

WÓJT GMINY ŻARY

ŻARY

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZMIANA

(TEKST UJEDNOLICONY)

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXIX / 288 / 13
RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 25 KWIETNIA 2013 R.



STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XII/113/00 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 27 KWIETNIA 2000 R.

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XV/147/08 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2008 R.

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XXX/266/10 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 17 CZERWCA 2010 R.

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XXXI/277/10 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2010 R.

ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR XXIX/288/13 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 25 KWIETNIA 2013 R.

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

	strony
I WPROWADZENIE	
- Charakterystyka studium	3
- Aspekty prawne i formalne	3
- Zespół autorski	3
- Informacja porządkowa	4
II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
- Wstęp	5
- Uwarunkowania zewnętrzne	5
- Uwarunkowania środowiska przyrodniczego	6
- Uwarunkowania środowiska kulturowego	13
- Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne	21
- Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną	23
- Uwarunkowania społeczno – gospodarcze	31
- Uwarunkowania strukturalne	40
- Uwarunkowania formalno – prawne	40
- Część graficzna	
III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
- Cele przestrzenne	43
- Główne funkcje	43
- Sfera społeczno-gospodarcza	46
- Infrastruktura techniczna	49
- Problematyka komunikacyjna	56
- Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	58
- Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego	60
- Realizacja polityki przestrzennej	63
- Część graficzna	
IV DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE	
- Uchwała nr V / 29 / 99 z dnia 11 marca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary.	
- Uchwała nr XII/ 113 /00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r., w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary.	
- Uchwała nr V / 38 / 07 Rady Gminy Żary z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary.	
- Uchwała nr VI / 43/ 07 Rady Gminy Żary z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary.	
- Uchwała nr XV/147/08 Rady Gminy Żary z dnia 25 września 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary.	
- Uchwała nr XIV/134/08 Rady Gminy Żary z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary. Dotyczy terenów w obrębie wsi Olbrachtów,	
- Uchwała nr XVI/150/08 Rady Gminy Żary z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary. Dotyczy terenu w obrębie wsi Mirostowice Dolne.	
- Uchwała nr XXI/186/09 Rady Gminy Żary z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary. Dotyczy terenów w obrębie wsi Kadłubia.	

- Uchwała nr XXII/198/09 Rady Gminy Żary z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary. Dotyczy terenu w obrębie wsi Grabik.
- **Uchwała Nr VII/31/11 Rady Gminy Żary z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenów położonych w obrębie wsi Drożków i Lubanice**
- **Uchwała Nr XV/135/11 Rady Gminy Żary z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/31/11 Rady Gminy Żary z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenów położonych w obrębie wsi Drożków i Lubanice**

WPROWADZENIE

Charakterystyka studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Żary, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany „studium” dokonano uwzględniając treść ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego, a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury przestrzennej. Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa. Studium stanowi podstawę do sporządzenia i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uchwalone przez Radę Gminy w Żarach stanowi zobowiązanie własne samorządu do prowadzenia określonej polityki przestrzennej.

Zgromadzony w studium materiał może być wykorzystywany do promocji gminy, sporządzania różnego rodzaju programów oraz opracowania ofert inwestycyjnych.

Aspekty prawne

W celu określenia polityki przestrzennej Rada Gminy w Żarach podjęła uchwałę w sprawie opracowywania studium uwarunkowań

W 2007 r. Rada Gminy Żary uznała za celowe przystąpienie do zmiany „studium”. Zmiana polega na wyznaczeniu obszarów pozwalających na lokalizację farm wiatrowych w rejonie wsi Lubanice, Drożków, Grabik i Surowa oraz na powiększeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową we wsi Kadłubia.

W 2008 r. i 2009 r. Rada Gminy Żary uznała za celowe przystąpienie do zmiany „studium” polegającej na powiększeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową we wsi Olbrachtów, Mirostowice Dolne, Kadłubia, Grabik.

W 2011 r. Rada Gminy Żary uznała za celowe przystąpienie do zmiany „studium” polegającej na powiększeniu terenów pod lokalizację farmy wiatrowej w rejonie wsi Drożków i Lubanice.

Aspekty formalne

Dokumenty opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy i opracowania studialne będące w dyspozycji administracji, instytucji lokalnych i wojewódzkich,

Zmiana „studium” była konsultowana z radami samorządowymi, zainteresowanymi osobami i instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przy zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenów położonych w obrębie wsi Drożków i Lubanice uwzględniono plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXXVII/272/2002 z dnia 2

października 2002 r. (publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 105, poz. 1279) oraz plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (publikacja Elektroniczny Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego, rok 2012, poz. 155 ogłoszony dnia 7 sierpnia 2012 r.)”

Zespół autorski

Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo – Produkcyjnemu „STUDIO - ART” z Zielonej Góry.

Zespół autorski:

Projektanci: arch. Julita Zdrzalik – Rogóż upr. 872 / 89
arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90

Współpraca autorska: mgr inż. Anna Bazan – Krzywoszańska
mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska
mgr Jolanta Bułhak – Zdrzalik
dr Stanisław Kowalski
arch. Piotr Rogóż
mgr inż. Sylwester Szmigiel
mgr inż. Jan Łychmus

Współpraca: Henryka Kolańska

Barabara Włodarczyk

Zmiany „studium” przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne Studio Art. z Zielonej Góry w składzie :

- arch. Julita Zdrzalik – Rogóż nr upr. 872 / 89 Z-225
- arch. Bogdan Rogóż nr upr. 1085 / 9 Z-226
- arch. Piotr Rogóż nr członka ZOIU Z-391
- mgr inż. Kinga Bułhak - Wołkowska
- techn. Aleksandra Martin.

Zmiany „studium” w 2010 r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjne „Studio –Art.” z Zielonej Góry - architekt Julita Zdrzalik-Rogóż nr upr. 872/89”

Zmianę studium w 2012 r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo – Produkcyjne „KAPITOL” z Zielonej Góry w składzie:

- architekt Bogdan Rogóż nr uprawnień 1085/90 Z – 226
- mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska.

Informacja porządkowa

Zmiany w części tekstowej i graficznej stanowiącej załącznik nr 3 do uchwały Nr XXIX / 288 / 13 Rady Gminy Żary z dnia 25 kwietnia 2013 r. oznaczono w tekście jednolitym wytłuszczonym drukiem

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSTĘP

Studium określa uwarunkowania polityki przestrzennej, to znaczy czynniki i przesłanki niezależne od władz gminy, które wymagają uwzględnienia w polityce przestrzennej. Uwarunkowania wynikają z obecnego i przewidywanego występowania zjawisk rzeczywistych, takich jak np. uwarunkowania strukturalne, cechy fizjograficzne, stan zainwestowania itp. Uwarunkowania wynikają z przepisów szczególnych, z ponadlokalnych zadań publicznych, które władze miasta są zobowiązane realizować, z wynikłych konfliktów społecznych oraz opinii użytkowników terenu.

