnymi, przeważnie glinami lub ilami. Zbiornik zasilany jest przez infiltrację opadowa na wychodnych utworów piaszczystych oraz przez okna hydrogeologiczne.

Zgodnie z monitoringiem regionalnym, wody wglębne (badane w Iłowej) zaliczone zostały do klasy IIb, czyli jako wody wysokiej jakości.

Pod względem ochrony przed zanieczyszczeniem, Zbiornik należy do obszarów wymagających najwyższej ochrony (ONO).

### 2.1.3. Pozostałe ujęcia

Na terenie gminy znajdują się inne ujęcia wód podziemnych, których podstawowe dane przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Lokalizacja	Oznaczenie	Głębokość m	Udokumentowane zasoby m <sup>3</sup> /h	Rok wykonania
1	2	3	4	5	6
1	Dybow - b. PGR	WZ-8	49,3	7,7	1967
2	folwark Zbrojów	WZ-9	15,0	9,0	1986
3	Miodnica-zlewnia mleka	WZ10	10,0	6,0	1979
4	Dzietrzychowice - zlewnia mleka	WZ-11	27,0	6,0	1969
5	Jelenin Górny - K.R.	WZ-12	32,0	8,5	1971
6	Kocin - folwark	WZ-13	23,0	18,0	1973
7	Stara Kopernia - MBM	WZ-14	21,8	20,0	1970
8	Stara Kopernia - b.PGR	WZ-15	25,0	21,76	1965
9	Bukowina B.Górna - b.PGR	WZ-16	44,0	41,0	1970
10	Bukowina B.Dolna - b.PGR	WZ-17	100,0	23,0	1969
11	Trzebów - P.B.Rol.	WZ-18	28,0	36,0	1988
12	T rzebów - osada leśna nr 54	WZ-19	17,5	3,0	1991
13	T rzebów - osada leśna nr 55	WZ-20	16,0	5,0	1991
14	Rudawica - MBM	WZ-21	24,0	20,4	1971
15	Łozy - leśniczówka	WZ-22	11,0	3,6	1975
16	Tomaszowo - baza paliw	WZ-23	18,0 i 20,0	20,0	1998

#### Wnioski:

- Uporządkowania wymagają zagadnienia organizacyjne i formalno - prawne a w szczególności:
  - rozliczanie wszystkich odbiorców za pobór wody na podstawie wskazań wodomierzy (likwidacja ryczałtów),
  - uzupełnienie dokumentacji inwentaryzacyjnej sieci wodociągowej w Jeleniowie i w innych miejscowościach,
  - określenie odcinków sieci wodociągowej wymagających wymiany z uwagi np. na stan techniczny, rodzaj materiału, zbyt małe przekroje itp.,
  - opracowanie pozwoleń wodno - prawnych na pobór wód podziemnych z istniejących 8 ujęć gminnych,
  - opracowanie dla wszystkich ujęć gminnych operatów wodno - prawnych określających granice stref ochrony pośredniej oraz wymogi i warunki dotyczące zabezpieczenia ujęć przed pogorszeniem jakości ujmowanych wód podziemnych,
- Istniejący i planowany system grupowego zaopatrzenia w wodę należy uznać za właściwy, z uwagi chociażby na zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych.
- Dla dalszego obniżenia kosztów eksploatacyjnych proponuje się rozważenie celowości wyłączenia z eksploatacji ujęcia i stacji uzdatniania w Marysinie a doprowadzenie wody z sieci wodociągowej miasta Żagania, np. z rejonu ul. Łąkowej, Żółkiewskiego.
- Dostawę wody dla miejscowości niezwodociągowanych proponuje się w sposób następujący:
  - dla pozostałej części Starej Koperni z wodociągu grupowego WZ-6, zgodnie z opracowaną dokumentacją,
  - dla wsi Nieradza i Kocin z sieci wodociągowej w Starej Koperni , lub alternatywnie dla Kocina
    - budowę wodociągu z wykorzystaniem istniejącego ujęcia WZ-13,
  - dla Dybowa - alternatywnie:
    - z wodociągu grupowego WZ-1, tj. z istniejącej sieci w Gorzupii Dolnej,
    - budowę lokalnego wodociągu na bazie istniejącego ujęcia WZ-8.
  - dla Pruszkowa - alternatywnie:
    - doprowadzenie wody z wodociągu w Rudawicy,
    - pozostawienie poboru wody ze studni lokalnych, przydomowych.
  - dla wsi Dobre nad Kwisą - dostawa wody z wodociągu w Rudawicy,
  - dla wsi Łozy - alternatywnie:
    - dostawa wody z systemu wodociągowego w Świątoszowie (gm. Osiecznica, woj. dolnośląskie) eksploatowanego obecnie przez WAM,
    - budowa wodociągu wykorzystującego własne, nowe ujęcie wody, po określeniu lokalizacji i wydajności nowego ujęcia.
- W miejscowościach: Gryżyce i alternatywnie w Pruszkowie , Dybowie i Kocinie utrzymać obecny sposób zaopatrzenia w wodę tj. ze studni lokalnych, przydomowych.

## 2.2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA.

W przeciwieństwie do zaopatrzenia w wodę, zagadnienia odprowadzania o oczyszczania ścieków wymagają zrealizowania

właściwych rozwiązań technicznych i technologicznych.

Jedynie **Tomaszowo** ma w zasadzie uregulowaną w sposób właściwy gospodarkę ściekową. Pozostałe miejscowości nie posiadają systemów kanalizacyjnych ani oczyszczalni ścieków. Ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i odbierane specjalistycznym taborem Zakładu Usług Komunalnych i wywożone do oczyszczalni w Tomaszowie.

System kanalizacyjny w Tomaszowie.

W miejscowości tej jest rozdzielczy system kanalizacji. Wody opadowe odprowadzane są odcinkową kanalizacją deszczową o średnicach od 00,2 do 00,6 m częściowo do studni chłonnych a częściowo istniejącym systemem kanalizacyjnym do rowu melioracyjnego, wpadającego do rzeki Bóbr. Kanalizacja deszczowa nie stanowi jednolitego, uporządkowanego układu, nie ma także systemu podczyszczania wód opadowych. Kanalizacja deszczowa wymaga generalnego uporządkowania.

Kanalizacja sanitarna jest bardziej uporządkowana, aczkolwiek wskazane byłoby prowadzenie dalszych prac nad określeniem układu i stanu technicznego sieci. Istniejące kanały o długości  $l=3,5$  km, mają średnice od 00,15 do 00,3 m i poprzez pompownię sieciową **PS-2** i pompownię **PS-1**, doprowadzają ścieki na nową oczyszczalnię ścieków **-NO-1**. Oczyszczalnia zlokalizowana jest na działce o powierzchni  $F=6440,0$  m<sup>2</sup> i ma przepustowość  $Q=700,0$  m<sup>3</sup>/dobę. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna o następującym schemacie technologicznym: krata gęsta, płaskownik, komora defosfotacji, 2 komory denitryfikacji, 2 komory nityfikacji, dwa osadniki wtórne, komora stabilizacji tlenowej i poletka osadowe. Ponadto przy przepompowni PS-1 usytuowana jest komora zlewna dla ścieków dowożonych. Dla oczyszczalni przyjęto strefę ochrony o szerokości  $R = 200,0$  m (licząc od ogrodzenia), ze względu na występowanie potencjalnych źródeł emisji. W strefie nie ma obecnie budynków mieszkalnych ani obiektów użyteczności publicznej.

Teren oczyszczalni pozwala na jej dalszą rozbudowę.

#### Wnioski:

1. Uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy jest niezbędne dla zapewnienia właściwego rozwoju.
2. Proponuje się skanalizowanie w pierwszej kolejności miejscowości posiadające systemy wodociągowe i możliwości skierowania ścieków do istniejących systemów ściekowych w Żaganiu, Tomaszowie lub w miejscowościach leżących poza granicami gminy.
3. Proponuje się następującą kolejność i sposób skanalizowania wsi:
  - a) Bożnów - budowę kanalizacji grawitacyjnej i włączenie jej do kanalizacji miejskiej w Żaganiu,
  - b) Stara Kopernia - budowa kanalizacji grawitacyjno - pompowej z włączeniem do istniejącej kanalizacji w Tomaszowie,
  - c) Dietrzychowice, Pożarów i Stary Żagań - budowę kanalizacji grawitacyjno - pompowej z doprowadzeniem ścieków do projektowanego kanału ogólnospławnego w ul. Nowogródzkiej w Żaganiu,
  - d) Chrobrów i Bukowina Bobrzańska - budowa grupowego systemu kanalizacyjnego z doprowadzeniem ścieków do:
    - grupowej oczyszczalni ścieków w Bukowieniu Bobrz.,
    - kanalizacji ogólnospławnej w Żaganiu (np. w ul. Piłsudskiego).
  - e) Rudawica i Trzebów - budowa grupowego systemu kanalizacyjnego z doprowadzeniem ścieków do programowanej kanalizacji w Żeliszawiu i dalej do oczyszczalni ścieków dla miasta Małomice (gmina Małomice).
  - f) Jelenin - budowa kanalizacji z doprowadzeniem ścieków do budowanej oczyszczalni w Chodkowie (gm. Brzeźnica), lub do programowanej oczyszczalni w Jabłonowie (gm. Brzeźnica).
  - g) Łozy - budowa kanalizacji z doprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni w Świątoszowie (gm. Osiecznica, woj. dolnośląskie).
  - h) Miodnica i Gorzupia Dolna - budowa kanalizacji sanitarnej i grupowej oczyszczalni ścieków w Gorzupii Dolnej.
  - i) Marysin - zbiorniki bezodpływowe lub budowa kanalizacji z włączeniem do programowanej sieci kanalizacyjnej w ul. Łąkowej w Żaganiu.
4. W pozostałych miejscowościach przewiduje się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do najbliższego systemu kanalizacji sanitarnej lub oczyszczalni ścieków.

### 2.3. GOSPODARKA WODNA

#### 2.3.1. Wody płynące

Głównymi rzekami na obszarze gminy, zaliczanymi do cieków podstawowych są: rzeka Bóbr, rzeka Kwis, ciek Doły, ciek Kociński Potok i ciek Łomina.

1. **rzeka Bóbr** wpływa na teren gminy w km 90+300 i płynie do km 82+000 tj. do granicy miasta Żagania. Następnie od km 74+000 (północna granica miasta Żagania) do km 56+200 płynie przez teren gminy.

Najbliżej gminy położony posterunek obserwacyjny stanu wód znajduje się w mieście Żagań w km 73+000.

Powierzchnia zlewni w tym miejscu wynosi 4 242,3 km<sup>2</sup>. a charakterystyczne przepływy są następujące:

średni -  $SQ = 34,7$  m<sup>3</sup>/sek;

średni maksymalny -  $SWQ = 180,0$  m<sup>3</sup>/sek;

najwyższy -  $WQ = 980,0$  m<sup>3</sup>/sek;

przepływ 0,1% -  $Q_{0,1\%} = 910,0$  m<sup>3</sup>/sek;

przepływ 1% -  $Q_{1\%} = 690,0$  m<sup>3</sup>/sek;

przepływ 10% -  $Q_{10\%} = 365,0$  m<sup>3</sup>/sek.

Według oceny Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Zielonej Górze, wody Bobru pod względem fizyko - chemicznym w roku 1997 na odcinku od granicy województwa do przekroju powyżej Żagania oceniono jako ponadnormatywnie zanieczyszczona a na pozostałym odcinku jako odpowiadające III klasie czystości. Natomiast w roku 1998 cały lubuski odcinek Bobru zaliczono do III klasy czystości. Pod względem sanitarnym rzekę sklasyfikowano w obu latach jako nie odpowiadającą normom na całej długości.

W granicach gminy na Bobrze znajdują się dwie elektrownie wodne. Są to: Elektrownia „Grajówka” usytuowana w km 67+500 i Elektrownia „Gorzupia” usytuowana w km 58+800.

Na planie sytuacyjnym zaznaczono granice zalewu wodą 10% i granice zalewu WW-Q<sub>1</sub>%. Naniesiono te granice na podstawie opracowania „HYDROPROJEKT-u” Wrocław z m-ca czerwca 1995 r p.t. „Plan ochrony od powodzi doliny rz. Bóbr”. Opracowanie wykonane zostało na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

W północnej części gminy niektóre tereny chronione są wałami przeciwpowodziowymi. Wały są jedynie na pewnych odcinkach rzeki, zarówno po lewej jak i po prawej stronie (zaznaczone na planie). Ich stan techniczny jest zróżnicowany i na niektórych odcinkach w niezadowalającym stopniu zabezpieczają tereny przed zalewem zarówno 1% jak i 10%. Zgodnie z ww. opracowaniem „HYDROPROJEKTU” wskazane jest wykonanie następujących prac:

- a) lewa strona rzeki:
  - podwyższenie wału 13L na długości 1,627 km - dla ochrony wsi Gorzupia;

- podwyższenie wału 15L na całej długości 341 m i budowa nowego wału zamykającego o długości 850,0 m oraz budowa wału półpięściennego przy zboczu doliny na długości 650,0 m - dla ochrony wsi Bobrówka ;
  - odbudowę zniszczonej komory wału nr 17L na długości 285,0 m - dla ochrony gruntów wsi Bobrówka.
- b) prawa strona rzeki:
- podwyższenie wału 15P na całej długości, budowę nowego wału w rejonie ośrodka kolonijnego Młynisko, podwyższenie wału 16P i budowę nowego odcinka wału od 16P do 17P - dla zabezpieczenia rejonu wsi Młyniska;
  - podwyższenie wału 18P na długości 800,0 m, budowę wału zamykającego od dolnej wody o długości 480,0 m, remont korony wału 18P na długości 1460,0 m - dla ochrony przysiółka Miodnica i PGR-u Zbrojów;
  - podwyższenie wału 22P na całej długości 388,0 m i budowę wału półpięściennego o długości 660,0 m - dla zabezpieczenia południowej części wsi Miodnica.
2. **rzeka Kwisa** jest lewobrzeżnym dopływem rzeki Bóbr i wpływa do niej w km 87+000. Kwisa na terenie gminy płynie od ujścia do km 16+000.  
W miejscowości Łozy w km 13+000 znajduje się posterunek obserwacyjny stanu wód. Powierzchnia zlewni w tym miejscu wynosi 902,6 km<sup>2</sup> a przepływ średni niski z wielolecia (SNQ z lat 1971-90) wynosi - 4,28 m<sup>3</sup>/sek.  
Na terenie gminy, rzeka ma charakter nizinny, charakteryzujący się meandrami, zakolami i starorzeczami.  
Według oceny WIOŚ w Zielonej Górze, rzeka Kwisa przed ujściem do Bobru zaliczona została do III klasy czystości.  
Zasięg wzebrań powodziowych oraz tereny zagrożone zalewem zaznaczono na planie sytuacyjnym, na podstawie opracowania „HYDROPROJEKTU” we Wrocławiu z roku 1988. Tereny zagrożone powodzią znajdują się na lewym brzegu na wysokości wsi Żeliszew (gm. Małomice) oraz na prawym brzegu, powyżej i poniżej dawnego PGR-u w Rudawicy.
3. **ciek Doły** jest prawobrzeżnym dopływem Bobru. Dopływa do niego na północ od Pożarowa. Ciek o ogólnej długości 6,83 km płynący na całej długości na terenie gminy. Powierzchnia zlewni przy ujściu wynosi (wg obliczeń własnych) około 9,0 km<sup>2</sup> a charakterystyczne przepływy są następujące (wg wzorów Lszkowskiego):
- średni niski - SNQ = 0,015 m<sup>3</sup>/sek,
  - średni - SQ = 0,046 m<sup>3</sup>/sek,
  - najwyższy - WQ = 3,21 m<sup>3</sup>/sek.
- Ciek wymaga uregulowania na odcinku od km 1+400 do km 2+780. Pozostałe odcinki są uregulowane.
4. **ciek Kociński Potok** jest prawobrzeżnym dopływem rzeki Brzeźniczanki i wpływa do niej na terenie gminy Brzeźnica. Całkowita długość cieku wynosi 11,294 km. Początek swój bierze na północ od wsi Nieradza i na terenie gminy płynie w kierunku północnym na długości 5,874,0. Powierzchnia zlewni na granicy gminy wynosi (wg obliczeń własnych) około 7,0 km<sup>2</sup> a charakterystyczne przepływy są następujące (wg Lszkowskiego):
- średni niski - SNQ = 0,012 m<sup>3</sup>/sek;
  - średni - SQ = 0,036 m<sup>3</sup>/sek;
  - najwyższy- WQ = 2,50 m<sup>3</sup>/sek.
- Regulacji (odbudowy) wymaga górny odcinek na długości 1294,0 mb.
5. **ciek Łomina** jest prawobrzeżnym dopływem rzeki Kwisy i dopływa do niej w rejonie mostu w Trzebowie. Ciek bierze swój początek w rejonie Pruszkowa i na całej długości 4,30 km płynie na terenie gminy. Powierzchnia zlewni przy ujściu wynosi - wg własnych obliczeń - około 3,5 km<sup>2</sup>, a charakterystyczne przepływy liczone wg wzorów Lszkowskiego są następujące:
- średni niski - SNQ = 0,006 m<sup>3</sup>/sek;
  - średni - SQ = 0,018 m<sup>3</sup>/sek,;
  - najwyższy - WQ = 1,25 m<sup>3</sup>/sek.
- Na odcinkach od km 0+000 do km 1+232 i od km 1+750 do km 2+094 ciek wymaga regulacji.
6. **rzeka Olsza** jest prawobrzeżnym dopływem rz. Czernej Wielkiej i wpływa do niej w jej km 16+800 w pobliżu miejscowości Czerna (gm. Iłowa). Całkowita długość cieku wynosi 20,0 km a na terenie gminy Żagań płynie przez tereny leśne, od km 9+940 do km 11+550 i od km 14+790 do km 18+050. Stan techniczny cieku jest odpowiedni, wymaga jedynie konserwacji bieżącej.

Na terenie gminy Żagań mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego zostały sporządzone dla rzek Bóbr i Kwisa. Zgodnie z treścią map wzdłuż rzek: Bóbr i Kwisa występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na mapach oznaczono również obszary, na których niebezpieczeństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. W związku z ograniczonym zakresem zmiany Studium zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r., dokonuje się aktualizacji Studium o obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary, na których niebezpieczeństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat wyłącznie w granicach zmiany Studium w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy regulujące zasady gospodarowania wodami.

Wstępna ocena ryzyka powodziowego oraz mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę do opracowania planu zarządzania ryzykiem powodziowym (PZRP). Plan zarządzania ryzykiem powodziowym powinien zawierać katalog działań, zmierzających do osiągnięcia celów zarządzania ryzykiem powodziowym. Plan będzie obejmował wszystkie aspekty zarządzania ryzykiem powodziowym, kładąc nacisk na działania zapobiegawcze, ochronne, przygotowawcze, na rzecz zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego, retencji wód, kontrolowanych zalewów łącznie z systemami wczesnego ostrzegania i prognozowania powodzi.

Eksploracja kruszywa wzdłuż biegu rzeki Bóbr na znacznym odcinku doliny długości ok. 4 km, wymaga zaplanowania odpowiednich działań zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

### 2.3.2. Wody stojące (zbiorniki małej retencji)

Na terenie gminy znajduje się 50 sztuk zbiorników małej retencji o na ogół małej powierzchni, nie przekraczającej - za trzema wyjątkami - powierzchni 1,0 ha. Największe zbiorniki znajdują się w rejonie Rudawicy - Trzebowa (10,0 ha); w rejonie Bożnowa (2,0 ha) i w Dziętrzychowicach (1,0 ha). Na załączniku graficznym zaznaczono symbolem „W” 28 zbiorników o powierzchni powyżej 0,1 ha. Największe zgromadzenie zbiorników występuje: w rejonie Miodnicy (5 sztuk - 3 zaznaczone); Starego Żagania (5 sztuk zaznaczonych); Starej Koperni (4 sztuki - 2 zaznaczone); Bożnowa (5 szt. - 1 zaznaczone); Bukowiny Bobrz. (4 szt. - 1 zaznaczone); Rudawicy (6 szt. - 1 zaznaczone) i na południe od wsi Łozy (3 szt. zaznaczone). Zbiorniki te pełnią funkcję zbiorników przeciwpożarowych lub stawów rybnych.

Na terenie gminy określono 15 miejsc, gdzie istnieją dogodne warunki do powstania nowych zbiorników małej retencji o łącznej powierzchni lustra wody około 31,0 ha. Zestawiono je w poniższej tabeli:

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

l.p.	lokalizacja i oznaczenie	ciek zasilający	powierzchnia zalewu ha	objętość zbiornika tys.m <sup>3</sup>	obecny stan terenu	przewidywane przeznaczenie
1	2	3	4	5	6	7
1	Miodnica - W-1	infiltracja wód z Bobru	0,4	4,0	łąka	zbiornik
2	Miodnica W-2	rów melioracyjny	10,0	300,0	nieużytek, łąka	staw rybny
3	Grajówka W-3	wody infiltracyjne	2,75	40,0	bagno	zbiornik
4	łasy w rejonie Gryżyc W-4	wody pow. i gruntowe	0,4	4,0	nieużytek, zagłębienie terenu	zbiornik
5	Dzietrzychowice W-5	ciek Doły	1,5	30,0	nieużytek	staw rybny
6	Trzebów W-6	rów melioracyjny	1,0	10,0	nieużytek	staw rybny
7	na północ od Łozów - lasy W-7	rów melioracyjny	1,2	15,0	bagno	j.w.
8	Łozy W-8	wody powierzchniowe	5,0	100,0	wyrobisko	zbiornik p.poż.
9	rejon Wzgórza Chłopskiego lasy W-9	rów leśny	1,4	18,0	bagno	j.w.
10	łasy W-10	rów leśny	0,65	20,0	bagno	j.w.
11	łasy przy granicy gminy W-11	rów leśny	2,75	30,0	bagno	j.w.
12	Stara Kopernia W-12	ciek Rudna	1,0	10,0	nieużytek	staw rybny
13	Bożnów W-13	rów melioracyjny	1,50	45,0	j.w.	zbiornik
14	Rudawica W-14	rów melioracyjny	0,80	16,0	j.w.	zbiornik p.poż.
15	łasy W-15	rów leśny	0,30	3,0	bagno	j.w.

