

Projekt

z dnia 20 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Żagań o statusie miejskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z uchwałą nr LXXV/554/2024 Rady Miasta Żagań z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Żagań, Rada Miasta Żagań uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się plan ogólny Gminy Żagań o statusie miejskim, zwany dalej "planem ogólnym".

2. Plan ogólny obejmuje obszar Gminy Żagań o statusie miejskim w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik – plan ogólny w postaci danych przestrzennych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Żagań

Krzysztof Sieńko

Załącznik nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Żagań

z dnia 2026 r.

Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę



BURMISTRZ MIASTA ŻAGAŃ

PLAN OGÓLNY MIASTA ŻAGAŃ
Uzasadnienie

Studio Urbanistyczne Ewa Kania
Zespół autorski:
mgr Małgorzata Sadowska
mgr inż. Paulina Stadler
dr hab. inż. Anna Bazan - Krzywoszańska
mgr inż. arch. Ewa Kania

Spis treści

WSTĘP4

1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ5
 - 1.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO5
 - 1.2. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA ŻAGAŃ NA LATA 2021-20317
 - 1.3. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO8
 - 1.4. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY11
 - 1.5. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU19
 - 1.6. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH19
 - 1.7. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY19
 - 1.8. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY19
 - 1.9. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH25
 - 1.10. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI27
 - 1.11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI27
 - 1.12. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ27
 - 1.13. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ28
 - 1.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE44
 - 1.15. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE44
 - 1.16. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA45
 - 1.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI45
 - 1.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI45
 - 1.19. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ46
 - 1.20. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE46
 - 1.21. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ49
 - 1.22. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO49
 - 1.23. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU49
 - 1.24. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE52
2. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE54
3. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY55
4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŻAGAŃ56

4.1. STREFY PLANISTYCZNE W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.56

4.2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ⁵⁸

4.3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE⁵⁹

80

80

WSTĘP

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z art. 13a ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.). Opracowanie to sporządzone jest dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 poz. 1130 t.j.) wraz z projektem planu ogólnego miasta Żagań sporządza się uzasadnienie ww. dokumentu.

Projekt planu ogólnego miasta Żagań sporządzony został na podstawie uchwały nr LXXV/554/2024 Rady Miasta Żagań z dnia 28 marca 2024 r. w związku z art. 13i ust. 3 pkt 2 ustawy. Zasadność przystąpienia do realizacji planu ogólnego wynika z obowiązku, jaki na gminę został nałożony przez ustawodawcę, w związku z art. 13a ustawy.

Granice opracowania planu ogólnego miasta Żagań stanowią granice administracyjne gminy. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.) oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu wejścia w życie planu ogólnego miasta Żagań tracą moc ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań przyjęte na podstawie Uchwały nr XXIV/70/2020 Rada Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym art. 13 b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach treści planu ogólnego miasta Żagań uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- a) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- b) znajdujące się na obszarze gminy: formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, obszary gruntów zmeliorowanych, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, tereny zamknięte i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- c) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- d) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- e) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 *zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami* ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- f) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Na podstawie art. 13 h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym treść uzasadnienia planu ogólnego, zawiera w swej treści, w części tekstowej wyjaśnienia:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d *wyznaczanie stref planistycznych* ust. 1 albo 3;

- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b *określanie ustaleń planu ogólnego gminy*.

W części graficznej uzasadnienie stanowi prezentację graficzną następujących treści:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a *zbiory danych przestrzennych* ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 *bazy danych i opracowania kartograficzne* ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b *określanie ustaleń planu ogólnego gminy* pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 *geoportal infrastruktury informacji przestrzennej* ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ

1.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego został przyjęty uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz.Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018r. poz. 1163). Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego jest dokumentem uchwalanym przez Sejmik Województwa Lubuskiego, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego samorządu województwa. Wraz ze strategią rozwoju województwa stanowi on podstawę prowadzenia polityki rozwoju. W Planie wskazane zostało między innymi rozmieszczenie istniejących oraz planowanych elementów zagospodarowania przestrzennego w zakresie: sieci osadniczej, systemów transportowych, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych, kulturowych, krajobrazu i uzdrowisk oraz ochrony przeciwpowodziowej. Elementem Planu jest również rozmieszczenie planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z obowiązujących dokumentów rządowych oraz dokumentów Samorządu Województwa Lubuskiego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa stanowi podstawę dla: uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy, opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej, zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych, współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych, konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich, opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) uchwalony uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163) dla miasta Żagań zakłada realizację takich inwestycji jak:

- 1) Rozbudowa i modernizacja infrastruktury linii kolejowych 275 na odcinku gr.województwa - Żagań oraz linii 14 na odcinku Żagań - Żary – Forst;
- 2) Działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego;
- 3) Budowa obwodnicy Żagania w ciągu DW296 - dojazd w kierunku węzła na autostradzie A-18 oraz A-4.
- 4) Koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego m. Żagań wraz z ujściowym odcinkiem rz. Czarna Wielka. Opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego.

Kluczowe aspekty dotyczące Żagania w PZPWL:

- 1) Miejski Obszar Funkcjonalny Żary-Żagań (MOF Żary-Żagań):

Żagań, wraz z Żarami, tworzy MOF, który jest jednym z głównych obszarów rozwoju w regionie. Plan zakłada zintegrowane podejście do planowania przestrzennego, mające na celu wzmocnienie funkcji miejskich, poprawę infrastruktury oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Jednym z czterech wyznaczonych w województwie lubuskim ośrodków subregionalnych jest Żary-Żagań (26 188 mieszkańców, pow. 40 km²). Miejski obszar funkcjonalny ośrodka subregionalnego Żary-Żagań położony jest w południowej części województwa lubuskiego. Cały obszar liczy 801 km² powierzchni, którą zamieszkuje niecałe 91 tys. osób. Gęstość zaludnienia wynosi 113 os./km². Miasta sklasyfikowane jako rdzenie oddalone są od siebie zaledwie o 15 km i uzupełniają się wzajemnie pełnionymi funkcjami, co stwarza wyjątkową sytuację na tle województwa.

2) Infrastruktura transportowa:

Plan przewiduje rozwój i modernizację sieci transportowej, w tym dróg i linii kolejowych, aby poprawić dostępność komunikacyjną Żagania. Zgodnie z podjętymi do realizacji inwestycjami; wskazuje się na potrzebę ponownej analizy w zakresie inwestycji pn. „Stworzenie korytarza (położonego na zachód od S-3) złożonego z dróg wojewódzkich o parametrach klasy G, łączących takie ośrodki jak: Iłowa – Żagań – Krosno Odrzańskie – Sulęcín – Gorzów Wielkopolski”. Do realizacji celów strategicznych wyznaczonych w PZWL jako 2 z 25 inwestycji, które mają co najmniej regionalny charakter, są zgodne z dokumentami strategicznymi t.j. modernizacja połączeń drogi S3 z Nowej Soli przez Koźuchów i Żagań/Szprotawę z autostradami A18/A4 oraz rozbudowa i modernizacja infrastruktury linii kolejowych nr 275 na odcinku Miłkowice – Żagań oraz linii nr 14 na odcinku Żagań – Żary – Forst.

W ramach zadań znajdujących się na liście rezerwowej Zarząd Dróg Wojewódzkich planuje: zmodernizować DW296 na odcinku Stypułów – Żagań od km 10+500 do km 25+000, wybudować obwodnicę Żagania w ciągu DW296 – dojazd w kierunku węzła na autostradzie A18 oraz A4;

3) Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu (rekomendacje):

- Rozbudowa i modernizacja infrastruktury linii kolejowych 275 na odcinku gr. województwa – Żagań oraz linii 14 na odcinku Żagań – Żary – Forst;
- Modernizacja DW296 na odc. Stypułów – Żagań (10+500-25+000);
- Modernizacja linii kolejowej nr 282 na odcinku Żagań – Węgliniec;
- Modernizacja połączeń drogi S3 z Nowej Soli przez Koźuchów i Żagań/Szprotawę z autostradami A18/A4.

4) Ochrona środowiska i dziedzictwa kulturowego:

PZPWL uwzględnia konieczność ochrony cennych przyrodniczo terenów wokół Żagania oraz zachowania dziedzictwa kulturowego miasta. Planowane działania mają na celu zrównoważony rozwój, który harmonijnie łączy potrzeby gospodarcze z ochroną środowiska i wartości historycznych.

Ponadto pod względem kultury i turystyki województwo lubuskie, w tym obszar objęty opracowaniem, wyróżnia się na tle Europy m.in.:

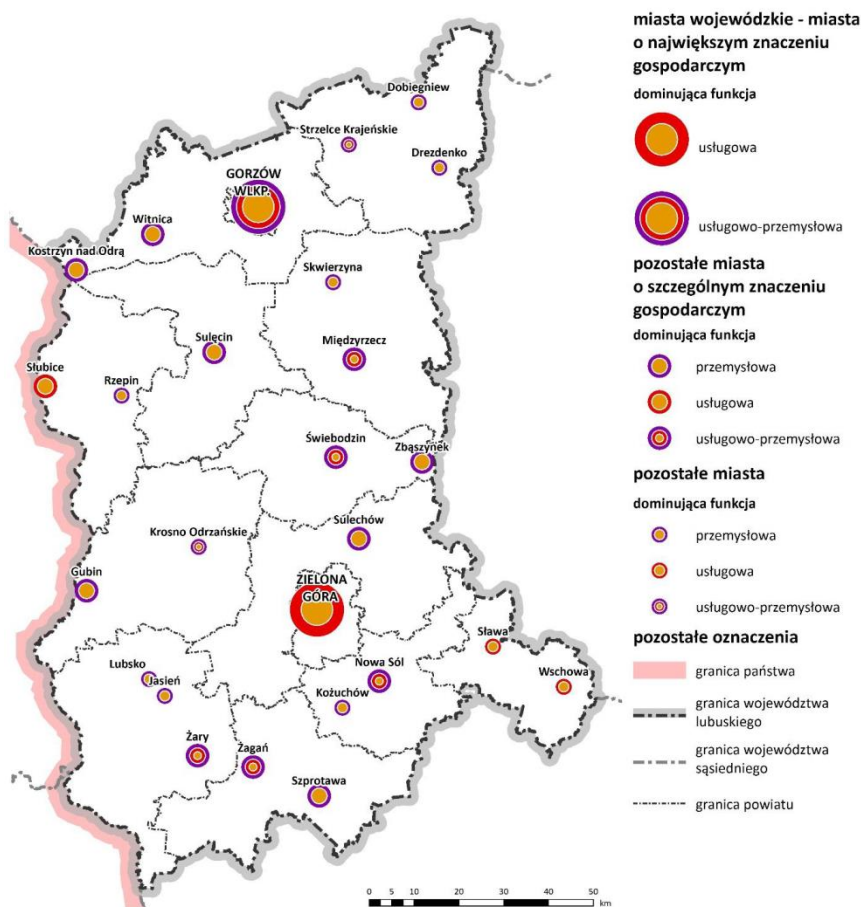
- szlakiem architektury barokowej – na szlaku uwzględnione zostały tylko najwybitniejsze dzieła architektury barokowej, kościoły i pałace w: Brodach, Żarach, Żaganiu, Brzeźnicy, Szprotawie (ratusz) Długiem, Lasocinie, Bojadłach, Wschowie, Zaborze, Gościkowie, Rokitnie;
- szlakiem gotyckich kościołów farnych – szlak dzieli się na część południową i północną. Część południowa obejmuje kościoły na trasie Zielona Góra – Gubin – Żary – Żagań – Szprotawa – Koźuchów – Nowe Miasteczko. Odcinek północny prowadzi z Sulechowa do Świebodzina, Ośna Lubuskiego, Międzyrzecza, Skwierzyny, Gorzowa Wlkp., Strzelec Kraj. i Dobiegniewa;

Do głównych form turystyki uprawianej na terenie województwa lubuskiego oraz najważniejszych ośrodków turystycznych należą: turystyka kulturowa Żagań – tematyczne szlaki kulturowe: Żagański Szlak Książęcy. Szlaki turystyki krajoznawczej o znaczeniu regionalnym: Szlak Dziedzictwa Kulturowego Augustianów Żagańskich, Szlak Dziedzictwa Kulturowego Żagania.

5) Rozwój gospodarczy i społeczny:

Plan zakłada wspieranie lokalnej gospodarki poprzez tworzenie warunków sprzyjających inwestycjom, rozwój sektora usług oraz poprawę jakości życia mieszkańców. W ramach MOF Żary-Żagań przewiduje się realizację projektów mających na celu podniesienie konkurencyjności regionu.

Ryc. 1. Ośrodki gospodarcze



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, s. 136.

1.2. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA ŻAGAŃ NA LATA 2021-2031

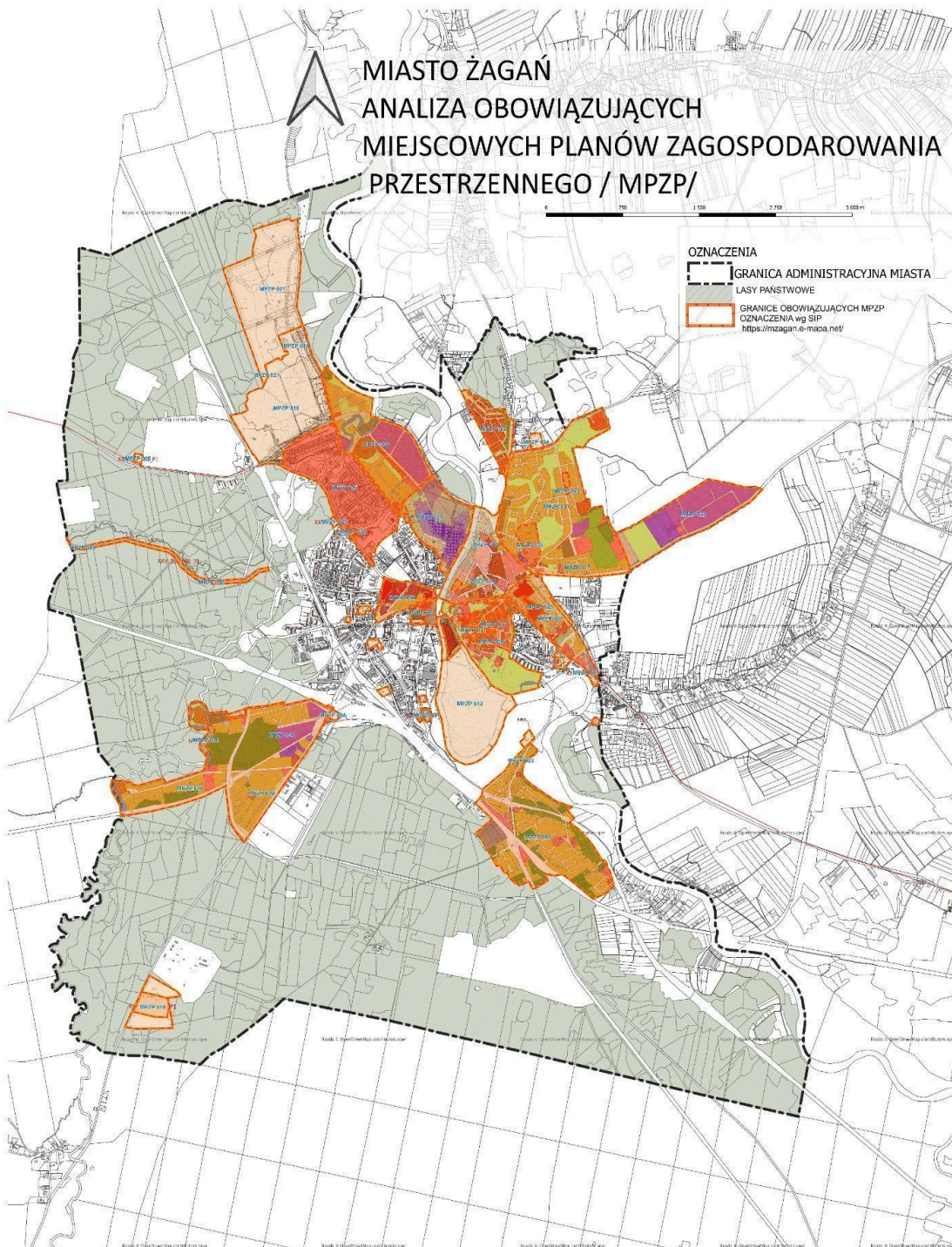
Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej zawarte w Strategii Rozwoju Miasta Żagań podjętej uchwałą nr XXXIX/233/2021 Rady Miasta Żagań z dnia 20.12.2021r.

Rekomendacje dla polityki przestrzennej brzmią następująco:

- 1) Kontrolowany proces suburbanizacji - opracowanie i aktualizowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego począwszy najintensywniejszymi zmianami użytkowania.
- 2) Zrównoważone gospodarowanie przestrzenią - w szczególności w zakresie przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową poprzez zapobieganie antropopresji na terenach cennych przyrodniczo,
- 3) Wielowymiarowy rozwój społeczno - gospodarczy - oparty na procesach rozwojowych funkcji obszarów o wysokim potencjale,
- 4) Kierowanie się zasadami ładu przestrzennego w planowaniu przestrzeni w aspekcie estetycznym, społecznym, gospodarczym, środowiskowym i funkcjonalnym,
- 5) Zapewnienie spójności w planowaniu przestrzennym w układzie wertykalnym: na poziomie lokalnym ze szczeblem krajowym i regionalnym - uwzględnienie w planowaniu rozwoju przestrzennego inwestycji krajowych i wojewódzkich,
- 6) Zapewnienie spójności w planowaniu przestrzennym w układzie horyzontalnym: uwzględnienie i konsultowanie dokumentów planistycznych sąsiednich gmin w celu zapewnienia ciągłości struktur przestrzennych,
- 7) Budowanie poparcia społecznego w gospodarowaniu przestrzenią – prowadzenie jawnych i dostępnych dla mieszkańców konsultacji społecznych w zakresie planowania inwestycji, opracowywania dokumentów planistycznych,
- 8) Wykorzystanie korzyści osi rozwojowej Żagania – racjonalne gospodarowanie przestrzenią w celu zapewnienia odpowiedniej przepustowości dróg i wyznaczenia przestrzeni dla działalności gospodarczej.

1.3. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ryc. 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne

Tabela. 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Żagań

| Oznaczenie | Nazwa | Pow.[ha] | Data Uchwały | Numer Uchwały |
|------------|---|----------|--------------|---------------|
| SUiKZP | w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań | 4039 | 2020-12-11 | XXIV/70/2020 |
| 1 | w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania | 1.22 | 1998-03-26 | XXXIV/53/97 |
| 2 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul. Starowiejskiej w Żaganiu | 16.99 | 1998-03-26 | XXXIX/7/98 |
| 3 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul. Starowiejskiej w Żaganiu | 94.22 | 1998-12-17 | VI/14/98 |
| 4 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania | 10.19 | 1999-05-27 | IX/56/99 |
| 5 | w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania | 0.99 | 2001-03-01 | XXVII/5/2001 |
| 6 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu | 27.06 | 2003-01-23 | V/34/2003 |
| 7 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu pomiędzy ul. J. Piłsudskiego, a projektowaną obwodnicą komunikacyjną | 7,36 | 2003-05-29 | IX/83/2003 |
| 8 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia na części trasy wraz z infrastrukturą kontrolno-pomiarową, kablem transmisji danych i stacją redukcyjną, w granicach administracyjnych miasta Żagań | 6,56 | 2005-01-27 | XXVI/5/2005 |
| 9 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w kwartale ulic | 1,79 | 2006-06-22 | XLIV/48/2006 |
| 10 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego | 68.54 | 2006-07-24 | XLV/56/2006 |
| 12 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej- „Bażanciarnia” w Żaganiu | 54.84 | 2007-03-29 | VIII/16/2007 |
| 13 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Łąk Staromiejskich" w Żaganiu | 18.2 | 2007-05-31 | X/49/2007 |
| 16 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu | 58.66 | 2008-03-27 | XXIII/33/2008 |
| 17 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedle Łąkowa” w Żaganiu | 104.88 | 2009-03-26 | XL/75/09 |

| | | | | |
|----|--|--------|------------|----------------------|
| 18 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu przy ulicy Lotników Alianckich | 18.09 | 2009-05-28 | XLII/110/09 |
| 19 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu | 1.21 | 2010-02-25 | LIII/16/2010 |
| 20 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Kolonia Laski w Żaganiu | 113.76 | 2010-06-29 | LVIII/70/2010 |
| 21 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ul. Bolesława Chrobrego | 68.04 | 2010-06-29 | LVIII/72/2010 |
| 22 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nowego cmentarza komunalnego oraz terenów inwestycyjnych usługowo - przemysłowo - składowych przy ulicy Kożuchowskiej | 35.88 | 2011-01-27 | IV/4/2011 |
| 24 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej „Bażanciarnia” w Żaganiu | 4.53 | 2011-06-30 | IX/79/2011 |
| 25 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną | 20.48 | 2011-12-16 | XV/124/2011 |
| 26 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa, Traugutta | 3,15 | 2012-08-31 | <u>XXVII/58/2012</u> |
| 27 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu | 34.67 | 2012-08-31 | XXVII/59/2012 |
| 29 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedle Łąkowa” w Żaganiu | 0.18 | 2013-06-27 | XLIII/71/2013 |
| 30 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Kolonia Laski w Żaganiu | 1.7 | 2014-12-29 | IV/26/2014 |
| 32 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód | 5.98 | 2014-04-24 | LVIII/43/2014 |
| 33 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu „Łąk Staromiejskich” w Żaganiu | 0.64 | 2014-05-15 | LIX/54/2014 |
| 34 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód – obszar A | 6.25 | 2016-03-25 | XXI/23/2016 |

| | | | | |
|----|---|-------|------------|-----------------|
| 35 | w sprawie uchwalenia zmiany części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu | 6.38 | 2018-01-26 | LI/18/2018 |
| 37 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu - obszar A | 16.77 | 2018-10-19 | LVIII/92/2018 |
| 38 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Łąk Staromiejskich II” w Żaganiu | 24.78 | 2019-11-28 | XIII/92/2019 |
| 39 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu | 60.94 | 2022-02-25 | XLI/254/2022 |
| 40 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Cichej w Żaganiu | 1 | 2022-04-29 | XLIV/279/2022 |
| 41 | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bema – Sosnowa w Żaganiu | 80.35 | 2022-10-28 | LI/337/2022 |
| 42 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Graniczna i Kożuchowska w Żaganiu | 15.97 | 2022-12-29 | LVII/368/2022 |
| 43 | w sprawie uchwalenia zmiany części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu | 0.54 | 2023-09-27 | LXIII/419/2023 |
| 44 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Porzeczkowa i Malinowa w Żaganiu | 0.42 | 2023-09-27 | LXVIII/477/2023 |
| 46 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu – obszar A | 0.35 | 2024-01-26 | LXXIII/533/2024 |
| 47 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Zamkowej w Żaganiu | 0.63 | 2024-03-28 | LXXV/555/2024 |
| 48 | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedle Łąkowa” w Żaganiu | 2.02 | 2024-06-25 | III/32/2024 |
| 49 | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa | 0.05 | 2024-06-25 | III/35/2024 |

Żagań prowadzi politykę i gospodarkę przestrzenną na podstawie dokumentów: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań o statusie miejskim obejmują obszar 9.640,88 ha, co stanowi 23,9% powierzchni Gminy.