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Uwarunkowania strukturalne

Gmina Żary leży w południowo – zachodniej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu żarskiego. Graniczy z gminami: Iłowa, Przewóz, Lipinki Łużyckie, Jasień, Nowogród Bobrzański, Wymiarki, Żagań, miastami Żary i Żagań. Gmina otacza wokół miasto Żary. Położona jest w bliskiej odległości od przejść granicznych w Przewozie (11,0 km) i Olszynie (23,0 km).

Uwarunkowania społeczno gospodarcze

Strefa oddziaływania gminy ogranicza się do administrowanych terenów. Bezpośrednie sąsiedztwo miasta Żary, posiadającego duży i zróżnicowany zasięg wpływów wywołuje szczególną sytuację, w której obserwuje się oddziaływanie na stan społeczny i gospodarczy gminy Żary.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

Gmina położona jest w obrębie makroregionu Wzniesień Śląsko – Wielkopolskich i w całości usytuowana jest w mezoregionie tzw. Wzniesień Żarskich. Granice administracyjne gminy nie są wyznaczone naturalnymi elementami środowiska przyrodniczego. Bariere powiązań zewnętrznych stanowią przeważnie duże kompleksy leśne, pośród których położona jest gmina. Również granica administracyjna z miastem Żary nie ma potwierdzenia w naturalnych elementach przyrodniczych. Występujące na terenie gminy kopaliny (ily, piaski, węgiel brunatny) są fragmentami złóż, których zasięg wykracza poza granice gminy. W najbliższym otoczeniu gminy zachowało się wiele obiektów o dużej wartości kulturowej. Zlokalizowane są w miastach takich jak: Żary, Żagań, Jasień, Lubsko oraz na terenach wiejskich w gminach sąsiednich. Gmina Żary znajduje się w rejonie, w którym zachowały się tradycje ludowe, związane z folklorem ludowym, wywodzące się z kultury łużyckiej.

Uwarunkowania techniczne

Gmina powiązana jest z otoczeniem:

- 3 drogami krajowymi o przebiegu Olszyna – Przemyśl (A 12), Zielona Góra – Przewóz (nr 284), Łęknica – Żagań (nr 298) oraz 1 drogą wojewódzką i 16 drogami powiatowymi ,
- szlakami kolejowymi o znaczeniu państwowym Zielona Góra i

- Jankowa Żagańska – Sanice oraz wojewódzkim Żagań – Zasieki , Żagań – Gubinek, Bieniów – Jankowa Żagańska,
- liniami elektroenergetycznymi o znaczeniu krajowym 220 kV Jankowa Żagańska – Żukowice oraz o znaczeniu regionalnym 110 kV relacji Żary – Budziechów , Żary – Jankowa Żagańska, Żary – Bronowice,
- magistralami gazociągu wysokiego ciśnienia Żagań – Lubsko;

Współpraca zagraniczna

Gmina formalnie nie ma podpisanych umów w zakresie współpracy zagranicznej z gminami partnerskimi.

Mają miejsce okazjonalne spotkania przedstawicieli poszczególnych wsi z grupami partnerskimi, podczas których wymienia się doświadczenia z dziedziny kultury, oświaty i sportu.

Aktualnie gmina nie jest członkiem Euroregionu Sprewa – Nysa – Bóbr. Uczestniczy natomiast w realizacji programu Euroregionu, w zakresie realizacji ścieżek rowerowych i agroturystyki.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Geomorfologia i rzeźba terenu

Według regionalizacji fizycznogeograficznej (T. Bartkowskiego) gmina Żary leży w obrębie makroregionu Wzniesień Śląsko – Wielkopolskich i w całości usytuowana jest w mezoregionie tzw. Wzniesień Żarskich na wysokości 95 – 225 m n.p.m.

Stanowią one najdalej na zachód wysunięte przedłużenia Wału Trzebnickiego i związane są z intensywnymi procesami morfologicznymi, zachodzącymi w okresie plejstoceniowym, podczas zlodowacenia środkowopolskiego (głównie stadiał Warty). Późniejsze holoceniowe procesy dokonały jedynie niewielkich przemian w krajobrazie morfologicznym, zasadniczo ukształtowanym w plejstocenie. Zróżnicowana rzeźba, jej charakter, jak również wysokości względne umożliwiają w sposób w miarę przybliżony wydzielić następujące jednostki morfologiczne o różnej genezie.

Są to:

- ciąg moren końcowych Stadiału Warty glacitektonicznie zaburzonych, tzw. Wzgórz Żarskich, o przebiegu SW – NE; Położone w przedziale wysokościowym 150 – 225 m n.p.m. odznaczają się zróżnicowaną rzeźbą terenu, 50 – 70 metrowym wzniesieniem ponad otaczający teren oraz spadkami lokalnie przekraczającymi wartość 15 %. Forma ta położona jest w południowej części gminy i stanowi dość charakterystyczny element krajobrazu.
- wysoczyzna morenowa falista okala trzon Wzgórz Żarskich; Jest to przeważnie lekko pofalowana, rozległa powierzchnia o spadkach od 3 do 5%. Położona na wysokości 120 – 170 m.n.p.m., łagodnie opada we wszystkie strony.
- Wysoczyzna morenowa płaska rozległa, prawie płaska powierzchnia położona na wysokości 110 – 145 m n.p.m. Spadki rzadko przekraczają 3 %. Bardzo łagodnie opada w kierunku E, W i N w NE i E części gminy przechodzi w równinę sandrową.
- Równina sandrowa - płaska powierzchnia o spadkach do 3% przechodząca w części NE i E terenu opracowania w terasę plejstoceniową wysoką rzeki Bóbr;
- terasa plejstoceniowa wysoka rzeki Bóbr położona na wysokości 95 – 100 m n.p.m.; Wyniesiona na około 15 – 20 m nad lustro wody rzeki.

Na terenach wchodzących w zakres opracowania występuje fragmentarycznie.

- współczesne doliny cieków oraz dolinki suche. Ich szerokość waha się od 50 do 600 m., długość zaś jest dość zróżnicowana. Profil poprzeczny dolin jest również zróżnicowany, od dużych form nieckowatych poprzez skrzynkowe, do małych wciosowych.