### Wnioski:

1. Zagrożenie powodziowe występuje na rzece Bóbr i Kwisa.
2. Dla zabezpieczenia części obszaru gminy przed zalewaniami powodziowymi rz. Bóbr, niezbędna jest poprawa stanu technicznego niektórych odcinków wałów przeciwpowodziowych, ich podwyższenie oraz budowa nowych wałów.
3. Dla rzeki Kwisy na całej długości powinna być opracowana ekspertyza hydrologiczna określająca sposoby ochrony przeciwpowodziowej.
4. Pozostałe ciek podstawowe nie stanowią zagrożeń powodziowych. Niemniej powinny zostać przeprowadzone prace regulacyjne na niektórych odcinkach cieków Doły, Kocińskiego Potoku i Łominy.
5. Zgodnie z preferowanymi działaniami ekologicznymi w woj. lubuskim, wskazana byłaby budowa zbiorników małej retencji w wyżej wymienionych rejonach.

## 2.4. CIEPŁOWNICTWO

Gospodarka ciepła bazuje głównie na lokalnych indywidualnych kotłowniach opalanych - za wyjątkiem Tomaszowa - opałem stałym.

Na terenie gminy znajduje się 21 sztuk kotłowni ogrzewających: 6 sztuk podstawowych (Bożnów, Bukowina Bobrz., Dzietrzychowice, Jelenin, Miodnica, Trzebów i Gorzupia), Budynek Nauczyciela w Trzebowie, 3 Zakłady Rolne w Dzietrzychowicach i w Bożnowie, budynek Zakładu Usług Komunalnych w Dzietrzychowicach, budynek Ośrodka Zdrowia w Dzietrzychowicach, Ośrodek Kultury w Bożnowie i 7 budynków mieszkalnych w Tomaszowie.

Jedynie budynki mieszkalne w Tomaszowie - łącznie 350 mieszkań - ogrzewane są z kotłowni gazowych. Pozostałe kotłownie wykorzystują opał stały do celów grzewczych.

Eksploatację kotłowni w Tomaszowie prowadzi Żagańska Spółdzielnia Mieszkaniowa, a pozostałych poszczególni właściciele lub użytkownicy obiektów.

### Wnioski:

1. W okresie perspektywicznym zaopatrzenie w ciepło pokrywane będzie, jak obecnie, ze źródeł lokalnych.
2. Nowe lub modernizowane obiekty mieszkaniowe, usługowe lub produkcyjne powinny być ogrzewane z kotłowni nie korzystających z opału stałego. Wskazane byłoby przyjęcie systemu ekonomicznego, zachęcającego poszczególnych inwestorów do stosowania powyższej zasady.
3. Po ewentualnym doprowadzeniu gazu do niektórych miejscowości, istniejące i nowe kotłownie powinny korzystać z gazu do celów grzewczych.

## 2.5. ZAOPATRZENIE W GAZ.

Na terenie gminy ułożona jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia relacji Żukowice - Szprotawa - Żagań - Żary o średnicy 0250 mm - oznaczona **GA-1**. Przebiega ona od Bukowiny Bobrz. poprzez Chrobrów, Bożnów, teren miasta Żagania, południową część Starego Żagania i Gryżycę, skąd kieruje się na zachód przez rejon Olszyńca (gm. Żary do miasta Żary. Pomiędzy Chrobrowem a Bożnowem jest odgałęzienie sieci w/c o średnicy 065 mm - oznaczone **GA-2** - doprowadzające gaz do Tomaszowa.

Jedynie miejscowość Tomaszowo korzysta z gazu sieciowego GZ-35 poprzez stację redukcyjno-pomiarową I i II stopnia o wydajności Q=600,0 m<sup>3</sup>/godz. - oznaczoną **EG-1**. W Tomaszowie jest ogółem 2272,0 km sieci gazowej niskiego ciśnienia (wraz z przyłączami) o średnicach 0200, 0160, 0100 i 080 mm. Z gazu korzystają obecnie 333 gospodarstwa domowe (ilość gazomierzy), w tym 23 na cele grzewcze. Ponadto 13 „innych” odbiorców korzysta z gazu także na cele grzewcze. Nie występują obecnie problemy z zaopatrzeniem w gaz odbiorców w Tomaszowie.

Na zlecenie Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. Oddziału Głównego w Warszawie, BSiPG „GAZOPROJEKT” we Wrocławiu opracowuje studium programowo - przestrzenne przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 0300 i 250mm relacji Jeleniów - rejon Żagania. Trasę projektowanego gazociągu zaznaczono na załączniku graficznym i oznaczono symbolem **GA-**



3. Przewiduje się, że pas montażowy gazociągu na terenach rolnych wyniesie 20,0 m, a na terenach leśnych 10,5 m (teren do wylesienia). Zgodnie z obowiązującymi przepisami, strefa ochronna gazociągu wynosi 30 m - licząc po 15m od jego osi po obu stronach z zastrzeżeniem, że w obszarze zmiany studium, **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego, wielkość strefy kontrolowanej od gazociągu GA-1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

Istnieją możliwości techniczne dla doprowadzenia gazu sieciami średniego ciśnienia do następujących miejscowości: Chrobrów, Bukowina Bobrz., Bożnów (m.in. z istniejącej sieci gazowej w mieście), Stara Kopernia (z Tomaszowa). Po zmianie trasy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia w rejonie zbiornika Grajówka, będzie możliwość doprowadzenia gazu do Starego Żagania, Pożarowa, Dzierzychowic, Miodnicy i Gorzupi Dolnej.

#### Wnioski:

1. Obecny układ sieci gazowej wysokiego ciśnienia zapewnia właściwe zaopatrzenie w gaz mieszkańców Tomaszowa.
2. Należy zabezpieczyć odpowiednie warunki dla realizacji projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Jeleniów - Żagań. Dotyczy to w szczególności: zapewnienia odpowiedniego pasa montażowego oraz uwzględnienia 30,0 metrowej strefy ochronnej wzdłuż tegoż gazociągu.
3. Proponuje się rozważenie celowości i ekonomicznej zasadności doprowadzenia sieci gazowej średniego ciśnienia do i na terenie wsi: Chrobrów, Bukowina Bobrz., Stara Kopernia oraz Stary Żagań, Pożarów, Dzierzychowice, Miodnica i Gorzupia Dolna. Realizacja tych propozycji spowoduje m.in. poprawę stanu środowiska poprzez zdecydowane zmniejszenie lokalnych emisji pyłów i toksycznych składników spalin.

### 2.6. GOSPODARKA ODPADAMI

Gmina ma częściowo uregulowaną gospodarkę odpadami stałymi. Około 50% gospodarstw gromadzi nieczystości stałe w typowych pojemnikach o V=110 l. Wywożeniem nieczystości stałych zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania i Robót Drogowych w Żaganiu. Nieczystości są wywożone na miejskie wysypisko w Chrobrowie - oznaczone **NU-1**. Zgodnie z porozumieniem pomiędzy Urzędem Gminy a Urzędem Miasta w Żaganiu, na wysypisku w Chrobrowie mogą być składowane odpady z terenu gminy do 2002 roku.

„Nowe” składowisko w Chrobrowie zajmuje powierzchnię 3,5 ha i według szacunku MPOiRD starczy dla potrzeb miasta i gminy na okres około 6 - 7 lat. Zachodzi zatem potrzeba wyznaczenia i odpowiedniego zagospodarowania terenu pod nowe składowisko nieczystości stałych.

#### Wnioski:

1. Niezbędne jest doprowadzenie do zasady gromadzenia odpadów stałych przez wszystkich mieszkańców gminy w typowych pojemnikach i zapewnienie ciągłego odbioru nieczystości przez wyspecjalizowaną jednostkę.
2. Miejscowości usytuowane a południowej części gminy tj. Trzebów, Rudawica, Pruszków i Łozy proponuje się objąć systemem wywozu nieczystości stałych poprzez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Osiecznicy (woj. dolnośląskie). Istniejące wysypisko dla gminy Osiecznica, usytuowane na południe od Rudawicy, ma wystarczającą pojemność dla przyjęcia odpadów stałych z tych miejscowości.
3. Niezbędny jest przystąpienie do opracowania wyznaczającego nowe tereny składowania i unieszkodliwiania odpadów stałych, z jednoczesnym określeniem wszelkiego rodzaju uwarunkowań i sposobów rozwiązania tych problemów.

### 2.7. CMENTARNICTWO

Na terenie gminy znajduje się 10 cmentarzy, osiem komunalnych i dwa parafialne (Stara Kopernia i Jelenin). Eksploatacja cmentarzy parafialnych leży w gestii parafii w Tomaszowie - cmentarz w Starej Koperni - i parafii w Jabłonowie (gm.Brzeźnica) - cmentarz w Jeleniowie. Podstawowe dane charakteryzujące cmentarze, zamieszczono w poniższej tabeli:

I.p.	miejscowość i oznaczenie	powierzchnia w ha	orientacyjna ilość pochówków w roku	orientacyjne wykorzystanie powierzchni w %	uwagi
1	2	3	4	5	6
1	Gorzupia ZC-1	1,06	7	30	-
2	Miodnica ZC-2	0,89	5 - 4	40	+ kaplica
3	Dzierzychowice ZC-3	0,61	10	85	+ kaplica
4	Jelenin ZC-4	0,59	5 - 6	75	-
5	Stary Żagań ZC-5	0,78	5	70	-
6	Stara Kopernia ZC-6	1,62	5	70	-
7	Bożnów ZC-7	0,78	10	60	+ kaplica
8	Chrobrów ZC-8	0,33	4	40	-
9	Bukowina Bobrz. ZC-9	1,10	5	40	-
10	Rudawica ZC-10	0,97	10	60	-

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Tomaszowa wyznaczono teren o powierzchni 1,27 ha pod lokalizację cmentarza typu leśno - parkowego, w którym, powierzchnia grzebalna stanowić będzie około 40% terenu. Budowa tego cmentarza zależy między innymi od przeprowadzenia badań geologicznych.

**Wnioski:**

1. Istniejące lokalizacje i powierzchnie cmentarzy są wystarczające (za wyjątkiem Dzietrychowic) dla zapewnienia pochówków na odpowiednio długi okres czasu.
2. W Dzietrychowicach wskazane byłoby zabezpieczenie terenu pod rozbudowę cmentarza.
3. Z uwagi na osiedleńczy charakter Tomaszowa, wskazane byłoby przygotowanie terenu pod budowę nowego cmentarza, którego lokalizację wyznaczono w obowiązującym planie tej miejscowości.

**2.8. KOMUNIKACJA.**

Reforma administracji publicznej, która weszła w życie 1.01.1999r. objęła również administrację drogową. Wskutek wprowadzonych zmian w ustawie o drogach publicznych powstały, ze względu na funkcje w sieci drogowej, cztery kategorie dróg publicznych:

- krajowe,
- wojewódzkie,
- powiatowe,
- gminne.

W podziale tym tylko drogi gminne nie zmieniły zarządcy i jest to ta sama sieć ustalona Uchwałą Nr XIII/91/86 z 28.04.1986r. (Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 7 z 20.05.1986r.). Dotychczasowe drogi wojewódzkie stały się drogami powiatowymi, a obecne drogi wojewódzkie to część dawnych dróg krajowych (oznaczone trzycyfrowym numerem), które nie znalazły się w sieci dróg krajowych. Zaliczenia te nastąpiły na podstawie: Rozporządzenia Ministra Komunikacji z 14.07.1986r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg wojewódzkich (...) (Dz.U. Nr 30 z 1986r. poz. 151) i Rozporządzenia Rady Ministrów z 15.12.1998r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz.U. Nr 160 poz. 1071 w zw. z Dz.U.98.106.668).

W związku ze zmianami w systemie administracyjnym wydaje się konieczne przeprowadzenie procedur, w wyniku których nastąpi zmiana kategorii niektórych dróg zwłaszcza gminnych i powiatowych.

**2.8.1. Istniejąca sieć drogowa.**

1. Drogi gminne.

Uchwałą, wyżej cytowaną, ustalono, że sieć dróg gminnych tworzyć będzie 38 dróg o łącznej długości 88,9 km. Drogi gminne, mimo nie najlepszego stanu, w większości o nawierzchni gruntowej (aż 76 km dróg), stanowią sieć uzupełniającą, która zaspakaja elementarne potrzeby i dostęp do dróg powiatowych i wojewódzkich.

Drogi i ulice zaliczone do kategorii dróg gminnych (Dz. Urz.Woj.Ziel. Nr 7 z 20.05.1986r.)

Numer drogi	Nazwa drogi	Długość km
4949001	Gorzupia Dolna - Popowice	0,8
4949002	Gorzupia Dolna - Dybów	1,5
4949003	Dybów - Drągowina	1,7
4949004	Dybów - Przybymierz	0,7
4949005	Gorzupia Dolna - Stanów	1,2
4949006	przejście przez miejscowość Gorzupia Dolna	1,7
4949007	przejście przez miejscowość Gorzupia	1,0
4949008	Gorzupia - „elektrownia”	1,0
4949009	Gorzupia - Dobruszów	2,0
4949010	Miodnica - Zbrojów - Miodnica	1,0
4949011	Miodnica - Bobrówko	0,7
4949012	Miodnica - „elektrownia” - Gryżyce - Olszyniec	4,0
4949013	Pożarów - Gryżyce	1,5
4949014	Pożarów - Dzietrychowice	1,2
4949015	Stary Żagań - Żaganówek - Żagań	1,0
4949016	Dzietrychowice - kolonia	8,8
4949017	przejście przez miejscowość Marysin	0,7
4949018	Jelenin - Witków	1,7
4949019	Jelenin do drogi nr 296 - Witków	2,5
4949020	Jelenin od drogi nr 296 - Stara Kopernia	7,5
4949021	Stara Kopernia - Kocin	2,7
4949022	Bożnów - Tomaszowo	1,2
4949023	Bożnów - Bukowina Bobrz. - Górna - Chichy	8,0
4949024	Bożnów - Machów - Bukowina Bobrz. - Buk.Bobrz. Dolna	8,0
4949025	Chrobrów do drogi Bukowina Bobrz. - Bożnów	1,7
4949026	Chrobrów - Tomaszowo	2,0
4949027	Kolonia Górka - Chrobrów	2,0
4949028	Bukowina Bobrz. - PGR Górna do drogi Bożnów - Chichy	3,2
4949029	Bukowina Bobrzańska - Stara Kopernia	2,0
4949030	Bukowina Bobrzańska - stacja PKP	0,7

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

4949031	Bukowina Bobrzańska (przejazd kolejowy) - Buk.Bobrz.Dolna	1,8
4949032	przejście przez wieś Bukowina Bobrz.Dolna	1,8
4949033	Trzebów - Dobre nad Kwisą	1,0
4949034	Trzebów - Łozy - Świętoszów	10,0
4949035	Rudawica - Żeliszew	3,3
4949036	Rudawica - Małomice	2,5
4949037	Rudawica - Dobre nad Kwisą	1,8
4949038	Jabłonów - Kocin	1,0

### 2. Drogi powiatowe.

Drogi powiatowe (dawne wojewódzkie) to 11 ciągów dróg, których przebieg określono w Rozporządzeniu Ministra Komunikacji (Dz.U. Nr 30 z 1986 r. poz. 151).

Numer drogi	Nazwa drogi
49204	Niwiska - Przybymierz - Brzeźnica - Żagań
49206	Kielpin - Radwanów - Wichów - Chodków - Jelenin
49224	Brzeźnica - Stanów - Miodnica
49225	Brzeźnica - Wrzesiny - Chotków - Siecieborzyce
49254	Krzystkowice - Dobruszów Mały - Gorzupia - Gryzyce - Żagań
49552	Dzietrzychowice - Stara Kopernia - Chichy
49553	Kocin - Nieradza - Stara Kopernia
49558	Żagań - Rudawica - gr. wojew. - (Świętoszów)
49559	Rudawica - Śliwnik - Szprotawa
49561	Bukowina Bobrzańska - Bobrzany
49569	od drogi 296 - Bożnów

### 3. Drogi wojewódzkie.

Drogi wojewódzkie (dawne krajowe) to 2 ciągi: Nowogród Bobrzański - Żagań i Kozuchów - Żagań - Iłowa - Lubań Drogi zaliczone do kategorii dróg wojewódzkich (Dz.U. Nr 160 z 1998 r. poz. 1071)

Numer drogi	Nazwa drogi
295	Nowogród Bobrzański - Żagań
296	Kozuchów - Żagań - Iłowa - Ruszów - Lubań

### 4. Drogi krajowe.

Przez teren gminy przebiegają 2 drogi zaliczone do kategorii dróg krajowych:

- droga nr 298 Granica Państwa - Łęknica - Żary - Żagań - Szprotawa (por. tab. Nr 4),
- droga krajowa nr 12 (E-36), docelowo autostrada A-12 Berlin-Wrocław.

Drogi zaliczone do kategorii dróg krajowych (Dz.U. Nr 160 z 1998 r. poz. 1071)

Numer drogi	Nazwa drogi
298	Granica Państwa - Łęknica - Żary - Żagań - Szprotawa
12-E-36	Berlin - Wrocław

#### 2.8.2. Stan techniczny

Drogi gminne i powiatowe posiadają bardzo niezadowalające parametry techniczne i geometryczne. Drogi gminne to 88,9 km dróg z czego aż 76 km ma nawierzchnię gruntową a tylko 11 km ma nawierzchnię twardą. Drogi powiatowe posiadają niedostateczną geometrię (zbyt małą szerokość, nienormatywne łuki), natomiast stan nawierzchni bitumicznej ze względu na bardzo liczne spękania i uszkodzenia wymaga pilnego remontu (odnowy).

Drogi wojewódzkie posiadają w zasadzie wystarczające parametry geometryczne, natomiast ich nawierzchnia wymaga pilnej interwencji, konieczne jest w wielu przypadkach wykonanie odnowy (wzmocnienia), również ze względu na upływanie okresu międzyremontowego. Drogi te powinny posiadać parametry, co najmniej jak dla klasy technicznej Z.

Stan drogi krajowej nr 12 (1 jezdnia autostrady z 1938r.) ze względu na liczne spękania i nierówności określa się jako zły. Konieczna jest modernizacja istniejącej jezdni i dobudowa drugiej wg obowiązujących przepisów, standardów europejskich. Brak bezpośredniego zjazdu z tej drogi na teren gminy Żagań, pośrednio można korzystać ze zjazdu na węźle Iłowa - skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 296 - Iłowa - Żagań - Nowogród Bobrzański.

#### 2.8.3. Lokalizacja głównych urządzeń obsługi

Potrzeby podróżnych w tym zakresie zaspakajane są przez infrastrukturę zlokalizowaną na terenie miasta. To tutaj znajdują się: dworce PKP i PKS jak i stacje paliw i obsługi samochodów - dostępne również dla mieszkańców gminy.

#### 2.8.4. Istniejąca sieć kolejowa

Żagań był, jest i pozostanie ważnym węzłem kolejowym. Jego znaczenie wzrasta z związku z nieuchronnym wejściem do Unii

Europejskiej i spodziewanym ogromnym ciężeniem, również komunikacyjnym, do Berlina. Funkcja ta została zapisana w projekcie strategii dla województwa lubuskiego.

Krzyżują się tu ważne linie kolejowe, jak: Łódź Kaliska - Tuplice, Wrocław - Gubinek (czyli Śląsk - Berlin), oraz Wolsztyn - Żagań. Linia Żagań - Jelenia Góra jest zawieszona i prawdopodobnie zostanie zlikwidowana, natomiast przewozy towarowe na trasie Żagań - Jankowa Żagańska - Przewóz - Sanice mają charakter bocznicowy.

### 2.8.5. Komunikacja wodna

Ze względu na warunki i raczej górski charakter rzek komunikacja wodna na terenie gminy nie występuje. Jednakże organizowane są spływy kajakowe rzekami Kwisą i Bobrem.

### 2.8.6. Komunikacja lotnicza

Na terenie gminy brak czynnych obiektów związanych z lotnictwem, dostęp do tej komunikacji możliwy jest poprzez port lotniczy Zielona Góra (w Babimoście).

Odbudowa, przywrócenie do życia zdewastowanego lotniska po rosyjskiej armii jest praktycznie już niemożliwe, nierealne ze względu na ogromne koszty i konieczność podjęcia decyzji na szczeblu międzynarodowym, gdyż potrzebne jest zainteresowanie inwestorów zagranicznych i zaangażowanie kapitału europejskiego.

Ponadto, opracowany dla miejscowości Tomaszowo nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje utrzymania funkcji lotniska na tych terenach. Przeznaczono je na lokalizację funkcji usługowo-przemysłowej.