1.4. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Spośród form ochrony przyrody wyszczególnionych w art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. Nr 92 poz. 880) na terenie miasta Żagań występują: obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody oraz gatunkowa ochrona roślin i zwierząt.

Obszary Natura 2000:

Żagań i okolice znajdują się w zasięgu europejskiej sieci obszarów Natura 2000, które chronią siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt o znaczeniu europejskim. Obszar Natura 2000 „Dolina Bobru” obejmuje fragmenty rzeki Bóbr i jej dolinę. Celem ochrony jest zachowanie siedlisk wodnych i leśnych oraz gatunków związanych z wodami i terenami podmokłymi.

Tabela. 2. Obszary Natura 2000

| LP | NAZWA | KOD | KOD INSPIRE |
|----|----------------------|-----------|-------------------------------|
| 1 | Dolina Dolnego Bobru | PLH080068 | PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH080068.H |
| 2 | Małomickie Łęgi | PLH080046 | PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH080046.H |

Źródło: Opracowanie własne

Małomickie Łęgi (PLH080046) Obejmuje cenne siedliska łąkowe oraz inne ekosystemy wilgotne, stanowiące siedlisko dla wielu chronionych gatunków roślin i zwierząt.

Dolina Dolnego Bobru (PLH080068) stanowiący ostoję dla wielu gatunków ptaków, w tym gatunków zagrożonych i rzadkich.

Obszary Natura 2000 w granicach Żagania mają na celu ochronę różnorodności biologicznej poprzez zachowanie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków o znaczeniu europejskim. Wszelkie działania inwestycyjne i gospodarcze na tych terenach podlegają ścisłym regulacjom, aby nie naruszać ich integralności ekologicznej. zabudowa, przemysł, czy rolnictwo.

Parki krajobrazowe:

Na terenie miasta Żagań nie ma parków krajobrazowych w rozumieniu obszarów chronionych o znaczeniu regionalnym czy krajowym.

Obszar Chronionego Krajobrazu

Według art. 23 ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 roku „obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych”.

W granicach administracyjnych miasta Żagań znajdują się dwa Obszary Chronionego Krajobrazu (OChK):

- **Dolina Bobru** - obszar ten utworzony na mocy Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego Całkowita powierzchnia obszaru objętego ochroną wynosi 11863,53 ha. W granicach administracyjnych Żagania ochroną objęto dolinę rzeki Bóbr w południowo –wschodniej części miasta (pomiędzy liniami kolejowymi w kierunku Głogowa i Legnicy) oraz w północnej części miasta (począwszy od drogi krajowej nr 12 i ogródków działkowych).
- **Bory Dolnośląskie** - obszar ten objęto ochroną na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz.Wojew. Lub. Nr 9 poz. 172 z 28 lutego 2005 roku). Całkowita powierzchnia obszaru objętego ochroną wynosi 21 092,66 ha. W granicach administracyjnych Żagania ochroną objęto kompleksy leśne na południe od osiedla Kolonia Laski i byłych Obozów Jenieckich „Stalag VIII C” i „Stalag Luft III”. Należy nadmienić, że są to najbardziej na północ wysunięte obszary Borów Dolnośląskich, objętych ochroną w postaci OChK.

Tabela. 3. Miasto Żagań – wykaz pomników przyrody.

| Lp | Nazwa | Obwód w cm | Wysokość w m | Nr działki |
|----|-----------------------------------|--|--------------|------------|
| 1 | Sosna czarna | 239 | 15 | 796 |
| 2 | Buk zwyczajny (odmiana purpurowa) | 499 | 20 | 796 |
| 3 | Dąb szypułkowy | 493 | 30 | 3909 |
| 4 | Dąb szypułkowy | 425 | 28 | 2447 |
| 5 | Dąb szypułkowy | 500 | 28 | 2447 |
| 6 | Głaz narzutowy | granit o wymiarach: gł. 3 m, wys. 1,5 m, szer. 1,6 m | | 799 |
| 7 | Dąb | 635 | 15 | 811 |
| 8 | Grupa platanów | 530 | bd | 799 |
| | | 430 | | |
| | | 420 | | |
| | | 450 | | |
| | | 550 | | |
| 9 | Buk zwyczajny | 280 | 23 | 799 |
| 10 | Grupa platanów | 350 | 24 | 799 |
| | | 350 | 24 | |
| | | 360 | 24 | |
| | | 340 | 24 | |
| 11 | Lipa drobnolistna | 345 | 23 | 799 |
| 12 | Grupa platanów | 360 | 19 | 799 |
| | | 360 | 24 | |
| 13 | Choina kanadyjska | 270 | 24 | 799 |
| 14 | Grupa platanów | 360 | 22 | 799 |
| | | 560 | 25 | |
| | | 360 | 22 | |
| | | 320 | 22 | |
| 15 | Grupa dębów | 350 | 21 | 811 |
| | | 350 | 21 | |
| | | 390 | 25 | |
| | | 400 | 25 | |
| | | 400 | 25 | |
| 16 | Jałowiec wirginijski | 185 | 13 | 799 |
| 17 | Platan klonolistny | 630 | 28 | 930/7 |

Źródło: Centralny rejestr form ochrony przyrody

Ochrona gatunkowa fauny i flory

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

Miasto Żagań nie posiada opracowanej inwentaryzacji przyrodniczej w związku z powyższym nie ma możliwości przedstawienia pełnej listy gatunków fauny i flory podlegającej ochronie.

Elementy systemu ECONET – PL

Jedną z ważniejszych inicjatyw krajów Wspólnoty Europejskiej, przyczyniającą się do integracji współpracy w dziedzinie ochrony przyrody jest koncepcja utworzenia Europejskiej Sieci Ekologicznej (ECONET). Sieć ECONET mają stanowić obszary powiązane przestrzennie i funkcjonalnie oraz objęte różnymi, wzajemnie się uzupełniającymi formami ochrony przyrody.

Zasadniczymi elementami sieci są: obszary węzłowe, w których wyróżniono biocentra i strefy buforowe; korytarze ekologiczne.

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

- a) międzynarodowe korytarze ekologiczne:
 - 17m – Lubuski Odry;
- b) krajowe obszary węzłowe:
 - 9K – Borów Dolnośląskich;
 - 33K – Wzgórz Dalkowskich

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

Parki miejskie

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

Na terenie miasta Żagań zlokalizowane są 3 parki miejskie:

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

Pozostałe elementy środowiska przyrodniczego podlegające ochronie

Na podstawie przepisów ogólnych ochronie na omawianym terenie podlegają: **lasy i grunty leśne**.

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

Na terenie Nadleśnictwa Lipinki istnieje szereg obszarów i obiektów, które ze względu na swoje walory przyrodnicze, wymagają zachowania i ochrony oraz ramach realizacji Krajowego Programu Zwiększania Lesistości wzmocnienie terenów przeznaczonych do zalesiania .

W obecnym Programie Ochrony Przyrody, na terenie gminy zlokalizowane są:

- a) obszar Natura 2000 „Dolina Dolnego Bobru” PLH080068,
- b) obszar chronionego krajobrazu „Dolina Bobru”,
- c) pomnik przyrody - dąb szypułkowy w oddz. 188-k, w Leśnictwie Żagań
- d) siedliska przyrodnicze oznaczone kodami:
 - 9190-kwaśna dąbrowa,
 - 91F0 - Łęgowe lasy dębowo - wiązowo - jesionowe,
 - 9170 - grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny,
 - 3150 starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne,
 - 6430 - ziołorośla górskie.

Zieleń urządzona

zieleń urządzona na terenie miasta reprezentowana jest przede wszystkim w formie zieleni parkowej, alei szpalerów przydrożnych, zieleni cmentarnej i przykościelnej oraz dodatkowo w formie obiektów zieleni miejskiej, ogólnodostępnej, o funkcjach rekreacyjnych i estetycznych (zieleńce, boiska trawiaste) oraz zieleni przyzagrodowej (w północnej i południowej części miasta).

Gleby klas III – IVa;

Stosownie do ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 95, 16, 78 z późniejszymi zmianami ochronie podlegają kompleksy użytków rolnych z glebami zaliczonymi do wysokich klas bonitacyjnych (klasy I

– IV). Na terenie miasta dominują gleby o niskich walorach dla rolnictwa. Gleby o wysokiej wartości bonitacyjnej (klasy III – IVa) stanowią 15% ogólnej powierzchni gruntów ornych (72ha) oraz 54% ogólnej powierzchni użytków zielonych (76ha w klasach III – IV). W związku z powyższym praktycznie 1/7 powierzchni gruntów ornych oraz 1/2 powierzchni użytków zielonych podlega ochronie, a ewentualny rozwój przestrzenny w tym miejscach wymaga ingerencji w ochronę gleb. Wykorzystanie gruntów chronionych na cele nierolne, przy projektowanym obszarze powyżej 0,5ha wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rolnictwa. Użytki rolne klasy IV o powierzchni większej niż 1ha mogą być wykorzystane na cele nierolne i nieleśne za zgodą wojewody.

Udokumentowane złoża

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

Tabela. 4. Wykaz udokumentowanych złóż na terenie Gminy Żagań o statusie miejskim

| LP | SYMBOL | NR ZŁOŻA | NAZWA ZŁOŻA | KOPALINA | NADZÓR GÓRNICZY |
|----|--------|----------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | KN | 4376 | Grajówka-Zbiornik p.S | PIASKI I ŻWIRY | Okręgowy Urząd Górniczy - Poznań |
| 2 | IB | 2349 | Żagań | SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ | Okręgowy Urząd Górniczy - Poznań |
| 3 | KN | 6255 | Grajówka - Zbiornik Pole Północne | PIASKI I ŻWIRY | Okręgowy Urząd Górniczy - Poznań |
| 4 | KN | 6049 | Gryżyce I | PIASKI I ŻWIRY | Okręgowy Urząd Górniczy - Poznań |
| 5 | KN | 1811 | Żagań I i II | PIASKI I ŻWIRY | Okręgowy Urząd Górniczy - Poznań |

Źródło: <https://baza.pgi.gov.pl/geoportall/geologia>

Przed przystąpieniem do wydobywania kopaliny, zgodnie z art. 54, przedsiębiorca, na podstawie dokumentacji geologicznej oraz warunków określonych w koncesji, sporządza projekt zagospodarowania złoża.

Projekt zagospodarowania złoża powinien określać zamierzenia w zakresie:

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

Wody powierzchniowe

Rzeka Bóbr stanowi główny ciek wodny miasta. W rejonie Żagania Bóbr jest rzeką uregulowaną i ma charakter lekko meandrujący. Bóbr jest rzeką niziną, o reżimie hydrologicznym zmienionym oddziaływaniem gospodarki wodnej na zbiornikach retencyjnych w wyższym biegu. Rzeka dzieli się na dwa ramiona, a jej wody są podpiętrzane. Ramię wschodnie jest utworzone sztucznie. Bóbr charakteryzuje się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania.

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

Ochrona wód polega na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami przez zapobieganie naruszaniu równowagi przyrodniczej i przeciwdziałanie wywoływaniu w wodach zmian powodujących ich nieprzydatność dla ludzi, świata roślinnego i zwierzęcego oraz gospodarki narodowej.

Ochronie podlegają wody śródlądowe powierzchniowe i podziemne oraz obszary ich zasilania.

Znajdujące się na rzece Bóbr budowle hydrotechniczne: elektrownia wodna „Żagań – I”, elektrownia wodna „Żagań – II”, jaz burzowy (na kanale), oddziałują na środowisko wodne, powodując ograniczenia w przepływie wody, nadmierne napowietrzenie wody oraz zanieczyszczenie.

Powietrze

Zgodnie z podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. 2012r., poz 914) powiat żagański znajduje się w strefie PL0803 T . Na podstawie danych zgromadzonych w ocenie rocznej za 2022 rok w strefach województwa lubuskiego pomiary imisji wykazały, że głównym problemem w zakresie zanieczyszczenia powietrza zarówno w Żaganiu jak i całym województwie lubuskim są obserwowane wysokie stężenia zawartego pyłu zawieszonym PM10 benzo(a)pirenu przekraczające poziomy dopuszczalne i docelowe określone w przepisach.

Ochrona krajobrazu

Struktura przestrzenna krajobrazu jest jednym z ważniejszych czynników wpływających na wartość przyrodniczą obszaru.

Najważniejszymi elementami krajobrazu, które powinny podlegać ochronie są:

- lasy, większe zadrzewienia nieleśne,
- zadrzewienia śródpolne,
- pasy zieleni wzdłuż dróg i cieków wodnych,
- naturalne łąki w dolinach rzecznych,
- koryta rzek.

Ochrona wolnych od przemysłu, budownictwa, infrastruktury technicznej i użytkowania rolniczego dolin rzecznych bez obwałowań lub z wałami odsuniętymi daleko od rzeki, zapewnia nie tylko prawidłowe funkcjonowanie środowiska, ale także sprzyja lepszemu zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu miejscowości położonych w dolinach rzecznych, ochronie wód rzek przed zanieczyszczeniami obszarowymi pochodzenia rolniczego i samooczyszczaniu się tych wód.

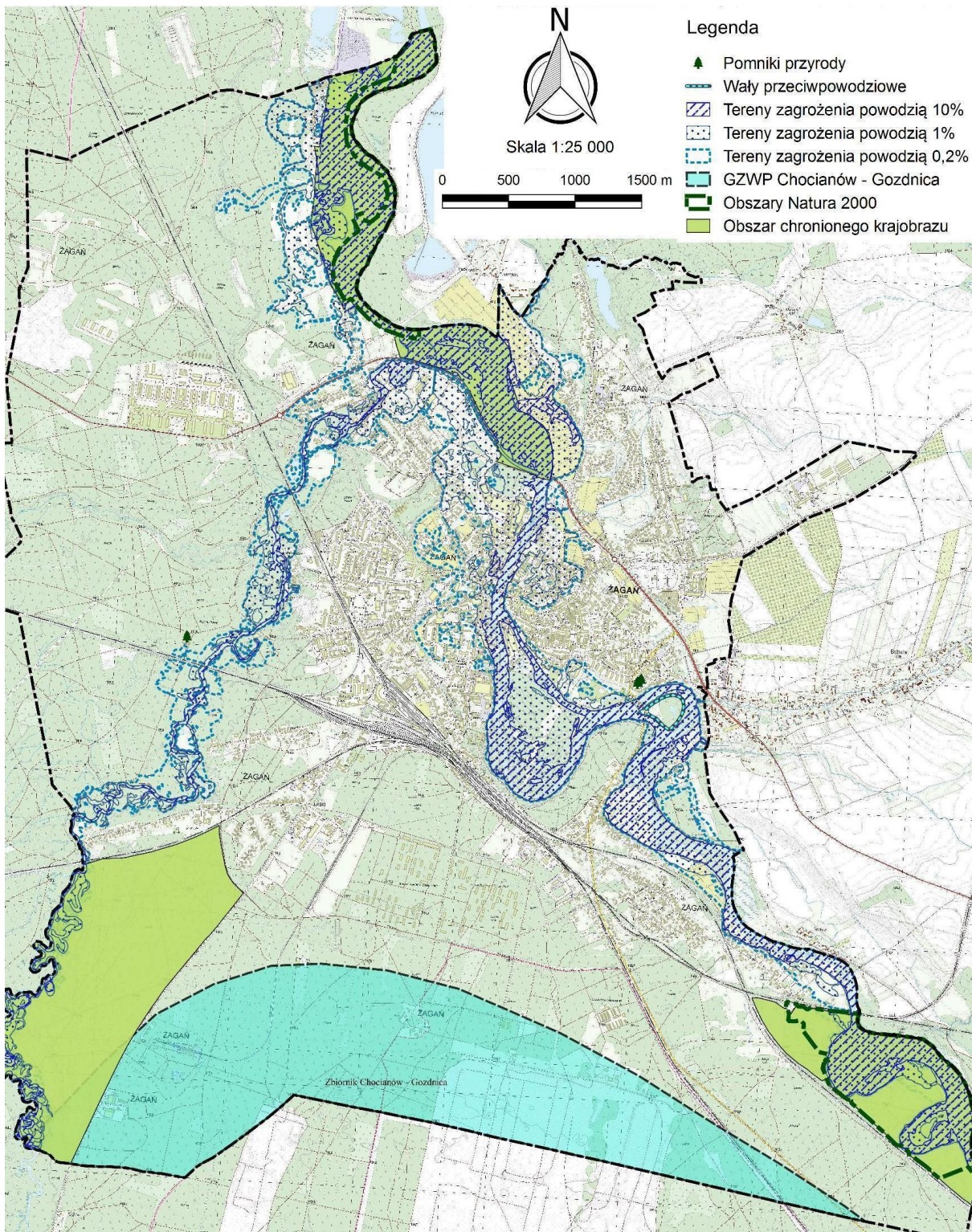
W Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego dla obszaru Miasta Żagań wyodrębniono typy krajobrazu:

- krajobraz dolin (Doliny Środkowego Bobru)
- krajobraz równinny (Doliny Środkowego Bobru)
- krajobraz falisty (Doliny Środkowego Bobru)
- krajobraz pagórkowaty (Wzgórza Dałkowskie)

Struktura przestrzenna krajobrazu musi być odpowiednio uwzględniana w procesie planowania przestrzennego. Zachowaniu najistotniejszych obszarów o cennych walorach krajobrazowych służy tworzenie form ochrony przyrody wymienionych w art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. Nr 92 poz. 880)

W strukturze przestrzennej ochronie prawnej podlega strefa ochrony krajobrazowej zespołu urbanistycznego Żagania (500m) wpisanego do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169. Warunki ochrony wynikają z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (Dz.U. 2024 poz. 1292)

Ryc. 4. Formy ochrony przyrody na terenie Żagania oraz pozostałe uwarunkowania przyrodnicze



Źródło: opracowanie własne

1.5. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Miasto Żagań, położone nad rzeką Bóbr, jest narażone na ryzyko powodziowe, co podkreśla znaczenie infrastruktury przeciwpowodziowej oraz znajomości obszarów szczególnego zagrożenia.

Mapy zagrożenia powodziowego dla Żagania są dostępne na Hydroportalu pod adresem https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZP oraz w Systemie Informacji Przestrzennej miasta. Można je znaleźć na stronie mzagan.e-mapa.net. Mapy te przedstawiają obszary zagrożenia powodzią, w tym przede wszystkim obszary szczególnego zagrożenia powodzią

W Żaganiu istnieje system wałów przeciwpowodziowych chroniących miasto przed zalaniem. Łączna długość wałów na rzece Bóbr wynosi około 1 440 metrów. Są to wały o nazwie ewidencyjnej 21L, 26P, 27P, a także mur oporowy pełniący m.in. funkcję przeciwpowodziową rzeki Bóbr. Wał 21L o długości 764m zlokalizowany jest na odcinku rzeki Bóbr w km 78+500-79+300, wał 26P o długości 196m na odcinku rzeki Bóbr w km 78+000-78+100, a wał 27P o długości 480m na odcinku rzeki w km 79+400-79+900. Mur oporowy przebiega przy korycie rzeki na lewym brzegu w km 75+250 – 75+495 (początek N51°37'06.1"E15°18'.56.5 koniec N51°37'13.4" E15°19'01.2)

Należy jednak zauważyć, że stan techniczny wielu z nich wymaga poprawy. Za utrzymanie i konserwację tych wałów odpowiada PGW WP Zarząd Zlewni w Lwówku Śląskim

Zgodnie z przepisami prawa wodnego, wzdłuż wałów przeciwpowodziowych obowiązują pasy ochronne o szerokości 50 metrów od stopy wału. W tych strefach obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy oraz działalności mogącej wpływać na funkcjonowanie wałów.

1.6. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Miasto Żagań posiada zmeliorowane grunty, które odgrywają istotną rolę w gospodarce wodnej regionu. Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych w Żaganiu wynosi 57 hektarów, co stanowi 9,21% ogólnej powierzchni użytków rolnych w mieście.

Na terenie miasta znajdują się urządzenia melioracji wodnych, które obejmują zarówno melioracje podstawowe, jak i szczegółowe. Całkowita długość cieków melioracji podstawowych wynosi 14,875 km i obejmuje rzeki:

Czerna Wielka: 10,000 km

Złota: 2,500 km

Stan techniczny wielu urządzeń melioracyjnych w Żaganiu jest niezadowolający, a większość z nich wymaga odbudowy lub modernizacji. Za ich utrzymanie odpowiadają Wdy Polskie we Wrocławiu

1.7. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie Miasta Żagań znajdują się dwa osuwiska ID 150647 KRO o pow. o, 17 ha oraz ID 159148 KRO o pow. 1,31, częściowo na terenie gminy wiejskiej Żagań oraz teren zagrożony ruchami masowymi ziemi ID 23158 KRTZ. Dane na podstawie <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>. Wszystkie te tereny w planie ogólnym zostały wyłączone spod zabudowy.

Według dostępnych danych, w obrębie miasta Żagań występują niezabezpieczone skarpy cieków wodnych oraz skarpy drogowe i kolejowe, które mogą być podatne na ruchy masowe ziemi.

1.8. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

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

Wyznacza ona:

Granice terenu ochrony bezpośredniej opisywanego ujęcia wód podziemnych dla wodociągu grupowego w miejscowości Żagań (działka nr 2481 obręb 0003), zostały przedstawione na załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia - **(suma powierzchni 7616,53 m²)**.