Na terenie gminy Żary, a zwłaszcza w jej południowej części występują bardzo liczne formy antropogeniczne. Są one związane z przeszłą, jak i obecną eksploatacją surowców.

Generalnie wyróżnić należy:

- zapadliska, powstałe na skutek zawalenia się stropów chodników górniczych po eksploatacji węgla brunatnego; Występują one w postaci mocno wydłużonych obniżeń o kilkumetrowej głębokości, często zalane wodą.
- wyrobiska, powstałe po powierzchniowej eksploatacji różnych surowców, często zalane wodą, o kilku do kilkunastometrowej głębokości i kilkuhektarowej powierzchni;
- hały nadkładu i skały płonej towarzyszące wyrobiskom;

Formy te zajmują znaczne powierzchnie gminy Żary, przez co stwarzają istotne problemy dla gospodarki przestrzennej.

Budowa geologiczna

W budowie geologicznej terenu gminy Żary biorą udział utwory trzecio i czwartorzędowe. Starsze trzeciorzędowe podłoże budują mioceńskie osady, wykształcone w postaci iłów, mułków, piasków przewarstwionych węglem brunatnym. Na utworach trzeciorzędowych zdeponowane zostały czwartorzędowe. Są to plejstocieńskie utwory wodno – lodowcowe i lodowcowe, wykształcone w postaci glin morenowych, piasków i żwirów. W wyniku silnych zaburzeń glacitektonicznych układ ten został zaburzony. Budowa geologiczna tego terenu jest ściśle związana z morfologią terenu. I tak obszary wysoczyznowe, a szczególnie pagóry moreny końcowej, zbudowane są z zaburzonych glacialnie plejstocieńskich utworów morenowych oraz iłów trzeciorzędowych. Gliny morenowe to przede wszystkim gliny piaszczyste i pylaste, lokalnie związane z domieszką żwiru i kamieni. Gлина na obszarach wysoczyznowych występuje na przemian z sypkimi utworami wodno – lodowcowymi. Do utworów tych zaliczono żwiry i piaski o różnej granulacji.

Utwory wodno – lodowcowe budują głównie równinę sandrową.

Najmłodsze utwory, holocieńskie, do których zaliczono: rzeczne piaski, mady gliniaste, torfy i namuły stwierdzone zostały w dolinach cieków i niektórych dolinkach bocznych.

Surowce mineralne

Tereny gminy Żary są stosunkowo dobrze rozwiniętą bazą surowców naturalnych. Udokumentowane złoża to przede wszystkim kruszywa naturalne, gliny ceramiczne, piaski szklarskie i węgiel brunatny.

Należą do nich:

- złoża iłów ceramiki budowlanej w Mirostowicach Dolnych; Zasoby podstawowe wynoszą 642 039 m³ z czego 137 000 m³ pozostaje w strefie ochronnej. Surowiec ten nadaje się do wyrobów klinkierowych, drenażowych i cienkościennych.
- złoża iłów ceramicznych trzeciorzędowych „Mirostowice”; Zaliczane jest do II kategorii ze względu na zaburzenia glacitektoniczne i domieszki glin, jak również piasków czwartorzędowych.
- złoża piasków szklarskich w Mirostowicach Górnych. Pod względem

- jakościowym uznano, że 50 % złoża odpowiada klasie specjalnej, a pozostałe 50 % mieści się w klasie pierwszej.
- złoża kruszywa budowlanego „Marszów”; W południowej jego części występują piaski drobne i pylaste, których miąższość sięga 5,0 m.
 - złoża kruszywa naturalnego Sieniawa Żarska;
Dominującą kopaliną w złożu są pospółki, towarzyszącymi zaś piaski i żwiry. Złoża wykazuje duże zróżnicowanie jakościowe i ilościowe. Według przeprowadzonych badań kruszywo z tego terenu nadaje się dla potrzeb drogownictwa i budownictwa.
 - złoża węgla brunatnego „ Mirostowice Górne”;
Pokład ten uznano za pozabilansowy ze względu na niekorzystny stosunek miąższości nadkładu do miąższości warstwy złożowej. Serię nadwęglową budują ility i mułki trzeciorzędowe, gliny zwałowe i piaski różnoziarniste, jako utwory czwartorzędowe.
 - złoża węgla brunatnego „ Henryk ” w Mirostowicach Dolnych; Złoża to występuje w południowej części gminy Żary w rejonie Mirostowice Dolne – Kunice Żarskie. Zaliczane jest do glacitektonicznych, związanych ze strefą „ łuku Mużakowa ”, występującą wśród utworów piaszczysto – ilastych i mułkowych. Utwory ilaste zalegające w stropowych partiach są dobrym surowcem ceramicznym. Jest to złoża wielopokładowe, silnie zaburzone glacitektonicznie, występujące na głębokości od 8 – 40 m. Węgiel brunatny w złożu „Henryk” jest typem ziemistego z wkładami ksylitów, jest to węgiel energetyczny i brykietowy. Miąższość pokładów jest zmienna i waha się od kilku do kilkunastu metrów. Złoża wykorzystywane było przez 80 lat. Jego eksploatacja zakończona została w połowie lat sześćdziesiątych. Eksploatacja prowadzona była metodą głębinową i odkrywkową w trudnych warunkach hydrogeologicznych. W wyniku długotrwałej i stosunkowo płytkiej eksploatacji podziemnej powstały znaczne szkody górnicze (zapadliska). Ich rozmiary są bardzo różne i wynoszą od kilkunastu do kilkuset metrów przy zagłębieniu od 2,0 do 6,0 m. Mają wydłużony, wrzecionowaty kształt, a ich dłuższa oś ma przebieg NE – SW. W obrębie wydzielonego obszaru występowania szkód górniczych doliczono się ok. 100 większych i średnich oraz 200 mniejszych zapadlisk, które w większości wypełnione są wodą lub porośnięte roślinnością typu bagiennego. Obszar ten powinien być wyłączony spod zabudowy ponieważ procesy osiadania górotworu mogą się uaktywnić w trakcie budowy lub eksploatacji obiektów. Pułapką geotechniczną mogą być też zreaktywowane zapadliska i płytkie wyrobiska powierzchniowe, które zasypywane były materiałem, pochodzącym z nadkładu, w większości mułkami i piaskami. Luźno usypany, niezagęszczony materiał pylasty charakteryzuje się niskimi modułami ścisłości i w przypadku cięższych obiektów wykazywać będzie duże osiadanie podłoża.
 - piaski szklarskie złoża „ Lutynka”; Powierzchnia złoża ok. 2,0 km². Średni nadkład ok. 1m. Miąższość złoża ok. 8,0m. Złoża eksploatowane jest na północ od wsi Lutynka. Zaliczone zostało do mioceńskiej formacji burowęglowej. Materiał tu wydobywany pochodzi z rozkładu skał magmowych i metamorficznych w warunkach długotrwałego wietrzenia chemicznego, w środowisku kwaśnym. Są to piaski kwarcowe bez spoiwa ilastego, które uszlachetnione przez płukanie, odszlamowanie, flotację i sortowanie nadają się do produkcji wysoko gatunkowego szkła: lanego, zbrojonego, technicznego i sanitarnego. Za rejonu perspektywiczne dla złóż naturalnych uznaje się okolice Mirostowic i Jankowej Żagańskiej,

gdzie istnieją duże zasoby iłw ceramicznych i piasków szklarskich, ponadto rejon Sieniawy Źarskiej, gdzie występują znaczne zasoby piasków i pospółek nadających się do celów budowlanych.