## 2.9. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA.

### 2.9.1. Charakterystyka istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. Sieć 220 kV i 110 kV.

Głównym źródłem zasilania w energię elektryczną gminy Żagań jest stacja elektroenergetyczna 110/20 kV w Żaganiu.

Posiada ona dwa transformatory 110/20 kV o mocach: 25 MV.A. i 16 MV.A.

Z rozdzielni 110 kV ww. stacji wyprowadzone są trzy napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV. Trasy dwóch z nich przebiegają przez teren gminy Żagań.

Są to:

- linia 110 kV kier. Kozuchów - o przekroju przewodów AFL 6-240 mm<sup>2</sup>,
- linia 110 kV kier. Szprotawa - o przekroju przewodów AFL 6-240 mm<sup>2</sup>.

W południowej części gminy przebiega również fragment trasy napowietrznej linii 220 kV relacji: Jankowa Żagańska - Bolesławiec o przekroju przewodów 2xAFL 6-120 mm<sup>2</sup> linia ta przebiega przez niezalesione tereny leśne.

W północno-zachodniej części gminy (rej. m. Gorzupia Dolna - Miodnica) przebiega również fragment trasy napowietrznej linii 220 kV relacji Leśniów Wielki - Mikułowa.

Linie te stanowią ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym gminy z uwagi na strefy ochronne od ww. linii.

### 2.9.2. Sieć 20 kV.

- Ze stacji elektroenergetycznej 110/20 kV w Żaganiu moc wyprowadzana jest do stacji transformatorowych 20/0,4 kV na terenie gminy liniami napowietrznymi 20 kV:
  - L-817 kier. Nowogród Bobrzański,
  - L-874 kier. Brzeźnica,
  - L-868 kier. Kozuchów (Wrzesiny),
  - L-867 kier. Szprotawa (Witków),
  - L-859 kier. Szprotawa (Bukowina Bobrzańska),
  - L-896 kier. Tomaszowo, oraz z Jankowej Żagańskiej:
  - L-866 kier. Bukowina Bobrzańska.
- W m. Tomaszowo znajduje się rozdzielnia sieciowa 20 kV (wybudowana dla potrzeb zasilania obiektów wojsk radzieckich) obecnie pozostaje w eksploatacji energetyki zawodowej.
- Stacje transformatorowe 20/0,4 kV.  
Na terenie gminy znajdują się 74 stacje transformatorowe 20/0,4 kV. Są to głównie stacje typu słupowego i wieżowego, dostosowane do zasilania liniami napowietrznymi 20 kV, natomiast stacje typu parterowego, dostosowane do zasilania liniami kablowymi 20 kV znajdują się głównie w m. Tomaszowo. W stacjach transformatorowych 20/0,4 kV o różnych mocach: od 63 kV.A do 630 kV.A w zależności od typu stacji i aktualnego jej obciążenia.
- Linie napowietrzne i kablowe 20 kV.  
Linie te stanowią powiązanie i zasilanie stacji transformatorowych 20/0,4 kV ze stacją 110/20 kV w Żaganiu, jak i z siecią 20 kV sąsiednich gmin.  
Przekroje przewodów linii napowietrznych 20 kV to:
  - w liniach głównych - AFL 70 mm<sup>2</sup>,
  - w liniach odgałęźnych - AFL 35 mm<sup>2</sup> i AL 70 mm<sup>2</sup>.Na terenie gminy znajdują się również linie kablowe 20 kV:
  - głównie w m. Tomaszowo - AL 120 mm<sup>2</sup> i AL 70 mm<sup>2</sup>,
  - L-802 z Elektrowni wodnej Grajówka do Żagania - AL 240 mm<sup>2</sup>,
  - zasilająca stację transformatorową nr 8366 (Poligon) - AL 120 mm<sup>2</sup>.

### 2.9.3. Elektrownie wodne.

Na terenie gminy znajdują się dwie elektrownie wodne pracujące na rzece Bóbr. Są to:

- Elektrownia wodna Gorzupia (zlokalizowana w rej. m. Młyniska) moc zainstalowana - 940 kW, moc osiągnięta - 600 kW,
- Elektrownia wodna Grajówka moc zainstalowana - 2 600 kW, moc osiągnięta - 2 600 kW.

Elektrownie te powiązane są napowietrzną linią elektroenergetyczną 20 kV L-802 z siecią 20 kV na terenie gminy.

### 2.9.4. Diagnoza stanu istniejącego.

Obecnie maksymalny pobór mocy przez odbiorców na terenie gminy Żagań wynosi ca 2 MW i jest zaspokajany przy istniejących urządzeniach energetycznych.

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

Ponadto w stacji elektroenergetycznej 110/20 kV w Żaganiu moc zainstalowanych transformatorów 110/20 kV: 25 MV.A i 16 MV.A (przy całkowitym ich obciążeniu wynoszącym 11,5 MW) stwarza pewną rezerwę mocy dla przyszłych odbiorców.

Stan techniczny sieci elektroenergetycznej 20 kV na terenie gminy jest dobry. Większość linii napowietrznych wykonana jest przewodami AFL 70 mm<sup>2</sup>, jedynie odcinki linii odgałęzionych zasilających pojedyncze stacje transformatorowe 20/0,4 kV posiadają przewody AFL 35 mm<sup>2</sup> i AFL 25 mm<sup>2</sup>.

Również stan techniczny linii kablowych 20 kV jest dobry a ich przekroje wystarczające.

Obszarem posiadającym rezerwę mocy jest m. Tomaszowo. Znajdująca się rozdzielnia sieciowa 20 kV posiada dwustronne zasilanie a osiem znajdujących się tam stacji transformatorowych 20/0,4 kV posiada rezerwę mocy rzędu 2 MW, która może być wykorzystana do zasilania nowych odbiorców.

Natomiast w kilku miejscowościach gminy parametry dostarczanej energii elektrycznej są zaniżone, z uwagi na zbyt długie obwody 0,4 kV. Istnieje tam potrzeba budowy nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV.

Sytuacja taka występuje we wsiach: Marysin, Dybów, i Mały Bożnów.

Podsumowując należy stwierdzić, że stan techniczny sieci 20 kV na terenie gminy Żagań jest dobry i nie stanowi bariery w dalszym rozwoju gminy. Istniejąca rezerwa mocy pozwala na lokalizację nowych odbiorców energii elektrycznej (związane jest to z rozbudową sieci 20 kV).

Alternatywą do tradycyjnych systemów energetycznych może być pozyskanie energii z alternatywnych źródeł tj. budowy nowych elektrowni wodnych na bazie istniejących wprawdzie zdewastowanych poniemieckich obiektów.

### 2.9.5. Telekomunikacja.

Na terenie Gminy znajdują się dwa obiekty komutacyjne Telekomunikacji Polskiej S.A. w miejscowościach: Miodnica i Tomaszowo. Ponadto teren gminy obsługuje centrala telefoniczna w mieście Żaganiu. Obecnie gęstość telefoniczna (ilość abonentów w przeliczeniu na 100 mieszkańców) w gminie Żagań wynosi 14,0.

Gęstości telefoniczne w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy przedstawiono w tabeli.

lp.	miejscowość	gęstość telefoniczna	lp.	miejscowość	gęstość telefoniczna
1.	Bożnów	1,3	12.	Łozy	0,7
2.	Bukowina Bobrzańska	21,0	13.	Marysin	1,8
3.	Chrobrów	18,0	14.	Miodnica	4,5
4.	Dzietrzychowice	0,9	15.	Nieradza	3,0
5.	Dobre nad Kwisą	2,4	16.	Pożarów	1,9
6.	Dybów	1,4	17.	Pruszków	5,0
7.	Gorzupia	4,1	18.	Rudawica	0,9
8.	Grajówka	0,0	19.	Stara Kopernia	1,2
9.	Gryżyce	1,8	20.	Stary Żagań	0,6
10.	Jelenin	1,8	21.	Tomaszowo	56,0*
11.	Kocin	2,3	22.	Trzebów	1,6

) – dla Tomaszowo przyjęto 571 mieszkańców

Linie telekomunikacyjne prowadzone są wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Obecnie Telekomunikacja Polska S.A. prowadzi modernizację sieci telefonicznej na terenie całej gminy.

Dane dotyczące telefonii komórkowej - podane przez operatorów.

operator	nazwa sieci	miejscowości objęte zasięgiem	stacje bazowe GSM obsługujące teren gminy Żagań
Polkomtel S.A.	PLUS GSM	Bożnów, Bukowina Bobrzańska, Gorzupia Dolna, Gryżyce, Pożarów, Pruszków, Stary Żagań, Stara Kopernia, Żagań	Żagań, Żary - Pec, Szprotawa, Iłowa - Czyżówek
Polska Telefonia Cyfrowa Sp. z o.o.	ERA GSM	Bożnów, Dzietrzychowice, Jelenin, Miodnica, Żagań	Żagań, Szprotawa, Żary, Iłowa, Luboszew k. Świątoszowa
PTK Centertel Sp. z o.o.	IDEA GSM	brak danych	Tomaszowo

Z uwagi na ciągły, szybki rozwój sieci telefonii komórkowej oraz ukształtowanie terenu rzeczywisty zasięg sieci może się różnić od podanego wyżej.

## 3. UWARUNKOWANIA PRAWNE

### 3.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Gmina posiada szereg opracowań planistycznych, stanowiących prawo miejscowe. Należą do nich:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań, uchwalony uchwałą GRN Nr IX/44/89 z dnia 22 grudnia 1989r. (Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 7, poz.181 z 1990r.),  
zmiana - uchwała RG Nr IV/30/94 z dnia 30 listopada 1994r. (Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 16, poz 131),  
zmiana - uchwała RG Nr IV/27/98 z dnia 29 maja 1998r.(Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 11 ,poz.106),
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego we wsi Trzebów, uchwalony uchwałą RG nr I/4/92 z dnia 5 lutego 1992r.(Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr1, poz.12 z 1993r.),  
zmiana - uchwała RG nr V/29/97 z dnia 28 sierpnia 1997r.oraz VI/41/97 z 25 listopada 1997r. (Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 1, poz.6 i 7 z 1998r.).
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinne w wsi Pożarów uchwalony uchwałą RG Nr I/7/92 z dnia 5 lutego 1992r.(Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 1, poz.14 z 1993r.),

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinne we wsi Stary Żagań uchwalony uchwałą RG Nr I/6/92 z dnia 5 lutego 1992r. (Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 1, poz.13 z 1993r.),
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinne we wsi Rudawica uchwalony uchwałą RG Nr I/5/92 z dnia 5 lutego 1992r. (Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 14, poz.200),
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinne we wsi Bożnów uchwalony uchwałą RG Nr I/3/92 z dnia 5 lutego 1992r. (Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 14, poz.199),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomaszowo uchwalony uchwałą RG Nr IV/26/98 z dnia 29 maja 1998r. (Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 11, poz.105),

Wszystkie ww. opracowania zostały sporządzone w trybie ustawy o planowaniu przestrzennym z 1984r. Wyjątek stanowią zmiana do m.p.z.p. gminy, sporządzona w 1998r. oraz plan miejscowości Tomaszowo, sporządzone w 1998r. zgodnie z wymogami nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Praktycznie tylko to ostatnie opracowania, ze względu na posiadane zapisy, mogą służyć władzy samorządowej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i poprawnego prowadzenia gospodarki przestrzennej w gminie. Wszystkie plany z 1992r. posiadają zapisy rygorystycznie traktujące zasady odprowadzenia ścieków z terenów opracowania co uniemożliwia realizację projektowanej zabudowy. Gmina nie posiada środków budżetowych na budowę zaprojektowanych systemów kanalizacji sanitarnej. Plan gminy natomiast posiada zapisy dotyczące wyłącznego funkcjonalnego przeznaczenia terenu, bez możliwości kształtowania przyszłej zabudowy.

Ponadto, tracą one ważność - zgodnie z art.67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym - z dniem 1 stycznia 2003r.

Podaż terenów, wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje:

- działalności gospodarczej z mieszkalnictwem towarzyszącym - 30 działek,
- mieszkaniowe jednorodzinne - ok. 150 działek
- usługowe, rzemieślnicze - ok. 30 działek

Powyższe zestawienie nie obejmuje terenów miejscowości Tomaszowo o pow. ok. 390 ha, które są ogromną rezerwą terenową w zakresie praktycznie wszystkich funkcji o charakterze miejskim - tzn. mieszkalnictwo, usługi, działalność gospodarcza, obsługa komunalna łącznie z cmentarzem.

### Wnioski:

1. Na terenie gminy samorząd nie posiada praktycznie żadnej oferty inwestycyjnej, a to ze względu na drastyczne zapisy w zakresie gospodarki ściekowej. Wyjątkiem jest miejscowość Tomaszowo - powstała po byłej JAR - gdzie samorząd posiada dużą ofertę terenową pod praktycznie wszystkie funkcje rozwojowe.
2. W celu równomiernego rozwoju gminy należy dążyć do zabezpieczenia terenów pod nowe inwestycje we wszystkich wsiach. Dotyczy to zarówno uregulowań prawnych w dziedzinie planowania przestrzennego jak i zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej.

### 3.2. STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW.

Stan władania gruntami na terenie gminy Żagań, na dzień 1.11.1999r. przedstawia się następująco:

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa	446,75 ha
Agencja Lasów Państwowych, w tym:	15 768,64 ha
Nadleśnictwo Żagań	8 999,44ha
Nadleśnictwo Krzystkowice	1 868,24 ha
Nadleśnictwo Szprotawa	2 255,00 ha
Nadleśnictwo Lipinki	1 111,02 ha
Łużyckie Nadleśnictwo Świątoszów	1 534,94 ha
Zasoby komunalne	641,00 ha
Własność prywatna i inna	11 254,61 ha
razem	28 111,00 ha

## 4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

**Walory** zasługujące na wykorzystanie w rozwoju gminy:

- położenie przygraniczne,
- członkostwo w Euroregionie Sprewa-Nysa-Bóbr,
- bliskość projektowanej autostrady A12,
- potencjał demograficzny - wzrost liczby ludności roczników w wieku produkcyjnym, co wpłynie na zwiększenie zasobów siły roboczej,
- rozwój sektora prywatnego, demonopolizacja handlu i usług,
- duża podaż terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługowo-przemysłowe w formie skoncentrowanej - miejscowość Tomaszowo, może stać się ona głównym elementem rozwoju gospodarczego całej Gminy,
- atrakcyjność elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego umożliwi rozwój turystyki i agroturystyki,
- korzystne położenie w stosunku do większych ośrodków miejskich (Żar, Żagania, Szprotawy) stwarza możliwość organizacji wypoczynku świątecznego,
- ciekawe i atrakcyjne tereny wzdłuż dwóch rzek Kwisy i Bobru jako element turystyki grzybiarzy i wędkarzy,

**Bariery** rozwoju:

- niekorzystna sytuacja ekonomiczna zakładów produkcyjnych,
- pogłębianie się procesu starzenia się społeczeństwa,
- malejąca dynamika przyrostu naturalnego,
- stosunkowo wysoka stopa bezrobocia strukturalnego, a co za tym idzie ubożenie ludności wiejskiej,
- brak stabilizacji w działalności gospodarczej sektora prywatnego,
- mały ruch budowlany,
- dekapitalizacja majątku po byłych PGR-ach,
- słaba baza turystyczna,
- niski poziom ogólnego rozwoju społeczno-gospodarczego na terenach wiejskich,

#### Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

- zbyt duże zanieczyszczenie wód powierzchniowych,
- zły stan techniczny dróg kołowych,
- niedostatki w zabezpieczeniu w podstawowe media infrastruktury technicznej obszarów wiejskich - telefonia, wodociągi, kanalizacja, energetyka,
- brak miejsc hotelowych w atrakcyjnych punktach turystycznych,
- niska kultura rolnictwa, mogącego służyć rozwojowi agroturystyki na terenie Gminy.

## KIERUNKI I POLITYKA ROZWOJU

### CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

Po przeprowadzonej analizie istniejących uwarunkowań na terenie Gminy Żagań, określono cel strategiczny dla działań przestrzennych. Będzie nim dążenie do utworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej, która zapewni harmonijny, zrównoważony rozwój Gminy, wpływający na poprawę warunków życia mieszkańców.

Osiągnięcie celu strategicznego możliwe jest jedynie poprzez realizację celów szczegółowych w zakresie poszczególnych grup zagadnień wpływających na kształt ogólny przestrzeni i funkcjonowania w niej człowieka.

Lista celów szczegółowych przedstawia się następująco:

- ochrona wartości posiadanego środowiska przyrodniczego i jego racjonalne wykorzystanie w promocji, sferze społeczno-gospodarczej i przestrzennej gminy,
- ochrona posiadanego dziedzictwa kulturowego, jako głównego elementu struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- wykorzystanie dogodnego położenia w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka regionalnego jakim jest miasto Żagań - pod kątem zabezpieczenia miejsc wypoczynku oraz zamieszkania,
- rozwój turystyki i agroturystyki,
- poprawa standardów zamieszkania, pracy i obsługi mieszkańców,
- utrzymanie i rozwój rolnictwa na terenie Gminy - w tym jego form alternatywnych - wraz z bazą usługowo-produkcyjną przy wykorzystaniu posiadanych zasobów

W ramach realizacji przedstawionych celów, wg poszczególnych zagadnień określone zostaną działania, jako instrumenty realizacji projektowanych zamierzeń.

### KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

#### 1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

W związku z określonymi celami rozwoju przestrzennego Gminy Żagań przedstawiono przyjęte kierunki ochrony wartości posiadanego środowiska przyrodniczego wraz z jego racjonalnym wykorzystaniem.

##### 1.1. ŚRODOWISKO GEOMORFOLOGICZNE.

Przedmiotem ochrony będzie ekosystem doliny rzek Kwisy i Bóbr. Celem jest utrzymanie i prowadzenie prawidłowej gospodarki wodnej oraz ochrony przeciwpowodziowej w przypadku rzeki Bóbr i wykorzystanie do celów agroturystyki i rekreacji. Zakłada się w szczególności:

- likwidację zanieczyszczeń koryta rzek i kanałów,
- likwidację barier spływu wód, powstałych w wyniku nieuporządkowanej gospodarki wodnej i leśnej
- likwidację miejsc nielegalnego wywozu odpadów stałych oraz ścieków,
- zabezpieczenie i ujęcie w systemie hydrologicznym istniejących zbiorników retencyjnych i innych oczek wodnych,
- realizację nowych zbiorników retencyjnych na bazie terenów pokopalnianych oraz ujęcie ich w gminnym systemie turystyki i rekreacji,
- zabezpieczenie przed degradacją i erozją naturalnych wydm oraz zboczy dolin rzecznych.

Szczególnych działań wymagać będzie ekosystem doliny rzeki Kwisy. Wieloletnie, niekontrolowane, dzięki wydobyciu kruszywa naturalnego skutkuje wielohektarowymi połaciami niezrekultywowanych terenów. Ponadto bezpośrednie sąsiedztwo poligonów wojskowych niekorzystnie oddziałują na środowisko przyrodnicze. W związku z powyższym należy rozważyć celowość objęcia ochroną tych terenów w postaci Parku Krajobrazowego. Sugestie takie zawarto w studium gminy sąsiedniej - Osiecznica. Ewentualne działania w tym kierunku muszą być poprzedzone wnikliwymi badaniami celów ochrony oraz programem rekultywacji terenów zdegradowanych i zdewastowanych.

##### 1.2. GLEBY.

Podstawowym zadaniem będzie ochrona występujących, licznych, skoncentrowanych kompleksów gleb III klasy oraz przeciwdziałanie ich degradacji, a także zachowanie w formie gruntów rolnych oraz użytków zielonych.

Zakłada się w szczególności:

- zachowanie tych obszarów w formie gruntów rolnych, służących zabezpieczeniu potrzeb własnych i regionu,
- stosowanie zabiegów agrotechnicznych służących podniesieniu żyzności gruntów rolnych na terenie gminy, a zwłaszcza zabiegów służących odkwaszeniu gleb - wapnowanie,
- zakaz zabudowy na terenach kompleksów gleb klas III za wyjątkiem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów osadniczych, w przypadku braku innych możliwości rozwojowych,
- zalesianie terenów zdegradowanych, zdewastowanych (na których gospodarka rolna nie może być prowadzona) oraz obszarów narażonych na erozję wodną i wiatrową.

Ponadto w granicach zmiany studium, **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego, w obszarze terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (tereny R) ustala się zachowanie gleb wysokich klas bonitacyjnych (wskazane na rysunku studium gleby klas I-III) i ochronę przed przeznaczaniem na inne cele.



### 1.3. EKOSYSTEMY LEŚNE.

Ochronie należy poddać kompleksy leśne na obszarze całej gminy oraz tereny lasów w obszarze zmiany studium **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Wiąże się to w szczególności z:

- utrzymaniem dobrej kondycji lasów gospodarczych,
- wprowadzenie różnorodności w monokulturach borów sosnowych,
- zorganizowaniem miejsc biwakowania dla turysty penetrującego ekosystem leśny - grzybiarz, myśliwy, wędkarz - dotyczy to przede wszystkim północnej części gminy,
- określeniem tras umożliwiających penetrację turystyczną lasów - niezbędna współpraca na szczeblu gmina - zarządca lasu,
- w związku z dość dużą lesistością terenu gminy oraz dobrą kondycją lasów należy dążyć do objęcia jej północnej części tzw. **strefą zrównoważonego rozwoju** - zgodnie z Europejskim Programem Zielone Płuca Europy - 1993r., Instytut Trwałego Rozwoju. Działania te winny być podejmowane wspólnie z gminami sąsiednimi,

Kierunki rozwoju produkcji leśnej określają ponadto, plany urzędzeniowe lasów sporządzone przez właściwe Nadleśnictwa.