Mapa terenu ochrony bezpośredniej
 ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych
 dla wodociągu grupowego w miejscowości Żagań

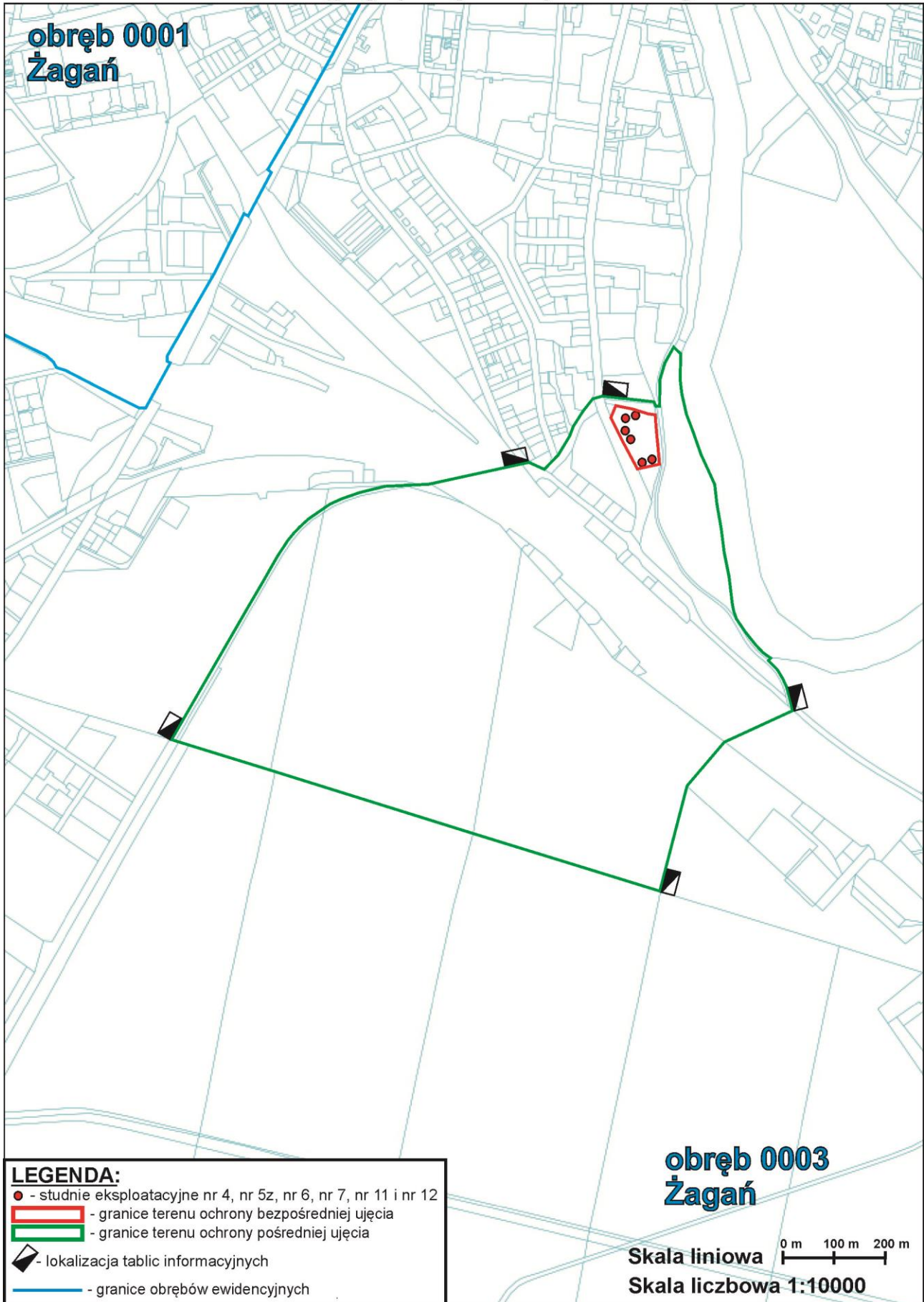


Teren ochrony pośredniej

Granice terenu ochrony pośredniej opisywanego ujęcia wód podziemnych dla wodociągu grupowego w miejscowości Żagań, zostały przedstawione na załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia - **(suma powierzchni 684227,49 m²)**.

Powyższe granice terenu ochrony pośredniej zostały opisane przez poniższe współrzędne geodezyjne w układzie odniesienia PL-ETRF2000:

**Mapa terenu ochrony pośredniej
ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych
dla wodociągu grupowego w miejscowości Żagań**



Tablice informacyjne oznaczające granice strefy ochronnej ujęcia

Granice strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych powinny być oznakowane tablicami informacyjnymi. Powyższe tablice informacyjne oznaczające granice strefy ochronnej, zarówno terenu ochrony pośredniej jak i terenu ochrony bezpośredniej będą odpowiadać wzorom przewidzianym Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 11 lipca 2019-r. w sprawie wzorów tablic informacyjnych o strefie ochronnej ujęcia wody (Dz. U. z 2019 r., poz. 1217).

Tablica informacyjna dotycząca wyznaczenia terenu ochrony bezpośredniej ujęcia będzie umieszczona na ogrodzeniu strefy bezpośredniej, natomiast tablice informacyjne dotyczące wyznaczonych granic terenu ochrony pośredniej zostaną umiejscowione zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszego pisma.

Propozycje nakazów, zakazów i ograniczeń na obszarze strefy ochronnej

Teren ochrony bezpośredniej

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla wodociągu grupowego w miejscowości Żagań, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo Wodne (Dz. U. 2023 r., poz. 1478 ze zm.), należy:

- odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzenia służącego do poboru wody;
- zagospodarować teren zielenią;
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Teren ochrony pośredniej

Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla wodociągu grupowego w miejscowości Żagań, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. 2023 r., poz. 1478 ze zm.), proponuje się zakazać wykonywania następujących robót i czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia:

- Lokalizowania nowych ujęć wody, z wyjątkiem wykonywania nowych studni dla ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla wodociągu grupowego w miejscowości Żagań;
 - Wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi z wyłączeniem popłuczyn odprowadzanych przez użytkownika ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla wodociągu grupowego w miejscowości Żagań w ramach korzystania z niego;
 - Lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzony raport o oddziaływaniu na środowisko wskazuje na zagrożenie dla wód podziemnych;
 - Lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
 - Przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
 - Lokalizowania cmentarzy i grzebania martwych zwierząt;
7. Lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
 8. Mycia pojazdów mechanicznych poza myjniemi usługowymi;
 - 9..Urządzenia obozowisk oraz kąpielisk i miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli;
 - 10..Wydobywania kopalni, z wyjątkiem wydobywania piasków i żwirów, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb własnych osoby fizycznej na warunkach ustalonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, co najmniej 1 m ponad zwierciadłem wody podziemnej;
 11. Stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin;
 12. Składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin;
 - 13..Używania statków powietrznych do przeprowadzania zabiegów rolniczych;

14. Rolniczego wykorzystania ścieków;
15. Urządzenia przyzmy kiszonkowych, z wyjątkiem kiszonek odizolowanych od powierzchni gruntu folią kiszonkarską trójwarstwową oraz kiszonek z przesuszonego materiału na wysięciółce ze słomy;
16. Chowu lub hodowli ryb, ich dokarmiania lub zanęcania;
17. Lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko:

Ujęcia wód podziemnych w mieście Żagań mają ustanowione strefy ochrony bezpośredniej w granicach ujęcia.

1.9. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne ochronie zasobów wodnych służy m.in. ustanawianie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, do których zalicza się także główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).

Główne zbiorniki wód podziemnych to struktury geologiczne zasobne w wodę, które stanowią lub mogą stanowić w przyszłości strategiczne zasoby wód podziemnych do wykorzystania dla zaopatrzenia ludności i podstawowych gałęzi gospodarki wymagających wody wysokiej jakości.

W południowej części miasta zlokalizowany jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych

– Zbiornik Chocianów-Gozdnicza udokumentowany w 2013 roku. Na obszarach ochronnych zbiorników wód podziemnych obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód, a przede wszystkim przed degradacją ich jakości (stanu chemicznego).

Ochrona GZWP powinna zatem uwzględniać:

- ochronę jakościową, obejmującą szereg ograniczeń i zakazów w gospodarowaniu na tym terenie. Związane jest to przede wszystkim z zapobieganiem lub ograniczaniem antropopresji, powodującej pogorszenie stanu chemicznego wód. Ochrona jakościowa powinna także uwzględniać ograniczenia ilościowe w przypadkach zagrożenia dla jakości wód wywołanego zmianą pola hydrodynamicznego (dopływem wód o niekorzystnym składzie chemicznym) oraz ograniczenia w zakresie zmian stopnia naturalnej izolacji zbiornika od wód o niekorzystnym składzie chemicznym;
- ochronę ilościową (zasobową), skupiającą się na wykorzystaniu zasobów wodnych zgodnie z przyjętymi priorytetami i hierarchią użytkowników wód.

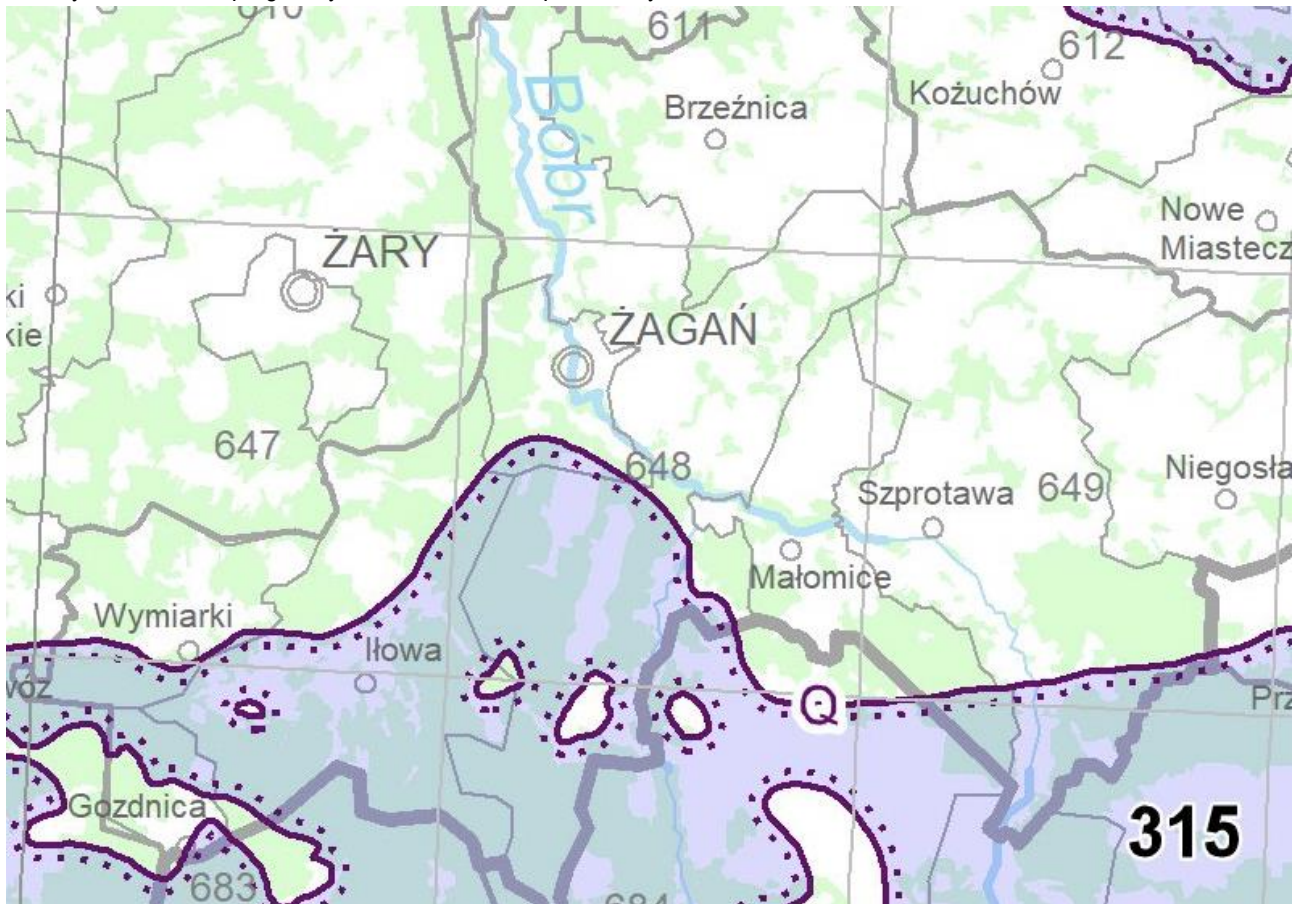
Na terenie Żagania występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 315 oraz obowiązuje obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnicza wyznaczony Rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego I Wojewody Dolnośląskiego z dnia 16 grudnia 2022 r.

Na tym obszarze, wprowadzone są następujące zakazy wykonywania robót i czynności:

- 1) wprowadzania ścieków do ziemi, w tym za pomocą urządzeń chłonnych, otworów, stawów, drenów lub innych systemów, z wyjątkiem:
 - a) oczyszczonych ścieków ze stacji uzdatniania wody,
 - b) oczyszczonych ścieków z indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pochodzących z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego, zlokalizowanych poza obszarami aglomeracji;
- 2) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 3) stosowania nawozów naturalnych w postaci płynnej;
- 4) stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na wprowadzanie środków ochrony roślin do obrotu klasyfikowane są jako niebezpieczne dla środowiska;
- 5) budowy nowych dróg publicznych, z wyjątkiem dróg gminnych oraz powiatowych, bez zastosowania szczelnych systemów ujmowania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi;
- 6) lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym w liczbie nie mniejszej, niż 210 DJP;
- 7) lokalizowania rurociągów transportujących substancje niebezpieczne, chyba że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak zagrożenia dla zbiornika;
- 8) grzebania martwych zwierząt;
- 9) wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową lub podziemną, chyba że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak zagrożenia dla wód podziemnych;

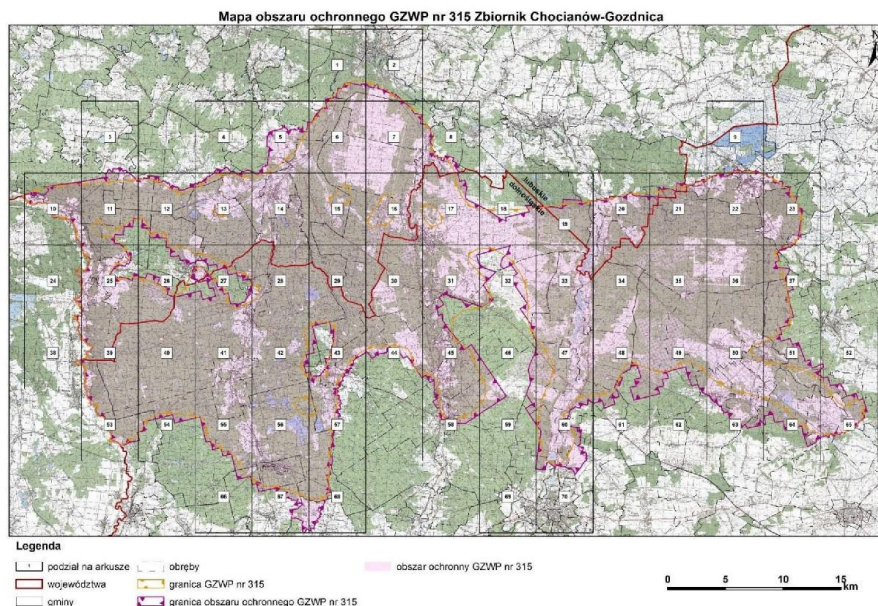
10) lokalizowania nowych przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnych skutków dla środowiska, w szczególności wód podziemnych.

Ryc. 5. Mapa głównych zbiorników wód podziemnych



Źródło: <https://www.pgi.gov.pl/mapa> mapa głównych zbiorników wód podziemnych

Załącznik Nr 1 do rozporządzenia
Wojewody Lubuskiego i Wojewody Dolnośląskiego
z dnia 16 grudnia 2022 r.



Id: CB55C400-3EE7-4F47-AF91-59C4F5B2C6F6. Podpisany

Strona 1

1.10. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie miasta Żagań nie występują aktywne tereny górnicze ani obszary górnicze objęte ochroną filarami. W przeszłości prowadzone były prace geologiczne w poszukiwaniu złóż miedzi i srebra w rejonie granicy z gminą Żagań, jednak nie zaowocowały one uruchomieniem działalności górniczej.

1.11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie miasta Żagań znajdują się udokumentowane złoża kopalin, w tym surowców ceramiki budowlanej oraz kruszyw naturalnych. W szczególności wyróżnia się złożo surowców ceramiki budowlanej "Żagań" oraz dwa złoża kruszyw naturalnych: "Grajówka – Zbiornik Pole Południowe" i "Grajówka – Zbiornik Pole Północne". W odniesieniu do kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, dostępne informacje nie wskazują na ich obecność na terenie miasta Żagań.

1.12. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Miasto Żagań nie posiada statusu uzdrowiska ani obszaru ochrony uzdrowiskowej. Gmina Żagań o statusie miejskim nie posiada statusu uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

1.13. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Obszar miasta Żagań jest terenem o dużym nasyceniu cennymi obiektami zabytkowymi z różnych epok i formacji stylowych, reprezentujących na ogół wysoki poziom artystyczny. Są to: kościoły, plebanie, zabudowania pałacowe i dworskie, budynki mieszkalne i gospodarcze, parki i założenia cmentarne.

Do najcenniejszych obiektów zabytkowych należą zespół Poaugustiański – Kościół Parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP. Kościół p.w. Wniebowzięcia NMP pod względem historycznym i artystycznym jest jedną z najcenniejszych świątyń Dolnego Śląska.

Obiekty, zespoły i założenia wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku, nr 1568, poz. 162). Odnosnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ochroną konserwatorską objęte zostały także zespoły i obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Są to zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Dla prac remontowych i modernizacyjnych, związanych z rozbudową i przebudową obiektów oraz dla prac rozbiórkowych prowadzonych przy zabytkach znajdujących się poza strefami i uwzględnionych w ewidencji należy uzyskać uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Stanowiska archeologiczne

Na terenie miasta znajdują się liczne stanowiska archeologiczne, stanowiące wielorodny materiał zabytkowy z różnych przedziałów czasowych. Rejonem koncentracji relikwów archeologicznych jest Stare Miasto w Żaganiu, gdzie pod obecnym poziomem użytkowym znajduje się substancja zabytkowa, reprezentująca różne warstwy kulturowe datowana od wczesnego średniowiecza po czasy nowożytne. Miejski zasób wartości kulturowych podlegających ochronie uzupełnia 81 stanowisk archeologicznych, z czego 4 figurują w rejestrze zabytków.

Graficznie przedstawiono dane wektorowe udostępnione Gminie Żagań o statusie miejskim.

Tabela. 5. Miasto Żagań – wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

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

Tabela. 6. Wykaz stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków

| Lp. | Miejscowość | Nr stan. miejscowość | Nr stan. obszar | Funkcja | Chronologia kultura | Rejestr uwagi | obszar |
|-----|-------------|----------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|---------------|--------|
| 1. | Żagań | 32 | 13 | osada ślad osadn. | EB-H,k.łużycka PŚ-NŻ | | 68-12 |
| 2. | Żagań | 33 | 14 | pkt osadn. ślad osadn. | EB/H,k.łużycka PŚ-NŻ | | 68-12 |

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŻAGAŃ

| | | | | | | | |
|-----|-------|----|----|---|---|-------------------|-------|
| 3. | Żagań | 2 | 15 | osada ślad osadn. ślad osadn. | H,k.łużycka pradzieje PŚ-NŻ | 184-1969 | 68-12 |
| 4. | Żagań | 3 | 16 | osada | H,k.łużycka | 183-1969 arch. | 68-12 |
| 5. | Żagań | 4 | 17 | pkt osadn. osada osada osada ślad osadn. ślad osadn. | EK pradzieje H,k.łużycka OWR pradzieje PŚ-NŻ | | 68-12 |
| 6. | Żagań | 5 | 18 | osada osada | H-L,k.łużycka EB/H,k.łużycka | 80-1968 | 68-12 |
| 7. | Zagań | 34 | 19 | ślad osadn. ślad osadn. | pradzieje PŚ | | 68-12 |
| 8. | Zagań | 35 | 20 | ślad osadn. ślad osadn. ślad osad. | EK pradzieje PS | | 68-12 |
| 9. | Żagań | 19 | 21 | cmentarzysko ślad osadn. ślad osadn. | EB-H,k.łużycka pradzieje PS | | 68-12 |
| 10. | Żagań | 20 | 22 | cmentarzysko | EB-H,k.łużycka | arch. | 68-12 |
| 11. | Żagań | 21 | 23 | pkt osadn. | EB-H,k.łużycka | arch. | 68-12 |
| 12. | Żagań | 36 | 24 | ślad osadn. pkt osadn. ślad osadn. | EK k.łużycka PŚ-NŻ | | 68-12 |
| 13. | Żagań | 37 | 25 | pkt osadn. ślad osadn. | EB/H,k.łużycka | | 68-12 |
| 14. | Żagań | 38 | 26 | osada ślad osadn. | EB/H,k.łużycka PS | | 68-12 |
| 15. | Żagań | 39 | 27 | osada ślad osadn. ślad osadn. | EB-H,k.łużycka pradzieje PŚ-NŻ | | 68-12 |
| 16. | Żagań | 40 | 28 | ślad osadn. pkt osadn. | pradzieje PŚ | | 68-12 |
| 17. | Żagań | 41 | 29 | ślad osadn. | PŚ-NŻ | | 68-12 |
| 18. | Żagań | 42 | 30 | ślad osadn. ślad osadn. | pradzieje PŚ-NŻ | | 68-12 |
| 19. | Żagań | 43 | 31 | ślad osadn. ślad osadn. | H,k.łużycka PŚ | | 68-12 |
| 20. | Żagań | 44 | 32 | ślad osadn. | PŚ-NŻ | | 68-12 |
| 21. | Żagań | 1 | 33 | cmentarzysko | H,k.łużycka | 174-1969 arch. | 68-12 |
| 22. | Zagań | 6 | 34 | grodzisko? pkt osadn. | WS - | arch. | 68-12 |
| 23. | Żagań | 8 | 35 | pkt osadn. pkt osadn. | k.łużycka L | arch. | 68-12 |
| 24. | Żagań | 9 | 36 | pkt osadn. ślad osadn. osada ślad osadn. | L EB,k.łużycka WS PS | | 68-12 |
| 25. | Żagań | 10 | 37 | cmentarzysko | EB-H,k.łużycka | arch. | 68-12 |
| 26. | Żagań | 12 | 38 | ? | ? | arch. | 68-12 |