Wody powierzchniowe

Gmina Źary położona jest w dorzeczu dwóch rzek: Lubszy i Bobru, przy czym linia wododziałowa biegnie mniej więcej środkiem obszaru w kierunku N-S. Zachodnia część gminy odwadniana jest przez system niewielkich dopływów i rowów melioracyjnych Lubszy. Część wschodnia - przez Bóbr (częściowo poprzez Czerną).

Rzeka Lubsza bierze swój początek w rejonie Olbrachtowa i stanowi fragment zachodniej granicy gminy, zaś rzeka Bóbr wraz ze swoją doliną położona jest w odległości od 1 do kilku kilometrów od wschodniej granicy gminy. Dopływy jednej jak i drugiej rzeki są niewielkie i prowadzą stosunkowo nieduże ilości wody. Niemniej jednak wystarcza to na zasilanie kompleksów stawów hodowlanych, zwłaszcza tych położonych w rejonie Miłowic, Rościc i Janikowa. Należy stwierdzić, iż zatrzymanie wód powierzchniowych na terenie gminy jest bardzo pożądane nie tylko dla celów handlowych, ale także dla poprawienia stosunków wodnych w relacji z wodami podziemnymi.

Część cieków jest zanieczyszczona przez ścieki i odpady. Dotyczy to Żłotej Strugi, odprowadzającej ścieki komunalne z Kadłubi i Marszowa. Sytuacja taka musi ulec jak najszybszej zmianie z uwagi na ochronę wód Bobru, który ma olbrzymią wartość przyrodniczą, a także gospodarczą. Na terenie gminy (zwłaszcza w jej południowej części) występuje znaczna ilość niewielkich, od ułamka do kilku hektarów powierzchni, zbiorników wodnych. Są to zalane przez wody podziemne wyrobiska lub zapadliska poeksploatacyjne.

Wody gruntowe

Charakter występowania wód gruntowych ma ścisły związek z budową geologiczną i morfologiczną terenu. Wyróżnia się dwa rejony ich występowania. Pierwszy, związany z gruntami przepuszczalnymi, gdzie woda gruntowa o zwierciadle swobodnym występuje na głębokości od 1,0 do ponad 4,0 m.

Drugi rejon związany jest z występowaniem gruntów nieprzepuszczalnych i słabo przepuszczalnych, gdzie woda gruntowa występuje w postaci sączeń na różnych głębokościach.

Wody hydrogeologiczne

Obszar gminy Źary znajduje się w obrębie dwóch rejonów hydrogeologicznych: Źar i Glinki Górnej – Jasienia.

Rejon Źar obejmuje południowo – wschodnią część gminy, generalnie na zachód i południe od linii: Olbrachtów – Sieniawa Źarska, Źłotnik. Głównym poziomem użytkowym jest tu poziom trzeciorzędowy, występujący na głębokości 20 –30 metrów. Wody tego poziomu są pod niewielkim ciśnieniem, a osiągnięte wydajności jednostkowe wynoszą do 70 m³ /h. Lokalnie ujmowane wody w utworach czwartorzędowych dają wydajności jednostkowe do 60 m³ / h.

Rejon Glinki Górnej – Jasienia obejmuje zachodnią i północno – zachodnią część gminy. Poziomem użytkowym jest poziom czwartorzędowy, ujmowany na głębokości do 30 m. Woda posiada zwierciadło swobodne, a z pojedynczych otworów uzyskuje się wydajności od 50 do 70 m³ / h. Generalnie największe wydajności uzyskuje się ze studni zlokalizowanej na zachód od Źar, najmniejsze w rejonie Kunic Źarskich, Kadłubi i Maszowa.

Wody poziomu trzeciorzędowego są na ogół lepszej jakości od wód poziomu czwartorzędowego. Jednakże często zawierają

ponadnormatywne ilości żelaza i manganu. Bywają też zbyt kwaśne. Sporadycznie wykazują zanieczyszczenia bakterio - logiczne. Wody poziomu czwartorzędowego są z reguły zażelazone i zamanganione. Dość często stwierdza się w nich obecność siarkowodoru i amoniaku, co jest dowodem ich zanieczyszczenia. Woda ta jest także często zbyt kwaśna i zanieczyszczona bakteriologicznie. Generalizując – ujmowane wody podziemne wymagają uzdatniania, w tym przede wszystkim odżelazienia i odmanganienia.

Gleby

Na terenie gminy Żary występują gleby bardzo zróżnicowane gatunkowo i typologicznie, w zależności od położenia i warunków gruntowo – wodnych. Na terenach pozadolinnych wykształciły się gleby bielcowe, brunatne, brunatne wyługowane i czarne ziemie. W obniżeniach terenu, o stałe lub okresowo za wysokim poziomie wody gruntowej – gleby torfowe, mułowo – torfowe i murszowo – mineralne, a w dolinach - mady.

Gleby pozadolinne zostały podzielone na pięć grup przydatności dla rozwoju i intensywności rolnictwa. Do najlepszych inajbardziej przydatnych zaliczono gleby brunatne wyługowe, wytworzone z piasków gliniastych mocnych, z glin lekkich i średnich. Są to gleby żyzne o dobrze wykształconej warstwie próchnicznej i prawidłowych stosunkach powietrzno – wodnych. Zaliczone zostały do III a – III b klasy gatunków ornich. Są odpowiednie pod uprawę pszenicy i buraków cukrowych. Takie same gleby, lecz stałe lub okresowo nadmiernie uwilgotnione, to gleby IV a – IV b klasy gruntów ornich, kompleksu zbożowo – pastewnego mocnego. Możliwa jest na nich uprawa: owsa, jęczmienia jarego, buraków pastewnych, brukwi, rzepy oraz roślin pastewnych, koniczyny, kapusty pastewnej i żywokostu pastewnego.