Na terenach rolnych gminy - część wschodnia - należy prowadzić nasadzenia śródpolne w celu zapobiegania erozji gleb. Ponadto, na terenie Nadleśnictwa Świątoszów projektuje się dwa nowe tereny do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny, ze względu na występowanie flory i fauny terenów podmokłych (oddz. 58 f i g, oddz. 62 b).

### 1.4. ZASOBY WODNE.

Celem jest ochrona występujących na terenie gminy cieków wód powierzchniowych oraz zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem zasobów wód podziemnych.

Zakłada się w szczególności:

- ograniczanie spływu zanieczyszczeń do cieków wód powierzchniowych, tworzących zlewnię rzek Kwisy i Bobru oraz współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie podniesienia czystości wód do co najmniej klasy II,
- likwidacja lokalnych źródeł zanieczyszczeń wód, dotyczy to przede wszystkim wsi położonych w bezpośrednim sąsiedztwie tych rzek,
- ochrona ujęć wody oraz stref źródłiskowych cieków wodnych przed zanieczyszczeniem i wyznaczenie strefy ochrony pośredniej dla ujęć, które jej nie posiadają, a w przypadku wprowadzania i lokalizacji działalności mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne.

### 1.5. FAUNA I FLORA NIELEŚNA.

Celem jest ochrona zbiorowisk flory i fauny jako czynnika dla zachowania bioróżnorodności środowiska gminy.

Zadania w tym zakresie to przede wszystkim:

- trwała ochrona i nadzór nad elementami środowiska już poddanyymi ochronie prawnej tj. pomniki przyrody użytki ekologiczne oraz stanowiska chronionej flory i fauny,
- objęcie ochroną w postaci użytków ekologicznych nowych terenów śródleśnych,
- przeanalizowanie możliwości objęcia formą ochrony doliny rzeki Kwisy,
- objęcie ochroną występujących ekosystemów łąkowych, jako czynnika zachowania równowagi biologicznej, miejsc przetrwania fauny ekosystemów łąkowo-polowych; pozwoli to także na zmniejszenie szkód w uprawach rolnych powodowanych przez dziką zwierzynę.

### 1.6. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE

#### PRZYRODY

W odniesieniu do występujących na terenie gminy Żagań form ochrony przyrody stosuje się odpowiednie przepisy określające zasady ochrony przyrody żywej i nieożywionej oraz krajobrazu. Ochronie podlegają również inne, dotąd nie rozpoznane elementy prawnie chronione, np. stanowiska chronionych roślin i zwierząt.

### 1.7. SUROWCE MINERALNE

Budowa geologiczna w obrębie gminy Żagań sprzyja występowaniu surowców naturalnych. Na terenie gminy zlokalizowanych jest kilkanaście udokumentowanych złóż surowców naturalnych. Zmiana Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, w którym zakłada się rozwój województwa w oparciu o m.in. o eksploatację złóż: węgla brunatnego, gazu, ropy i innych surowców naturalnych zgodnie z koncesjami i programami rekultywacji terenów oraz o wyraźne poparcie ze strony władz samorządowych, prywatnego biznesu w kształtowaniu innowacyjności i konkurencyjności w działalności gospodarczej oraz związanej z eksploatacją i wykorzystaniem surowców występujących w regionie.

### 1.8. OBSZARY ZDEGRADOWANE, OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI BĄDŹ REKULTYWACJI.

Obszar gminy Żagań uważa się za stosunkowo mało zdegradowany. Wyjątek stanowią obszary wydobywania w systemie odkrywkowym kruszyw naturalnych.

W ramach przyjętych celów zakłada się:

- przeprowadzenie rekultywacji nieczynnych wyrobisk poeksploatacyjnych,

- przeprowadzenie rekultywacji po zlikwidowanych wysypiskach śmieci,
- ograniczenie spływu zanieczyszczeń do cieków wodnych,
- budowę nowych zbiorników retencyjnych, mających znaczenie w systemie ochrony przeciwpowodziowej rzeki Bóbr,
- odbudowę i regulację systemu stawów jako zbiorników retencyjnych.

Do rekultywacji wskazuje się obszar tożsamy z granicami terenu PG (tereny eksploatacji surowców mineralnych) wyznaczonymi w obszarze zmiany studium **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.** w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych musi rekompensować straty, jakie poniosło środowisko naturalne, a rodzaj rekultywacji powinien być wykonywany zgodnie z miejscowymi potrzebami, w dostosowaniu do warunków lokalnych środowiska, jak i spełniających zapotrzebowanie miejscowej społeczności. Po zakończeniu eksploatacji należy zapewnić rekultywację terenu w sposób zabezpieczający wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem. Preferowane kierunki rekultywacji: rolny, leśny i wodny.

## 1.9. OCHRONA PRZED POWODZIĄ

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy regulujące zasady gospodarowania wodami.

Wskazuje się możliwość zwiększenia sztucznej retencji wód poprzez adaptację zbiorników powstających na skutek działalności górniczej na terenach eksploatacji surowców mineralnych.

Wszelkie zamierzenia służące ochronie przeciwpowodziowej powinny mieć charakter kompleksowy i integrować działania jednostek samorządowych objętych zasięgiem zlewni na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planie przeciwdziałania skutkom suszy.

## 2. ŚRODOWISKO KULTUROWE.

Krajobraz przyrodniczy i kulturowy jest ważnym elementem tożsamości gminy Żagań. Dlatego też w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy należy zapewnić tym obszarom zrównoważony rozwój w zgodzie z warunkami naturalnymi i tradycją przyjmując jako cel strategiczny ochronę wartości dziedzictwa kulturowego.

W celu osiągnięcia strategicznego kierunku należy wytyczyć zadania szczegółowe, które w długofalowej polityce, przy konsekwentnej jej realizacji pozwolą na osiągnięcie ładu przestrzennego zachowując ciągłość tradycji i poszanowanie dzieł stworzonych w przeszłości.

Dlatego też podstawowym zadaniem gminy winna być ochrona dziedzictwa kulturowego i jego krajobrazu.

W tym celu należy postawić jednostkowe zadania, które konsekwentnie realizowane, w długofalowej polityce przyniosą oczekiwane rezultaty.

Do zadań tych należy:

- ochrona obszarów, zespołów i obiektów prawnie chronionych (figurujących w rejestrze zabytków i ewidencji konserwatorskiej)
- wytyczenie obszarów chronionych we wsi Bożnów, Dzierzychowice, Jelenin, Miodnica, Stary Żagań i precyzyjne opracowanie zasad kształtowania tych przestrzeni,
- wytyczne konserwatorskie do poszczególnych stref winny stanowić integralną częścią planu zagospodarowania przestrzennego,
- w planach zagospodarowania przestrzennego każdej wsi należy wprowadzić zapis o konieczności uwzględnienia tradycji budowlanych przez ich twórcze przekształcenie. Nowa zabudowa winna być podporządkowana historycznemu rozplanowaniu, skali i gabarytów historycznej zabudowy,
- dążenie do przywrócenia wartości zdegradowanym obszarom,
- systematyczne poprawianie jakości życia w obiektach zabytkowych dopuszczając modernizację, adaptację i remont w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi,
- dążenie do tego, aby obiekty o wartościach kulturowych miały właścicieli lub użytkowników dbających o dobry stan techniczny i estetyczny obiektów i ich otoczenia,
- opracowanie polityki finansowej, preferującej utrzymanie walorów kulturowych oraz realizację obiektów o twórczych rozwiązaniach architektonicznych,
- kształtowanie świadomości społecznej o konieczności ochrony wartości kulturowych,
- promowanie wartości kulturowych gminy poprzez np. foldery,
- gromadzenie dokumentacji związanej z historią poszczególnych miejscowości,
- przeprowadzenie aktualizacji i weryfikacji rejestru i ewidencji zabytków,
- opracowanie programu i wprowadzenie do szkół wiedzy o regionie i krajobrazie kulturowym,
- opracowanie programu np. rozwoju turystyki mając na względzie zagospodarowanie dóbr kultury.

W obszarze zmiany studium, **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego, znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku studium:

- nr 1/66 w miejscowości Pożarów,
- nr 3/58 w miejscowości Stary Żagań,
- nr 4/59 w miejscowości Stary Żagań,
- nr 8/63 w miejscowości Stary Żagań,
- nr 9/64 w miejscowości Stary Żagań,
- nr 11/144 w miejscowości Stary Żagań.

## 3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

Dla uczytelnienia zapisów w sferze funkcjonalno-przestrzennej kierunków rozwoju Gminy Żagań zastosowano podział na strefy działań w zakresie polityki przestrzennej:

- osadnictwa wiejskiego,
- kompleksów leśnych,

- produkcji rolnej,
- zorganizowanej działalności gospodarczej,
- turystyki i rekreacji.

W obrębie wszystkich ww. stref określono główne kierunki działań ze wskazaniem na formę i charakter użytkowania.

Dla zmiany studium **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego przyjęto podział na przeznaczenia terenów (oraz ich oznaczenia graficzne i literowe) zgodne z przepisami określającymi wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z przepisami określającymi wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obszarze zmiany studium w zakresie zagospodarowania przestrzennego ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- **PG** – tereny eksploatacji surowców mineralnych
- **R** - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- **WS** – tereny wód powierzchniowych
- **ZL** – tereny lasów.

W obszarze zmiany studium **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego, przedstawiony na rysunku studium przebieg granic pomiędzy ww. terenami ze względu na przyjętą skalę opracowania i stopień ogólności podkładu mapowego, powinien zostać uszczegółowiony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się korekty przebiegu lub lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających przeznaczenia terenów w dostosowaniu do granic własności lub istniejącego zagospodarowania. Korekty te nie będą stanowić odstępstwa od ustaleń studium. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania powinien zostać ustalony na etapie opracowania planów miejscowych.

W obszarze zmiany studium **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego wszystkie obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy zgłaszać do organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar zmiany studium **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, w zakresie zagospodarowania przestrzennego w całości znajduje się w strefie turystyki i rekreacji. Zawarte w dotychczasowym studium zapisy dotyczące kierunków rozwoju turystyki i rekreacji dla tej zmiany pozostają aktualne.

### 3.1. STREFA OSADNICTWA WIEJSKIEGO.

Obejmuje jednostki osadnicze terenów wiejskich. Na obszarze gminy brak ośrodka podstawowego z siedzibą władz samorządowych. Taką rolę pełni miasto Żagań - odrębna jednostka administracyjna.

Przyjmuje się hierarchię ośrodków:

- ośrodek wiejski podstawowy - Tomaszowo, Rudawica, Trzebów, Dziatrychowice, Miodnica, Jelenin,
- wieś elementarna - pozostałe wsie w Gminie.

W ramach realizowanych celów zakłada się:

- utrzymanie produkcji rolnej na obszarach wiejskich,
- zakaz zabudowy gruntów rolnych klas III i IV, które do tej pory nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nie są przeznaczone pod budownictwo w studium,
- wspomaganie rozwoju wielkotowarowych gospodarstw rolnych,
- wspomaganie inicjatyw w dziedzinie form alternatywnych rolnictwa - warzywnictwo, kwaciarstwo, sadownictwo, agroturystyka i budowa usług rzemiosła na tej bazie,
- stałe zwiększanie dostępu mieszkańców obszarów wiejskich do mediów infrastruktury technicznej,
- standardem urbanistycznym jest zespół obiektów tworzących siedlisko tj. dom mieszkalny z budynkami gospodarczymi nawiązujących charakterem każdorazowo do lokalnych tradycji i krajobrazu,
- rozwój przetwórstwa płodów rolnych i runa leśnego na bazie lokalnych zasobów,
- wspomaganie inicjatyw w zakresie rozwoju infrastruktury obsługi rolnictwa - rynek środków produkcji, sprzętu rolniczego punktów skupu itp.

### 3.2. STREFA KOMPLEKSÓW LEŚNYCH.

Obejmuje obszary leśne na terenie gminy Żagań. Cele i zadania realizowane w tej strefie pokrywają się z problematyką określoną w kierunkach ochrony ekosystemów leśnych. Ponadto określono obszary leśne, które pozostaną niedostępne dla penetracji ze względu na objęcie funkcją terenów specjalnych - obowiązują specjalne zasady (regulowane odrębnymi przepisami) poruszania się w obrębie i okolicy tych terenów, ze względu na zachowanie bezpieczeństwa.

Penetracja turystyczna obszarów leśnych odbywać się powinna przede wszystkim na podstawie przyjętych programów:

- przebiegu ścieżek rowerowych,
- tras edukacji ekologicznej,
- tras rekreacji konnej.

W obrębie obszarów lasów gospodarczych prowadzona jest planowa gospodarka leśna.

Przewiduje się niewielkie zwiększenie powierzchni terenów objętych zalesieniami - obszary zgłoszone przez właścicieli nadleśnictwa. Ponadto, działania prowadzone w tej materii powinny dotyczyć gruntów:

- poddawanych rekultywacji,
- zdegradowanych,
- ewidentnie nieprzydatnych do produkcji rolnej,
- nie posiadających wartości jako użytek ekologiczny.

### 3.3. STREFA PRODUKCJI ROLNEJ.

Obejmuje obszary upraw rolnych, łąk bez prawa zabudowy. Cele i zadania realizowane w tej strefie pokrywają się z problematyką określoną w kierunkach ochrony gleb. Ponadto, ze względu na bliskość dużych rynków zbytu (Berlin, Wrocław, Zielona Góra), a także warunki klimatyczne należy rozważyć możliwość wprowadzenia form alternatywnych rolnictwa - warzywnictwo,

kwiaciarstwo, sadownictwo itp.

W celu utrzymania produkcji rolnej w formie tradycyjnej wskazane jest przyjąć program wspomagania rozwoju wielkotowarowych gospodarstw rolnych.

W obrębie tej strefy można realizować program tworzenia małych zbiorników retencyjnych i tworzyć gospodarstwa hodowli ryb, rozwijać turystykę wędkarską, rozbudowywać istniejące fermy drobiarskie.

### 3.4. STREFA ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ.

Obejmuje przede wszystkim duży obszar w okolicach wsi Rudawica i Trzebów - w sąsiedztwie terenów specjalnych., dużą część miejscowości Tomaszowo (tereny płyty dawnego lotniska oraz przyległe) oraz pojedyncze obszary na terenie całej gminy, obejmujące przede wszystkim istniejące zainwestowane po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych.

Obszary te będą wymagać:

- kompleksowego podejścia planistycznego - w celu określenia szczegółowych rozwiązań komunikacji wewnętrznej, charakteru zabudowy, działań ochronnych w stosunku do terenów przyległych, sposobu zabezpieczenia w sieci infrastruktury technicznej; nie dotyczy to miejscowości Tomaszowo, która posiada aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- akcji promocyjnej i rozpoznania potrzeb inwestorskich - w celu określenia możliwości i osiągnięcia wysokiej aktywizacji gospodarczej tych terenów, stworzenia nowych, alternatywnych miejsc pracy dla mieszkańców gminy.

### 3.5. STREFA TURYSTYKI I REKREACJI.

Celem jest udostępnienie atrakcyjnych części terenu Gminy klientowi turyście. Strefą tą objęto dolinę rzeki Bóbr wraz z przyległymi kompleksami leśnymi oraz częściowo dolinę rzeki Kwisy. Podstawowym elementem prowadzonych usług turystycznych będą istniejące i projektowane stawy i zbiorniki retencyjne, powstałe po eksploatacji złóż kruszywa naturalnego. W pierwszej kolejności zakłada się rozwój tej funkcji w rejonie wsi Stary Żagań i Pożarów, następnie w rejonie wsi Gorzupia i w dalszej kolejności, po ewentualnym wyeksploatowaniu złóż kruszywa rejon wsi Miodnica.

Zakłada się w szczególności:

- modernizację, odbudowę i budowę wałów przeciwpowodziowych,
- uruchomienie terenów turystycznych w obrębie tej strefy winno odbywać w ramach założonych i zaakceptowanych przez organy gminy programów, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wykorzystanie istniejących hałd piasku - powstałych w trakcie eksploatacji kruszywa - jako punktów widokowych, hałdy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wymywaniem w trakcie zalewu wodami powodziowymi,

udostępnienie turystyczne jak największej ilości stawów i zbiorników retencyjnych.

### 3.6. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW OKREŚLONYCH W ZMIANIE STUDIUM ZAINICJOWANEJ UCHWAŁĄ NR XXXV/256/14 RADY GMINY ŻAGAŃ Z DNIA 23 KWIETNIA 2014 R., W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

#### PG – tereny eksploatacji surowców mineralnych

1. Istniejące i planowane tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kruszyw naturalnych w obrębie Stary Żagań i Pożarów.
2. Podstawowym przeznaczeniem na terenach oznaczonych symbolem **PG** jest eksploatacja surowców mineralnych.
3. Dopuszcza się:
  - obiekty związane z eksploatacją surowców (zakłady przerobcze, obiekty administracyjne itp.),
  - drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi oraz zieleń urządzoną,
  - usługi sportu i rekreacji na terenach zrehabilitowanych,
  - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - tereny lasów.
4. Do czasu podjęcia eksploatacji z udokumentowanych złóż należy w ich obrębie wyłączyć tereny z zabudowy oraz nie wprowadzać trwałych upraw ogrodniczych i sadowniczych oraz innych obiektów mogących ograniczać lub utrudniać eksploatację.
5. Po zakończeniu eksploatacji należy przeprowadzić rekultywację terenu. Preferowane kierunki rekultywacji: rolnej, leśnej i wodnej.
6. Kierunki zagospodarowania terenów, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy 75% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji,
  - pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu do ustalenia w miejscowym planie.
7. Obowiązują pasy ochronne zgodnie z przepisami o górnictwie odkrywkowym i szerokościach pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych.

#### R - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej

1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje tereny, które są wykorzystywane jako tereny rolnicze, uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, sadownicze, łąki i pastwiska. Dopelnieniem krajobrazu terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej są śródpolne grupy zadrzewień i zakrzewień, a także wody powierzchniowe.
2. Podstawowym przeznaczeniem na terenach oznaczonych symbolem **R** jest rolnictwo.
3. Dopuszcza się:
  - obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową oraz inne niezbędne urządzenia hydrotechniczne,
  - infrastrukturę techniczną, drogi publiczne lub wewnętrzne, w sposób nie kolidujący z podstawową funkcją terenu,
  - obiekty inwentarskie, gospodarcze i inne związane z produkcją rolną, za wyjątkiem budynków mieszkalnych,
  - eksploatację złóż surowców mineralnych w obszarach udokumentowanych złóż.
4. Należy dążyć do zachowania zadrzewień i zakrzewień oraz wód powierzchniowych – naturalnych cieków i oczek wodnych.
5. Należy dążyć do utrzymania trwałych użytków zielonych, w szczególności w dolinach cieków.

#### WS – tereny wód powierzchniowych

1. Tereny śródlądowych wód powierzchniowych obejmujące cieki powierzchniowe oraz zbiorniki wód stojących.
2. Podstawowym przeznaczeniem na terenach oznaczonych symbolem **WS** są wody powierzchniowe śródlądowe.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zieleń urzędzoną i nieurzędzoną.
4. Dopuszcza się:
  - obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową oraz inne niezbędne urządzenia hydrotechniczne,
  - infrastrukturę techniczną, drogi publiczne lub wewnętrzne, w sposób nie kolidujący z podstawową funkcją terenu,
  - sportowe i rekreacyjne wykorzystanie zbiorników, przy czym użytkowanie zbiorników nie powinno naruszać równowagi ekosystemów wodnych.

#### ZL – tereny lasów

1. Istniejące tereny stanowiące grunty geodezyjnie wydzielone jako lasy, tereny dotychczasowo zalesione, a także tereny proponowane do zalesień, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych.
2. Podstawowym przeznaczeniem na terenach oznaczonych symbolem **ZL** są lasy.
3. Dopuszcza się:
  - infrastrukturę techniczną, drogi publiczne lub wewnętrzne, w sposób nie kolidujący z podstawową funkcją terenu,
  - eksploatację złóż surowców mineralnych w obszarach udokumentowanych złóż,
  - obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową oraz inne niezbędne urządzenia hydrotechniczne.
4. Obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.
5. Planowane zalesienia zaleca się realizować dostosowując dobór gatunkowy do naturalnie występujących w regionie siedlisk przyrodniczych.

## 4. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI.

Ze względu na posiadane duże zasoby przyrodniczo-kulturowe jako cel przyjęto rozwój różnych form turystyki, przy zabezpieczeniu możliwości komfortowego dojazdu na miejsce przeznaczenia.