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŻAGAŃ

| | | | | | | | |
|-----|-------|----|----|---|---|------------|-------|
| 27. | Żagań | 13 | 39 | cmentarzysko osada ślad osadn. pkt osadn. | EB-H,k.łużycka EB/H,k.łużycka EK PS-NŻ | zniszczone | 68-12 |
| 28. | Żagań | 14 | 40 | cmentarzysko | EB-H,k.łużycka | arch. | 68-12 |
| 29. | Żagań | 15 | 41 | pkt osadn. | EK | arch. | 68-12 |
| 30. | Żagań | 17 | 42 | znal.łużne | EK | arch. | 68-12 |
| 31. | Żagań | 18 | 43 | cmentarzysko | EB-H,k.łużycka | arch. | 68-12 |
| 32. | Żagań | 22 | 44 | cmentarzysko ślad osadn. ślad osadn. | EB-H,k.łużycka k.łużycka PŚ | | 68-12 |
| 33. | Żagań | 23 | 45 | pkt osadn. pkt osadn. | H,k.łużycka WS | arch. | 68-12 |
| 34. | Żagań | 24 | 46 | pkt osadn. pkt osadn. | OWR PŚ | arch. | 68-12 |
| 35. | Żagań | 25 | 47 | osada osada osada | H OWR PŚ | arch. | 68-12 |
| 36. | Żagań | 26 | 48 | pkt osadn. | ? | arch. | 68-12 |
| 37. | Żagań | 27 | 49 | znal.łużne | EK | arch. | 68-12 |
| 38. | Żagań | 45 | 50 | ślad osadn. ślad osadn. ślad osadn. | k.łużycka pradzieje PŚ | | 68-12 |
| 39. | Żagań | 46 | 51 | ślad osadn. ślad osadn. | EK EB,k.łużycka | | 68-12 |
| 40. | Żagań | 47 | 52 | ślad osadn. ślad osadn. | pradzieje PS | | 68-12 |
| 41. | Żagań | 48 | 53 | ślad osadn. pkt osadn. | pradzieje pkt osadn. | | 68-12 |
| 42. | Żagań | 49 | 54 | ślad osadn. ślad osadn. | k.łużycka PS-NŻ | | 68-12 |
| 43. | Żagań | 50 | 55 | ślad osadn. | PŚ-NŻ | | 68-12 |
| 44. | Żagań | 11 | 8 | cmentarzysko | EB-H,k.łuż. | arch. | 69-12 |
| 45. | Żagań | 7 | 9 | cmentarzysko ruiny klasztoru fr. kościół św.Piotra i Pawła | EB-H,k.łuż. XIII w. XIII-XVw. | | 69-12 |
| 46. | Żagań | 16 | 10 | cmentarzysko ruiny zamku ruiny pałacu ślad osad. ślad osad. ślad osad. | EB-H,k.łuż. XIVw. XIV-XVIIIw. WS PŚ NŻ | | 69-12 |
| 47. | Żagań | 28 | 11 | ruiny zamku pałac | XIII-XVw. XVII-XVIIIw. | | 69-12 |
| 48. | Żagań | 29 | 12 | stare miasto | od.XIIIw. | | 69-12 |
| 49. | Żagań | 30 | 13 | pkt osadn. | OWR | arch. | 69-12 |
| 50. | Żagań | 31 | 14 | pkt osadn. osada osada ślad osadn. | EK H PŚ PŚ-NŻ | | 69-12 |

| | | | | | | | |
|----|-------|----|----|-------------------|-----------------------------|-----------|-------|
| 51 | Żagań | 53 | 19 | Cmentarz żydowski | 1813 r. lata 60/70-te XX w. | Groby (?) | 69-12 |
|----|-------|----|----|-------------------|-----------------------------|-----------|-------|

Tabela. 7. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków

| Lp. | Nazwa | Położenie | Oznaczenie |
|-----|---|---------------------------|------------|
| 1. | Miasto Żagań wraz z otoczeniem | | |
| 2. | Fragmety murów miejskich z basztą, fosa | | |
| 3. | Elektrownia Wodna "Żagań II" | II Armii Wojska Polskiego | |
| 4. | Budynek maszynowni i rozdzielni | II Armii Wojska Polskiego | |
| 5. | Zespół Fabryki Tkanin: | Chrobrego | |
| 6. | Komin | Chrobrego | |
| 7. | Budynek przemysłowy I | Chrobrego | |
| 8. | Budynek przemysłowy II | Chrobrego | |
| 9. | Willa fabrykancka | Chrobrego | 16b |
| 10. | Zespół zabudowy fabrycznej | Dworcowa | 45 |
| 11. | Miejski Zakład Wodociągowy | Dworcowa | 59 |
| 12. | Stacja Pomp | Dworcowa | 59 |
| 13. | Wodociągowa wieża ciśnień | Dworcowa | 59 |
| 14. | Studnia głębinowa nr 1 | Dworcowa | 59 |
| 15. | Studnia głębinowa nr 2 | Dworcowa | 59 |
| 16. | Stacja filtrów | Dworcowa | 59 |
| 17. | Zespół zabudowy przemysłowej | Fabryczna | |
| 18. | Wodociągowa wieża ciśnień | Graniczna | |
| 19. | Wodociągowa wieża ciśnień-kolejowa | Kolejowa | |
| 20. | Rzeźnia miejska: | Nowogródzka | 8 |
| 21. | Budynek administracyjny /1/ | Nowogródzka | 8 |
| 22. | Ubojnia /2/ | Nowogródzka | 8 |
| 23. | Chłodnia /3/ | Nowogródzka | 8 |
| 24. | Budynek mieszkalno-produkcyjny /4/ | Nowogródzka | 8 |
| 25. | Maszynownia /5a/ | Nowogródzka | 8 |
| 26. | Kotłownia /5b/ | Nowogródzka | 8 |
| 27. | Stajnia wypożyczkowa /10/ | Nowogródzka | 8 |
| 28. | Portiernia /13/ | Nowogródzka | 8 |
| 29. | Przedmagazyn /14/ | Nowogródzka | 8 |
| 30. | Komin /15/ | Nowogródzka | 8 |
| 31. | Młyn Gospodarczy | Nowogródzka | 22 |
| 32. | Trafostacja | Nowogródzka | |
| 33. | Koszary artyleryjskie | Orląt Lwowskich | |
| 34. | Zespół fabryczny piekarni: | Żaganny | 9 |

| | | | |
|-----|--|---|----|
| 35. | Piekarnia /1/ | Żaganny | 9 |
| 36. | Magazyn pieczywa /1a/ | Żaganny | 9 |
| 37. | Ciastkarnia /2/ | Żaganny | 9 |
| 38. | Magazyn /7/ | Żaganny | 9 |
| 39. | Warsztat-kuźnia /8/ | Żaganny | 9 |
| 40. | Elektrownia Wodna "Żagań I" | Żelazna | 2a |
| 41. | Budynek maszynowni i rozdzielni | Żelazna | 2a |
| 42. | Most kolejowy | Żagań-Jankowa-Sanice | |
| 43. | Most kolejowy | Wrocław-Żagań-Gubin | |
| 44. | Most kolejowy | Głogów-Żagań-Tuplice | |
| 45. | Most kolejowy | Wolsztyn-Żagań-Tuplice | |
| 46. | Cmentarz (d.ewangelicki) | Asnyka | |
| 47. | Cmentarz dawny | Przyjaciół Żołnierza | |
| 48. | Cmentarz dawny | Kożuchowska (str.połudn) | |
| 49. | Cmentarz rzym.-kat. (d.ewangelicki) | Kożuchowska (pn.-wsch.) | |
| 50. | Cmentarz (d.ewangelicki) | pl. Królowej Jadwigi | |
| 51. | Cmentarz (d.ewangelicki) | Świerczewskiego | |
| 52. | Cmentarz rzym.-kat. (d.ewangelicki) | Żarska | |
| 53. | Cmentarz (d.rzym.-katol.) | Żelazna (Zespół Szpitalno-Kościelny) | |
| 54. | Cmentarz Żołnierzy Radzieckich | str.połud.Kożuchowskiej | |
| 55. | Miejsce pocmentarne jeńców Alianckich | dr.z Żagania do łowy(teren otoczony alejkami objazowymi) | |
| 56. | Cmentarz wojenny z I i II wojny światowej | położony w lesie vis a vis mauzoleum alianckich więźniów wojennych | |
| 57. | Cmentarz Żołnierzy Francuskich | Przyjaciół Żołnierza, na terenie Stalagu. | |
| 58. | Kościół pw.Podwyższenia Krzyża (d.kaplicastaroluterańska) | Wojska Polskiego | 6a |
| 59. | Poaugustiański zespół klasztorny : | Pl. Klasztorny | 2 |
| 60. | Kościół par.pw.Wniebowzięcia NMP | Pl. Klasztorny | 2 |
| 61. | Kaplica pw.św.Anny | Pl. Klasztorny | 2 |
| 62. | Plebania (d.klasztor Augustianów) | Pl. Klasztorny | 2 |
| 63. | D.klasztor Augustianów | Pl. Klasztorny | 2 |
| 64. | D.spichlerz klasztorny | Pl. Klasztorny | 2 |
| 65. | Kościół fil.pw.św.Ducha | Armii Krajowej | |
| 66. | Założenie szpitalno-kościelne: | Żelazna | 1 |

| | | | |
|-----|--|---------------------------|----------|
| 67. | Kaplica pw.św.Doroty | w budynku szpitala | |
| 68. | Budynki szpitalne(d.szpital św. Krzyża) | Żelazna | 1 |
| 69. | Szpital | Żelazna | 1 |
| 70. | Budynek siostr zakonnych | Żelazna | 1 |
| 71. | Kościół fil.pw.św.Krzyża | Żelazna | 1 |
| 72. | Ogrodzenie - mur wraz z bramą główną, stanowiące integralną część dawnego zespołu kościelno-szpitalnego, utworzonego przez ks. Dorotę de Telleyrand-Perigord | Żelazna-Szprotawska | |
| 73. | Plebania przy kościele św.Krzyża | | |
| 74. | Kaplica pw.Bożego Grobu | Podgórna | 16 |
| 75. | Wieża kościoła poewangelickiego | pl. Królowej Jadwigi | |
| 76. | Kościół pw.śś.Piotra i Pawła | Gimnazjalna | |
| 77. | Szkoła (d.kolegiumjezuickie,klasztoroofranciszkanów) | Gimnazjalna | 13 |
| 78. | Kościół cmentarny pw. Nawiedzenia NMP | Piastowska | |
| 79. | Cmentarz przy kościele Nawiedzenia NMP wraz z obiektami na jego terenie | Podgórna, Piastowska | |
| 80. | Zespół pałacowo-parkowy: | Szprotawska | 4 |
| 81. | Pałac | Szprotawska | 4 |
| 82. | Oranżeria przy elewacji pd.pałacu | | |
| 83. | Park w zespole pałacowym | | |
| 84. | Budynek mieszkalny-kamienica | X-Lecia | 13 |
| 85. | Budynek użytkowy | X-Lecia | 19-21 |
| 86. | Budynek przemysłowy | II Armii Wojska Polskiego | 1 |
| 87. | Dom | II Armii Wojska Polskiego | 11 |
| 88. | Dom | II Armii Wojska Polskiego | 20 |
| 89. | Dom | Asnyka | 15 |
| 90. | Dom | Asnyka | 39 |
| 91. | Dom | Asnyka | 40 |
| 92. | Dom | Armii Krajowej | 3 |
| 93. | Dom | Armii Krajowej | 5 |
| 94. | Kamienica | Armii Krajowej | 6 |
| 95. | Dom | Armii Krajowej | 7 (d.11) |
| 96. | Dom | Armii Krajowej | 8 (d.12) |
| 97. | Dom | Armii Krajowej | 13 |

| | | | |
|------|---|----------------|------------|
| 98 | Dom | Armii Krajowej | 17 |
| 99. | Dom | Armii Krajowej | 18 (d.15a) |
| 100 | Dom | Armii Krajowej | 22 |
| 101 | Dom | Bolesławecka | 1 |
| 102. | Dom | Buczka | 2 |
| 103. | Dom | Buczka | 4 |
| 104 | Budynek mieszkalny | Buczka | 5 |
| 105 | Budynek mieszkalny | Buczka | 7 |
| 106 | Budynek mieszkalny | Buczka | 9 |
| 107 | Budynek mieszkalny | Buczka | 22 |
| 108. | Dom | Buczka | 26 |
| 109 | Budynek mieszkalny | Buczka | 30 |
| 110 | Kamienica | Bema | 1 |
| 111 | Kamienica | Bema | 2 |
| 112 | Kamienica | Bema | 4 |
| 113 | Kamienica | Bema | 8 |
| 114 | Dom | Bema | 10 |
| 115 | Kamienica | Bema | 12 |
| 116 | Kamienica | Bema | 14 |
| 117. | Dom mieszkalny | Chopina | 2/3 |
| 118. | Dom mieszkalny | Dąbrowskiego | 3 |
| 119. | Dom mieszkalny | Dąbrowskiego | 4 |
| 120. | Dom mieszkalny | Dąbrowskiego | 7 |
| 121. | Dom mieszkalny | Dąbrowskiego | 8 |
| 122. | Dom | Długa | 21 |
| 123. | Budynek dworca kolejowego | Dworcowa | |
| 124. | Dom | Dworcowa | 1 |
| 125. | Dom | Dworcowa | 3 |
| 126. | Dom | Dworcowa | 4 |
| 127. | Dom | Dworcowa | 7 |
| 128. | Dom mieszkalny | Dworcowa | 8 |
| 129. | Dom | Dworcowa | 9 |
| 130. | Dom | Dworcowa | 12 |
| 131. | Dom | Dworcowa | 21 |
| 132. | Willa | Dworcowa | 25 |
| 133. | Dom mieszkalny | Dworcowa | 28 |
| 134. | Willa | Dworcowa | 30 |
| 135. | Starostwo Powiatowe (d.budynek fabryczny) | Dworcowa | 39 |
| 136. | Willa | Dworcowa | 44 |
| 137 | Kamienica | Dworcowa | 47 |
| 138. | Dom mieszkalny | Dworcowa | 48 |
| 139. | Budynek mieszkalny | Dworcowa | 48a-48b |

| | | | |
|------|--|---------------|-------|
| 140. | Budynek mieszkalny | Dworcowa | 50-52 |
| 141. | Dom | Dworcowa | 54 |
| 142. | Budynek Prokuratury (d.willaWenglera) | Dworcowa | 57 |
| 143. | Budynek administracyjno- mieszkalny | Dworcowa | 59 |
| 144. | Przychodnia lekarska | Dworcowa | 70 |
| 145. | Dom | Findera | 1/2 |
| 146. | Dom | Findera | 5/6 |
| 147. | Dom | Findera | 7/8 |
| 148. | Dom | Findera | 11 |
| 149. | Budynek mieszkalny | Findera | 13 |
| 150. | Budynek mieszkalny | Findera | 14 |
| 151. | Dom | Gimnazjalna | 1 |
| 152. | Dom | Gimnazjalna | 2 |
| 153. | Dom | Gimnazjalna | 4 |
| 154. | Dom | Gimnazjalna | 7 |
| 155. | Dom | Gimnazjalna | 18 |
| 156. | Dom | H. Brodatego | 1 |
| 157. | Dom | H. Brodatego | 1a |
| 158. | Dom | H. Brodatego | 2 |
| 159. | Willa | H. Brodatego | 3 |
| 160. | Dom | H. Brodatego | 4 |
| 161. | Dom | H. Brodatego | 6 |
| 162. | Dom | H. Brodatego | 7 |
| 163. | Dom | H. Brodatego | 8 |
| 164. | Dom | H. Brodatego | 11 |
| 165. | Dom | H. Brodatego | 12/10 |
| 166. | Dom | H. Brodatego | 14 |
| 167. | Dom mieszkalny | Halicka | 3 |
| 168. | Dom mieszkalny | Halicka | 5 |
| 169. | Trafostacja | Jana Pawła II | |
| 170. | Dom | Jana Pawła II | 1a |
| 171. | Dom | Jana Pawła II | 2 |
| 172. | Dom | Jana Pawła II | 3 |
| 173. | Miejska Biblioteka Publiczna | Jana Pawła II | 7 |
| 174. | Dom | Jana Pawła II | 8 |
| 175. | Poczta | Jana Pawła II | 9 |
| 176. | Dom | Jana Pawła II | 10 |
| 177. | Dom | Jana Pawła II | 11 |
| 178. | Kamienica | Jana Pawła II | 14 |
| 179. | Pałacyk | Jana Pawła II | 15 |
| 180. | Kamienica | Jana Pawła II | 16-17 |
| 181. | Dom | Jana Pawła II | 19 |

| | | | |
|------|---------------------|-------------------|-------|
| 182. | Poczta | Jana Pawła II | 22/23 |
| 183. | Kamienica | Joselewicza Berka | 2 |
| 184. | Budynek | Joselewicza Berka | 4 |
| 185. | Dom mieszkalny | Karpińskiego | 1 |
| 186. | Dom | Keplera | 3 |
| 187. | Dom | Keplera | 21 |
| 188. | Dom | Keplera | 22 |
| 189. | Dom | Keplera | 23 |
| 190. | Dom | Keplera | 24 |
| 191. | Trafostacja | Keplera | 26 |
| 192. | Dom | Keplera | 27 |
| 193. | Dom | Keplera | 28 |
| 194. | Dom | Keplera | 30 |
| 195. | Dom | Keplera | 38 |
| 196. | Dom | Keplera | 39 |
| 197. | Dom | Keplera | 40 |
| 198. | Dom | Keplera | 41 |
| 199. | Dom | Keplera | 42 |
| 200. | Dom | Keplera | 43 |
| 201. | Dom | Keplera | 44 |
| 202. | Dom | Keplera | 45/46 |
| 203. | Budynek koszarowy | Kędzierzawego | |
| 204. | d. ujeżdżalnia koni | Kędzierzawego | |
| 205. | Budynek mieszkalny | Kędzierzawego | 10-5 |
| 206. | Dom | Kędzierzawego | 16 |
| 207. | Dom | Kędzierzawego | 25 |
| 208. | Dom | Kochanowskiego | 2 |
| 209. | Kamienica | Kolejowa | 2 |
| 210. | Kamienica | Kolejowa | 4-6 |
| 211. | Dom | Kolejowa | 15 |
| 212. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 16 |
| 213. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 22 |
| 214. | Kamienica | Kolejowa | 27 |
| 215. | Kamienica | Kolejowa | 29 |
| 216. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 35/37 |
| 217. | Dom | Kolejowa | 45 |
| 218. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 47 |
| 219. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 49 |
| 220. | Dom | Kolejowa | 56 |
| 221. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 70 |
| 222. | Budynek gospodarczy | Kolejowa | 70 |
| 223. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 71 |
| 224. | Dom | Kolejowa | 80 |

| | | | |
|------|--|------------------|-----------|
| 225. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 83 |
| 226. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 85/87 |
| 227. | Dom | Kolejowa | 86 |
| 228. | Dom mieszkalny | Kolejowa | 89 |
| 229. | Zespół zabudowy dworca kolejowego zlokalizowany na działkach nr: 2950/12, 2950/13, 2950/15, 2950/28, 2950/30, 2950/36 w skład którego wchodzi: budynek główny dworca, dawna poczta, noclegownia, świetlica, wieża ciśnień, dwa schrony oraz perony wraz z wiatami, przejściem podziemnym z wiatą nad południowym wyjściem, dwoma tunelami technicznymi i żurawiem wodnym | Kolejowa | Kolejowa, |
| 230. | Dom | Konopnickiej | 3 |
| 231. | Dom | Konopnickiej | 4 |
| 232. | Dom | Konopnickiej | 5 |
| 233. | Dom | Konopnickiej | 7 |
| 234. | Dom | Konopnickiej | 13 |
| 235. | Dom | Konopnickiej | 19 |
| 236. | Dom | Konopnickiej | 21 |
| 237. | Dom | Konopnickiej | 25 |
| 238. | Dom | Konopnickiej | 29 |
| 239. | Elektrownia | Konopnickiej | 51 |
| 240. | Kamienica | Księżnej Żaganny | 1 |
| 241. | Kamienica | Księżnej Żaganny | 4 |
| 242. | Kamienica | Łokietka | 1 |
| 243. | Kamienica | Łokietka | 3 |
| 244. | Dom | Łużycka | 2 |
| 245. | Dom | Łużycka | 3 |
| 246. | Dom | Łużycka | 4 |
| 247. | Dom | Łużycka | 5 |
| 248. | Dom | Łużycka | 6 |
| 249. | Dom | Łużycka | 8 |
| 250. | Dom | Łużycka | 9 |
| 251. | Willa | Łużycka | 13 |
| 252. | Dom | Łużycka | 20 |
| 253. | Dom | Łużycka | 22 |
| 254. | Dom | Mickiewicza | 1 |
| 255. | Willa | Mickiewicza | 5 |
| 256. | Kamienica | Piastowska | 2 |
| 257. | Kamienica | Piastowska | 4 |
| 258. | Kamienica | Piastowska | 8-9 |

| | | | |
|------|--|-----------------------|-----------|
| 259. | Liceum Ogólnokształcące im. St. Banacha (d.ewangelicka szkoła ludowa dla chłopców) | pl. Orłąt Lwowskich | 4 |
| 260. | Dom | Piłsudskiego | 1 |
| 261. | Dom | Piłsudskiego | 2 |
| 262. | Dom | Piłsudskiego | 3 |
| 263. | Dom | Piłsudskiego | 4 |
| 264. | Dom | Piłsudskiego | 5 |
| 265. | Dom | Piłsudskiego | 6 |
| 266. | Dom | Piłsudskiego | 7 |
| 267. | Dom | Piłsudskiego | 8 |
| 268. | Dom | Piłsudskiego | 9 |
| 269. | Dom | Piłsudskiego | 11 |
| 270. | Dom | Piłsudskiego | 12 |
| 271. | Dom | Piłsudskiego | 13 |
| 272. | Dom | Piłsudskiego | 14 |
| 273. | Dom | Piłsudskiego | 15 |
| 274. | Przedszkole Wojskowe | Piłsudskiego | 16 |
| 275. | Dom | Piłsudskiego | 19 (d.17) |
| 276. | Dom | Piłsudskiego | 19a |
| 277. | Dom | Piłsudskiego | 20 |
| 278. | Dom | Piłsudskiego | 23 |
| 279. | Dom | Piłsudskiego | 23 (d.15) |
| 280. | Dom | Piłsudskiego | 25 |
| 281. | Dm | Piłsudskiego | - |
| 282. | Hotel (d.szpital) | Piłsudskiego | 26 |
| 283. | Budynek gospodarczy przy d.szpitalu | Piłsudskiego | 26 |
| 284. | Dom | Piłsudskiego | 29 |
| 285. | Dom | Piłsudskiego | 31 |
| 286. | Dom | Piłsudskiego | 33 |
| 287. | Dom | Piłsudskiego | 35 |
| 288. | Dom | Piłsudskiego | 37 |
| 289. | Dom | Piłsudskiego | 39 |
| 290. | Dom | Plac Klasztorny | 6 |
| 291. | Kamienica | Plac Klasztorny | 8 |
| 292. | Szkoła Podstawowa | Plac Królowej Jadwigi | |
| 293. | Dom | Plac Królowej Jadwigi | 1 |
| 294. | Dom | Plac Królowej Jadwigi | 2 |
| 295. | Dom | Plac Słowiański | 9 |
| 296. | Dom | Plac Słowiański | 11 |
| 297. | Dom | Plac Słowiański | 12 |
| 298. | Dom | Plac Słowiański | 13 |
| 299. | Pałac | Plac Słowiański | 17 |