W trzeciej grupie znajdują się gleby bielcowe, brunatne wyługowane i miejscami czarne ziemie (zdegradowane), wytworzone z piasków gliniastych płytko podścielonych glinami lekkimi i średnimi. Są to gleby żyzne o prawidłowych stosunkach powietrzno – wodnych. Zaliczone do III b – IV a klasy gruntów ornich, kompleksu żytniego bardzo dobrego. Są one odpowiednie pod uprawę: żyta, owsa, kukurydzy na ziarno i zieloną masę, gryki, prosa, ziemniaków, pszenicy ozimej, jęczmienia, roślin pastewnych i motylkowych.

Do czwartej grupy zaliczono gleby bielcowe, brunatne wyługowane i czarne ziemie wytworzone z piasków naglinionych. Są to gleby mało żyzne, o poprawnych stosunkach powietrzno – wodnych. Zaliczone do IV b – V klasy gruntów ornich, odpowiednie do uprawy: żyta, owsa, kukurydzy, gryki, prosa, ziemniaków, marchwi pastewnej, rzepy, gorczycy, maku, słonecznika i lnu.

Do ostatniej, piątej grupy zaliczono gleby bielcowe i brunatne wyługowane, wytworzone z piasków całkowitych. Są to gleby nie zaliczane do grupy żyznych i zbyt suche. Wchodzą w skład V–VI miejscami IV b klasy gruntów ornich, słabych kompleksów żytnich, na których można uprawiać ziemniaki i żyto.

W obniżeniach terenu o stałe lub okresowo za wysokim poziomie wody gruntowej wytworzyły się gleby hydrogeniczne.

Wyróżniono wśród nich murszowo – mineralne, gleby torfowe i mułowo – torfowe. Gleby murszowe wytworzyły się na piaskach luźnych w warunkach okresowego nadmiernego uwilgotnienia. Są to gleby słabe, IV – V klasy użytków zielonych. Gleby torfowe i mułowo – torfowe wytworzyły się w warunkach stałego nadmiernego uwilgotnienia. Są to słabe użytki zielone o charakterze trwałym, zaliczone do V klasy.

Do gleb dolinnych zaliczono mady lekkie wytworzone z glin lekkich i piasków gliniastych mocnych, podścielonych piaskami luźnymi. Są to gleby żyzne stale lub okresowo nadmiernie uwilgotnione, zaliczone do IV klasy użytków zielonych.

Szata roślinna

Lasy terenu opracowania administracyjnie należą do Nadleśnictwa Lipinki Łużyckie, Nadleśnictwa Wymiarki, Nadleśnictwa Nowogród Bobrzański i Nadleśnictwa Żagań, Lubsko.

Pod względem przyrodniczo – leśnym obszary te położone są w III krainie Wielkopolsko – Pomorskiej. Występowanie i rozmieszczenie, na tych terenach, siedlisk uwarunkowane jest typem, składem mechanicznym, jak również wilgotnością gleb. Dominują tu gleby bielcowe, wytworzone z piasków całkowitych tworzące siedliska borowe. Na siedliskach lasowych dominującym typem są gleby brunatne, z podtypem brunatnych kwaśnych.

Do najliczniejszych i najważniejszych pod względem gospodarczym gatunków drzew, na terenie lasów gminy Żary należą: sosna, brzoza, olsza, dąb i świerk. Sosna jest głównym gatunkiem lasotwórczym, gdyż właśnie na siedliskach borowych znajduje ona dogodne warunki rozwoju. Stąd stanowi ona zasadnicze gatunek drzewostanów. Sosna tego terenu wykazuje dość dobry i prawidłowy rozwój, jedynie jakość techniczna i hodowlana jest niska, szczególnie na siedliskach boru suchego. Przyczyną takiego stanu rzeczy są niekorzystne warunki wilgotnościowe, ograniczające optymalny rozwój. Sosna rzadziej występuje na siedliskach lasowych, gdzie odznacza się silniejszym wzrostem ale i znacznie słabszą jakością. Gatunek ten tworzy drzewostany lite, rzadziej mieszane z udziałem brzozy, świerka lub dębu.

Brzoza jest drugim gatunkiem, po sośnie, pod względem zajmowanej powierzchni gminy. Są to przeważnie lite brzeźniaki naturalnego pochodzenia tzw. zapusty, rosnące na stanowiskach wilgotniejszych i mokrych, ale również drzewostany brzozowe starsze III i IV klasy wieku z domieszką innych gatunków drzew liściastych i iglastych. Z uwagi na znikomy udział powierzchniowy, znaczenie brzozy jest niewielkie z punktu widzenia gospodarczego. Odgrywa ona jednak pewną rolę przy wypełnianiu luk w uprawach i młodnikach, jak również łagodzi monotonię dużych obszarów jednolitych drzewostanów sosnowych.

Jeszcze mniejszym udziałem powierzchniowym legitymuje się olsza. Tworzy w zasadzie drzewostany jednogatunkowe, rzadziej mieszane z udziałem brzozy, jesionu i świerka. Jakość techniczna i hodowlana tych drzewostanów jest na ogół zadowalająca, szczególnie w drzewostanach pochodzenia nasiennego. Niższą jakość reprezentują drzewostany pochodzenia odroślowego, ze względu na słabą żywotność pni.

Świerk i dąb zajmują małe powierzchnie. Pozostałe gatunki natomiast nie mają istotnego znaczenia gospodarczego, wzbogacają jedynie krajobraz, a także odgrywają rolę jako domieszki biocenotyczne. Są wśród nich takie gatunki jak: sosna bauksa, sosna smołowa, wejmutka, rzadziej dagleza, dąb błotny, jesion, klon, wiąz, buk, grab, olsza szara, topola, wierzba, lipa, akacja, osika, kasztanowiec, jawor. Podszyty, na tym terenie, występują w nikłej ilości ze względu na słabe siedliska.

Na terenie gminy występują lasy strefy zieleni wysokiej i lasy krajobrazowe. Lasy strefy zieleni wysokiej położone są w kompleksie leśnym na południe od Żar, pełniąc funkcje ochronną i wypoczynkową dla mieszkańców.