Zakłada się w szczególności:

- modernizację istniejącego układu komunikacji kołowej, która pozwoli w bezpieczny i bezkolizyjny sposób dotrzeć turystyce na miejsce przeznaczenia bez narażania na niedogodności
- opracowanie programu promującego istniejące zasoby przyrodniczo-kulturowe gminy,
- rozpropagowanie wśród mieszkańców terenów wiejskich form agroturystyki, która ze względu na istniejące zasoby winna być wprowadzana w pierwszej kolejności, także jako element promocji gminy,
- zabezpieczenie miejsc noclegowych i obsługi dla turysty grzybiarza, wędkarza, myśliwego, wodniaka,
- opracowanie programu rozwoju turystyki krótkoterminowej - z oszacowaniem potrzeb dla różnych jej form:
  - a) grzybiarze - noclegi, gastronomia, bezpieczne parkingi,
  - b) wędkarze - na bazie istniejących i przewidzianych do odbudowy stawów oczek wodnych itp., zabezpieczenie miejsc noclegowych, parkingów, gastronomii,
  - c) turysta zwiedzający - noclegi, gastronomia, parkingi,
  - d) turysta wodny - spływy kajakowe - baza sprzętowa, noclegi, gastronomia,
- opracowanie tras turystyki rowerowej, mającej na względzie zasoby przyrodniczo-kulturowe; w opracowaniu wykazano i uzupełniono przebiegi głównych tras ścieżek rowerowych opracowanych dla dawnego województwa zielonogórskiego, które stanowić będą kanwę przyszłego systemu w gminie,
- utworzenie bazy rowerowej z wypożyczalnią sprzętu i serwisem,
- opracowanie tras dla turystyki konnej na bazie projektowanych ośrodków,
- dążenie do odtworzenia lokalnych form wypoczynku sobotnio-niedzielnego - wiejskie karczmy, sceny taneczne,
- podjęcie inicjatywy w kierunku budowy programu wykorzystującego do celów turystyki rzekę Kwisę i Bóbr.

Wszystkie programy tworzone na bazie zasobów leśnych winny być sporządzane przez zainteresowane strony tj. właściwe nadleśnictwa oraz zarządy gmin sąsiednich.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO.

### 5.1. CELE ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO.

Wszechstronny rozwój gminy, szczególnie w aspekcie jakościowym zapewniający poprawę warunków życia mieszkańców przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą, a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego można osiągnąć między innymi poprzez realizację następujących celów:

- **cele ekonomiczne**, które wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących efektywny, wielostronny rozwój gospodarczy gminy, zapewniający obniżenie bezrobocia oraz wzrost dobrobytu jego mieszkańców,
- **cele społeczne**, które poprzez rozwijanie infrastruktury społecznej, porządkowanie struktury przestrzennej, decydują o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku.

Celem rozwoju gminy jest osiągnięcie zrównoważonego rozwoju, w którym byłoby zapewnione:

- zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców,
- warunki umożliwiające wzrost poziomu życia,
- zaspokojenie przyszłych potrzeb następnych pokoleń.

### 5.2. PROBLEMY ROZWOJU.

Wielokierunkowe rozpoznanie stanu dotychczasowego rozwoju gminy Żagań, przeprowadzone w ramach diagnozy pozwoliło na identyfikację problemów społeczno-gospodarczych wymagających rozwiązania.

**Problemy społeczne:**

- wysoki udział liczby ludności w wieku produkcyjnym stwarza problem z zapewnieniem zatrudnienia, ale jest również szansą dla dalszego rozwoju gminy, przy odpowiednim zagospodarowaniu zasobów siły roboczej,
- wysokie bezrobocie w gminie, przy udziale pozostających bez pracy dłużej niż rok.

**Problemy gospodarczo-ekonomiczne:**

- niezadawalający stopień wyposażenia zasobów mieszkaniowych w infrastrukturę techniczną,
- niezadawalający standard wiejskich obiektów mieszkalnych co ogranicza możliwości rozwoju agroturystyki,
- mała efektywność rolnictwa.

**Problemy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkańców gminy:**

- niedoinwestowanie w usługi wsi, zwłaszcza w ochronę zdrowia i opiekę społeczną,
- niski standard części obiektów szkolnych,
- ograniczona dostępność do ponadpodstawowych usług medycznych.

**5.3. PROGNOZY SPOŁECZNO-GOSPODARCZE.**

Społeczno-gospodarcze przesłanki określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sformułowano na podstawie prognoz przemian społecznych i gospodarczych.

Problematyka społeczno-gospodarcza została ograniczona do elementów, które w gminie mają istotny wpływ na sposób użytkowania i zagospodarowania obszaru gminy, a także są w znacznym stopniu uzależnione od sposobu użytkowania i zagospodarowania obszaru gminy.

Warunki gospodarcze i polityczne w jakich funkcjonuje gmina po 1989r. uległy zasadniczym przeobrażeniom w związku z tym prognozowanie zjawisk i procesów społeczno-gospodarczych w odległym horyzoncie czasu i w warunkach gospodarki rynkowej wiąże się z wysokim stopniem niepewności.

Zagadnienia demograficzno-społeczne i gospodarcze prognozowano rozpoznając charakter występujących powiązań oraz kładąc nacisk zarówno na dotychczasowe trendy, jak i nowo pojawiające się - trendy rozwojowe.

Celem prognoz jest określenie przyszłych inwestycji infrastruktury społecznej, rozmiaru budownictwa mieszkaniowego (komunalnego, jedno i wielorodzinnego), działalności gospodarczej (w sferze produkcji i usług) oraz związanych z tym potrzeb terenowych a także inwestycji w odniesieniu do infrastruktury technicznej.

**Prognoza demograficzna.**

Cel:

Określenie stanu ludności w perspektywie oraz jej struktury wiekowej, stanowiących przesłanki przewidywań w sferze społecznej tj. zasobów pracy, potrzeb mieszkaniowych, zapotrzebowanie na obiekty infrastruktury społecznej.

Zakres:

Prognoza rozwoju ludności gminy, określająca rozmiary przyszłego przyrostu naturalnego oraz liczbę i strukturę wieku ludności oraz skalę procesów migracyjnych.

Z uwarunkowań rozwoju demograficznego gminy wynika, że nastąpił wzrost liczby ludności w miejscowościach:

- Trzebów o 47%
- Stary Żagań o 13%
- Miodnica o 5%
- Dietrzychowice o 0,7%

W pozostałych 16 miejscowościach odnotowano spadek liczby ludności. Na przestrzeni lat 1987-99 ludność gminy ogółem zmniejszyła się, nie biorąc pod uwagę Tomaszowa - nowej jednostki osadniczej, powstałej w 1994r. na bazie infrastruktury po byłej jednostce wojsk rosyjskich.

Zagospodarowanie, odbudowa, modernizacja obiektów powojennych i mieszkalno-usługowych spowodowały napływ ludności z zaktywizowanie gospodarcze miejscowości Tomaszowo. Stan ludności (wg danych z Urzędu Gminy) wyniósł 818 osób, stąd wzrost liczby mieszkańców gminy o ok. 570 osób na przestrzeni 1987-99r.

Dla miejscowości Tomaszowo opracowany został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w 1998r. W planie przeanalizowano chłonność terenów projektowanych pod zabudowę mieszkaniową i istniejących obiektów mieszkaniowych, co pozwoliło na określenie perspektywicznej docelowej liczby mieszkańców w 2020r. do ok. 2200 osób.

Z obserwacji demograficzno-gospodarczych miejscowości Tomaszowo na przestrzeni lat 1994-99 można przewidywać dynamiczny wzrost tej jednostki osadniczej. W prognozie demograficznej, opracowanej dla potrzeb studium, przyjęto docelowo maksymalną chłonność 2200 osób.

W prognozie uwzględniono również możliwość wzrostu liczby mieszkańców w strefie podmiejskiej miasta Żagania, wiąże się to z wyznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową, które posiadają już sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- w Starym Żaganiu - 2,17 ha, chłonność ok.50 osób
- w Bożnowie - 5,43 ha, chłonność ok.110-140 osób

poza strefą podmiejską w:

- Pożarowie - 6 ha, chłonność ok.90-100 osób
- Rudawicy - 4,60 ha, chłonność ok. 120 osób
- Trzebowie - 12,61 ha, chłonność ok.370 osób

Prognoza 2020r. - Studium

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

wyszczególnienie	lata		Wzrost w latach 1998-2020 (osoby)
	1998 dane WUS	2020 prognoza	
liczba ludności w gminie ogółem	7 040	8 440	1 400
przyrost rzeczywisty w latach 1998-2020r.	-	1 400	1 400
średnioroczny przyrost rzeczywisty	-	-	64
średnioroczny przyrost naturalny	24	25	3
współczynnik przyrostu naturalnego w ‰	3,43	2,96	-
średnioroczna migracja	+87	+39	-48

Wzrost liczby ludności nastąpi w 39% z przyrostu naturalnego i w 61% z migracji dodatniej.

### Struktura wieku

ludność wg grup wiekowych	liczba ludności	
	osoby	%
gmina ogółem	8 440	100,0
wiek przedprodukcyjny	1 940	23
wiek produkcyjny	5 020	59,5
wiek poprodukcyjny	1 480	17,5

Na ogólną strukturę wieku ludności gminy będzie miała wpływ struktura wieku w miejscowości Tomaszowo, do której będzie migrować ludność w wieku produkcyjnym.

W porównaniu z prognozą struktury wieku przyjętą w Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego dla terenów wiejskich przyjęto:

- niższy spadek udziałów grupy przedprodukcyjnej niż zakładany w ww. Strategii,
- podobny wzrost udziału grupy produkcyjnej jak zakładany w Strategii,
- niższy wzrost udziału grupy poprodukcyjnej od zakładanego w Strategii.

Do 2020r. przewiduje się następujące zmiany:

- zmniejszenie liczebności populacji w wieku przedprodukcyjnym - spadek o 12,5% w stosunku do 1998r.
- wzrost liczebności populacji w wieku produkcyjnym - wzrost o 28,7% w stosunku do 1998r.
- wzrost liczebności populacji w wieku poprodukcyjnym - wzrost o 60,7% w stosunku do 1998r.
- zmniejszenie przyrostu naturalnego w promilach z 3,43 w 1998r. do 2,96 w perspektywie
- zmniejszenie migracji dodatniej z 87 osób w 1998r. do 39 osób w perspektywie.

### Obsługa ludności i standardy wyposażenia.

Cele:

zapewnienie stanu wyposażenia w usługi zaspakajające potrzeby lokalne, poprzez rozwój usług socjalnych (publicznych i komercyjnych) oraz związanych z tym potrzeb terenowych, a także określenie standardów warunkujących poprawę jakości życia społeczności gminy.

Zakres:

usługi - oświata i wychowanie, zdrowie i opieka społeczna, kultura, handel, gastronomia, rzemiosło usługowe.

Na niezbędne urządzenia socjalne, kulturalne oraz ich rentowność wpływa prognozowana liczba ludności.

Zmiany w strukturze wieku ludności wskazują na zmniejszenie się liczebności dzieci i młodzieży we wszystkich grupach wieku szkolnego. Przy utrzymaniu istniejącej liczby szkół istnieje szansa skutecznej realizacji rozpoczętej reformy szkolnictwa. Celem jest powszechne wyrównanie szans w dostępie do edukacji.

Dostęp do możliwości kształcenia staje się coraz bardziej zróżnicowany. Już system wychowania przedszkolnego nie zapewnia równości szans, bo dotyczy tylko około 40% dzieci w wieku 3-5 lat i nie wszystkich sześciolatek.

Powinno się dążyć do zwiększenia liczby dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym.

Młodzież z terenu gminy Żagań ma możliwość kontynuowania nauki w szkołach ponadgminajnych - średnich - w miastach Żaganu i Żarach, najbliższych położonych ośrodkach miejskich. Gmina powinna zadbać także o edukację dzieci specjalnej troski. Szczególnie ważnym problemem jest realizacja Koncepcji Edukacji Ustawicznej, w związku ze zbliżającą się integracją Polski z Unią Europejską.

Dobre warunki zdrowotne gwarantuje powszechny dostęp do usług medycznych. Rozwiązanie tego problemu możliwe jest poprzez adaptację, modernizację, względnie budowę gabinetów lekarskich w Tomaszowie.

W okresie 2010-2020r. największy wzrost ludności nastąpi w wieku poprodukcyjnym, bowiem w wiek emerytalny wejdą roczniki wyżu demograficznego z lat 50-tych. W związku z tym, w sferze życia społeczno-gospodarczego gminy rysują się zadania dla instytucji sprawujących opiekę zdrowotną i społeczną do objęcia nią coraz większej grupy ludności.

W systemie obsługi ludności gminy utrzymuje się istniejące tereny wyposażone w urządzenia infrastruktury społecznej w dotychczas wykształconych ośrodkach podstawowych. W ośrodkach tych zapewnione będą również rezerwy terenowe dla rozwoju infrastruktury społecznej, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego.

Forma zabudowy i zagospodarowania oraz standard wyposażenia istniejących i projektowanych terenów będzie ważnym czynnikiem rozwoju i promocji gminy.

### Mieszkalnictwo.

Cele:

zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania.

**Zakres:**

określenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych oraz rezerw terenowych i ich chłonności.

**Potrzeby mieszkaniowe wynikające z:**

- a) przyrostu ludności do 2020r. - o ok. 1400 osób
  - wyniosą 33 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy wskaźniku 25m<sup>2</sup>/1 osobę.
- b) rozgęszczeń rodzin w mieszkaniach:
  - deficyt wyniesie 9 856 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.
- c) ubytku substancji mieszkaniowej ze względu na stan techniczny:
  - ubytki ok. 3 318 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - przyjmując wskaźnik 20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej na 1 osobę.Założono ok. 2% ubytków z istniejącej powierzchni użytkowej przyjmując 0,1% ubytków rocznie.
- d) tworzenie rezerw w związku z wykwaterowaniami, wywłaszczeniami, przypadkami losowymi, utraty mieszkań.  
Jest to skala trudna do prognozowania.

**Skala rozwoju budownictwa mieszkaniowego.**

Podstawowym celem programu rozwoju mieszkalnictwa na terenie gminy Żagań jest zapewnienie każdemu mieszkańcowi pozostającemu w jednoosobowym, wieloosobowym, czy też zbiorowym gospodarstwie domowym, takich warunków zamieszkania, które wychodziłyby naprzeciw społecznym i indywidualnym potrzebom mieszkaniowym ludności.

Osiągnięcie wymienionego celu wymaga między innymi:

- uporządkowania spraw związanych z katastrzem nieruchomości,
- przygotowania terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe - patrz prognoza demograficzna,
- powstrzymanie dekapitalizacji starej substancji mieszkaniowej.

Stwarzając warunki do ożywienia ruchu budowlanego, samorząd gminy Żagań powinien pamiętać o konieczności pozyskiwania i gromadzenia środków na działania zmierzające do poprawy warunków zamieszkiwania w starych zasobach mieszkaniowych.

**Rynek pracy.**

**Cele:**

zmniejszenie bezrobocia, zabezpieczenie materialne mieszkańców gminy, uzyskanie średniego dochodu zbliżonego do średniej krajowej.

**Zakres:**

aktywność zawodowa mieszkańców gminy, źródła utrzymania, miejsca pracy, skala bezrobocia, wykształcenie ludności.

**Uwarunkowania, w których analizowano:**

- sytuację na rynku pracy, wzrost bezrobocia z 15,5% w 1997r. do 16,4% w 1998r.
- wskaźnik liczby osób pracujących na 1000 mieszkańców gminy wyniósł 134,5 przy średnim dla województwa 352,1, a dla kraju 411,6 (zatrudnienie w gminie łącznie z rolnikami indywidualnymi)
- spadek zatrudnienia w gminie w latach 1986-98 o 60,6% przy średnim dla województwa lubuskiego 11-14%,
- ukształtowaną w minionych latach strukturę zatrudnienia, w której dominował sektor rolniczy

pozwoliły na określenie kierunków rozwoju rynku pracy w gminie:

- zasoby pracy, których wielkość kształtuje liczbę ludności w wieku produkcyjnym prognozowana na ok. 5020 osób oraz jej wykształcenie,
- inwestycje w kwalifikacje mieszkańca są istotnym sposobem podnoszenia konkurencyjności gospodarki i tym samym przyspieszenia tempa wzrostu gospodarczego regionu,
- wzrost zatrudnienia w usługach i działalności gospodarczej,
- wykorzystanie przynależności do Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr do podnoszenia kwalifikacji zawodowych,
- przewidywana aktywność zawodowa ludności gminy w perspektywie ma wynosić 45%,
- zmniejszenie zatrudnienia w rolnictwie,
- dalszy przyrost jednostek gospodarczych, zwłaszcza w sektorze prywatnym; średnio na 1000 mieszkańców w gminie przypada 46,2 podmiotów gospodarczych, w województwie lubuskim 79,36%, w kraju 67,2%,
- wzrost liczby małych zakładów zatrudniających do 5 osób, co ma wpływ na rozwój indywidualnej przedsiębiorczości,
- zatrzymanie dużej części wykształconej młodzieży w gminie.

**Rozwój funkcji gospodarczej.**

**Działalność produkcyjna**

Czynniki sprzyjające rozwojowi:

- istniejące zainwestowanie - Tomaszowo, Dzietrychowice, Gorzupia Dolna, Gryżyce, Jelenin, Pożarów, Rudawica, Trzebów, Bukowina Bobrz.,
- uzbrojenie terenu pod działalność produkcyjną,
- istniejące zasoby kruszywa naturalnego,
- wykorzystanie ośrodków miejskich - Żagań, Żary, Szprotawa - dla rozwoju drobnej wytwórczości i rzemiosła,
- stosowanie ulg w podatkach i opłatach lokalnych dla podmiotów tworzących nowe miejsca pracy,
- możliwości turystycznego i rekreacyjnego wykorzystania terenów zrehabilitowanych po wydobywaniu kruszywa - doliny rzek Kwisy i Bobru.

**Gospodarka rolna**

Czynniki sprzyjające rozwojowi:

- przewaga prywatnej własności gruntów rolnych,
- możliwość uzupełnienia źródeł dochodów gospodarstw rolnych, a tym samym szansa na inwestycje i rozwój agroturystyki,
- atrakcyjne położenie, umożliwiające rozwój gospodarstw agroturystycznych.

**Rozwój społeczno-gospodarczy gminy.**

Analiza możliwych kierunków rozwoju gminy Żagań uwzględni jej warunki gospodarcze i przestrzenne, walory przyrodnicze, kulturowe oraz istniejącą sieć osadniczą i powiązanie z obszarami sąsiednimi siecią regionalną.

Ożywienie społeczno-gospodarcze, poprawa warunków życia mieszkańców, zahamowanie depopulacji gminy i recesji małych wsi



może być osiągnięte przede wszystkim na drodze rozwoju wielofunkcyjności gminy.

Rozwój taki oznacza kreowanie nowych źródeł dochodu społeczności lokalnej, obok rolnictwa, w działalnościach pozarolniczych. Celem rozwoju wielofunkcyjnego powinno być zatem tworzenie różnorodnej bazy ekonomicznej w oparciu o wykorzystanie lokalnych zasobów i inicjatyw.

Utrzymanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy podyktowane jest naturalnymi warunkami, wykształconym układem osadniczym i komunikacyjnym.

W studium ustala się kierunki rozwoju gminy w nawiązaniu do wiodących funkcji gminy (poszczególnych obszarów).

#### **Funkcje gminy:**

- rozwój funkcji rolniczej jako podstawowej gałęzi gospodarki, przy zakładanej restrukturyzacji, z wprowadzaniem metod i technik rolnictwa ekologicznego oraz z przeprowadzeniem modernizacji obiektów rolniczych po byłych PGR-ach lub dostosowaniem ich do innych potrzeb;
- zrównoważony rozwój sfery usługowo-gospodarczej, przy wykorzystaniu w maksymalnym stopniu własnego potencjału i naturalnych zasobów - wydobywanie kruszywa i jego przerób, turystyka i rekreacja;
- uzyskanie stopniowej, społecznie odczuwalnej poprawy standardów zamieszkania, pracy, wypoczynku, przy założeniu dalszej modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz kontynuacji rozbudowy zaplecza kulturalno-oświatowego i opieki zdrowotnej w Tomaszowie;
- wykorzystanie szczególnego położenia w sąsiedztwie miasta Żagania i u zbiegu ważnych dróg wojewódzkich, wyznaczających jej osie rozwojowe.

Podstawowymi funkcjami gminy kształtującymi jej rozwój będą: rolnictwo, eksploatacja kruszywa naturalnego, mieszkalnictwo, usługi, turystyka. Zakłada się podporządkowanie rozwoju przestrzennego gminy tym funkcjom.

Możliwości przekształceń w rolnictwie i wiążące się z tym formy gospodarki przestrzennej są ściśle powiązane z ogólnymi procesami rozwoju kraju, jak i wpływem powiązań z Unią Europejską.

Dostęp do europejskich funduszy strukturalnych oraz środki pomocowe powinny stanowić ważne źródło finansowania przyspieszonego rozwoju infrastruktury gospodarczej gminy Żagań.

Niezbędnym warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej jest dobry stan rozwoju infrastruktury otoczenia biznesu, w tym instytucji finansowych i zajmujących się promocją firm.

#### **5.4. WSPARCIE FINANSOWE W ZAKRESIE ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO GMINY I PROGRAMY POMOCOWE.**

##### **Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.**

Zadaniem Agencji jest wspieranie:

- inwestycji w rolnictwie, przetwórstwie rolno-spożywczym i usługach na rzecz rolnictwa,
- poprawy struktury agrarnej,
- przedsięwzięć tworzących nowe, stałe miejsca pracy w działalnościach pozarolniczych na terenach wiejskich,
- rozwoju infrastruktury techniczno-produkcyjnej
- tworzenia sieci giełd i rynków hurtowych
- przedsięwzięć w zakresie oświaty, doradztwa oraz informacji w rolnictwie.