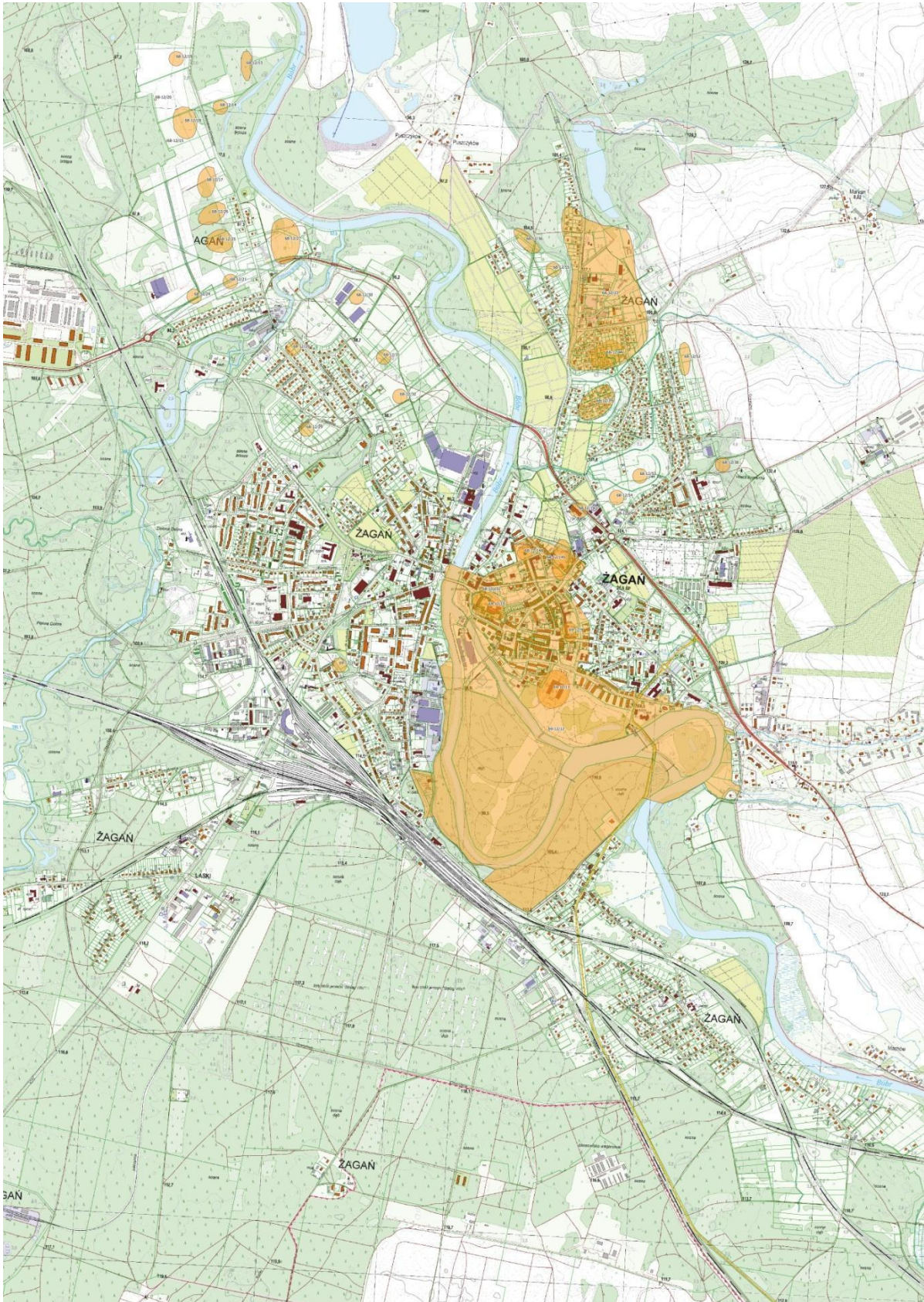
| | | | |
|------|-------------------------|--------------------------------|------------|
| 300. | Dom | Plac Słowiański | 24 |
| 301. | Dom | Plac Wolności | 5 |
| 302. | Budynek | Plac Wolności Plac Wolności | 6 8 |
| 303. | Apteka (dom) | Pomorska | 1 |
| 304. | Dom | Pomorska | 7 |
| 305. | Dom | Pomorska | 8 |
| 306. | Dom | Pomorska | 11 |
| 307. | Dom | Pomorska | 12 |
| 308. | Dom | Pomorska | 13 |
| 309. | Dom | Pomorska | 14 |
| 310. | Dom | Prusa | 2 |
| 311. | Trafostacja | Prusa | |
| 312. | Kamienica | Przyjaciół Żołnierza | 12 |
| 313. | Kamienica | Przyjaciół Żołnierza | 14 |
| 314. | Kamienica | Przyjaciół Żołnierza | 26 |
| 315. | Kamienica | Przyjaciół Żołnierza | 28 |
| 316. | Kamienica | Przyjaciół Żołnierza | 58 |
| 317. | Kamienica | Przyjaciół Żołnierza | 58A |
| 318. | Trafostacja | Przyjaciół Żołnierza | |
| 319. | Dom | Pstrowskiego | 2 |
| 320. | Dom | Pstrowskiego | 4 |
| 321. | Dom | Pstrowskiego | 6 |
| 322. | Dom | Pstrowskiego | 7 |
| 323. | Dom | Pstrowskiego | 14 |
| 324. | Dom | Pstrowskiego | 16 |
| 325. | Dom | Pstrowskiego | 21 |
| 326. | Budynek straży pożarnej | Rybacka | 38 |
| 327. | Wieża strażacka | Rybacka | 39 |
| 328. | Dom | Rybacka | 42 |
| 329. | Dom | Rynek | 2 |
| 330. | Dom | Rynek | 4 |
| 331. | Dom | Rynek | 5 |
| 332. | Dom | Rynek | 7 |
| 333. | Dom | Rynek | 8 |
| 334. | Dom | Rynek | 9 |
| 335. | Dom | Rynek | 10 |
| 336. | Dom | Rynek | 11 |
| 337. | Dom | Rynek | 19 |
| 338. | Dom | Rynek | 27 |
| 339. | Dom | Rynek | 28 |
| 340. | Dom | Rynek | 29 |
| 341. | Dom | Rynek | 30 |
| 342. | Dom | Rynek | 30a (d.31) |

| | | | |
|------|---|-------------|----|
| 343. | Dom z wyposażeniem | Rynek | 35 |
| 344. | Kamienica | Rynek | 35 |
| 345. | Ratusz | Rynek | 36 |
| 346. | Dom | Rynek | 42 |
| 347. | Dom | Słowackiego | 2 |
| 348. | Dom | Słowackiego | 3 |
| 349. | Dom | Słowackiego | 4 |
| 350. | Dom | Słowackiego | 5 |
| 351. | Dom | Słowackiego | 6 |
| 352. | Dom | Słowackiego | 8 |
| 353. | Dom | Słowackiego | 9 |
| 354. | Dom | Słowackiego | 10 |
| 355. | Dom | Słowackiego | 12 |
| 356. | Dom | Słowackiego | 14 |
| 357. | Dom | Słowackiego | 15 |
| 358. | Dom | Słowackiego | 16 |
| 359. | Dom | Słowackiego | 17 |
| 360. | Dom | Słowackiego | 18 |
| 361. | Dom | Słowackiego | 19 |
| 362. | Dom | Słowackiego | 20 |
| 363. | Dom | Słowackiego | 21 |
| 364. | Dom | Sportowa | 5 |
| 365. | Dom | Szprotawska | 1 |
| 366. | Dom | Szprotawska | 2 |
| 367. | Sąd | Szprotawska | 3 |
| 368. | Dom | Szprotawska | 5 |
| 369. | Dom | Szprotawska | 7 |
| 370. | Budynek szpitala (oddział pulmonologii) | Szprotawska | |
| 371. | Dom | Szprotawska | 12 |
| 372. | Domek przybramny zespołu szpitalnego | Szprotawska | 24 |
| 373. | Dom | Śląska | 3 |
| 374. | Willa | Śląska | 10 |
| 375. | Dom | Śląska | 12 |
| 376. | Dom | Śląska | 17 |
| 377. | Dom | Śląska | 21 |
| 378. | Dom | Śląska | 23 |
| 379. | Dom | Śląska | 25 |
| 380. | Budynek mieszkalny | Wałowa | 1 |
| 381. | Dom | Wałowa | 8 |
| 382. | Dom | Wałowa | 10 |
| 383. | Dom | Warszawska | 3 |
| 384. | Dom | Warszawska | 6 |

| | | | |
|------|---|------------------|-------|
| 385. | Dom | Warszawska | 7 |
| 386. | Dom | Warszawska | 8 |
| 387. | Dom | Warszawska | 9 |
| 388. | Dom | Warszawska | 10 |
| 389. | Dom | Warszawska | 11 |
| 390. | Dom | Warszawska | 12 |
| 391. | Dom | Warszawska | 13 |
| 392. | Dom | Warszawska | 14 |
| 393. | Dom | Warszawska | 15 |
| 394. | Dom | Warszawska | 16 |
| 395. | Dom | Warszawska | 19 |
| 396. | Dom | Warszawska | 20 |
| 397. | Dom | Warszawska | 21 |
| 398. | Dom | Warszawska | 22 |
| 399. | Dom | Warszawska | 23 |
| 400. | Dom | Warszawska | 24 |
| 401. | Dom mieszkalny | Waryńskiego | 9 |
| 402. | Dom mieszkalny | Waryńskiego | 12 |
| 403. | Dom mieszkalny | Waryńskiego | 16 |
| 404. | Dom mieszkalny | Waryńskiego | 17 |
| 405. | Dom mieszkalny | Waryńskiego | 18 |
| 406. | Dom mieszkalny | Waryńskiego | 21 |
| 407. | Dom mieszkalny | Waryńskiego | 22 |
| 408. | Kamienica | Wiejska | 37 |
| 409. | Budynek mieszkalny | Wiejska | 38 |
| 410. | Kamienica | Wiejska | 45 |
| 411. | Budynek | Wodna | 2 |
| 412. | Szkoła Podstawowa nr 2 | Wojska Polskiego | 1 |
| 413. | Dom | Wojska Polskiego | 2a |
| 414. | Dom | Wojska Polskiego | 3 |
| 415. | Dom | Wojska Polskiego | 3a |
| 416. | Budynek mieszkalny | Wojska Polskiego | 4 |
| 417. | Dom | Wojska Polskiego | 5 |
| 418. | Dom | Wojska Polskiego | 5a,5b |
| 419. | Dom | Wojska Polskiego | 6 |
| 420. | Szkoła Podstawowa | Wojska Polskiego | 7 |
| 421. | Dom | Żaganny | 1 |
| 422. | Dom | Żaganny | 3 |
| 423. | Dom | Żaganny | 4 |
| 424. | Zespół budynków dawnych koszar wraz z kasynem wojskowym | Żarska | |
| 425. | Kamienica | Żelazna | 4 |
| 426. | Kamienica | Żelazna | 5 |

| | | | |
|------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| 427. | Kamienica | Żelazna | 8 |
| 428. | Kamienica | Żelazna | 12 |
| 429. | Kamienica | Żelazna | 18 |
| 430 | Dawny cmentarz żydowski | Berka Joselewicza | Dz. Nr ewid. 2409 |

Ryc. 6. Stanowiska archeologiczne na terenie Żagania



Źródło: Opracowanie własne

1.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie miasta Żagań nie są zlokalizowane pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późniejszymi zmianami).

1.15. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie miasta Żagań funkcjonują tereny zamknięte ustalone decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 91/MON z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (DZ.Urz. MON z 2024r. Poz. 115 ze zm)

Tereny zamknięte wyszczególnione zostały pod poz. nr 71, 345, 366, 392, 400, 402, 403, 404, 583, 809 w załączniku do decyzji Nr 91/MON z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej W szczególnym zainteresowaniu resortu obrony narodowej jest sposób zagospodarowania i użytkowania obszaru pasa 300 metrowego od granic kompleksów wojskowych, oraz eliminowanie zamierzeń związanych z:

- emisją pola elektromagnetycznego,
- budową budynków wielkopowierzchniowych z dachami pokrytymi blachą i blachodachówką,
- realizacją obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu.

Natomiast na obszarze gminy Żagań o statusie miejskim zewidencjonowano występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (zał nr 4).

Tabela. 8. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa lubuskiego

| lp | powiat | gmina | obręb | Nr działki | Pow. działki [ha] | ID działki |
|----|----------|----------|-------|------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | żagański | Żagań M. | 0001 | 1629 | 9,7487 | 081002_1.0001.1629 |
| 2 | żagański | Żagań M. | 0001 | 1630/1 | 6,4290 | 081002_1.0001.1630/1 |
| 3 | żagański | Żagań M. | 0001 | 1630/2 | 0,3790 | 081002_1.0001.1630/2 |
| 4 | żagański | Żagań M. | 0001 | 1667 | 2,3150 | 081002_1.0001.1667 |
| 5 | żagański | Żagań M. | 0001 | 1692/2 | 1,3701 | 081002_1.0001.1692/2 |
| 6 | żagański | Żagań M. | 0001 | 1841/5 | 2,0974 | 081002_1.0001.1841/5 |
| 7 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2002/1 | 0,1212 | 081002_1.0003.2002/1 |
| 8 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2002/2 | 0,4440 | 081002_1.0003.2002/2 |
| 9 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2002/3 | 2,6728 | 081002_1.0003.2002/3 |
| 10 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2002/4 | 0,1706 | 081002_1.0003.2002/4 |
| 11 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2002/5 | 0,9844 | 081002_1.0003.2002/5 |
| 12 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2003 | 3,0484 | 081002_1.0003.2003 |
| 13 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2004/1 | 0,0489 | 081002_1.0003.2004/1 |
| 14 | żagański | Żagań M. | 0001 | 1602/1 | 15,4117 | 081002_1.0001.1602/1 |
| 15 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2020 | 0,0250 | 081002_1.0003.2020 |
| 16 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2061 | 1,8090 | 081002_1.0003.2061 |
| 17 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2208 | 3,4540 | 081002_1.0003.2208 |
| 18 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2354 | 1,3539 | 081002_1.0003.2354 |
| 19 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2601/1 | 0,0833 | 081002_1.0003.2601/1 |
| 20 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2601/2 | 7,7179 | 081002_1.0003.2601/2 |
| 21 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2826 | 7,1300 | 081002_1.0003.2826 |
| 22 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2827 | 5,6450 | 081002_1.0003.2827 |
| 23 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2828 | 8,5760 | 081002_1.0003.2828 |
| 24 | żagański | Żagań M. | 0003 | 2950/47 | 29,4475 | 081002_1.0003.2950/47 |

Ustalenia planu ogólnego:

Dla terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Do Spraw Transportu plan wyznacza strefę komunikacji.

Plan ogólny miasta Żagań obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

1.16. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Obszar ograniczonego użytkowania to prawnie wyznaczony teren, na który oddziałuje okoliczny zakład lub inny podobny obiekt. Dla miasta Żagań nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (Dz.U.2024.54 t.j.)

1.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Żagań o statusie miejskim nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

1.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Uchwałą nr LXXV/553/2024 Rada Miasta Żagań przyjęła Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Żagań na lata 2022-2031. Wyznacza on obszar zdegradowany i rewitalizacji obejmujący teren Starego Miasta.

Obszar rewitalizacji Stare Miasto w generalnym zarysie od południa przebiega po granicach ulicy Leśnej oraz ulicy równoległej do ulicy Żelaznej (biegnąc wzdłuż rzeki Bóbr). Rzeka Bóbr jest granicą obszaru rewitalizacji od strony zachodniej. Najbardziej na północ wysuniętym punktem obszaru rewitalizacji jest zbieg ulicy Nowogródzkiej i rzeki Bóbr. Od zachodu obszar rewitalizacji biegnie granicą wzdłuż ulicy Nowogródzkiej i Krętej.

Na obszarze rewitalizacji znajdują się liczne instytucje publiczne oraz komercyjne. Ważne znaczenie dla obszaru ma rzeka Bóbr oraz liczne obszary zielone (Park Pałacowy, Bażanciarnia, Park Górny), stanowiące wyzwanie rozwojowe dla tej części miasta (turystyka, rekreacja, oferta wolnego czasu).

Liczne instytucje publiczne oraz komercyjne jak również obiekty mieszkalne stanowią również o potencjale dla działań rewitalizacyjnych.

Ryc. 7. Granica obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Żagań na lata 2022-2031

1.19. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie miasta Żagań nie wyznaczono obszarów cichych poza aglomeracją.

1.20. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

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

Na terenie miasta Żagań użytki rolne położone na obszarach wysoczyzn utworzyły się z piasków i glin zwałowych. W pozostałej części miasta (dolina rzeki Bóbr) z mad lekkich i średnich. Podłoże tych mad stanowi piasek luźny występujący zazwyczaj na głębokości od 40 do 60cm. Około 6% użytków rolnych stanowią mady średnie o składzie mechanicznym

gliny lekkiej. Są to gleby średnie do uprawy. Pozostałe 94% stanowią gleby łatwe do uprawy, z czego 25% to gleby bardzo lekkie. Są to kompleksy o składzie mechanicznym piasku luźnego lub słabo gliniastego.

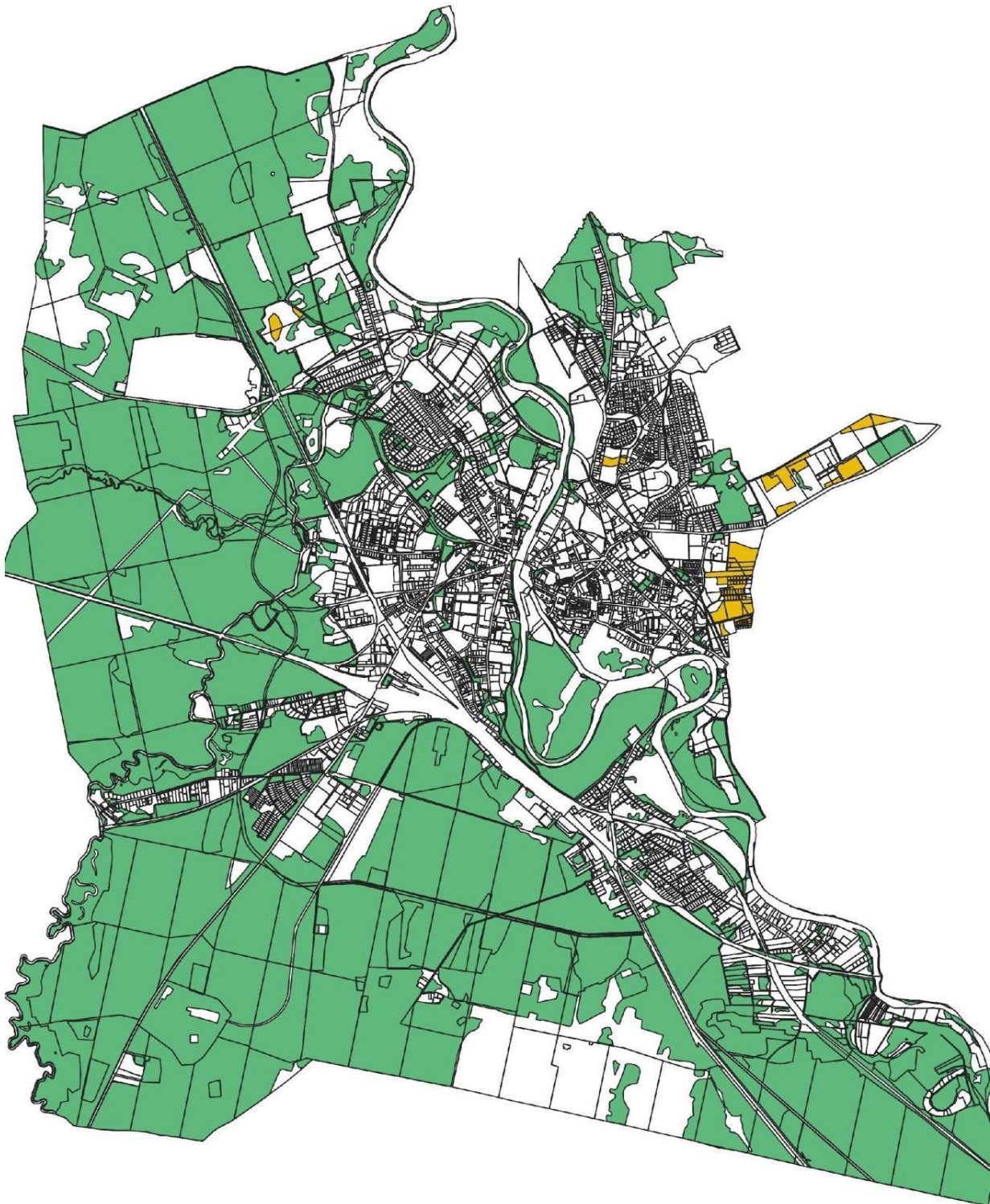
Klasyfikacja bonitacyjna ma na celu ustalenie wartości produkcyjnej gleb na podstawie badań terenowych odkrywek. Szczególną uwagę poświęca się cechom morfologicznym profilu glebowego, właściwościom fizycznym gleb i niektórym chemicznym. Uwzględnia się również konfigurację terenu, stosunki wilgotnościowe,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

Tabela. 1. Grunty orne klasy III i grunty leśne na terenie Żagania

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

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

Ryc. 8. Grunty orne klasy III i grunty leśne na terenie Żagania



Źródło: opracowanie własne

1.21. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie miasta Żagań, tj. przy ulicy Lotników Alianckich 25 zlokalizowany jest zakład zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - OKTAGAS SP. Z O. O.