Zgodnie z Wojewódzkim Rejestrem Pomników Przyrody na terenie

gminy Żary zarejestrowano następujące pomniki przyrody:

- dąb (nr rejestru 174) w parku wiejskim w Olbrachtowie,
- lipa (nr rejestru 175) w parku wiejskim w Olbrachtowie,
- dwa buki (nr rejestru 176) w parku wiejskim w Olbrachtowie,
- pięć dębów (nr rejestru 185) we Włostowie (PGR),
- dwie lipy (nr rejestru 186) we Włostowie (PGR),
- dąb (nr rejestru 827) Olszyniec;

Świat zwierzęcy

Warunki roślinne i niedostępność wielu miejsc sprzyjają rozwojowi świata zwierzęcego. Środowisko leśne zamieszkują między innymi: dziki, sarny, jelenie, lisy, borsuki, tchórze, kuny, wiewiórki, nietoperze, a także liczne gatunki ptaków np. czyżyki, sikorki, jasiołuszki, dzięcioły oraz drapieżne pustułki, myszołowy, puszczyki i puchacze. Wśród pól i łąk gnieźdzą się kuropatwy, rzadkie bażanty, skowronki, szczygły i świergotki. Uroku wszystkim środowiskom dodają owady z chronionymi motylami np. paziem królowej, biegaczami i ważkami.

Warunki klimatyczne

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

Według uśrednionych danych, kraina 56 charakteryzuje się następującymi cechami :

- | | |
|------------------------------|-------------|
| - temperatura stycznia | (- 1,5 °C) |
| - temperatura lipca | 17,8 °C |
| - czas trwania zimy | 62 dni |
| - czas trwania lata | 97 dni |
| - opady roczne | 640mm |
| - liczba dni z szatą śnieżną | 50 |

Na omawianym terenie przeważają wiatry południowo – zachodnie i zachodnie, przy czym najwyraźniej zaznacza się to latem. Najrzadsze są z północy i północnego - wschodu.

Zwraca uwagę duży procent wiatrów południowych, w okresie jesiennym oraz stosunkowo niewielką ilość cisz.

Klimat lokalny

Klimat lokalny jest uzależniony od morfologii terenu, w bardzo dużym stopniu również od szaty leśnej. Generalnie można powiedzieć, że najkorzystniejsze warunki klimatyczne, z punktu widzenia stałego pobytu człowieka, występują na obszarach wysoczyznowych, które są w zasadzie wolne od inwersji termicznej i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. Mniej korzystne warunki związane są z płaszczyzną terasy plejstoceniowej i równiny sandrowej położonych niżej, gdzie okresowo mogą powstawać inwersje termiczne, sprzyjające takim niekorzystnym zjawiskom jak silne przymrozki, mgły i zamglenia oraz słabsze mieszanie się mas powietrznych.

Niekorzystne warunki występują również w obrębie den dolinnych, niecek, obniżeń bezodpływowych, gdzie wymienione wyżej negatywne zjawiska występują znacznie częściej i mają bardziej wyraźny charakter. Z tego też powodu nie powinno się tworzyć tu sieci osadniczej.

Bardzo dużą rolę modyfikującą lokalne warunki klimatyczne odgrywają olbrzymie kompleksy leśne. Rola ta jest niewątpliwie korzystna. Lasy mają wpływ na wyrównanie amplitud dobowych przebiegów temperatury i wilgotności, retencjonują wilgotność, oddziałują osłabiająco na spore przyległe tereny otwarte zapobiegające zbyt intensywnemu oddziaływaniu wietrznemu, a także wysuszeniu gleb. Należy także

pamiętać o dużych walorach zdrowotnych lasu, zwłaszcza położonych na suchym siedlisku borowym, wydzielającym duże ilości bakteriobójczych olejków eterycznych.

Warunki budowlane

Na terenie gminy można wyodrębnić cztery obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:

- korzystne bez ograniczeń,
- korzystne z ograniczeniami,
- mało korzystne,
- niekorzystne.

Najkorzystniejsze warunki fizjograficzne dla lokalizacji budynków wszelkiego typu, z możliwością ich podpiwniczenia, występują na obszarach wysoczyznowych, zbudowanych z piasków i żwirów. Woda gruntowa pojawia się tutaj na głębokości poniżej 3m p.p.t. Takie warunki klimatyczne są najkorzystniejsze dla stałego pobytu człowieka.

Warunki korzystne dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej występują również na obszarach wysoczyzny, zbudowanych z nośnych glin morenowych, często z przewarstwieniami piasków. Woda gruntowa na tych terenach występuje w postaci sączeń śródgliniastych lub zamkniętych soczewek na głębokości poniżej 2m p.p.t. Obszary o takim charakterze posiadają korzystne warunki klimatyczne.

Korzystne warunki dla budownictwa mieszkaniowego, z zaleceniem nie stosowania głębszego posadowienia występują na obszarach wysoczyznowych, zbudowanych z piasków, czasem podścielonych glinami morenowymi. Woda gruntowa na tych terenach posiada zwierciadło swobodne, czasem podparte trudnoprzepuszczalnym podłożem gliniastym. Stabilizuje się na głębokości 1 – 2 m p.p.t. Warunki klimatyczne są tu dość dobre.

Małokorzystne warunki dla budownictwa mieszkaniowego, głównie z powodu zmiennej nośności podłoża, będącego skutkiem zawilgocenia obserwuje się na obszarach wysoczyznowych, zbudowanych z glin morenowych i iłów trzeciorzędowych. Woda gruntowa w glinach występuje, w postaci sączeń, na głębokości 1 – 2 m p.p.t.

Niekorzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji budownictwa mają miejsce w obniżeniach i obszarach sąsiadujących z dolinkami cieków o różnej budowie geologicznej. Woda gruntowa występuje tu płycej niż na głębokości 1 m p.p.t.

Zdecydowanie niekorzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji wszelkiego rodzaju budownictwa występują w obszarach dolinnych. Obszary te jako ekosystemy wodno – roślinne winny pozostać użytkami zielonymi. Dna dolin pełnią rolę naturalnych rynien spływu chłodnego powietrza. Wody gruntowe występują tu na ogół płycej niż na głębokości 1 m p.p.t. Warunki klimatyczne i morfologiczne tych terenów są niekorzystne.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Rys historyczny

Krajobraz przyrodniczy i zrośnięty z nim, wiekowym nawarstwieniem, krajobraz kulturowy są ważnym elementem tożsamości gminy.

Jednym z zadań studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego każdego obszaru jest tworzenie połączeń funkcjonalnych i przestrzennych między składnikami środowiska naturalnego, zabytkowymi obiektami, a formami zagospodarowania. Ład

przestrzenny, jaki stwarza zharmonizowany krajobraz ma oczywisty wpływ na kształtowanie postaw społecznych w zgodnym osiąganiu celów wspólnoty lokalnej. Wynika z tego imperatyw, nakazujący zapewnienie zrównoważonego rozwoju obszarów gminy, w zgodzie z warunkami naturalnymi i dziedzictwem kulturowym.