Zadania Agencja realizuje przez:

- stosowanie dopłat do oprocentowania kredytów inwestycyjnych i obrotowych, udzielanych przez banki współpracujące z Agencją,
- udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń spłat kredytów bankowych i pożyczek,
- zakup akcji,
- udział w finansowaniu przedsięwzięć dotyczących infrastruktury techniczno-produkcyjnej wsi,
- pomoc finansową w podnoszeniu i zmianie kwalifikacji zawodowych.

Agencja udziela pomocy:

- producentom rolnym, zakładom przetwórstwa rolno-spożywczego oraz jednostkom świadczącym usługi dla rolnictwa,
- podmiotom gospodarczym tworzącym nowe, stałe miejsca pracy w działalnościach pozarolniczych na terenach wiejskich,
- zarządom gmin, realizującym na terenach wiejskich budowę wodociągów, kanalizacji oraz budowę lub modernizację dróg,
- szkołom, ośrodkom doradztwa rolniczego,
- podmiotom tworzącym giełdy rolne i rolnicze rynki hurtowe.

##### **Agrolinia 2000.**

Jest to program pomocy dla polskiej wsi i rolnictwa, finansowany ze spłat kredytów pochodzących ze środków PHARE UE; jest kontynuacją programu PHARE - Importowana linia kredytowa dla sektora rolnego - , który działał w latach 1991 -96.

Zadaniem programu Agrolinia 2000 jest wspieranie działań na wsi i pomoc mieszkańcom terenów wiejskich w aktywnej adaptacji do warunków gospodarki rynkowej i integracji z Unią Europejską.

Realizacja zadań poprzez:

- udzielanie kredytów preferencyjnych za pośrednictwem sieci banków spółdzielczych,
- tworzenie miejsc pracy na wsi, poza rolnictwem,
- modernizację produkcji rolnej, przetwórstwa i usług.

Udziela pomocy:

- rolnikom indywidualnym,
- przedsiębiorstwom prywatnym,
- spółdzielniom osób fizycznych,
- spółkom, w których co najmniej 51 % stanowi polski kapitał.

##### **PHARE.**

Zreformowany fundusz PHARE koncentrować się będzie na kluczowych priorytetach związanych z procesem przyjęcia ustawodawstwa wspólnoty, w szczególności na procesach budowy i wzmocnienia administracji i instytucji w krajach kandydujących oraz na finansowaniu inwestycji wspierających sprawne dostosowanie prawodawstwa tych krajów do legislacji wspólnoty.

##### **SAPARD.**

Od 1 stycznia 2000 Polska może korzystać z instrumentów pomocy przedakcesyjnej na rolnictwo i rozwój obszarów wiejskich przeznaczonego na wsparcie przygotowań do członkostwa w Unii Europejskiej.

Z funduszu SPARAD będzie można uzyskać do 75% na projekty w sektorze publicznym i do 50% w prywatnym. Pozostałą część ma stanowić wkład własny (z budżetów rządowych i samorządowych, kredyty, kapitał prywatny).

Z programu SPARAD mogą być finansowane:

- inwestycje w gospodarstwach rolnych,
- poprawa przetwórstwa i marketingu produktów rolnych i rybołówstwa,
- poprawa struktury gruntów oraz reparcelacja,
- stworzenie i uaktualnienie rejestru gruntów,
- poprawa szkolnictwa zawodowego,
- rozwój i poprawa infrastruktury wiejskiej,
- zarządzanie zasobami wodnymi,
- leśnictwo (w tym zalesianie i przetwórstwo drewna).

Obecnie trwają prace nad wyborem priorytetów dla Polski. Wymienia się w szczególności poprawę jakości i efektywności produkcji, podnoszenie dochodów ludności rolniczej oraz poprawa struktury agrarnej.

Priorytetowymi celami rozwoju obszarów wiejskich mogłyby się stać: poprawa warunków życia na wsi i podniesienie jej atrakcyjności dla inwestorów, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich z uwzględnieniem ochrony środowiska.

Obecnie przygotowany jest dokument „Spójna polityka rozwoju strukturalnego obszarów wiejskich w Polsce”, które po zatwierdzeniu przez rząd posłuży do określenia priorytetów dla programu SAPARD.

Za organizację programu SAPARD w Polsce odpowiada Ministerstwo Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Został w nim utworzony departament Pomocy Przedakcesyjnej i Funduszy Strukturalnych, który będzie negocjował z komisją europejską i koordynował prace związane z wprowadzeniem programu SAPARD w kraju, współpracując z innymi resortami (np. finansów), z Fundacją Programów Pomocy dla Rolnictwa FAPA, Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, z partnerami samorządowymi i społecznymi.

## ISPA.

Pomoc Unii w ramach ISPA będzie ukierunkowana na osiągnięcie standardów infrastrukturalnych wspólnoty w dziedzinie transportu i ochrony środowiska w następujących formach:

- projektów inwestycyjnych, technicznie i finansowo niezależnych faz projektów, które posiadają osobne, niezbędne do realizacji przedsięwzięcia studia przygotowawcze, studia wykonalności oraz analizy techniczne,
- grupy projektów,
- systemy projektów ściśle ze sobą powiązanych.

Pomoc wspólnoty w ramach ISPA może przyjąć jedną z następujących form:

- bezpośrednia pomoc bezzwrotna,
- pomoc zwrotna,
- dofinansowanie spłat odsetek kredytu,
- fundusz gwarancyjny,
- udział kapitałowy,
- lub inną formę pomocy finansowej.

Pomoc dla przyszłych członków Unii Europejskiej stała się podstawą rewizji dotychczasowych założeń polityki gospodarczo-społecznej oraz wzmocnienie strategii przedakcesyjnej dla krajów Europy Centralnej i Wschodniej, ubiegających się o członkostwo w Unii Europejskiej.

Celem generalnym polityki przedakcesyjnej Unii jest przedstawienie spójnego programu przygotowania tych krajów, a także połączenie różnych form pomocy w jedną strukturę - Partnerstwo dla Członkostwa.

W latach 2000-2006 kraje kandydujące do Unii Europejskiej będą mogły skorzystać w ramach pomocy z ww. instrumentów finansowych.

## 6. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

### 6.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ.

Dostawę wody do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowo-produkcyjnej przewiduje się - za wyjątkiem miejscowości Łoży - z istniejących systemów wodociągowych, po rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowych i w niektórych przypadkach po rozbudowie lub modernizacji obiektów czy urządzeń stacji wodociągowych.

Przy szacunkowym określaniu docelowych wielkości zapotrzebowania na wodę, wykorzystano opracowania z okresu ostatnich dwóch - trzech lat, a dla projektowanych terenów mieszkaniowych przyjęto wielkość działki o powierzchni  $F=2\ 500\ m^2$  i ilość mieszkańców - 4 osoby/działkę.

Dla projektowanych terenów produkcyjno-usługowych określono ilość wody dla szacunkowo przyjętej ilości pracowników, lub podano procent minimalnego, normatywnego średniodobowego zapotrzebowania dla terenów przemysłu niewodochłonnego w odniesieniu do wskaźników z „Wytucznych programowania zapotrzebowania wody....” opracowanych przez b. MAGTIOŚ z 1978 roku.

#### 6.1.1. miejscowości: Miodnica, Gorzupia Dolna, Pożarów, Stary Żagań i Dybów.

Zaopatrzenie w wodę tych miejscowości z istniejącego wodociągu grupowego, o zakresie zwiększonym o wieś Dybów.

Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni  $F=23,0$  ha. Teren przemysłowy w Gorzupii Dolnej o powierzchni  $F=6,0$  ha i przyjętej ilości pracowników - 50 osób.

Wielkość zapotrzebowania:  $Q_{sr\ d}=292,0\ m^3/dobę$ ;  $Q_{max\ d}=378,5\ m^3/dobę$ ;  $q_{max\ godz}=28,5\ m^3/godz.=7,90\ l/sek$ .

Istniejący system wodociągowy zabezpiecza dostawę wody w podanej wyżej ilości, jednak dla zapewnienia pewności dostawy wody, należy zwiększyć - poprzez budowę dodatkowych studni - wydajność ujęcia wody do wielkości rzędu  $Q=30,0\ m^3/godz$ .

Dostawa wody do poszczególnych terenów zabudowy mieszkaniowej jest możliwa z istniejącego układu sieci wodociągowej, za wyjątkiem Pożarowa ( $F=5,0$  ha), gdzie należy wybudować dla części terenu nową sieć rozdzielczą. Przyłączenie do wodociągu wsi Dybów wymaga budowy około 1,2 km magistralnej sieci wodociągowej o średnicy  $d_z=110\ mm$  (z uwagi na zabezpieczenie ilości wody dla celów przeciwpożarowych) - oznaczona **W-1**. Budowa tej sieci zapewni także dostawę wody dla projektowanych terenów przemysłowych.

#### 6.1.2. miejscowość Dziatrychowice.

Powierzchnia terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej -  $F=5,0$  ha. Wielkość zapotrzebowania dla całej wsi wyniesie:  $Q_{sr\ d}=170,0\ m^3/dobę$ ;  $Q_{max\ d}=220,0\ m^3/dobę$ ;  $q_{max\ godz}=16,25\ m^3/godz.=4,50\ l/sek$ . Dostawa wody z istniejącego systemu

wodociągowego, którego wydajność trzykrotnie przekracza wyżej określone potrzeby. Dostawa wody do tych terenów wymaga budowy około 0,5 km sieci magistralnej o średnicy  $d_z=110$  mm - oznaczonej **W-2**.

### 6.1.3. miejscowość Jelenin.

Powierzchnia terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej -  $F=5,0$  ha, a terenów usługowo-mieszkaniowych w rejonie stacji kolejowej około  $F=4,0$  ha. Wielkość zapotrzebowania dla całej wsi wyniesie:  $Q_{sr. d} = 160,0$  m<sup>3</sup>/dobę;  $Q_{max d} = 220,0$  m<sup>3</sup>/dobę;  $q_{max goz.} = 18,0$  m<sup>3</sup>/godz. = 5,00 l/sek. Istniejąca wydajność systemu wodociągowego około czterokrotnie przewyższa potrzeby.

Dostawa wody dla terenów mieszkaniowych poprzez budowę sieci rozdzielczej. Dla terenów przy stacji PKP niezbędna jest budowa około 0,8 km sieci wodociągowej o średnicy  $d_z=110$  mm - oznaczona **W-3**.

Dla zwiększenia pewności zasilania w wodę wskazana jest wymiana niektórych odcinków sieci wodociągowej, szczególnie z rur azbestowo-cementowych.

### 6.1.4. miejscowości : Chrobrow, Bukowina Bobrzańska, Stara Kopernia.

Dostawę wody dla tych miejscowości przewiduje się z istniejącego wodociągu grupowego. Docelowo przewidziane jest podłączenie do tegoż wodociągu wsi **Nieradza**.

W Starej Koperni i Bukowinie Bobrzańskiej przewiduje się uzupełniającą zabudowę mieszkaniową. Ponadto przewidywane są tereny zabudowy produkcyjnej w: Starej Koperni -  $F=21,0$  ha; w Bukowinie Bobrzańskiej Górnej -  $F=10,0$  ha, w Chrobrowie -  $F=10,0$  ha i w Bukowinie Bobrzańskiej Dolnej -  $F=3,0$  ha. Razem proj. tereny przemysłowe -  $F=44,0$  ha.

Wielkość zapotrzebowania wody dla czterech miejscowości (bez uwzględnienia potrzeb terenów przemysłowych) wynosi:  $Q_{sr. d} = 288,0$  m<sup>3</sup>/dobę;  $Q_{max d} = 404,0$  m<sup>3</sup>/dobę;  $q_{max godz.} = 33,9$  m<sup>3</sup>/godz. = 9,40 l/sek. Uwzględniając wydajność i układ technologiczny istniejącego wodociągu grupowego, rezerwa jego wydajności wyniesie około 37,0 m<sup>3</sup>/godz. lub 880,0 m<sup>3</sup>/dobę. Przeliczając to na powierzchnie terenów przemysłowych (44,0 ha) uzyska się wskaźnik średniego zapotrzebowania dobowego w wysokości - 20,0 m<sup>3</sup>/dobę/ha. Stanowi to około 67,0% normatywnego, średniodobowego minimalnego zapotrzebowania dla terenów przemysłu niewodochłonnego. Jeżeli ta wielkość będzie zbyt mała dla projektowanych terenów przemysłowych, można wykorzystać dla dostawy dodatkowej ilości wody istniejące ujęcie wody w Starej Koperni o zasobach  $Q=20,0$  m<sup>3</sup>/godz. i w Bukowinie Bobrzańskiej Górnej, na terenie byłego PGR-u o zasobach  $Q=41,0$  m<sup>3</sup>/godz.

Dostawę wody do projektowanych terenów przewiduje się następująco:

- tereny mieszkaniowe w Bukowinie Bobrzańskiej - z istniejącej sieci wodociągowej,
- tereny mieszkaniowe w Starej Koperni - z projektowanej sieci wodociągowej wg posiadanego projektu technicznego,
- tereny przemysłowe w Starej Koperni - budowa sieci wodociągowej, magistralnej o długości około 2,0 km i średnicy wynikającej z uściślonych potrzeb - **W-4**,
- tereny przemysłowe w Bukowinie Bobrzańskiej Górnej - z istniejącej magistralnej sieci wodociągowej,
- tereny przemysłowe w Chrobrowie - budowa nowej sieci wodociągowej o długości około 0,7 km, od istniejącej magistrali, ujęcie - zbiornik wieżowy - oznaczona **W-5**,
- tereny przemysłowe w Bukowinie Bobrzańskiej Dolnej - budowa nowej sieci wodociągowej o długości około 1,0 km lub indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę.

Przy projektowaniu sieci wodociągowej dla terenów przemysłowych w Starej Koperni, wskazane byłoby ponowne hydrauliczne przeliczenie całego grupowego układu sieci wodociągowych.

### 6.1.5. miejscowości Tomaszowo i Bożnow.

Obecnie obie te miejscowości posiadają odrębne systemy wodociągowe. Opracowana jest dokumentacja techniczna na budowę sieci wodociągowej i modernizację stacji uzdatniania w Tomaszowie, co pozwoli na zaopatrzenie w wodę Bożnowa z wodociągu w Tomaszowie. Po zrealizowaniu powyższego, będzie to zatem kolejny wodociąg grupowy. Obiekty ujęcia i stacji uzdatniania w Bożnowie proponuje się utrzymać w rezerwie technicznej.

Powierzchnie terenów proj. zabudowy mieszkaniowej wynoszą: w Tomaszowie -  $F=25,0$  ha a w Bożnowie -  $F=37,0$  ha. Tereny proj. zabudowy przemysłowej w Bożnowie -  $F=6,0$  ha.

Łączne zapotrzebowanie wody dla obu miejscowości wynosi:  $Q_{sr. d} = 845,0$  m<sup>3</sup>/dobę;  $Q_{max d} = 1050,0$  m<sup>3</sup>/dobę;  $q_{max goz.} = 72,3$  m<sup>3</sup>/godz. = 20,10 l/sek. Dostawa tej ilości wody jest możliwa z istniejącego wodociągu w Tomaszowie po zwiększeniu wydajności ujęcia wody do wielkości odpowiadającej wydajności stacji uzdatniania tj.  $Q=60,0$  m<sup>3</sup>/godz.

Dostawę wody do proj. terenów przewiduje się w sposób następujący:

- tereny mieszkaniowe w Tomaszowie - z projektowanej w odrębnej dokumentacji magistralnej sieci wodociągowej o średnicy  $d_z = 160$  mm, dla zaopatrzenia w wodę Bożnowa - oznaczona **W-6**,
- tereny przemysłowe w Bożnowie - z projektowanej sieci wodociągowej w Bożnowie o średnicy  $d_z=110$  mm, oznaczona **W-6.1**,
- tereny mieszkaniowe w Bożnowie - budowa sieci wodociągowej rozdzielczej, z podłączeniem do istniejącej sieci wodociągowej w tej miejscowości.

### 6.1.6. miejscowości Rudawica i Trzebów.

Zaopatrzenie w wodę tych miejscowości przewiduje się z istniejącego wodociągu grupowego, z utrzymaniem dostawy wody do wsi Żeliszew w gminie Małomice. Wymagane jest jednakże przeprowadzenie modernizacji stacji uzdatniania (ewentualnie zmiany technologii uzdatniania wody), dla zapewnienia odpowiedniej jakości wody podawanej odbiorcom.

Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej: Rudawica -  $F=9,0$  ha i 3,0 ha; Trzebów -  $F=3,0$  ha. Łącznie tereny mieszkaniowe -  $F=15,0$  ha. Ponadto w Trzebowie przewiduje się tereny pod zabudowę przemysłową o powierzchni  $F=64,0$  ha.

Wielkość zapotrzebowania wody dla trzech miejscowości (bez uwzględnienia potrzeb terenów przemysłowych) wynosi:  $Q_{sr. d} = 210,0$  m<sup>3</sup>/dobę;  $Q_{max d} = 300,0$  m<sup>3</sup>/dobę;  $q_{max godz.} = 24,2$  m<sup>3</sup>/godz. = 6,70 l/sek.

Rezerwa w wydajności wodociągu wynosi około 33,0 m<sup>3</sup>/godz. lub 800,0 m<sup>3</sup>/dobę. Uwzględniając wielkość terenów przemysłowych (64,0 ha) daje to wskaźnik średniego dobowego zapotrzebowania w wysokości - 12,5 m<sup>3</sup>/dobę/ha. Stanowi to około 42,0% średniodobowego, minimalnego zapotrzebowania dla terenów przemysłu niewodochłonnego. Dla zwiększenia ilości wody dla tychże terenów, istnieje możliwość całkowitego lub częściowego wykorzystania zasobów wody z istniejącego ujęcia PBR-ol-u o  $Q=36,0$  m<sup>3</sup>/godz.

Dostawa wody dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej w Rudawicy i w Trzebowie jest możliwa poprzez podłączenie sieci rozdzielczej do istniejących sieci wodociągowych.

Zaopatrzenie w wodę terenów przemysłowych wymaga budowy odrębnej sieci wodociągowej o średnicach wynikających z konkretnych potrzeb. Orientacyjna długość sieci wynosi około 3,5 km - oznaczona **W-7**. Budowa tejże sieci pozwoli jednocześnie na dostawę wody do wsi Dobre nad Kwisą.

### 6.1.7. miejscowość Łozy.

Obecnie wieś nie jest zwodociągowana. Uwzględniając nowe tereny mieszkaniowe wielkość zapotrzebowania wody wyniesie:  $Q_{sr. d}=70,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ;  $Q_{max d}=98,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ;  $q_{max godz} = 8,2 \text{ m}^3/\text{godz.}=2,30 \text{ l}/\text{sek}$ .

Dostawę wody przewiduje się z istniejącego systemu wodociągowego w miejscowości Świetoszków, gmina Osiecznica, woj. dolnośląskie. Wymagać to będzie budowy około 3,0 km sieci wodociągowej o średnicy  $d_z=110 \text{ mm}$  - oznaczonej **W-8**. Dla tego sposobu rozwiązania opracowywana jest koncepcja programowa.

### 6.1.8. pozostałe miejscowości.

Zaopatrzenie w wodę Gorzupii i Marysina przewiduje się w sposób dotychczasowy, bez zmian. W miejscowościach: Pruszków, Kocin, Gryźce i Bobrówka przewiduje się utrzymanie obecnego sposobu zaopatrzenia w wodę tj. ze studni lokalnych, przydomowych.

### 6.1.9. Strefy ochrony pośredniej ujęć wody podziemnej.

W załączniku graficznym zaznaczono orientacyjnie, wstępnie granice stref ochrony pośredniej ujęć wody w: Miodnicy, Dietrzychowicach, Marysinie, Jeleninie, Chrobrowie, Rudawicy i w Tomaszowie.

Za wyjątkiem Tomaszowa i Jelenina, w pozostałych przypadkach granice stref ustalono tzw. metodą „holenderską”, korzystając z tabeli II.3.2. „Poradnika metodycznego...” opracowanego MOŚZNiL z roku 1993. Zasięg stref określono na podstawie wydajności ujęć, miąższości warstw wodonośnych i kierunków przepływu wód podziemnych z „Projektu monitoringu regionalnego zwykłych wód podziemnych woj. zielonogórskiego”.

Dla studni **R-7** ujęcia w Tomaszowie zaznaczono promień leja depresji  $R=2030,0 \text{ m}$  z dokumentacji hydrogeologicznej. Podobnie dla ujęcia z utworów trzeciorzędowych w Jeleninie, zaznaczono także promień leja depresji.

Zaznaczone granice stref ochrony pośredniej należy traktować jako orientacyjne. Dokładny zasięg stref powinien zostać ustalony w operatach wodno-prawnych, zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 5 listopada 1991 roku. W opracowaniach tych, po szczegółowym przeanalizowaniu budowy geologicznej i powiązań hydrogeologicznych, określone zostaną warunki i wymogi pozwalające na zabezpieczenie poszczególnych ujęć przed pogorszeniem jakości ujmowanych wód podziemnych.

Uwzględniając ewentualne zagrożenia i warunki hydrogeologiczne, proponuje się w pierwszej kolejności ustalenie granic strefy pośredniej dla ujęcia w Tomaszowie i w Dietrzychowicach.