1.22. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Miasto Żagań jako miejscowość śródlądowa, nie posiada obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

1.23. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Żagań dysponuje rozwiniętą infrastrukturą społeczną, która obejmuje różnorodne obiekty i usługi skierowane do mieszkańców. W Żaganiu zlokalizowanych jest 10 publicznych placówek oświatowych (6 szkół podstawowych, 4 przedszkola, w tym jedno ze żłobkiem, 3 szkoły ponadpodstawowe). Przy czym placówki rozmieszczone są nierównomiernie. Dwa przedszkola zlokalizowane są na ul. Skarbowej i dwie szkoły na ul. Wojska Polskiego. Pomimo tego dostępność do tych placówek jest w miarę zapewniona z każdej lokalizacji w mieście. Wsparciem publicznych placówek są obiekty prywatne, zwłaszcza przedszkola i żłobki. Dodatkowo w Żaganiu znajdują się obiekty zdrowia publicznego, takie jak przychodnie, apteki oraz szpital, które zapewniają mieszkańcom dostęp do opieki medycznej. Żagań oferuje mieszkańcom bogatą ofertę kulturalną i rekreacyjną, za którą odpowiedzialny jest m.in. Żagański Pałac Kultury, Miejska Biblioteka Publiczna, Arena Żagań, Państwowa Szkoła Muzyczna. Do obiektów infrastruktury technicznej funkcjonujących na terenie miasta, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zalicza się stację uzdatniania wody oraz oczyszczalnię ścieków. Na terenie miasta funkcjonuje dworzec kolejowy z rozbudowanym torowiskiem. Istniejące obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych przy czym szczegółowe rozmieszczenie tych obiektów zostanie określone na etapie opracowania planu miejscowego, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb społecznych oraz zasad zrównoważonego rozwoju gminy.

Na terenie gminy Żagań o statusie miejskim występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które ze względu na ryzyko zalania ograniczają rozwój zabudowy. Są to:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.: obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- c) obszar międzywala

Podatkowo występuje obszar zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz obszar międzywala gdzie lokalizowanie zabudowy winno być ograniczone. Na obszarze międzywala zagospodarowanie powinno być podporządkowane jego funkcji wiodącej, jaką jest zapewnienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują specjalne warunki dotyczące zabudowy tj stosowanie materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę, zabezpieczenie obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń instalacji technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi oraz obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%; Q10%, obowiązujących i opublikowanych zgodnie z ustawą Prawo wodne nakazuje się stosowanie materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę, zabezpieczenie obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi oraz obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny dla terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przewiduje wyznaczenie przede wszystkim strefy otwartej, a w uzasadnionych lokalizacjach – również strefy zieleni i rekreacji, strefy

usługowej lub strefy gospodarczej, z uwzględnieniem faktycznego sposobu użytkowania terenu i kierunków polityki przestrzennej.

Dla terenów już zabudowanych budynkami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi (zabudowa mieszkaniowa), położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, plan ogólny nie wyznacza strefy otwartej, ponieważ mogłoby to prowadzić do nieproporcjonalnego ograniczenia praw właścicieli oraz zablokowania możliwości legalnej modernizacji, przebudowy czy odbudowy istniejących budynków.

Zamiast tego, dla takich obszarów stosowane są odpowiednie strefy planistyczne – w szczególności strefy mieszkaniowe, uwzględniające istniejącą zabudowę. Szczegółowe ograniczenia dotyczące lokalizacji nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach zagrożonych powodzią będą ustalane na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi określenie warunków technicznych, lokalizacyjnych oraz funkcjonalnych w sposób precyzyjny i zgodny z przepisami odrębnymi.

Wyjątek stanowią obszary zwartej istniejącej zabudowy, w tym również zabudowy jedno- i wielorodzinnej, które zostały ujęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W tych przypadkach plan ogólny respektuje dotychczasowe ustalenia MPZP, zgodnie z zasadą ciągłości planowania przestrzennego oraz poszanowaniem praw nabytych.

Dodatkowo obowiązuje uwzględnienie obszarów ograniczonego użytkowania wokół obiektów wojskowych, w odległości 300m od granic, w przypadku terenów na których nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska.

Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych Miasta obowiązują wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Ograniczenia użytkowania w obszarze wokół cmentarzy:

- a) strefa sanitarna 150 m - Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) strefa sanitarna 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
- c) odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociagowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m.

Głównym źródłem zasilania w energię elektryczną miasta Żagań jest stacja elektroenergetyczna 110/20kV, zlokalizowana w lewobrzeżnej części miasta. Z rozdzielni 110 kV wyprowadzone są trzy linie elektroenergetyczne 110 kV:

- kierunek Kożuchów,
- kierunek Jankowa Żagańska,
- kierunek Szprotawa.

Z rozdzielni wyprowadzone są kablowe i napowietrzne linie 20 kV zasilające stacje transformatorowe 20/0,4 kV na terenie miasta oraz napowietrzne linie 20 kV zasilające stacje transformatorowe 20/0,4 kV na terenie gmin sąsiednich.

Na terenie gminy Żagań o statusie miejskim nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej.

Ograniczenia w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych:

1. **Sieć dystrybucyjna wysokiego napięcia 110 kV:**
 - pas technologiczny 22,0 m (po 11,0 m od osi linii). W przypadku linii napowietrznych WN 110 kV szerokość strefy wolnej od zabudowy określono dla budynków mieszkalnych. Dla projektowanych przy linii WN budynków gospodarczych oraz budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się uzgodnienia indywidualne,
2. **Sieć dystrybucyjna średniego napięcia**
 - pas technologiczny napowietrznej linii SN 20 kV – pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii).

W pasach technologicznych obowiązują warunki zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 2) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Na terenie Żagania znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I° Żagań oraz przebiega:

- gazociąg przesyłowy w/c relacji Żukowice - Żary o średnicy DN 250 i ciśnieniu PN 6.3 MPa,
- gazociąg przesyłowy w/c Żukowice - Żary (zasilający stację redukcyjno – pomiarową) o średnicy DN 100 i ciśnieniu PN 6.3 MPa.

Gazociąg przesyłowy wymaga określenia strefy kontrolowanej.

Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 PN6,3 MPa, wynosi 30 m.

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

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Strefa kontrolowana gazociągu powinna być zgodna z Rozporządzeniem z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

W granicach miasta Żagań przebiegają linie kolejowe:

- nr 14 Łódź Kaliska Tulipce, odcinek oraz odcinek Głogów Żagań.
- nr 275 Wrocław Muchobór – Gubinek
- nr 389 Żagań - Jankowa Żagańska

W sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

Gminną sieć drogową stanowią drogi: krajowa, wojewódzki, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Miasta Żagań. Najważniejsze drogi na terenie gminy pod względem kategorii stanowi droga krajowa oraz droga obwodowa.

Na drodze krajowej nr 12 planowane są inwestycje drogowe tj.:

Rozbudowa drogi krajowej nr 12 na odcinku Żary-Żagań oraz Żagań -Szprotawa,(zakres zadania to: Żary Żagań km 42+640 do km 51+980 z wyłączeniem km 46+300do 46+703. Żary -Szprotawa od km 56+320 do km 67+650 z wyłączeniem wiaduktu nad linią kolejową).

Odcinek Dk12e: Żagań/Obwodnica 2: ul. Nowogródzka (DW295) – ul. Armii Krajowej (DW 296)/ od km 2,765 do 3,339 został objęty mapowaniem w ramach IV edycji strategicznych map hałasu z uwagi na ruch większy niż 8.200 poj./dobę.

Zgodnie z wynikami GPR 2020/2021 natężenie ruchu (SDRR) na tym odcinku wynosi 12 053 [poj./dobę],

Odcinek DK12: Żary/ul. Bohaterów Getta/- Żagań /ul. Żarska/ od km 42,572 do km 52,021został objęty mapowaniem w ramach IV edycji strategicznych map hałasu z uwagi na ruch większy niż 8.200 poj./dobę. Zgodnie z wynikami GPR2020/2021 natężenie ruchu (SDRR) na tym odcinku wynosi 9 109 [poj./dobę].

W zakresie hałasu ograniczenie użytkowania dotyczy również terenów sąsiadujących z droga krajową nr 12 oraz analizy przewidywanych przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy chronionej akustycznie w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej.

Przez Żagań przebiegają drogi wojewódzkie:

– **nr 295: Żagań – Nowogród Bobrzański**. - jest częścią szlaku prowadzącego z Żagania do Zielonej Góry. W Żaganiu droga nr 295 prowadzi ulicą Nowogródzką. Długość drogi nr 295 na terenie miasta wynosi 1,775km.

– **nr 296: Leśna – Lubań – Węgliniec – Iłowa – Żagań – Koźuchów**- jedną z ważniejszych tras regionalnych o charakterze południkowym w rejonie zachodniej części województwa dolnośląskiego i południowej części województwa lubuskiego- prowadzi ulicami: Lotników Alianckich, Przyjaciół Żołnierza, Plac Jana Kilińskiego, Plac Wolności, Jana Pawła II, Armii Krajowej i Koźuchowska. Długość drogi nr 296 na terenie miasta wynosi 4,395km.

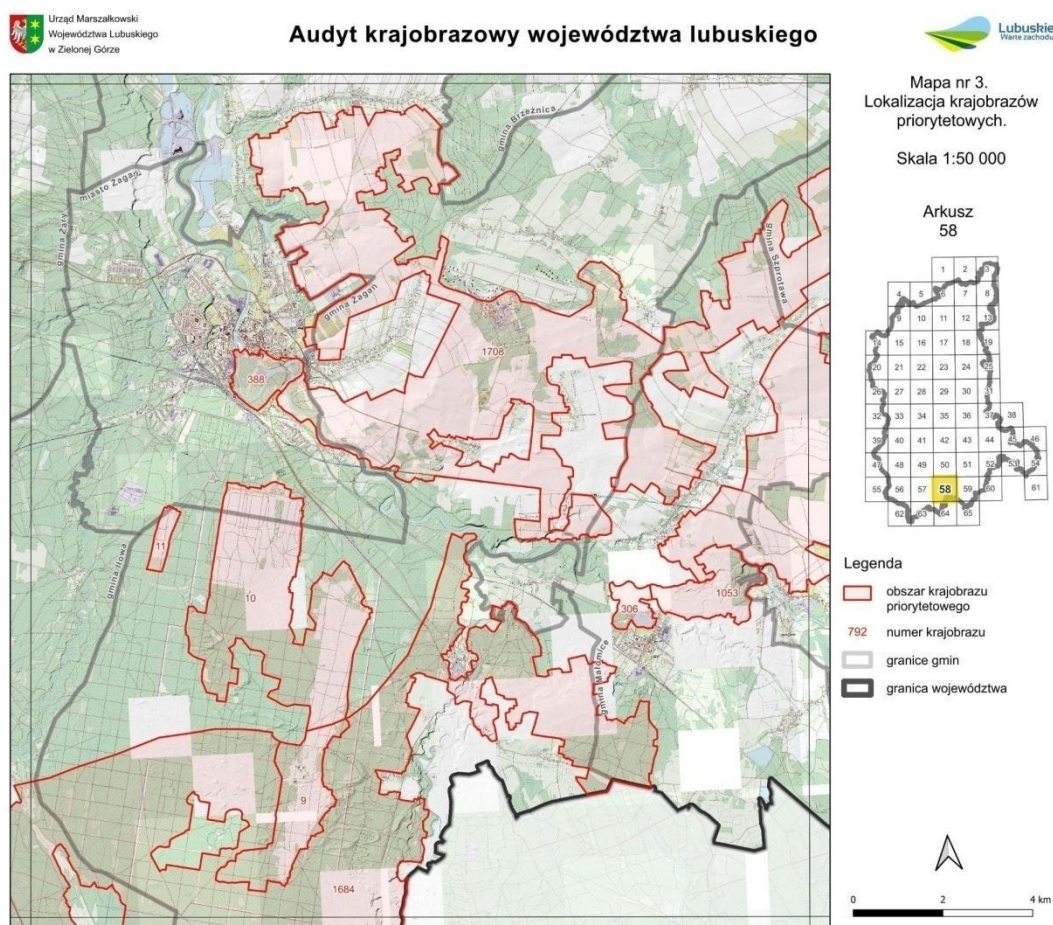
Ustalenia planu ogólnego:

Dla działek pasów drogowych klasy zbiorczej oraz klasy głównej dróg wojewódzkich oraz linii kolejowych plan ustala strefy komunikacji.

1.24. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Uchwałą nr 212/2905/17 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 12 września 2017 przystąpił do sporządzenia projektu „Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego”. UCHWAŁĄ NR IV/66/24 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO z dnia 28 października 2024 r. uchwalono Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego.

Ryc. 9. Lokalizacja krajobrazów priorytetowych.



Na mocy art. 13b pkt 5, art. 17 pkt 6 lit. b) tiret dziesiąte, art. 27b ust. 4 pkt 4 lit. c) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rekomendacje i wnioski winny zostać uwzględnione w planie ogólnym gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym uwzględnienie tych ustaleń (z uwagi na skalę regionalną audytu krajobrazowego) nie oznacza obowiązku wprowadzania tych treści wprost do ww. dokumentów planistycznych. Audyt krajobrazowy tworzy jedynie ramy dla nowo formułowanych ustaleń m.in. właściwych aktów planowania przestrzennego, przy czym każdorazowo stopień skonkretyzowania zwartych postulatów, będzie musiał podlegać ocenie i weryfikacji przez projektanta w toku prac planistycznych w zakresie istniejących uwarunkowań środowiskowych (przyrodniczych i antropogenicznych) rozpatrywanego obszaru.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego:

Zespół pałacowo - parkowy w Żaganiu. (ID 388 Podtyp B8e) - Wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód.

Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania.

1. Zachowanie ciągłości ekologicznej doliny Bobru.
2. Analiza potrzeby i możliwości wykonania przepraw na grodzących budowach hydrotechnicznych.
3. Analiza możliwości przywrócenia elementów pierwotnej kompozycji parku (w szczególności głównej osi widokowej – oś Birona).

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu.

1. Zaleca się utrzymanie istniejącego użytkowania terenu.
2. Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ochrony parku pałacowego.
3. Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i innych obiektów zabytkowych, m.in. mury obronne, pałac Wallensteina, zespół szpitalny, budynki mieszkalne, zespół elektrowni wodnej Żagań.
4. Objęcie ochroną konserwatorską zespołu kąpieliska miejskiego.
5. Zaleca się niewprowadzanie nowej zabudowy na obszarze krajobrazu, za wyjątkiem odbudowy obiektów z pierwotnego założenia zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obszar wiejski między Żaganiem, Szprotawą i Nowym Miasteczkiem (ID 1708, podtyp b6d)

Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania

1. Zachowanie rolniczego charakteru krajobrazu.
2. Pozostawienie niezabudowanych terenów otwartych; zaleca się maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
3. Zachowanie trwałych użytków zielonych poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe; zaleca się wyłączenie z zabudowy oraz przekształcania w grunty orne i zalesienia.
4. Promowanie pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych.
5. Kształtowanie stref buforowych wzdłuż cieków, mokradeł i śródpolnych oczek wodnych w formie naturalnych pasów roślinności.
6. Ochrona mokradeł przed zasypywaniem, osuszaniem, likwidacją i zabudową.
7. Utrzymanie ciągłości ekologicznej doliny Bobru i strumieni: Biała Woda, Dłużca, Iławka i Sucha; zachowanie naturalnego charakteru cieków oraz ochrona przed groźdzeniem i zabudową.
8. Zachowanie i odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
9. Kształtowanie alei drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i strefy buforowej wzdłuż drogi ekspresowej.
10. Konserwacja i zabezpieczenie trwałej ruiny zamku w Borowie Polskim.
11. Edukacja w zakresie stosowania dobrej praktyki rolniczej.
12. Ochrona układu parku pałacowego w Suchej Dolnej; pielęgnacja drzewostanu.
13. Ochrona układu parku pałacowego w Rudzinach, w miarę możliwości uczytelnienie/odtworzenie alejek parkowych; utrzymanie prac porządkowych i pielęgnacja drzewostanu.
14. Ochrona grodziska w Rudzinach.
15. Ochrona układu parku pałacowego w Bielicach, utrzymanie niezbędnych prac porządkowych na terenie parku, pielęgnacja drzewostanu.
16. Ochrona układu parku pałacowego w Lasocinie; utrzymanie niezbędnych prac porządkowych na terenie parku, pielęgnacja drzewostanu; utrzymanie odpowiednich stosunków wodnych.
17. Przeprowadzenie rekultywacji górniczych terenów eksploatacji powierzchniowej po zakończeniu eksploatacji; kształtowanie strefy ekotonowej wokół obszaru górniczego.
18. Rekultywacja obszaru zamkniętego wysypiska śmieci w Kartowicach.

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu

1. Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zaleca się maksymalne ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz utrzymanie rolniczego charakteru terenów otwartych.
3. Ochrona terenów wokół rzeki Biała Woda – ograniczenie zabudowy oraz ochrona przyrodnicza.
4. Zaleca się utrzymanie zwartej struktury osadniczej wsi. Ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych.
5. Zaleca się utrzymanie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, m.in.: ruiny zamku, kościoł i kaplica św. Anny w Borowie Polskim, pałac z parkiem w Bielicach.

6. Zaleca się objęcie ochroną zabytkowych obiektów, m.in.: założenie dworsko-folwarczne wraz z dworem w Marysinie, zespół folwarczny z dworem w Witkowie 2, dwór w miejscowości Szyba, zespół zagród w miejscowości Konin, układ ruralistyczny Borowa Polskiego, zagrody w Borowie Polskim, układ ruralistyczny wsi Bielice, zespół pałacowo-folwarczny w Bielicach, zagrody w miejscowości Nieciecz, układ ruralistyczny wsi Lasocin, zespół pałacowy w Lasocinie, układ ruralistyczny wsi Drwalewice (fragment), zagrody i remiza we wsi Rejów, założenie folwarczne wraz z ruinami dworu w Rudzinach (zaleca się zachowanie układu przestrzennego wraz z zachowaniem dworu w postaci trwałej ruiny).
7. Zaleca się objęcie ochroną zabytków archeologicznych położonych na terenach rolniczych i otwartych.
8. Zaleca się wprowadzanie nowej zabudowy z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), dachy dwuspadowe symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych.
9. Zapobieganie powstawaniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym.
10. Utrzymanie funkcji rolniczej oraz zapobieganie zarastaniu zielenią średnią i wysoką terenów otwartych.
11. Zachowanie trwałych użytków zielonych; zaleca się wyłączenie z zabudowy oraz przekształcania w grunty orne i zalesienia.
12. Ochrona mokradeł przed zasypywaniem, osuszaniem, likwidacją i zabudową.
13. Zachowanie lub odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
14. Kształtowanie stref buforowych wzdłuż cieków, mokradeł i śródpolnych oczek wodnych w formie naturalnych pasów roślinności.
15. Przeprowadzenie rekultywacji górniczych terenów eksploatacji powierzchniowej po zakończeniu eksploatacji; kształtowanie strefy ekotonowej wokół obszaru górniczego.
16. Zaleca się wykonywanie termoizolacji budynków z uwzględnieniem równowagi pomiędzy zachowaniem ich historycznej struktury i charakteru, a podniesieniem ich efektywności energetycznej.

Wrzosowisko Żagań II (ID 10 Podtyp 10 A4b), Żagań III (ID 11 Podtyp 10 A4b) – Wrzosowiska i murawy napiaskowe - krajobraz w całości w terenie zamkniętym- wytycznych nie ustala się.

Rekomendacje i wnioski dotyczące wskazania obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków (tj. pomnik historii, park kulturowy) obejmują 2 lokalizacje na terenie miasta Żagań
 Żagań – miasto (ID krajobrazu 349, ID krajobrazu priorytetowego 388)
 Żagań - pałac książęcy i park (ID krajobrazu priorytetowego 388)
 Ponadto w audycie krajobrazowym uwzględniono dwa punkty widokowe zlokalizowane na terenie Żagania
 Punkt widokowy w obrębie krajobrazu ID 349
 Dwie osie widokowe oraz punkt widokowy w obrębie krajobrazu priorytetowego ID 388

2. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Prognozowana liczba ludności w Żaganii w 2045r – **19 054**
 powiększona o 5 % - **20 007**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
 P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
 P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca w 2020 (ostatnie dostępne dane) – 26m²
 Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca w 2010 (10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane) 23,3m²

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 26\text{m}^2 - 2 \times 23,3\text{m}^2 = 78\text{m}^2 - 46,6\text{m}^2 = 31,4\text{m}^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Przyjęto dla Żagania wartość **40 m² na jednego mieszkańca.**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$\text{ZAP} = M_{20} - \text{PUM}_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

PUM₀ obliczono jako łączną liczbę mieszkań w Żaganiu pomnożoną przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania.

$$\text{ZAP} = 20\,007 - (10492 \times 62,6\text{m}^2) / 40\text{m}^2 = 20\,007 - 16\,419,98 = 3\,587,02$$

3. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym miasta Żagań uwzględniono uwarunkowania o których mowa w art. 13b ustawy. Uwzględniono w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczanie stref w sposób ograniczający nową zabudowę na tych terenach. W celu zmniejszenia skutków powodzi zaplanowano na terenie miasta dużą ilość terenów zielonych. Rola kompleksów zieleni jest szczególnie istotna dla gospodarki wodnej w przestrzeni miejskiej. Powierzchnia liści i gałęzi drzew absorbuje wodę. Natomiast ziemia znajdująca się pod drzewami, dzięki korzeniom, ma zwiększoną pojemność i tempo wsiąkania wód opadowych. Ma to istotny wpływ na odnawianie zasobów wód gruntowych i ograniczanie powodzi.