Obszar gminy, zajmujący wschodni skraj powiatu żarskiego stanowi część historycznej ziemi żarskiej, obejmującej także sąsiednie gminy: Lipinki Łużyckie, Trzebiel, Tuplice, a częściowo również Przewóz i Brody. Paguz Zara (ziemia żarska) wymieniona została po raz pierwszy w roku 1007 w kronice Thietmara. Niewielkie terytorium plemienne Żarowian położone było na obszarze granicznym, gdzie w okresie wczesnego średniowiecza ścierały się wpływy serbołużyckie i polskie. Okresowo przynależna do monarchii Chrobrego, następnie do Marchii Miśnieńskiej, a w XIII i XIV wieku do książąt śląskich (Henryk Brodaty, Bolko świdnicki, Henryk Jaworski), w 1368 roku ziemia żarska przyłączona została do korony czeskiej. Od zarania XVII do początku XVIII wieku należała do Saksonii, potem do monarchii austriackiej, zaś od roku 1815 decyzją Kongresu Wiedeńskiego do Prus.

W roku 1207 Henryk Brodaty przekazał lenno Żary wraz z rozległymi dobrami, obejmującymi między innymi cały teren obecnej gminy żarskiej, śląskiemu rodowi Dziewinów. Następnie Żarami i przyległym do nich obszarem władaly rody Packów, Bibersteinów i Promniców. Dominium żarskie, nazywane też wolnym państwem stanowym, cieszyło się znaczną niezależnością polityczną. W roku 1768 ostatni z Promniców, w zamian za dożywotnią rentę, przekazał dominium dworowi saskiemu.

Przez terytorium plemienne Żarowian przebiegała droga handlowa zwana Traktem Niskim, bądź Traktem Solnym. Prowadził on z południowych Niemiec przez Trzebiel do Wielkopolski. Miał on istotne znaczenie dla rozwoju Żar i regionu również w średniowieczu i nowszych dziejach. Nieco później ukształtowały się także ważne szlaki przez Lubsko do Gubina i przez Nowogród do Krosna i Zielonej Góry. W 1848 roku Żary otrzymały połączenie kolejowe z Wrocławiem i Berlinem. Teren gminy zasiedlony był już w czasach bardzo odległych. Na archeologicznej mapie ślady tego osadnictwa odnotowane zostały w obrębie ponad 80% miejscowości. Mniej licznie udokumentowany jest okres wczesnego średniowiecza, gdyż zabytki z tego czasu znaleziono tylko w Bieniowie i Dąbrowcu. Nie ulega jednak wątpliwości, że już około roku 1000 osadnictwo musiało być o wiele liczniejsze. Jednak wówczas i aż do początku XIII wieku nie było jeszcze ukształtowanych wsi w obecnym pojęciu. Osadnictwo wiejskie tworzyły luźne gospodarstwa rodzinne, zwane żrebami. Z czasem kilka żrebi skupiało się w osadę zwaną siodłem. Położone w południowej części gminy wieś Siodło ma niewątpliwie wczesnośredniowieczną genezę.

Istotne zmiany w krajobrazie osadniczym gminy zaszły w XIII wieku. Już od początku tego stulecia Henryk Brodaty przedsięwziął reformy, w wyniku, których żrebia i siodła zostały skupione w racjonalnie rozplanowane wsie. Do tak przekształconych pierwotnych osad należą najpewniej Biedzychowice Dolne, Bieniów, Dąbrowiec, Drożków, Grabik, Kadłubia, Lubanice, Łaz, Mirostowice, Miłowice, Surowa i Włostów. Na łużycki rodowód wymienionych miejscowości, zamieszkałych przez ludność rodzimą do XVIII wieku wskazuje słowiański rdzeń w ich pierwotnych nazwach. Niedobór ludności w zakrojonej na szeroką skalę akcji osiedleńczej spowodował już w XIII wieku zjawisko kolonizacji, czyli sprowadzania obcych etnicznie

osadników z Flandrii i Niemiec. Na obszarze gminy zaznaczyło się to powstaniem szeregu nowych wsi, założonych przez przybyszów. Należą do nich prawdopodobnie Bogumiłów, Lubomyśl, Olbrachtów i Sieniawa Żarska. Inne, jak Olszyniec czy Złotnik otrzymały po reformie przestrzennej nowe nazwy od imion pierwszych sołtysów.

Tylko nieliczne wsie mają plany z okresu przed kolonizacją: Włostów (owalnica), Dąbrowiec, Marszów (ulicówka), Surowa (układ ulicowo-pałacowy), Stawnik, Drozdów (układ ulicowo-rzędowy), Siodło (mała wielodrożnica). Pozostałe wsie to mniejsze lub większe ulicówki, o rozluźnionej zabudowie, ciągnące się niekiedy kilometrami (Bieniów, Lubanice, Olszyniec). Jednakże i w tego rodzaju planach doszukać się można śladów pierwszej osady z której wyrosła zreformowana przestrzenne wieś (np. Mirostowice Dolne-pierwotnie Płonice, Kadłubia).

Ukształtowana w średniowieczu sieć osadnicza na terenie gminy pozostaje do dziś podstawową. XIII – XIV wieczną metrykę posiadają: Biedrzychowice Dolne, Bieniów, Bogumiłów, Dąbrowiec, Drożków, Grabik, Kadłubia, Lubomyśl, Łaz, Marszów, Miłowice, Mirostowice Dolne, Mirostowice Górne, Olbrachtów, Olszyniec, Sieniawa Żarska, Siodło, Stawnik, Surowa, Włostów i Złotnik. Taki stan zasiedlania uzupełniły w XVIII i XIX wieku tylko cztery osady, wszystkie typu folwarcznego: Drozdów, Łukawy, Rościce i Rusocice.

W odniesieniu do podkreślonego wyżej znaczenia wzajemnych relacji między środowiskiem naturalnym a dziedzictwem kulturowym warto zwrócić uwagę na znaczenie cieków wodnych w wyborze miejsc pod osadnictwo. Choć dziś nie zawsze można to już dostrzec, jest sprawą oczywistą, że wszystkie wsie założone zostały przy strumieniach, a powyginany, wijący się kształt niektórych łańcuchówek zdeterminizowany został biegiem cieku wodnego. W wielu przypadkach niewystępujące już, bądź zanikające strugi były dawniej zasobne w wodę, dostarczając ją mieszkańcom wsi dla celów spożywczych i gospodarczych (inwentarz żywy, młyny). Wszystkie cieki, będące dopływem Bobru, Czernej i Lubszy miały oczywiście nazwy własne, z czasem najczęściej zapomniane. Niektóre jednak przetrwały i tak Bogumiłów leży nad Kocielnią, Grabik nad Lubszą, Dąbrowiec i Włostów nad Widunią, Kadłubia nad Złotym Potokiem, Marszów nad Złotą Strugą, Rościce nad Skrodą, Siodło nad Czerwoną Wodą, Złotnik nad Złotnicą i Mirostowice Dolne nad Lubatką. Nazwę Lubatka znajdujemy już na niemieckiej mapie z końca XIX wieku.