## 6.2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA.

Istniejąca jedna oczyszczalnia ścieków w Tomaszowie (**NO-1**) z uwagi na rozległy teren gminy nie zapewni oczyszczenia ścieków ze wszystkich miejscowości gminnych. Biorąc pod uwagę relacje ekonomiczne kosztów inwestycyjnych oraz kosztów eksploatacyjnych, proponuje się w możliwie jak najszerszym zakresie budowę grupowych systemów kanalizacji sanitarnej i możliwie małą ilość nowych oczyszczalni ścieków.

Wskazaniem byłoby opracowanie programu ogólnego skanalizowania miejscowości wiejskich, gdzie poniższe propozycje byłyby ewentualnie zweryfikowane, ze szczególnym uwzględnieniem kosztów eksploatacyjnych poszczególnych wersji rozwiązań technicznych i technologicznych.

Proponuje się następujące kierunki uporządkowania gospodarki ściekowej w poszczególnych miejscowościach:

### 6.2.1. Tomaszowo

Przewiduje się utrzymanie rozdzielczego systemu kanalizacyjnego.

Na projektowanym terenie zabudowy mieszkaniowej ( $F=25,0 \text{ ha}$ ) planuje się budowę kanalizacji rozdzielczej. Ścieki sanitarne w systemie grawitacyjno-pompowym włączyć do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe, poprzez odrębną podczyszczalnię wód deszczowych, odprowadzić do istniejących cieków melioracyjnych.

Na terenie Tomaszowa, generalnego uporządkowania wymaga kanalizacja deszczowa. Należy wyeliminować odprowadzanie wód opadowych do studzienek chłonnych i wybudować - przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - podczyszczalnię wód deszczowych (3 obiekty). Odprowadzanie w uporządkowany sposób i podczyszczanie wód opadowych jest bardzo istotne z uwagi na ochronę wód podziemnych.

Docelowo zajdzie potrzeba zwiększenia przepustowości istniejącej oczyszczalni ścieków. Należy zabezpieczyć teren pod jej rozbudowę.

### 6.2.2. Stara Kopernia

Z uwagi na wysoce prawdopodobne usytuowanie miejscowości w strefie ochrony ujęcia wody dla Tomaszowa, przewiduje się budowę kanalizacji sanitarnej i włączenie jej do systemu kanalizacyjnego i oczyszczalni ścieków w Tomaszowie. Przewidywany system kanalizacji - grawitacyjno-pompowy.

Na projektowanych terenach przemysłowych ( $F=21,0 \text{ ha}$ ) przewiduje się budowę kanalizacji rozdzielczej. Ścieki sanitarne odprowadzane do kanalizacji i oczyszczalni ścieków w Tomaszowie; wody opadowe, poprzez podczyszczalnię do istniejącego cieku melioracyjnego.

Po ustaleniu granic strefy ochrony pośredniej dla ujęcia w Tomaszowie, należy się liczyć z budową kanalizacji deszczowej w zachodniej części miejscowości.

Jelenin

Przewiduje się budowę kanalizacji sanitarnej w przeważającym układzie systemu grawitacyjnego. Oczyszczanie ścieków alternatywnie:

- w budowanej oczyszczalni ścieków w Chotkowie, gmina Brzeźnica. Długość systemu dosyłowego wyniesie około 2,0 km,
- w lokalnej oczyszczalni ścieków o przepustowości rzędu  $Q=200,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ , usytuowanej w północnej części wsi (rejon oznaczony **NO -2**), z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do rowu melioracyjnego będącego dopływem cieku podstawowego Kociński Potok.

### 6.2.3. Miodnica i Gorzupia Dolna

Budowa w obu miejscowościach kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym, z doprowadzeniem ścieków do projektowanej oczyszczalni, zlokalizowanej pomiędzy obu miejscowościami, na terenie niezagrażonym wysokimi stanami wód rzeki Bóbr. Przepustowość oczyszczalni - rzędu  $Q=200,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ . Przewidywany rejon lokalizacji oznaczony **NO-3**.

Dla południowej części wsi Miodnica proponuje się alternatywnie rozpatrzyć możliwość jej skanalizowania poprzez podłączenie do grupowego systemu kanalizacyjnego Dzietrychowice - Pożarów - Stary Żagań.

#### **6.2.4. Dzietrychowice - Pożarów - Stary Żagań.**

Proponuje się budowę grupowego systemu kanalizacyjnego z odprowadzeniem ścieków do projektowanego kanału ogólnospawnego w ul. Nowogródzkiej w Żaganiu. We wszystkich tych miejscowościach przewiduje się grawitacyjno-pompowy system kanalizacji.

Projektowane nowe tereny zabudowy mieszkaniowej w Pożarowie i w Starym Żaganiu skanalizować można w większości w systemie grawitacyjnym.

Alternatywnym rozwiązaniem dla tychże trzech miejscowości jest budowa grupowej oczyszczalni ścieków w zachodniej części Dzietrychowic, z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do cieku podstawowego o nazwie Doły.

Pod względem kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych, to rozwiązanie wydaje się mniej korzystnym.

#### **6.2.5. Bożnów.**

Proponuje się budowę grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej, z włączeniem jej do istniejącej kanalizacji w ul. Szprotawskiej lub w ul. Piłsudskiego w Żaganiu

Projektowana kanalizacja powinna zapewnić odbiór ścieków także z terenów przemysłowych (F=6,0 ha) oraz z proj. terenów mieszkaniowych o powierzchni 25,0 i 12,0 ha.

Sprawdzenia wymaga przepustowość istniejących kanałów w wymienionych wyżej ulicach w Żaganiu i zakres ich ewentualnej przebudowy.

#### **6.2.6. Chrobrow i Bukowina Bobrzańska.**

Przewiduje się budowę grupowego systemu kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem ścieków do grupowej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w Bukowinie Bobrzańskiej Dolnej - rejon oznaczony **NO-4**.

W Bukowinie Bobrzańskiej przewiduje się kanalizację głównie grawitacyjną, a w Chrobrowie - grawitacyjno-pompową.

Przepustowość oczyszczalni ścieków rzędu  $Q=250,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$  z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do rzeki Bóbr.

Na terenie przemysłowym w Bukowinie Bobrzańskiej Dolnej (F=3,0 ha) przewiduje się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej.

#### **6.2.7. Trzebów i Rudawica.**

Zgodnie z opracowaną w sierpniu 1999 r, przez „EKOSYSTEM” z Zielonej Góry „Oceną pracy oczyszczalni ścieków dla m. Trzebów...” przewiduje się budowę grupowego systemu kanalizacji sanitarnej dla obu miejscowości z doprowadzeniem ścieków do nowej oczyszczalni usytuowanej w Trzebowie. Proponuje się utrzymać lokalizację oczyszczalni na terenie byłej oczyszczalni Spółdzielni Mieszkaniowej - oznaczona **NO-5**.

W następnych etapach opracowania należy skorygować ilość ścieków i przepustowość oczyszczalni, uwzględniając projektowane tereny mieszkaniowe w Rudawicy ( F=9,9 i 3,0 ha) i w Trzebowie (F=3,0 ha).

Proponowana lokalizacja oczyszczalni NO-5 ma ograniczone możliwości terenowe do jej rozbudowy. W związku z tym nie przewiduje się doprowadzenie do niej ścieków z projektowanych terenów przemysłowych o F=64,0 ha. Dla tych terenów przewiduje się budowę odrębnej oczyszczalni o przepustowości odpowiadającej uściślonej ilości ścieków i usytuowanej w granicach tegoż terenu, na wydzielonej działce.

#### **6.2.8. Łozy.**

Proponuje się alternatywne rozwiązanie gospodarki ściekowej:

- budowę kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni w Świętoszowie, gmina Osiecznica, woj. dolnośląskie,
- gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywozem do systemu kanalizacyjnego w Rudawicy, lub bezpośrednio do oczyszczalni w Trzebowie.

#### **6.2.9. W pozostałych miejscowościach**

W pozostałych miejscowościach przewiduje się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz taborem asenizacyjnym do najbliższego systemu kanalizacji sanitarnej lub oczyszczalni ścieków.

### **6.3. NIECZYSTOŚCI STAŁE.**

Należy doprowadzić do zasady gromadzenia odpadów stałych przez wszystkich mieszkańców, zarówno z terenów zabudowy istniejącej jak i projektowanej, oraz przez jednostki usługowo-produkcyjne (istniejące i projektowane) w typowych pojemnikach o zróżnicowanej objętości. Wywozem odpadów stałych zajmować się powinny wyspecjalizowane jednostki usługowe.

Do czasu wyczerpania chłonności wysypiska w Chrobrowie, nieczystości stałe z terenu gminy (za wyjątkiem jej południowej części) będą składowane na tym wysypisku. Po zakończeniu eksploatacji tegoż wysypiska, niezbędne jest przeprowadzenie rekultywacji jego terenu, na podstawie odrębnego opracowania.

Nie przewiduje się na terenie gminy budowy nowego składowiska nieczystości stałych. Wskazaniem jest kontynuowanie działań zmierzających do udziału w kosztach budowy - poza terenem gminy - ponad gminnego składowiska. W ramach tych działań, proponuje się opracowanie programu określającego zasady i sposób selektywnego gromadzenia nieczystości stałych w wybranych, większych miejscowościach.

Ustalenie lokalizacji i sposobu utylizacji nieczystości stałych poza terenem gminy, pozwoli na zmianę przeznaczenia terenu w Tomaszowie, przewidzianego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na budowę wysypiska.

### **6.4. CIEPŁOWNICTWO.**

Nowe lub modernizowane obiekty mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne zlokalizowane w poszczególnych miejscowościach, powinny być ogrzewane z lokalnych kotłowni, gwarantujących małą uciążliwość dla środowiska. W Tomaszowie powinna być kontynuowana zasada wykorzystywania dla celów grzewczych, gazu sieciowego.

Wskazane byłoby ustalenie systemu ekonomicznego, zachęcającego poszczególnych inwestorów do przyjęcia i stosowania

powyższych zasad.

## 6.5. ZAOPATRZENIE W GAZ.

Podjęcie przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. decyzji o budowie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300/250 relacji Jeleniów - rejon Żagania, wymagać będzie:

- zabezpieczenia odpowiedniego pasa montażowego,
- uwzględnienia 30,0 metrowej strefy ochronnej wzdłuż tego gazociągu.

Programowana na terenie gminy trasa gazociągu nie koliduje z przewidywanymi w „Studium...” kierunkami zagospodarowania przestrzennego.

Przewiduje się dostawę gazu do następujących miejscowości:

- a) Chrobrów i ewentualnie Bukowina Bobrzańska - z istniejącej sieci wysokiego ciśnienia DN 250, poprzez stacje redukcyjno-pomiarową I<sup>0</sup> zlokalizowaną w rejonie cmentarza w Chrobrowie i sieć gazową średniego ciśnienia,
- b) Bożnów - poprzez budowę sieci gazowej średniego ciśnienia włączoną do istniejącego układu sieci gazowej w mieście Żaganiu lub, ewentualnie dla północnej części wsi, do stacji red.-pomiar. I<sup>0</sup> w Tomaszowie,
- c) Stary Żagań, Pożarów i Dietrzychowice - poprzez budowę sieci gazowej średniego ciśnienia włączoną do układu sieci gazowej miasta Żagania,
- d) Stara Kopernia - poprzez budowę sieci gazowej niskiego ciśnienia, podłączoną do systemu gazowego w Tomaszowie.

Powyższe propozycja wymagają opracowania analizy techniczno-ekonomicznej, określającej koszty i zasadność gazyfikacji tychże miejscowości.

## 6.6. CMENTARNICTWO.

Istniejące powierzchnie cmentarzy w 10 miejscowościach są wystarczające dla zapewnienia pochówków na odpowiednio długi okres czasu.

Jedynie w Tomaszowie - z uwagi na charakter tej miejscowości - przewiduje się budowę nowego cmentarza o powierzchni 1,27 ha, na terenie ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## 6.7. GOSPODARKA WODNA.

Uporządkowania, względnie odpowiednich rozwiązań wymagają trzy grupy spraw.

Do najważniejszej zaliczono zagadnienie zabezpieczenia terenu gminy przed wysokimi stanami wód rzeki Bóbr, poprzez modernizację istniejących wałów i budowę nowych obwałowań. Nowe odcinki obwałowań chronić będą wieś i grunty wsi Bobrówka, rejon wsi Młyniska oraz północną i południową część wsi Miodnica. Tematy te ujęte są w opracowanym na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu przez „HYDROPROJEKT” Sp. z o.o. we Wrocławiu „Planie ochrony od powodzi doliny rzeki Bóbr - koncepcja zwiększenie stopnia zabezpieczenia przed powodzią - ochrona bierna przez budowę nowych obwałowań”.

Do drugiej grupy zaliczono przeprowadzenie prac konserwacyjno-regulacyjnych na niektórych odcinkach cieków podstawowych tj. ciek Doly, Kociński Potok i Łomina. Wykonanie prac umożliwi właściwą regulację stosunków wodnych w zlewniach tychże cieków.

Trzecią grupą spraw jest stworzenie warunków dla budowy zbiorników małej retencji, co jest zgodne z preferowanymi działaniami ekologicznymi w woj. lubuskim. Z 15 miejsc, gdzie istnieją dogodne warunki do powstania nowych zbiorników, proponuje się w pierwszej kolejności utworzyć zbiorniki o największej powierzchni lustra wody, tj;

- w południowej części wsi Miodnica - F=10,0 ha,
- na wschód i południe od wsi Gryżyce - F=2,75 i 0,4 ha,
- w zachodniej części wsi Dietrzychowice - F=1,5 ha,
- w południowej części wsi Bożnów - F=1,5 ha.

## 6.8. KOMUNIKACJA.

### 6.8.1. Komunikacja kołowa.

Tereny miasta i gminy Żagań w strategii województwa zaliczone zostały jako obszary centrotwórcze. Poprawne układy komunikacyjne mają w tym swój znaczący udział.

W dzisiejszych czasach trudno sobie wyobrazić nowoczesne społeczeństwo bez rozwiniętej sieci dróg. Bardzo ważnym elementem infrastruktury drogowej są drogi lokalne, niezbędne dla odpowiedniego rozwoju regionalnego. W Polsce taką rolę spełniają m.in. drogi gminne, które ogółem (w skali kraju) stanowią około 50% całej sieci drogowej.

W ostatnich latach w gminach można zauważyć ogromny postęp w zakresie rozwoju telekomunikacji, kanalizacji, wodociągów. Niestety, tym działaniom często nie towarzyszy dbałość o utrzymanie istniejącej sieci drogowej i jej rozwój. Z tego powodu stan dróg gminnych pogarsza się. Bardzo często brakuje systematycznych i niezbyt kosztownych zabiegów odnawiających drogi (uszczelnienie nawierzchni, oczyszczenie rowów itp.), które zdecydowanie wpływają na trwałość dróg. Brak takich działań prowadzi do szybszego zniszczenia dróg, co wiąże się z koniecznością prowadzenia kosztownych remontów. Konieczne jest zatem racjonalne gospodarowanie siecią dróg gminnych i wydatkowanie odpowiednich środków finansowych na utrzymanie i rozwój tych dróg, co pozwoli na szybsze i komfortowe osiągnięcie celów potencjalnym klientom.

Uwagi powyższe dotyczą też (samorządowych) dróg powiatowych, pełniących podobną funkcję w sieci jak drogi gminne.

Gmina posiada dostęp do autostrady A-12 poprzez węzeł autostradowy (poza terenem gminy) zlokalizowany na drodze nr 296 pod łławą. Jest to istotne nie tylko z tego powodu, że gmina i miasto ma dostęp do dalekosiężnej, europejskiej sieci drogowej, ale i dlatego, że droga krajowa nr 298 (na odcinku Żary - Żagań - Szprotawa) pełniłaby funkcję drogi alternatywnej dla płatnej autostrady.

Wśród wad sieci drogowej (w skali kraju) obok braku sieci autostrad, podaje się m.in.:

- przebieg tras drogowych o dużym natężeniu ruchu przez obszary śródmiejskie i zabudowane na znacznej długości,
- zbyt mała liczba mostów przerzuconych przez duże rzeki,
- niedostosowanie parametrów geometrycznych dróg do wymagań obecnego ruchu i jego bezpieczeństwa,
- wzrost zatłoczenia dróg, prowadzący m.in. do wzrostu liczby wypadków na drogach i spadku prędkości podróży.

Ocenia się, że w skali kraju tylko 21 % nawierzchni jest w stanie dobrym (wg badań z 1998 r.), sytuacja w gminie Żagań nie odbiega od tej oceny.

W latach 1992-1994 finansowanie dróg (krajowych i wojewódzkich) osiągnęło swój najniższy poziom, w tych i następnych latach powstały znaczne zaległości remontowe i modernizacyjne na sieci drogowej. W strategii rozwoju sieci drogowej zakłada się m.in. doprowadzenie stanu dróg i mostów do właściwego standardu i poprawę bezpieczeństwa.

Określa się dwa poziomy realizacji:

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

- minimalny, zachowawczy - ukierunkowany na utrzymanie, remont i zabezpieczenie istniejącej sieci drogowej przed dalszą dekapitalizacją,
- pożądany - zapewniający modernizację sieci dróg głównych.

W najbliższym okresie najważniejsze zadania w przekształceniu sieci drogowej sprowadzać się będą m.in. do optymalnego wykorzystania istniejącej sieci drogowej przez poprawę nośności i cech powierzchniowych nawierzchni drogowych, poprawę bezpieczeństwa ruchu, a także przebudowę i inne zabiegi zmierzające do poprawy przepustowości krytycznych elementów sieci w obszarach zabudowanych i poza nimi. Do zadań tych zaliczono również obwodnicę miasta Żagania, która nieznacznie wkracza na teren Gminy Żagań.

W realizacji podanych wyżej zadań konieczne jest uwzględnianie kryteriów środowiskowych, tj. uwarunkowań wynikających z oddziaływania dróg i ruchu drogowego na środowisko przyrodnicze oraz środowisko człowieka i z konieczności jego ochrony.

Nie ma przeszkód aby te elementy strategii przyjąć w tej gminie (podobnie jak w województwie).

Z prognoz ruchu wynika, że obciążenie ruchu drogowego wzrośnie ponad dwukrotnie (2,22 dla dróg regionalnych) w roku 2015 w stosunku do ruchu w 1995 roku.

Obciążenie ruchem drogowym w okolicy Żagania - lata 1990/1995 (prognoza)

Droga	Ruch śr. dobowy p/d	Udział % sam. osobow.	Udział % sam. ciężarow.	Udział % autobusów
nr 295 do Nowogrodu Bobrz.	5900/3100 (7171)	52/59	25/24	3/2
nr 298 do Żar	2800/3900 (8777)	53/70	18/12	6/4
nr 296 do Iłowej	2700/3600 (8162)	39/76	31/10	7/4
nr 298 do Szprotawy	2400/5400 (12198)	52/77	22/7	5/2
nr 296 do Kozuchowa	1100/2500 (5748)	47/77	22/6	3/2
nr 298 w samym Żaganiu	9000/14700 (33589)	55/83	15/5	7/3

Realizacji mostu na rzece Kwisie wymagać będzie budowa nowej drogi specjalnej w rejonie wsi Łoży, łączącej poligony Żagań i Świętoszów. Wyznaczenia wymagać też będzie droga międzypolygonowa Żagań - rzeka Odra.

### 6.8.2. Komunikacja rowerowa.

W opracowaniu wykazano i uzupełniono przebiegi głównych tras ścieżek rowerowych opracowanych dla dawnego województwa zielonogórskiego, które stanowić będą kanwę przyszłego systemu w gminie. Zrezygnowano jedynie z projektowanych odcinków tras dróg rowerowych przebiegających przez tereny polygonowe.

Obciążenie ruchem rowerowym na drogach objętych pomiarem generalnym jest stosunkowo małe i wynosi na kierunkach: do Żar 37 p/d, do Nowogrodu 85 p/d, do Szprotawy 107 p/d, do Kozuchowa 139 p/d (ale w samym Żaganiu aż 1183 p/d). Dla porównania średnia na drogach regionalnych wynosi 108 p/d w skali dawnego województwa zielonogórskiego. Pomiary te nie obejmują dróg zaliczonych do kategorii powiatowych i gminnych, gdzie rower, choćby ze względu na bezpieczeństwo, jest częściej używany. Stworzenie atrakcyjnych tras pod względem turystycznym i rekreacyjnym będzie stymulować ruch rowerowy, bo ruch ten nie jest już jazdą „do” i „z pracy” lecz w coraz większej skali sposobem na zdrowe życie.

W obszarze tym obserwuje się ogromną dynamikę przyrostu ruchu średnio-dobowego - powyżej 1,8 na wylocie do Kozuchowa i Szprotawy, jest to więcej niż wynosi średnia dla dróg dawnego województwa zielonogórskiego i kraju. Spadek zanotowano jedynie na drodze nr 295 w kierunku Nowogrodu Bobrzańskiego. Wg autorów opracowania „Ruch drogowy 1995”, w okolicach Żagania ruch ma charakter gospodarczy, a jedynie na kierunku do Nowogrodu Bobrzańskiego - turystyczny. Należy zwrócić uwagę na prognozowany, ogromny przyrost ruchu w samym Żaganiu, aż 33589 p/d, co będzie miało pewien wpływ na ruch w gminie.

### 6.8.3. Komunikacja kolejowa.

Niewątpliwą szansą dla ruchu pasażerskiego i towarowego jest utrzymanie, nieczynnych obecnie, linii PKP. Perspektywa ożywienia związanego z ciężeniem do ogromnej aglomeracji Berlina może spowodować duże zainteresowanie połączeniami kolejowymi na tym kierunku w momencie turystycznego i gospodarczego zaktywizowania się terenów Gminy i gmin sąsiednich.