Na obszarach cennych przyrodniczo, chronionych na podstawie ustawy prawo ochrony środowiska wyznaczono strefy otwarte. Na terenach występowania obiektów zabytkowych dostosowano strefy, w sposób nie kolidujący z funkcją tych obiektów. Strefy komunikacyjne wyznaczono dla głównych ciągów komunikacyjnych, tak aby wzajemnie tworzyły spójny układ komunikacyjny, przy uwzględnieniu polityki transportowej zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego. Dla terenów zamkniętych wyznaczonych przez ministra do spraw transportu wyznaczono strefy komunikacyjne. W ramach planu ogólnego uwzględniono aspekt gospodarowania zasobami wodnymi, w tym kwestie związane z ujęciami wód podziemnych, które zostaną szczegółowo określone na etapie opracowywania planu miejscowego.

Z uwagi na utrzymanie w mocy obowiązujących planów miejscowych w mocy, niezbędne było uwzględnienie jako pierwszych terenów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w tych dokumentach. Wyznaczając strefy dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej uwzględniono potrzeby mieszkaniowe, wynikające ze zmian demograficznych i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania.

4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŻAGAŃ

4.1. STREFY PLANISTYCZNE W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wobec powyższego wyznaczono strefy mieszkaniowe uwzględniając powyższe wartości.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ustalono na poziomie 3 587 mieszkańców

W procesie delimitacji luk w istniejącej zabudowie brano pod uwagę w pełni wykształcone zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne. Oprócz istniejącej zabudowy uwzględniono występujący ruch budowlany, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Wyznaczone luki w istniejącej zabudowie uzupełniają dotychczas wytworzoną tkankę urbanistyczną i ruralistyczną. Ich zakres w znacznej mierze pokrywa się uchwalonymi na terenie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Do wyliczeń wzięto pod uwagę intensywność zabudowy przy uwzględnieniu średnich wartości planowanych wskaźników oraz istniejących i preferowanych przez inwestorów.

W strefach planistycznych mieszkaniowych wyznaczonych na podstawie obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowanych jest 31,9 ha wolnych działek możliwych do zabudowy (co stanowi 93% zapotrzebowania). Wobec powyższego można wyznaczać dodatkowy teren o powierzchni 12,36 ha przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, w przypadku zapewnienia 130% zapotrzebowania.

Przyjęto $3\,587 \times 40 \text{ m}^2 = 143\,480 \text{ m}^2$ (łączne zapotrzebowanie mierzone w powierzchni użytkowej).

W celu określenia chłonności wyrażonej w ilości osób, wyliczono wskaźnik korelacji przy uwzględnieniu następujących danych:

- średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi około 800m², co pozwoliło obliczyć liczbę tych działek budowlanych występujących na 1 ha gminy,
- średnia nadziemna intensywność zabudowy (przy uwzględnieniu zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej) kształtuje się na poziomie 1,0
- udział funkcji mieszkaniowej w strefach mieszkaniowych będzie wynosić 60%,
- powierzchnia użytkowa budynków stanowi około 70% powierzchni zabudowy,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania – 40m²;

$$W_{kr} = [(10000\text{m}^2 / 800\text{m}^2) \times 1,0 \times 800\text{m}^2 \times 0,6 \times 0,7] / 40\text{m}^2 = 105\text{os/ha}$$

Chłonność obliczana jest poprzez iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych i wskaźnika korelacji tj:

$$31,9 \text{ ha} \times 105 \text{ os/ha} = 3349,5\text{os}$$

przy uwzględnieniu wyliczonego zapotrzebowania 3587 mieszkańców, potrzeb mieszkaniowych będzie brakowało dla 238osób, co się przekłada na ok 2,3ha (100% zapotrzebowania będzie się równało 34,2 ha terenu)

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W planie ogólnym w celu uzupełnienia braków wyznaczono strefę mieszkaniową we wschodniej części miasta w okolicach ul. Podmiejskiej (ok 7 ha pod zabudowę mieszkaniową) pozostałą część wyznaczono na północ od ul. Żółkiewskiego (ok 4 ha pod zabudowę mieszkaniową) oraz ok 1 ha w okolicy ul. Żarskiej oraz częściowo przy ul. Strumykowej. Przy wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową uwzględniono wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Ryc. 10. Potencjalne tereny do zabudowy w wyznaczonych strefach mieszkaniowych



Źródło: Opracowanie własne

4.2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Mając na uwadze potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi oraz przeciwdziałaniu powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy na terenie miasta Żagań, ustalono obszary uzupełnienia zabudowy.

W planie ogólnym miasta Żagań został wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

- 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):
 - a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - c) budynki biurowe o symbolu 105,
 - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - g) budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, został szczegółowo określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dokonano, wyboru budynków spełniających warunek zawarty w §1. ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Następnie zgodnie z zapisami §1. ust. 1 pkt. 2-5 ww. rozporządzenia dokonano wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzyskując następujące wyniki:

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Zgodnie z definicją „obszaru zabudowy śródmiejskiej” zawartą w ww. ustawie, należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, umożliwi wprowadzanie dodatkowych zasad dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie ogólnym miasta Żagań wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej obejmujący Stare Miasto.

4.3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13e ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych dla miasta Żagań określono:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;

- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych,
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, nie mniejszych niż wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W przypadku obowiązywania na wyznaczonej strefie planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie maksymalnej wartości ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

- 1) szkoły podstawowej oraz
- 2) obszarów zieleni publicznej.

Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

- 1) 1500 m w miastach,
- 2) 3000 m poza miastami – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

- 1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz
- 2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, jest możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.

Dla miasta Żagań odstąpiono od wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Wynika to z faktu rozmieszczenia istniejących placówek oświatowych, uwarunkowań historycznych w wyniku których część istniejącej zabudowy mieszkaniowej terenów wiejskich została włączona do granic administracyjnych miasta (np. Karliki). Tereny te nie są w stanie spełnić standardów dostępności do placówek oświatowych. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, dużą lesistość, obszerny zespół pałacowo parkowy w centrum miasta odstąpiono od wyznaczania standardu dostępności do terenów zieleni publicznej.

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych strefy planistyczne zastosowane w planie ogólnym miasta Żagań, to:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- 4) SU – strefa usługowa
- 5) SH- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- 6) SP – strefa gospodarcza
- 7) SI – sfera infrastrukturalna
- 8) SN – strefa zieleni i rekreacji

- 9) SC – strefa cmentarzy
- 10) SO – strefa otwarta
- 11) SK – strefa komunikacyjna

Dla stref planistycznych wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. W parametrach uwzględniono wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikające z obowiązujących planów miejscowych.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe. Dla każdej z powyższych stref, z wyjątkiem strefy otwartej i strefy komunikacyjnej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758), z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, której wartości przyjęto nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Ponadto mając na uwadze lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy Żagań o statusie miejskim określono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz zakres **profilu dodatkowego każdej ze stref. Odstąpiono od wyznaczenia niektórych parametrów dla strefy zieleni i rekreacji.**

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref opisane zostały poniżej.

SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNA

PROFIL PODSTAWOWY: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|---|--|--|------------------------------|---|
| 1SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 2SW | | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 3SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1,5 | 50 | 12 | 30 |
| 4SW | | 2 | 60 | 12 | 30 |
| 5SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,8 | 70 | 18 | 30 |
| 6SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 2,1 | 70 | 16 | 30 |
| 7SW | | 2,1 | 70 | 17 | 30 |
| 8SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,5 | 50 | 18 | 30 |
| 9SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,5 | 50 | 16 | 30 |
| 10SW | | 2 | 50 | 16 | 30 |
| 11SW | | 4 | 100 | 16 | 20 |
| 12SW | | 2,8 | 70 | 16 | 30 |
| 13SW | | 3,5 | 70 | 16 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 14SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 3,5 | 70 | 18 | 30 |
| 15SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej | 1,8 | 40 | 13 | 40 |
| 16SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,5 | 70 | 13 | 30 |
| 17SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,1 | 70 | 13 | 30 |
| 18SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,8 | 70 | 15 | 30 |
| 19SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,8 | 70 | 16 | 30 |
| 20SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 13 | 30 |
| 21SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, | 2,8 | 70 | 16 | 30 |
| 22SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej | 2,8 | 70 | 18 | 30 |
| 23SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 3,2 | 80 | 18 | 30 |
| 24SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2 | 50 | 16 | 40 |
| 25SW | | 2 | 50 | 16 | 40 |
| 26SW | | 1,6 | 50 | 16 | 40 |
| 27SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,8 | 70 | 18 | 30 |
| 28SW | | 3,2 | 80 | 18 | 30 |
| 29SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2 | 50 | 13 | 30 |
| 30SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 4 | 80 | 22 | 30 |
| 31SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1,8 | 60 | 12 | 30 |
| 32SW | | 3,5 | 70 | 18 | 30 |
| 33SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 4 | 80 | 18 | 30 |
| 34SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1,2 | 60 | 13 | 30 |
| 35SW | teren lasu | 3,5 | 70 | 22 | 30 |
| 36SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1,6 | 50 | 16 | 40 |
| 37SW | teren lasu | 2,8 | 70 | 16 | 30 |
| 38SW | teren lasu | 2,8 | 70 | 18 | 30 |
| 39SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1,5 | 50 | 16 | 40 |

| | | | | | |
|------|--|-----|-----|----|----|
| 40SW | | 5 | 100 | 22 | 0 |
| 41SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 0,7 | 70 | 10 | 30 |
| 42SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1,2 | 50 | 15 | 50 |
| 43SW | teren handlu wielkopowierzchniowego | 1,6 | 80 | 14 | 15 |
| 44SW | teren handlu wielkopowierzchniowego | 1,6 | 80 | 14 | 15 |
| 45SW | teren handlu wielkopowierzchniowego | 2,8 | 70 | 16 | 30 |
| 46SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,1 | 70 | 12 | 30 |
| 47SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 48SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 49SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu | 1 | 40 | 12 | 40 |
| 50SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 51SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu | 1 | 40 | 9 | 40 |
| 52SW | | 2 | 50 | 12 | 55 |
| 53SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 54SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 55SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 56SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 57SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 58SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2 | 40 | 12 | 40 |
| 59SW | | 2 | 50 | 12 | 50 |
| 60SW | | 1,2 | 40 | 12 | 40 |
| 61SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2 | 50 | 18 | 50 |
| 62SW | | 1,2 | 40 | 12 | 40 |
| 63SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej | 1,5 | 50 | 12 | 50 |
| 64SW | | 5 | 100 | 22 | 0 |
| 65SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,8 | 70 | 16 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 66SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2,1 | 70 | 13 | 20 |
| 67SW | | 2,4 | 60 | 16 | 20 |
| 68SW | | 3,2 | 80 | 16 | 20 |
| 69SW | | 3,2 | 80 | 15 | 30 |

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA

PROFIL PODSTAWOWY: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|---|--|--|------------------------------|---|
| 1SJ | | 0,5 | 40 | 11 | 30 |
| 2SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,5 | 50 | 11 | 30 |
| 3SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,5 | 50 | 11 | 30 |
| 4SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1 | 40 | 11 | 40 |
| 5SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1 | 50 | 12 | 40 |
| 6SJ | | 1 | 40 | 13 | 40 |
| 7SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,6 | 30 | 9 | 30 |
| 8SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 9SJ | | 1,2 | 60 | 10 | 40 |
| 10SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej | 1,2 | 60 | 10 | 40 |
| 11SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 2 | 50 | 12 | 50 |
| 12SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 11 | 50 |
| 13SJ | teren zieleni naturalnej | 1 | 40 | 12 | 50 |
| 14SJ | | 1 | 60 | 12 | 40 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 15SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu | 1 | 40 | 9 | 40 |
| 16SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 17SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,8 | 40 | 9 | 40 |
| 18SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 19SJ | teren lasu | 0,8 | 40 | 9 | 40 |
| 20SJ | | 0,8 | 40 | 11 | 50 |
| 21SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,8 | 40 | 9 | 50 |
| 22SJ | | 1,8 | 60 | 13 | 40 |
| 23SJ | | 1 | 50 | 10 | 50 |
| 24SJ | | 1 | 50 | 10 | 50 |
| 25SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,5 | 50 | 13 | 50 |
| 26SJ | teren zieleni naturalnej | 1 | 50 | 10 | 50 |
| 27SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 10 | 50 |
| 28SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej | 1,5 | 50 | 12 | 30 |
| 29SJ | teren zieleni naturalnej | 1 | 30 | 10 | 60 |
| 30SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 31SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1 | 50 | 12 | 50 |

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

PROFIL PODSTAWOWY: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|---|--|--|------------------------------|---|
| 1SZ | teren usług, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 10 | 50 |
| 2SZ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,5 | 20 | 10 | 60 |

SU – STREFA USŁUGOWA

PROFIL PODSTAWOWY: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|---|--|--|------------------------------|---|
| 1SU | teren składów i magazynów | 1,4 | 70 | 12 | 30 |
| 2SU | | 0,7 | 70 | 7 | 30 |
| 3SU | | 2,8 | 70 | 16 | 20 |
| 4SU | | 2,1 | 70 | 14 | 30 |
| 5SU | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej | 2 | 70 | 15 | 30 |
| 6SU | | 2,4 | 70 | 16 | 30 |
| 7SU | | 2,4 | 80 | 12 | 30 |
| 8SU | teren składów i magazynów | 1,8 | 60 | 12 | 30 |
| 9SU | | 2,5 | 50 | 20 | 30 |
| 10SU | | 0,7 | 70 | 10 | 30 |
| 11SU | teren składów i magazynów | 1,5 | 50 | 13 | 30 |
| 12SU | teren składów i magazynów | 0,7 | 70 | 10 | 30 |
| 13SU | | 0,7 | 70 | 10 | 30 |
| 14SU | teren wód | 2,8 | 70 | 18 | 30 |
| 15SU | teren zieleni naturalnej | 4 | 80 | 35 | 30 |
| 16SU | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 10 | 30 |
| 17SU | | 2,1 | 70 | 36 | 30 |
| 18SU | | 2,8 | 70 | 16 | 30 |
| 19SU | | 2,4 | 60 | 17 | 30 |
| 20SU | | 3,2 | 80 | 16 | 20 |
| 21SU | teren składów i magazynów | 1,5 | 50 | 11 | 30 |

| | | | | | |
|------|------------|-----|----|----|----|
| 22SU | teren lasu | 2 | 70 | 12 | 30 |
| 23SU | | 1 | 50 | 11 | 50 |
| 24SU | | 1 | 50 | 10 | 40 |
| 25SU | t | 2,8 | 30 | 18 | 30 |
| 26SU | | 1,6 | 30 | 18 | 50 |
| 27SU | | 1,6 | 80 | 13 | 30 |

SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

PROFIL PODSTAWOWY: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SH | teren usług | 1,6 | 80 | 14 | 15 |
| 2SH | teren usług | 2 | 80 | 15 | 5 |

SP – STREFA GOSPODARCZA

PROFIL PODSTAWOWY: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|--|--|--|------------------------------|---|
| 10SP | | 1 | 70 | 8 | 30 |
| 11SP | teren usług | 1,6 | 80 | 12 | 20 |
| 12SP | teren usług | 1,6 | 80 | 12 | 20 |
| 13SP | teren lasu | 1,6 | 80 | 12 | 20 |
| 14SP | teren usług | 2,1 | 70 | 20 | 30 |
| 15SP | teren usług | 2,1 | 70 | 20 | 30 |
| 16SP | teren usług | 2,2 | 50 | 25 | 40 |
| 17SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,2 | 40 | 12 | 60 |
| 18SP | teren usług | 2 | 70 | 25 | 30 |
| 19SP | | 1,4 | 70 | 15 | 30 |
| 1SP | teren usług | 1,6 | 80 | 20 | 20 |
| 2SP | teren usług, teren zieleni naturalnej | 1,6 | 80 | 15 | 20 |
| 3SP | teren usług, teren lasu | 2 | 90 | 50 | 5 |
| 4SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1,5 | 70 | 15 | 20 |
| 5SP | teren usług | 1,6 | 80 | 12 | 20 |
| 6SP | | 1,8 | 80 | 12 | 20 |
| 7SP | teren lasu | 1,6 | 80 | 12 | 20 |
| 8SP | teren lasu | 1,6 | 80 | 16 | 20 |

| | | | | | |
|-----|--|-----|----|----|----|
| 9SP | | 1,6 | 80 | 12 | 20 |
|-----|--|-----|----|----|----|

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

PROFIL PODSTAWOWY: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|--|--|--|------------------------------|---|
| 1SI | | | | | 20 |
| 2SI | | | | | 20 |
| 3SI | teren produkcji | 1.2 | 60 | 20 | 20 |
| 4SI | teren produkcji | 0.8 | 80 | 6 | 20 |
| 5SI | | 0,8 | 80 | 5 | 20 |
| 6SI | teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | 30 |
| 7SI | | | | | 20 |
| 8SI | teren produkcji | 1.4 | 70 | 16 | 20 |
| 9SI | | | | | 20 |
| 10SI | Teren lasu | | | | 40 |
| 11SI | | | | | 20 |
| 12SI | | | | | 20 |

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

PROFIL PODSTAWOWY: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|--|--|--|------------------------------|---|
| 1SN | | | | | 50 |
| 2SN | | | | | 50 |
| 3SN | | | | | 50 |
| 4SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego | 0.2 | 20 | 5 | 50 |
| 5SN | | | | | 50 |
| 6SN | teren zieleni naturalnej | | | | 50 |
| 7SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki | 0.6 | 30 | 20 | 50 |
| 8SN | teren usług edukacji | 0.1 | 10 | 5 | 70 |
| 9SN | | | | | 50 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 10SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0.2 | 10 | 10 | 50 |
| 11SN | | | | | 50 |
| 12SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 13SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 70 |
| 14SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 70 |
| 15SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 70 |
| 16SN | teren lasu | | | | 70 |
| 17SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 90 |
| 18SN | teren usług sportu i rekreacji | 0.3 | 30 | 5 | 50 |
| 19SN | teren usług sportu i rekreacji | 0.3 | 30 | 5 | 50 |
| 20SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 21SN | teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii | | | | 50 |
| 22SN | | | | | 50 |
| 23SN | | | | | 50 |
| 24SN | teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji | 0.3 | 10 | 12 | 50 |
| 25SN | | | | | 50 |
| 26SN | | | | | 50 |
| 27SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 28SN | teren usług sportu i rekreacji, teren lasu | 0.1 | 10 | 5 | 50 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 29SN | teren zieleni naturalnej | | | | 50 |
| 30SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 31SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0.1 | 10 | 6 | 50 |
| 32SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0.2 | 20 | 7 | 50 |
| 33SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej | 0.2 | 20 | 7 | 50 |
| 34SN | teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej | 0.2 | 20 | 5 | 50 |
| 35SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,1 | 10 | 7 | 10 |
| 36SN | | | | | 50 |
| 37SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 1 | 50 | 12 | 50 |
| 38SN | | | | | 50 |
| 39SN | | | | | 50 |
| 40SN | | | | | 50 |
| 41SN | | | | | 50 |

| | | | | | |
|-------|--|-----|----|----|----|
| 42SN | teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji | 0,5 | 10 | 25 | 50 |
| 43SN | teren zieleni naturalnej | | | | 50 |
| 44SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 60 |
| 45SN | teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 70 |
| 46SN | teren lasu | | | | 50 |
| 47SN | Teren zieleni naturalnej | | | | 50 |
| 48SN | Teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii | 0,9 | 20 | 10 | 60 |
| 49SN | | | | | 50 |
| 50 SN | | | | | 50 |

SC – STREFA CMENTARZY

PROFIL PODSTAWOWY: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|--|--|--|------------------------------|---|
| 1SC | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego | 1 | 20 | 16 | 30 |
| 2SC | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego | 0,5 | 10 | 17 | 30 |
| 3SC | teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej | 0,5 | 30 | 20 | 30 |
| 4SC | teren usług kultu religijnego | 1 | 50 | 16 | 30 |

SG -STREFA GÓRNICTWA

PROFIL PODSTAWOWY: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|---|--|--|------------------------------|---|
| 1G | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | 80 |
| 2G | teren zieleni | | | | 90 |

| | | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--|--|--|
| | naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--|--|--|

SO – STREFA OTWARTA

PROFIL PODSTAWOWY: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|--|--|--|------------------------------|---|
| 1SO | | | | | |
| 2SO | | | | | |
| 3SO | | | | | |
| 4S) | | | | | |
| 5SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 6SO | | | | | |
| 7SO | | | | | |
| 8SO | teren elektrowni geotermalnej | | | | |
| 9SO | t | | | | |
| 10SO | | | | | |
| 11SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 12SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 13SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 14SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 15SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 16SO | | | | | |
| 17SO | | | | | |
| 18SO | | | | | |
| 19SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 20SO | | | | | |
| 21SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 22SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 23SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 24SO | | | | | |
| 25SO | teren zieleni urządzonej | | | | |

| | | | | | |
|------|--------------------------|--|--|--|--|
| 26SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 27SO | | | | | |
| 28SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 29SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 30SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 31SO | | | | | |
| 32SO | | | | | |
| 33SO | | | | | |
| 34SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 35SO | teren zieleni urządzonej | | | | |
| 36SO | | | | | |
| 37SO | | | | | |
| 38SO | | | | | |

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

PROFIL PODSTAWOWY: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

| Oznaczenie | Profil Dodatkowy | Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy | Maksymalna Wysokość Zabudowy | Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej |
|------------|-----------------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SK | | | | | |
| 2SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 3SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 4SK | | | | | |
| 5SK | | | | | |
| 6SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 7SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 8SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 9SK | | | | | |
| 10SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 11SK | | | | | |
| 12SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 13SK | | | | | |
| 14SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 15SK | | | | | |
| 16SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 17SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 18SK | teren drogi zbiorczej, teren lasu | | | | |
| 19SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 20SK | teren drogi zbiorczej | | | | |
| 21SK | | | | | |
| 22SK | teren drogi zbiorczej | | | | |

W strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej

niż 5000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

UZGODNIENIA

W toku opracowywania projektu planu ogólnego gminy dokonano wnikliwej analizy zgłoszonych uwag i stanowisk instytucji uzgadniających i opiniujących, mając na uwadze zarówno obowiązujące przepisy prawa, jak i dotychczasowy stan zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwzględniono wyłącznie te uwagi, które wynikają wprost z przepisów odrębnych, w szczególności ustaw: Prawo wodne, Prawo ochrony środowiska, Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Prawo Górnictwa i Geologiczne oraz aktualnej decyzji Ministra Obrony Narodowej w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w rezerwie brzozy narodowej, nie naruszają ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, będących aktami prawa miejscowego,

są spójne z istniejącym zagospodarowaniem terenu, w tym zrealizowaną już zabudową i układem funkcjonalnym.

Plan ogólny – jako dokument o charakterze kierunkowym – nie może modyfikować ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ani wprowadzać zapisów, które pozostawałyby w sprzeczności z obowiązującym stanem prawnym lub rzeczywistym. Zachowano także zasadę ciągłości polityki przestrzennej gminy oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią przy poszanowaniu praw nabytych mieszkańców i interesu publicznego.

W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień od organów wykazanych w art 13i ust 3 pkt. 5 dokonano następujących zmian:

W odniesieniu do terenów leśnych zgodnie z opinią Nadleśnictwa Lipinki z dnia 31.03.2025r.

Dla działek 3868, 3919, 3920, 3877, 3845, 3851, 3873, 3901, 3872/4 obr. 1, 3930, 3932, 3928, 3920, 3919 obr 3 na obszarze oznaczonym w klasyfikacji gruntów jako Ls objętych szczególną ochroną zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82), na których w części znajdują się siedliska przyrodnicze NATURA 2000 (kod: 9170 – łąka środkowoeuropejski i subkontynentalny), a także obszary cenne przyrodniczo OCP kategorii 1 i 2 zmieniono dotychczasowe ustalone strefy na strefę otwartą

Zmieniono zaproponowaną strefę na części działki nr 3880/2 obr 1 na SW, z dodatkowym profilem: „*teren lasu*”, zgodnie z przedstawioną propozycją w uzgodnieniu

Dokonano zmiany strefy na działce nr 3886 obr. 1 na SK, z profilem dodatkowym „*teren lasu*”, oraz objęcie działek 1610/11 i 1610/13 obr. 1 tym samym profilem.

Ograniczono zasięg profilu dodatkowego „*teren elektrowni wodnej*” w strefach 1SO, 2SO do nieruchomości niebędących w zarządzie PGL LP. poprzez wydzielenie odrębnej strefy dla rzeki i rezygnację z profilu „*teren elektrowni wodnej*” na pozostałych strefach

Określono profil dodatkowy „*teren lasu*” dla stref oznaczonych: **7SP, 8SP, 35SW, 8SI, 3SP.**

Uwzględniono uwagi Nadleśnictwa Żagań, wniesione pismem z dnia 19.03.2025r. :

Dla działek 3883, obr 1, 3870/1, obr 1 zmieniono strefę na strefę otwartą

Wprowadzono dla strefy 13 SP profil dodatkowy – teren lasu

W odniesieniu do terenów leśnych zgodnie z opinią Nadleśnictwa Żagań z dnia 19.03.2025

Dla strefy 13 SP wprowadzono profil dodatkowy – teren lasu

Dla gruntów oznaczonych dz. nr 3870/1 i 3883, obręb 0001 wyznaczono strefę otwartą.

W odniesieniu do terenów leśnych zgodnie z opinią Nadleśnictwa Żagań z dnia 04.08.2025

Dla strefy 2SW wprowadzono profil dodatkowy – teren lasu.

Zmieniono profil funkcjonalny dla działki nr 2348/12, obręb 0003 – ustalono dla wskazanej działki profil podstawowy – strefa otwarta.

W odniesieniu do terenów kolejowych uwzględniono uwagi PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.: otrzymane pismem z dnia 31.03.2025r.

Uwzględniono przebieg linii kolejowej nr 389 (Żagań – Jankowa Żagańska).

Dokonano zmian stref dla działek 081002_1.0003.2208, 2354 (wcześniej 11SJ), 2601/4, 2601/3 (wcześniej 16SJ),

2004/1 (wcześniej 17SJ),
1630/2 (wcześniej 7SP),
3961, 3962, 2950/46

ustalając dla nich strefę komunikacyjną

Działka 2601/4 oznaczona jest w ewidencji gruntów jako dr, wobec powyższego nie dołączono jej do strefy komunikacyjnej pod tereny kolejowe.

Usunięto obszary uzupełnienia zabudowy z granic strefy komunikacyjnej 1SK oraz ograniczono ich powierzchnie w pobliżu linii kolejowych.

W zakresie uwagi dotyczących ograniczenia stref planistycznych w sąsiedztwie strefy komunikacyjnej należy zaznaczyć, że plan ogólny ma charakter kierunkowy i ogólny, co oznacza, że nie przesądza on o szczegółowym przeznaczeniu terenów ani o dopuszczalnych formach zagospodarowania. Szczegółowe ustalenia, w tym dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów zabudowy oraz ograniczeń wynikających z ochrony akustycznej, będą określane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego.

Uwzględniono w części uwagi dotyczące wykreślenia profili dodatkowych we wskazanych strefach tj.:

ze strefy 34 SW i 26 SW usunięto profil dodatkowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ze strefy 35 SW w sąsiedztwie linii kolejowej wydzielono strefę usługową

ze strefy 41 SW wydzielono strefę SN

Strefy 26 SJ, 11 SJ, 49 SW, 50 SW, 47 SW, 14 SJ, 17 SJ wyznaczono przy uwzględnieniu funkcji określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Uwzględniono uwagi Prezesa Transportu Kolejowego wyrażone w piśmie z 28 marca 2025, r

Uwzględniono uwagę PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, wyrażonych w piśmie z dnia 31.03.2025r. i poszerzoną strefę uzupełniania zabudowy o działki 2950/8, 2950/11, 2950/12, 2950/13, obr. 3. W zakresie pozostałych wnioskowanych działek nie spełniają warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologi z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Ponownie zweryfikowano również wykaz terenów zamkniętych, które zostały z obrazowane tabelarycznie w uzasadnieniu zgodnie z decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (zał nr 4).

W odniesieniu do terenów szczególnego zagrożenia powodzią uwzględniono następujące uwagi

Ograniczono powierzchnię strefy 4SP do tej, która obowiązywała w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań z 2020 r.

Ograniczono zasięg strefy gospodarczej 2SP – wydzielono strefę otwartą na terenie lasu

Rzekę włączono do strefy otwartej

Wzdłuż koryta rzeki, w sąsiedztwie mostu przy ul. Księżnej Żaganny i Jana Pawła II wydzielono strefę SN

Dla strefy 3SN określono pozostałe parametry zabudowy, umożliwiające zabudowę rekreacyjną o niewielkich gabarytach, w tym małą architekturę

W strefie 29SJ zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej i zmniejszono udział powierzchni zabudowy

Zweryfikowano strefę uzupełnienia zabudowy OUZ, ograniczając ją na terenach szczególnego zagrożenia powodzią do terenów zabudowanych. Nie uwzględniono jednak uwagi dotyczącej wyłączenia ze strefy uzupełnienia zabudowy terenów pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ze względu na fakt, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologi z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Sposób wyznaczania zależy jest zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku określonego rodzaju w zgrupowaniu. Jest to niezależne od występowania na danym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie OUZ na tych terenach zabezpiecza Miasto, przed zahamowaniem rozwoju, w sytuacji uchylecia planu miejscowego.

Odsunięto strefę 8SJ od koryta rzeki, i pln części strefy wydzielono strefę otwartą

Ograniczono obszar zabudowy przy ul. Strumykowej. Jest to obszar gdzie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych.

Z części strefy 39 SW wydzielono strefę gospodarczą, przy czym zważając na ogólność ustaleń planu ogólnego teren zieleni wyznaczony w obowiązującym mpzp pozostawiono w strefie SW, w której określona jest także dla terenów zieleni urządzonej

Odsunięto strefę 21 SW od koryta rzeki, w granicach możliwości, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W dotychczasowym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań teren ten był oznaczony jako TW – teren wielofunkcyjny, zaś w obowiązujący miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod funkcję mieszkaniowo wielorodzinną ;usługową.

W hierarchii aktów planistycznych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) ma wyższą rangę niż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP). MPZP jest aktem prawa miejscowego, który wiąże zarówno organy administracji, jak i właściciele nieruchomości, określając konkretne przeznaczenie terenów oraz warunki ich zagospodarowania.

Z kolei studium – choć wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych – nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych i nie jest aktem prawa miejscowego. Ma ono charakter kierunkowy i ogólny. Dlatego też plan ogólny powinien w pierwszej kolejności uwzględniać obowiązujące ustalenia MPZP, jako dokumentu nadrzędnego w zakresie ustalania sposobu zagospodarowania przestrzeni, a dopiero w dalszej kolejności – zapisy studium, które ma funkcję pomocniczą i strategiczną.

Uwzględnianie obowiązujących planów miejscowych w planie ogólnym sprzyja ciągłości planowania przestrzennego, zapewnia spójność prawną oraz chroni ustalone już prawa nabyte mieszkańców i inwestorów.

Plan ogólny nie służy do wprowadzania szczegółowych zakazów zabudowy ani do wyznaczania precyzyjnych granic obszarów objętych takimi zakazami. Jego charakter jest ogólny i kierunkowy – określa ramy polityki przestrzennej gminy oraz wskazuje zasady zagospodarowania przestrzeni, lecz nie zastępuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Dopiero plan miejscowy może wprowadzić konkretne ograniczenia zabudowy, w tym:

- zakaz zabudowy na określonych obszarach,
- linie zabudowy, od których należy odsunąć inwestycje,
- warunki i zapisy w części tekstowej ograniczające możliwość zagospodarowania na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.

Z tego względu ustalenia planu ogólnego nie mogą przesądzać o dopuszczalności lub zakazie zabudowy w sposób szczegółowy. Tego typu decyzje muszą zostać podjęte na poziomie MPZP, gdzie możliwa jest pełna analiza lokalnych uwarunkowań – w tym aktualnych map zagrożenia powodziowego oraz uwarunkowań hydrologicznych.

Wprowadzenie strefy otwartej (SO) na terenach już zabudowanych – zgodnie z oczekiwaniami przedstawionymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – pozostaje nieuzasadnione z punktu widzenia zarówno przepisów prawa, jak i zasad planowania przestrzennego.

Strefa otwarta w planie ogólnym zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma charakter ekstensywny, nieprzeznaczony do rozwoju zabudowy, a jej przypisanie oznacza de facto zamrożenie możliwości inwestycyjnych na danym terenie – również w zakresie modernizacji, rozbudowy, odbudowy czy przebudowy istniejących obiektów.

Tymczasem objęcie strefą otwartą terenów już zagospodarowanych (w tym mieszkaniowo) prowadziłyby do:

Ograniczenia praw własności, w tym prawa do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, prawa zabudowy i rozbudowy wynikającego z przepisów Prawa budowlanego oraz kodeksu cywilnego.

Uniemożliwienia legalnych inwestycji, takich jak remonty, przebudowy, termomodernizacje czy nadbudowy, które nie są nową zabudową, lecz normalnym procesem użytkowania mienia.

Narażenia gminy na roszczenia odszkodowawcze wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w tym z tytułu:

- obniżenia wartości nieruchomości,
- uniemożliwienia dotychczasowego korzystania z nieruchomości,
- konieczności wykupu działek.

Należy podkreślić, że przepisy Prawa wodnego nie zakazują lokalizacji zabudowy na terenach zagrożenia powodziowego, lecz wymagają jej uzasadnionej oceny i, w przypadku nowej zabudowy, zapewnienia odpowiednich zabezpieczeń technicznych i formalnych (np. zgody Wód Polskich). Dla terenów już zabudowanych brak jest podstaw prawnych do wymuszania wyłączenia ich z możliwości dalszego zagospodarowania.

Ochrona przed powodzią musi być realizowana w sposób proporcjonalny i zgodny z konstytucyjną zasadą ochrony praw własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP), co oznacza, że na poziomie planu ogólnego nie można wprowadzać rozwiązań całkowicie blokujących funkcjonowanie istniejącej zabudowy. Ewentualne ograniczenia powinny być wprowadzane na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwia określenie: warunków inwestowania na obszarach zagrożenia, zabezpieczeń technicznych, ograniczeń dopuszczalnych funkcji i intensywności zabudowy.

Zgodnie decyzja nr 429/RPP/PO-832/2025z dnia 26.09.2025- PGW Wody Polskie wydali pozytywne uzgodnienie z warunkami, które zostały wprowadzone do projektu tj:

- obniżono wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w obrębie strefy SU26 z 40% na 30% wraz z usunięciem oznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy 14OUZ,
- obniżono wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w obrębie strefy SU25 z 70% na 30%,
- włączono fragment działki nr 941 ulegający zalaniu przy p=10% (dotychczasowo w obrębie strefy 12SW) do strefy 20SN,

- usunięto z profilu 48SN terenu usług turystyki,
- wyłączono niezabudowaną część ZSP ulegającą zalaniu przy $p=10\%$ oraz przy $p=1\%$ w zakresie głębokości powyżej 0,5 m i włączono do 14SO,
- w obrębie strefy 15SW ograniczono jej powierzchnie i przyjęto wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy odzwierciedlającej wyłącznie obecny stan zabudowy ,
- Zmodyfikowano przebieg północnej i wschodniej granicy strefy 1SG oraz północno-zachodniej i południowo-zachodniej granicy strefy 2SG dla zachowania odległości ok. 100 m od koryta rzeki Bóbr.

W odniesieniu do terenów drogi krajowej

Uwzględniono uwagi Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 27.03.2025r.

Działki 1212/1, 1211/15, 1213/11 obr 3 sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako dr- drogi, zostały włączone do strefy komunikacyjnej wyznaczonej dla drogi krajowej

Działki 1762/7, 1762/8, 1761/12, 1762/10 obr. 1 wyłączono ze strefy komunikacyjnej i włączono do do strefy gospodarczej SP (działki te stanowią drogi o klasach niższych niż zbiorcze)

Ze strefy komunikacyjnej wyłączono fragment ul. Krótkiej (dz. nr 739/2, 718/2, 705/2, 717/2, 708/2) oraz działki na której zlokalizowana jest droga dla rowerów tj dz, nr 1/4, 944/4, 948/2, 1220/2, 765/4, 767/4, 769/4, 771/4, 771/5, 739/10, 759/5, 3353/101, 1468/8, 257/5, 756/5, 753/9

Usunięto OUZ ze strefy komunikacyjnej wyznaczonej pod drogę krajową

Uwzględniono następując uwagi Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 15.04.2025r.:

Zweryfikowano i zmieniono strefy dla działek 1616 oraz 1472, 174/3 obr. 1 oraz 3825 obr 3 jako gruntów zabudowanych i wyłączono je ze strefy otwartej

Wyznaczono strefę górnictwa dla terenów występowania złóż kopalin, z wyłączeniem obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Wyznaczenie tej strefy daje możliwości w przyszłości eksploatacji lub wykorzystania złóż, zaś wyznaczenie dla danej strefy profilu dodatkowego lasów umożliwia dotychczasowe leśne wykorzystanie.

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), plan ogólny gminy zawiera ustalenia ogólne odnoszące się do:

struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej,
stref planistycznych (z profilami podstawowymi i dodatkowymi),
obszarów uzupełnienia zabudowy,
zasad kształtowania struktury przestrzennej.

Plan ogólny ma charakter aktu prawa miejscowego o charakterze kierunkowym, który nie zawiera ustaleń o charakterze technicznym ani ewidencyjnym – w przeciwieństwie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Ponadto, rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu ogólnego gminy (Dz.U. 2023 poz. 2509) nie przewiduje ani graficznego, ani tekstowego ujmowania stref ochrony ujęć wód podziemnych ani granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP).

Próba ich zamieszczania wykracza poza zakres ustawowo określonych elementów planu ogólnego i nie ma technicznych możliwości ich zamieszczania.

W uzgodnieniu Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 15.04.2025r.:wkradł się błąd zakład zwiększonego wystąpienia ryzyka poważnej awarii przemysłowej zlokalizowany jest w strefie 13 SP, a nie 11 SP, więc nie sąsiaduje z zabudową mieszkaniową, stąd uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Uwzględniono też uwagi, które zostały zgłoszone również przez inne organy tj. wyznaczenie strefy komunikacyjnej dla linii kolejowej Żagań – Jankowa Żagańska, ograniczenie w większym stopniu zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, uwzględnienie aktualnej decyzji MON wyznaczającej tereny zamknięte

W odniesieniu do ochrony zabytków

Uwzględniono uwagi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10.04.2025r. Tj

dokonano korekty granic obszarów uzupełnienia zabudowy

na terenach cmentarzy ujętych w ewidencji zabytków wyznaczono głównie strefę SN bez możliwości zabudowy, a dla czynnych strefę cmentarzy SC

wyłączono obszar wnioskowanych stanowisk archeologicznych ze strefy gospodarczej, wyznaczając na nich strefę otwartą,

wyznaczono na działce nr 1149/7 (obręb 0002, willa przy ul. Jana Pawła II 7) strefy usługowej,

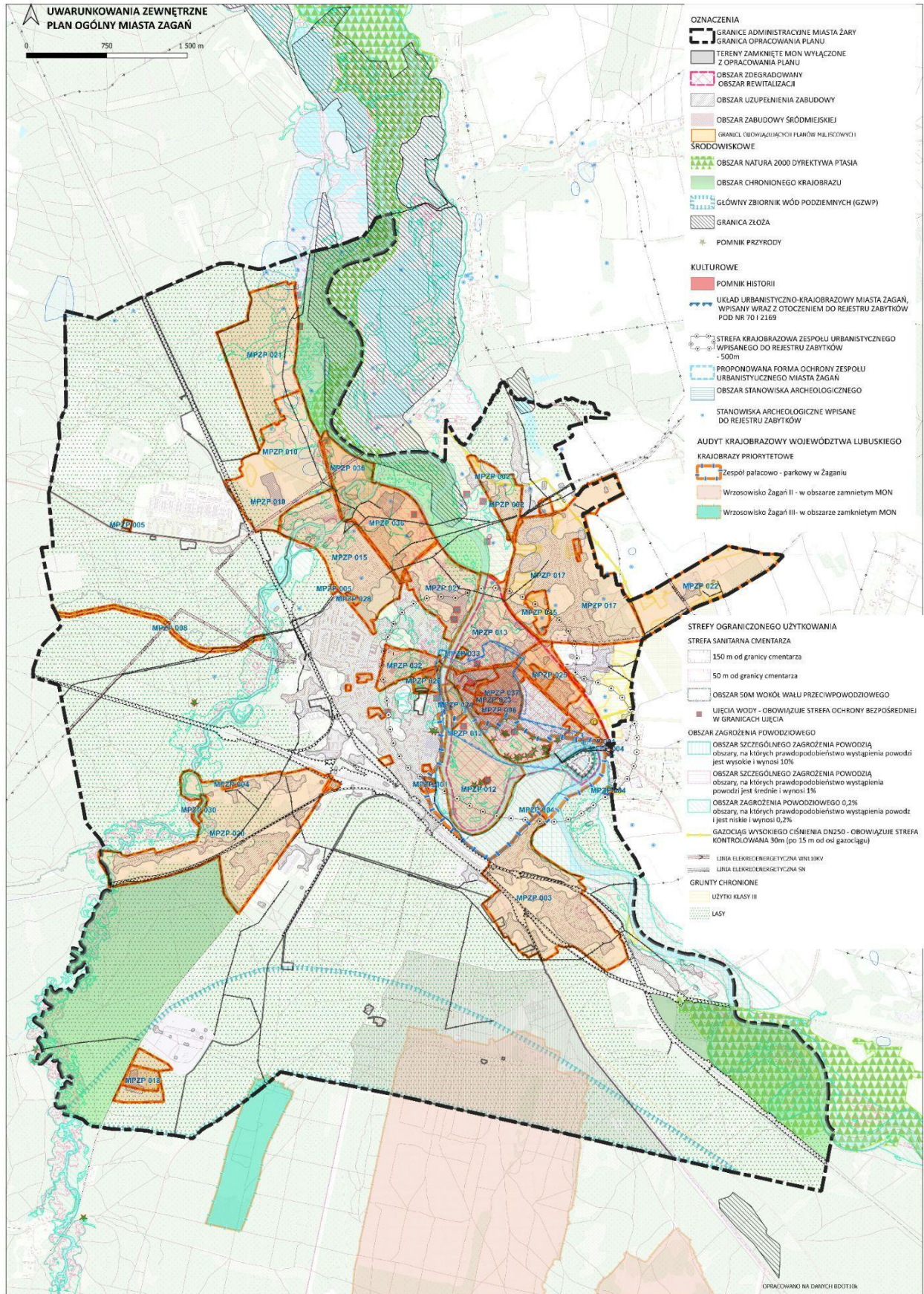
wyznaczono na działkach 1149/10 i 1149/2 (obręb 0002, Plac gen. Maczka i teren obwarowań miejskich) strefy zieleni i rekreacji (SN),

usunięto ze strefy **14SU** dodatkowego profilu funkcjonalnego: „**tereny składów i magazynów**”,
usunięto ze stref otwartych **9SO i 10SO** dodatkowego profilu funkcjonalnego: „**tereny elektrowni wiatrowej**”.
– tym samym uwzględniono uwagę z postanowień Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp z dnia 11.04.2025 – mając na względzie ochronę istniejących obszarów chronionych, cennych przyrodniczo

Zgodnie z uwagami Ośrodka Zamiejscowego w Zielonej Górze Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 01.04.2025 oraz Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji uwzględniono aktualną decyzję Ministra Obrony Narodowej Nr 91/MON z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej

CZĘŚĆ GRAFICZNA

Uwarunkowania- Analiza uwarunkowań zewnętrznych zawierająca prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.



Źródło: opracowanie własne

SPIS RYCIN

- Ryc. 1. Ośrodki gospodarcze7
- Ryc. 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego8
- Ryc. 3. Mapa przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce13
- Ryc. 4. Formy ochrony przyrody na terenie Żagania oraz pozostałe uwarunkowania przyrodnicze18
- Ryc. 5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią. **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
- Ryc. 6. Mapa głównych zbiorników wód podziemnych26
- Ryc. 7. Stanowiska archeologiczne na terenie Żagania43
- Ryc. 8. Granica obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji46
- Ryc. 9. Grunty orne klasy III i grunty leśne na terenie Żagania48
- Ryc. 10. Lokalizacja krajobrazów priorytetowych.52
- Ryc. 11. Potencjalne tereny do zabudowy w wyznaczonych strefach mieszkaniowych58

SPIS TABEL

- Tabela. 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Żagań9
- Tabela. 2. Obszary Natura 200012
- Tabela. 3. Miasto Żagań – wykaz pomników przyrody.14
- Tabela. 4. Wykaz udokumentowanych złóż na terenie Gminy Żagań o statusie miejskim16
- Tabela. 5. Miasto Żagań – wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków28
- Tabela. 6. Wykaz stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków28
- Tabela. 7. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków31
- Tabela. 8. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa lubuskiego44