### 6.8.4. Komunikacja wodna.

Zakłada się rozwój funkcji komunikacji wodnej na rzekach Kwisie i Bóbr. Studium wskazuje propozycje lokalizacji małych przystani, służących obsłudze turystów kajakarzy.

### 6.8.5. Komunikacja lotnicza

Nie przewiduje się wznowienia funkcji lotniska na terenie miejscowości Tomaszowo. Nie wyklucza się możliwości utworzenia ewentualnego lądowiska samolotów i śmigłowców do celów pożarniczych.

W zakresie komunikacji na terenie gminy zakłada się w szczególności:

- należy poddać modernizacji i dostosowaniu do obecnych norm i parametrów cały układ komunikacji kołowej,
- poddać modernizacji i przebudowie na terenach zabudowy wsi - w celu podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców - drogę wojewódzką na odcinku Nowogród Bobrzański - Żagań,
- poddać modernizacji drogę powiatową, łączącą Żagań ze Świętoszowem (gmina Osiecznica - województwo Dolnośląskie)
- podjęcie inicjatyw w kierunku odtworzenia turystyki wodnej na obu rzekach przepływających przez teren gminy,
- budowę sieci ścieżek rowerowych, służących rozwojowi turystyki,
- utrzymanie istniejących linii kolejowych, jako alternatywnego środka transportu dla istniejącej i przyszłej działalności gospodarczej w regionie.

## 6.9. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA.

### 6.9.1. Infrastruktura elektroenergetyczna.

Po przeprowadzonej analizie istniejących uwarunkowań i w oparciu o określone cele strategiczne dla działań przestrzennych, określono cele rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej na terenie gminy Żagań w kolejności ich hierarchii ważności. Są to:

- poprawa niezawodności działania sieci elektroenergetycznej na terenie gminy, poprzez zapewnienie pełnego zasilania rezerwowego odbiorców,
- poprawa standardu świadczonych usług (właściwych parametrów energii dostarczonej odbiorcom),
- zapewnienie zasilania energią elektryczną nowych odbiorców, określonych w niniejszym opracowaniu,
- stworzenie podstaw do dalszego rozwoju gminy.

Drogą do realizacji powyższych celów są następujące zadania w zakresie rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej:

- modernizacja istniejących, odgałęźnych, napowietrznych linii 20 kV o przekrojach przewodów AFL 35 mm<sup>2</sup> i AFL 25 mm<sup>2</sup> połączona z wymianą przekroju przewodów na AFL 70 mm<sup>2</sup>. Dotyczy to w pierwszej kolejności:
  - a) odgałęzienia zasilającego wieś Jelenin,
  - b) odgałęzienia zasilającego wieś St.Kopernia (stacja transformatorowa nr 8259 i 8260),
  - c) odgałęzienia do wsi Bożnów, aż do stacji transformatorowej nr 8250,
  - d) odgałęzienia do wsi Trzebów (stacja transformatorowa nr 8274, 8235).

Modernizacja pozostałych odgałęzień winna następować sukcesywnie, w miarę potrzeb i środków finansowych.

- stopniowa wymiana istniejących stacji transformatorowych 20/0,4 kV - wybudowanych przed 1945r. - wyeksploatowanych i zbyt małych na nowe obiekty, uwzględniające aktualne rozwiązania techniczne; w niektórych miejscowościach, w celu skrócenia zbyt długich, istniejących obwodów 0,4 kV i zapewnienia właściwych parametrów energii elektrycznej dostarczanej odbiorcom, istnieje również potrzeba budowy dodatkowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV - dotyczy to wsi Miodnica, St. Żagań, Marysin, Dybów, Mały Bożnów.
- rozbudowa sieci elektroenergetycznej 20 kV i 0,4 kV, w celu prawidłowego zasilania nowych odbiorców energii - przewidzianych w studium; dotyczy to szczególnie wsi Gorzupia, Miodnica, St. Żagań, Dietrzychowice, St. Kopernia, Jelenin, Bukowina Bobrzańska, Bożnów, Trzebów, Rudawica, natomiast w miejscowości Tomaszowo powinna następować stopniowo realizacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- w zakresie sieci 0,4 kV - stopniowa modernizacja istniejących obwodów 0,4 kV na terenie poszczególnych miejscowości gminy, z zastosowaniem przewodów izolowanych i aktualnych rozwiązań technicznych,
- w zakresie oświetlenia ulicznego - doprowadzić do prawidłowego oświetlenia ulic we wszystkich miejscowościach gminy,

Należy również, w docelowym rozwoju gminy, uwzględnić wykorzystanie źródeł energii odnawialnej do produkcji energii elektrycznej. Wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii powinno przede wszystkim wzmocnić bezpieczeństwo energetyczne w skali lokalnej i przyczynić się do poprawy zaopatrzenia w energię na terenach o słabiej rozwiniętej infrastrukturze energetycznej.

Realizacja tego zadania to:

- budowa lokalnych, małych elektrowni wodnych - w oparciu o istniejące zasoby wodne gminy,
- budowa małych elektrowni wiatrowych wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- montaż baterii słonecznych wykorzystujących energię słoneczną.

Powyższe inwestycje winny być realizowane poza energetyka zawodową (lecz w uzgodnieniu z nią), poprzez inwestorów lokalnych i prywatnych i służyć by mogły do zasilania lokalnych odbiorców.

### 6.9.2. Telekomunikacja.

Zasadniczym celem polityki telekomunikacyjnej gminy powinno być zwiększenie gęstości telefonicznej, ponieważ zapewnienie szerokiego dostępu do podstawowych usług telefonicznych sprzyja rozwojowi gospodarczemu i społecznemu w gminie.

Powyższy cel lokalny pokrywa się z głównym założeniem strategii TP S.A., która zakłada utrzymanie wysokiego tempa inwestowania i rozwoju. Strategia ta zakłada systematyczne zwiększanie dostępności, jakości i asortymentu usług telekomunikacyjnych. Przewiduje wzrost ilości abonentów telefonii stacjonarnej do 27 na 100 mieszkańców w 2000r. i 36 na 100 mieszkańców w 2005r.

Szybkie podłączenie do sieci usług telekomunikacyjnych abonentów mieszkających w trudnej do telefoniczowania okolicy umożliwi System Radiowego Dostępu Abonenckiego (SRDA). Dodatkową zaletą tego systemu jest to, że jego instalacja nie wymaga budowy kosztownej infrastruktury telekomunikacyjnej, a łączność odbywa się za pomocą standardowych aparatów telefonicznych używanych w sieci kablowej. SRDA nie powoduje zaników łączności i podobnie jak telefonia kablowa umożliwi transmisję danych, korzystanie z Cyfrowej Sieci z Integracją Usług (ISDN) i usług dodatkowych. SRDA może działać na obszarze od kilku do kilkudziesięciu kilometrów. TP S.A. instaluje powyższe systemy od ok. dwóch lat przeważnie na terenach zagrożonych powodzią.

Poprawę dostępu do usług telefonicznych na terenie gminy może przyspieszyć szybki rozwój gospodarczy powodujący wzrost zapotrzebowania na dodatkowe usługi telekomunikacyjne lub walka konkurencyjna o pozyskanie nowych abonentów między operatorami sieci telefonicznych.

## 7. ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

Dążenie do utworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej, która zapewni harmonijny, zrównoważony rozwój Gminy wiąże się z przyjęciem i realizacją określonych celów polityki przestrzennej tj.:

1. ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego wraz z rozszerzeniem obszarów objętych ochroną prawną, umiejętnie wykorzystanie tych zasobów w zagospodarowaniu przestrzennym i procesach społeczno-gospodarczych,
2. likwidacja uciążliwych wpływów działalności człowieka na środowisko - szczególnie tereny pokopalniane
3. rozwój społeczno-gospodarczy gminy, wynikający z dostosowania struktury funkcjonalno-przestrzennej do istniejących uwarunkowań,
4. ochrona poprzez umiejętną eksploatację posiadanego dziedzictwa kulturowego przy harmonijnym komponowaniu historycznej ze współczesną strukturą funkcjonalno-przestrzennej,
5. poprawa ładu przestrzennego, w szczególności na obszarze wsi Rudawica, Trzebów, Jelenin, St.Kopernia, oraz stanu funkcjonowania i zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej,
6. poprawa stanu technicznego istniejącego układu komunikacyjnego,
7. ochrona przed powodzią, zagrażającą przede wszystkim ze strony rzeki Bóbr - budowa zbiorników retencyjnych mogących przejąć część wód powodziowych oraz modernizacja i budowa wałów przeciwpowodziowych.



Stać, sukcesywna realizacja przedstawionych celów winna znaleźć odzwierciedlenie w poprawie standardów ekologicznych, przestrzennych, społecznych i ekonomicznych. W ramach tej realizacji niezbędny będzie stała kontrola zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym, ich ocena i ewentualne okresowe aktualizacje studium.

- Do podstawowych instrumentów prowadzenia polityki przestrzennej określonej w studium, należą:
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
  - decyzje administracyjne
  - programy społeczno-gospodarcze,
  - szczegółowe i branżowe programy i koncepcje zawierające wytyczne do działalności przestrzennej.

Ustalanie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów należy do zadań własnych organów samorządowych i odbywa się na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowanych z uwzględnieniem zasad i kierunków polityki przestrzennej przyjętych w studium.

W przypadku braku planu, ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu odbywa się w drodze rozprawy administracyjnej i jest przedmiotem decyzji administracyjnej.

## 8. TERENY WYZNACZONE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Dla właściwego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przygotowania procesów inwestycyjnych zakłada się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić w pierwszej kolejności dla terenów:

- działalności gospodarczej w rejonie wsi Trzebów,
- nowych terenów budowlanych i części wsi Stary Żagań,
- nowych terenów budowlanych i części wsi Jelenin.

Ponadto, w momencie uaktywnienia się inwestorów plany miejscowe należy sporządzić dla terenów wskazanych w studium jako rezerwowe. Wskazane jest w dalszych etapach sporządzenie opracowań planistycznych dla poszczególnych wsi w gminie.

Dla właściwego kształtowania przestrzennego obszarów istniejącej zabudowy wiejskiej, w razie potrzeby - zwiększony ruch budowlany - powinno się opracować i przyjąć programy, koncepcje rehabilitacji zasobów oraz kierunków uzupełniania.

W mocy pozostają nadal plany miejscowe sporządzone dla terenów mieszkaniowych we wsiach Trzebów, Pożarów, Stary Żagań, Rudawica, Bożnów oraz plan miejscowości Tomaszowo.

W obszarze objętym zmianą studium, **zainicjowaną uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.** w zakresie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić plan miejscowy z uwagi na inwestycję związaną z eksploatacją złóż. Obszar, o którym mowa jest tożsamy z granicą opracowania zmiany studium w zakresie zagospodarowania przestrzennego, oznaczoną na rysunku studium.

Ponad to, w obszarze objętym zmianą studium, **zainicjowaną uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r. w zakresie** zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, które zostały pokazane na rysunku studium.

## 9. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- przyjęcie Gminy Żagań do wojewódzkiego systemu turystyki,
- objęcie Gminy zasięgiem Strefy Zrównoważonego Rozwoju,
- modernizacja drogi wojewódzkiej na odcinku Nowogród Bobrzański - Żagań, ze szczególnym uwzględnieniem budowy chodników we wsiach i podniesienia bezpieczeństwa pieszych,
- brak sieci gazyfikacji przewodowej,
- poprawa stanu technicznego oraz budowa nawierzchni dróg powiatowych,
- utrzymanie linii PKP na kierunku Żagań-Bolesławiec, Żagań-Nowa Sól-Wolsztyn,
- budowa programu wykorzystującego do celów turystyki rzekę Bóbr wraz z programem zbiorników retencyjnych w dolinie tej rzeki.

## WAŻNIEJSZE MATERIAŁY I OPRACOWANIA, Z KTÓRYCH KORZYSTANO

### W TRAKCIE SPORZĄDZANIA NINIEJSZEGO STUDIUM

1. Ekorozwój w Euroregionie Sprewa-Nysa-Bóbr - Pilotażowy program strukturalny - Gubin-Zielona Góra 1997r.
2. Opracowanie fizjograficzne dla gminy Żagań- TUP Wrocław 1986r.
3. Powszechna inwentaryzacja przyrodnicza gminy Żagań - LOP Zielona Góra 1995r.
4. Strategia dla rolnictwa i wsi województwa zielonogórskiego - Wojewoda Zielonogórskiego 1995r.
5. Studium zagospodarowania przestrzennego województwa zielonogórskiego - 1998r.
6. Strategia rozwoju województwa lubuskiego - Urząd Marszałkowski 2000r.
7. Pan-Europejska strategia różnorodności biologicznej i krajobrazowej - 1993r.
8. Program zwiększenia lesistości województwa zielonogórskiego na lata 1998-2020- Wojewoda Zielonogórski 1998r.
9. Bibliografia części historycznej:
  - K.Handke, G.Steller „Beschreibung der Schlesischen Kreise Sagan und Sprottau, Lippstadt 1968r.
  - G.Steller, Grund und Gutsherren im Firstentum Sagan 1400-1940, Sagan 1940r.
  - J.C.Knie, Alphabetisch-statistisch-topographische Uebersicht aller Dorfer, Flacken, Stadte und an der orte der Konigl. Preuss. Provinz Schlesien, Breslau 1829r.
10. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Żagań.
11. Inwentaryzacje, dokumentacja techniczna i informacje dodatkowe dotyczące wodociągów wiejskich, uzyskane w Zakładzie Usług Komunalnych w Dziętrzychowicach.

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań

12. Sprawozdanie M-06 za rok 1998 dotyczące wodociągów i kanalizacji.
13. Koncepcja programowa (aneks), dotycząca zaopatrzenia w wodę wsi Stara Kopernia i Nieradza - Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „INTER-WOD”, Zielona Góra 1998r.
14. Zestawienie ujęć wodociągowych na terenie gminy Żagań - materiały U.W.
15. Projekt monitoringu regionalnego zwykłych wód podziemnych woj. zielonogórskiego - Przedsiębiorstwo Geologiczne „PROXIMA” Wrocław 1994r.
16. Projekt techniczny na budowę oczyszczalni w Tomaszowie - PB-P „EKOSYSTEM” Zielona Góra 1993r.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomaszowo 1998r.
18. Zestawienie danych o kotłowniach w gminie Żagań -Urząd Gminy 1994r.
19. Studium programowe możliwości rozwoju gazyfikacji woj. zielonogórskiego - BSiPG „GAZOPROJEKT” Wrocław 1994r.
20. Stan środowiska w woj. lubuskim w latach 1997 - 1998 - WIOŚ Zielona Góra 1999r.
21. Inwentaryzacja istniejących i projektowanych zbiorników małej retencji na terenie gminy Żagań - BPWM Zielona Góra 1985r.
22. Plan ochrony od powodzi doliny rzeki Bóbr - „HYDROPROJEKT” Wrocław 1995r.
23. Zasięg wezbrań powodziowych oraz tereny zagrożone zalewem - „HYDROPROJEKT” Wrocław 1988r.
24. Budowa zbiornika wodnego „Grajówka” na rzece Bóbr w skojarzeniu z eksploatacją kruszywa naturalnego w granicach obszaru górniczego „Grajówka”, zbiornik „S” - „MENOS” w Warszawa.
25. Studium koncepcyjne zabezpieczenie miasta Żagania przed powodzią - CBSiPBW „HYDROPROJEKT” Poznań 1979r.
26. Narodowy Spis Powszechny
27. Prognoza Ludności Polski wg województw w latach 1998-2020, opracowana przez Główny Urząd Statystyczny w 1997r.
28. Informacje o napływie ludności - Urząd Statystyczny w Zielonej Górze
29. Materiały inwentaryzacyjne
30. Dane i informacje z Urzędu Gminy Żagań

Na potrzeby zmiany studium **zainicjowanej uchwałą Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r.**, wykorzystano następujące opracowania i materiały:

1. Uchwała Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań;
2. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań” przyjęte uchwałą Nr XIX/117/2000 Rady Gminy Żagań z dnia 8 września 2000 r.;
3. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, uchwalona przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz.1533);
4. Opracowanie ekofizjograficzne gminy Żagań, Wrocław 2014 r.;
5. Inwentaryzacja urbanistyczna obszaru opracowania, Żagań 2014 r.;
6. Aktualne opracowania planistyczne gminy udostępnione przez Urząd Gminy Żagań;
7. Wykaz stanowisk archeologicznych województwa lubuskiego zlokalizowanych na terenie gminy Żagań;
8. Rejestr form ochrony przyrody Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim zamieszczony w serwisie <http://gorzow.rdos.gov.pl>;
9. Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2013 r., Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2014 r.;
10. Rastrowa Mapa Podziału Hydrograficznego Polski, Zakład Hydrografii i Morfologii Koryt Rzecznych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej na zamówienie Ministra Środowiska i sfinansowana ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
11. Mapy zagrożenia powodziowego sporządzone przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, opublikowane w serwisie <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>;
12. Opracowania kartograficzne i inne dane zamieszczone w serwisie <http://maps.geoportal.gov.pl>;
13. Informacje zamieszczone w serwisie internetowym Państwowego Instytutu Geologicznego <http://geoportal.pgi.gov.pl> oraz serwisie <http://bazagis.pgi.gov.pl>;
14. „Techniczne warunki realizacji zabezpieczeń wyrobisk Kopalni Kruszywa Gryżyce w czasie przepływu wód wezbraniowych w dolinie rzeki Bóbr” „PPC” sp. zo.o., Wrocław styczeń 2013 r.;
15. Dokumentacja geologiczna złoża „Miodnica” pozyskana z Archiwum Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubuskiego;
16. Aktualne akty prawne pochodzące z bazy umieszczonej na stronie internetowej <http://isap.sejm.gov.pl>.

## SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

### **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM, ZAINICJOWANEJ UCHWAŁĄ NR XXXV/256/14 RADY GMINY ŻAGAŃ Z DNIA 23 KWIETNIA 2014 R.**

Pierwsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XIX/117/2000 Rady Gminy Żagań z dnia 8 września 2000 r. jest realizacją uchwały Nr XXXV/256/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany tego studium.

Zmiana studium dotyczy:

- aktualizacji dokumentu o udokumentowane złoża kopalin w obszarze granic administracyjnych gminy,
- zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębach Stary Żagań i Pożarów.

Zgodnie z przepisami określającymi zasady podejmowania, wykonywania oraz zakończenia działalności w zakresie wydobywania kopalin ze złóż dokonuje się aktualizacji studium o udokumentowane złoża kopalin:

- 9 udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego: Grajówka – Zbiornik p.N, Grajówka – Zbiornik p.S, Łozy II, Miodnica, Nowogród Bobrzański Zb.- Gorzupia Dln., Nowogród Bobrzański – Zb. P. Bobrówka, Nowogród Bobrzański - Zbiornik, Żagań-Miodnica, Żagań-Trzebów,
- 2 udokumentowane złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej: Pruszków i Żagań.

Zmiana studium w zakresie zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębach Stary Żagań i Pożarów podyktowana jest odstępieniem od realizacji wyznaczonego w studium obowiązującym zbiornika Grajówka na rzece Bóbr. W związku z powyższym tracą ważność wyznaczone w obowiązującym studium na terenach położonych w obrębach Stary Żagań i Pożarów kierunki zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym na rysunku studium obszarze zmiany w zakresie zagospodarowania przestrzennego, obejmującej fragmenty obrębów Stary Żagań i Pożarów, wprowadza się tereny:

- tereny eksploatacji surowców mineralnych **PG**
- tereny wód powierzchniowych **WS**
- tereny lasów **ZL**
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R**,

określając kierunki ich zagospodarowania przestrzennego.

Tereny eksploatacji surowców mineralnych PG wyznacza się w obszarach istniejącej kopalni w obrębie udokumentowanego złoża kopalin Grajówka Zb. S powiększone o tereny wydobywania perspektywicznego zlokalizowane w granicach udokumentowanego złoża kopalin Grajówka Zb. N. Wyznaczenie terenów eksploatacji surowców mineralnych jest zgodne z przyrodniczo – gospodarczym kierunkiem rozwoju województwa przyjętym w Zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, który zakłada, że rozwój będzie następował w oparciu o m.in. o eksploatację złóż: węgla brunatnego, gazu, ropy i innych surowców naturalnych zgodnie z koncesjami i programami rekultywacji terenów oraz o wyraźne poparcie ze strony władz samorządowych, prywatnego biznesu w kształtowaniu innowacyjności i konkurencyjności w działalności gospodarczej oraz związanej z eksploatacją i wykorzystaniem surowców występujących w regionie.

Tereny wód powierzchniowych **WS** wyznacza się w obszarze koryta rzeki Bóbr. Tereny lasów **ZL** wyznacza się w obszarach gruntów leśnych położonych wzdłuż wschodniego koryta rzeki Bóbr oraz w obszarach istniejących większych kompleksów gruntów leśnych. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R** wyznacza się w obszarach terenów rolnych, upraw polowych, uprawy ogrodniczych, sadowniczych, łąk i pastwisk.

Ponadto dokonuje się aktualizacji dokumentu o elementy występujące w obszarze zmiany studium w zakresie zagospodarowania przestrzennego:

- formy ochrony przyrody: Obszar chronionego krajobrazu Dolina Bobru, Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Dolnego Bobru,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i występuje raz na 500 lat.