Zasoby środowiska kulturowego

Zakres rozpoznania zasobów dokonano, pod względem ilościowym i jakościowym, ze świadomym uproszczeniem tematyki. Założono, że dogłębna ocena może być przeprowadzona jedynie w ramach specjalistycznych studiów historyczno – urbanistycznych i wytycznych konserwatorskich.

Dokonując oceny zasobów i ich walorów określono uwarunkowania, stosując następujące kryteria:

- ochrony prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ochrony zasobów objętych ewidencją zabytków,
- nie objętych ochroną prawną, a wymagających ochrony z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- ochrony zasobów posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy,

- atrakcyjności np. krajobraz gminy.
- Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy, świadczące o tożsamości gminy i miasta, do których zaliczyć należy:
- założenia urbanistyczne,
 - obiekty i założenia sakralne,
 - obiekty i założenia rezydencjonalne,
 - założenia folwarczne,
 - zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową,
 - zabudowę usługową i mieszkaniową,
 - obiekty użyteczności publicznej,
 - obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
 - cmentarze,
 - zachowana zieleń urządzona.

Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy rozpoznane zostały następujące rodzaje stanowisk archeologicznych:

Biedrzychowice	- ślady osadnicze (x 3), - grodzisko , - cmentarzysko;
Bieniów	- ślady osadnicze (x 88), - osady (13), - cmentarzyska (x 7);
Bogumiłów	- ślady osadnicze (x 3), - wały ziemne (x 2);
Dąbrowiec	- ślady osadnicze (x 7), - osady (x 2);
Drozdów	- ślad osadniczy, - osada;
Drożków	- ślady osadnicze (x 17), - osady (x 15), - cmentarzyska (x 3);
Grabik	- ślady osadnicze (x2), - osady (x 7), - cmentarzysko;
Janików	- ślady osadnicze (x 4), - cmentarzysko;
Kadłubia	- ślady osadnicze (x 11), - osady (x 5), - obozowisko;
Lubanice	- ślady osadnicze (x 12), - osady (x 10), - cmentarzyska (x 2);
Lubomyśl	- ślady osadnicze (x 7);
Łukawy	- osada;

Marszów	- ślady osadnicze (x 23), - osady (x 13), - cmentarzysko, - obozowisko (x 12), - skarb;
Miłowice	- osada, - cmentarzysko (x 2), - skarb monet;
Mirostowice Górne	- osada (x 2);
Olbrachtów	- ślad osadniczy (x 12), - osada, - obozowisko;
Olszyniec	- ślad osadniczy (x 11), - osada (x 10), - obozowisko (x 2), - cmentarzysko (x 3), - znalezisko luźne;
Rusocice	- ślad osadniczy (x 2);
Sieniawa Żarska	- osada (x 3), - obóz wojskowy;
Siodło	- ślad osadniczy (x 7), - osada (x 4);
Stawnik	- ślad osadniczy;
Surowa	- ślad osadniczy (x 5), - osada (x 6), - grodzisko, - cmentarzyska (x 3);
Włostów	- ślady osadnicze (x 50), - osady (x 27);
Złotnik	- ślady osadnicze (x 32), - osady (x 12), - cmentarzyska (x 5), - grodzisko, - skarb (x 2);

Rozplanowanie przestrzenne

Na terenie gminy występuje bardzo duże zróżnicowanie w rozplanowaniu przestrzennym poszczególnych osad. Wśród nich wyróżnić należy:

łańcuchówkę	Mirostowie Dolne (pierwotnie układ owalny przekształcony w łańcuchówkę), Olbrachtów, Lubomyśl, Łaz, Miłowice, Sieniawa Żarska, Złotnik, Biedrzychowice, Bieniów, Bogumiłów, Drożków, Kadłubia;
przekształconą ulicówkę	- Mirostowice Górne, Olszyniec;
ulicówkę	- Marszów, Dąbrowiec;
wielodrożnicę	- Siodło, Grabik (pierwotnie łańcuchówka)
układ małej owalnicy	- Włostów;
układ ulicowo – placowy	- Surowa;
układ ulicowo – rzędowy	- Drozdów;
plan rzędówki	- Stawnik (znacznie zatarty), Dąbrowiec (układ rozwinięty w małą ulicówkę), Drozdów;

Obiekty wpisane do rejestru

Na terenie gminy, prawną ochroną, poprzez wpisanie do rejestru zabytków, objęto następujące obiekty i założenia:

Biedrzychowice	- kościół filialny, - dzwonnica kościelna, - kamienica;
Bieniów	- kościół parafialny, - dom mieszkalny nr 11, - plebania (XVIII – XIX w.), - dwór;
Bogumiłów	- kościół, - spichlerz;
Drożków	- gołębnik drewniany (adres: Drożków nr 105), - kościół św. Krzyża (XVIII – XIX w.), - dom mieszkalny nr 21, - dom mieszkalny nr 23, - dom mieszkalny nr 27, - dom nr 101, - dom nr 32;
Lubanie	- kościół filialny (XIII w.);
Miłowice	- kościół poewangelicki, - pałac neogotycki i park (ok. 1860 r. i 1920 r.), - park podworski;
Mirostowice Dolne	- budynek gospodarczy;
Mirostowice Górne	- kościół MB Częstochowskiej (XVI – XVIII w.), - stodoła dworska, - dom nr 6 z ok. 1800 r.;
Olbrachtów	- kościół św. Michała (XV w.), - dwór;
Sieniawa Żarska	- kościół św. Piotra i Pawła (XIV w., rozbudowa XVI i XIX w.), - plebania (1734 r.);
Włostów	- pałac i park (XIX w.);
Złotnik	- kościół (XIV w.), - spichlerz;

Obiekty i założenia sakralne

Gmina Żary należy do najzasobniejszych w zabytki architektury zwłaszcza jeżeli chodzi o obiekty sakralne. Wśród nich wyróżnić należy:

- kościół filialny z czasów romańskich w Biedrzychowicach Dolnych,

- kościoły gotyckie w Bieniowie (k. parafialny), Drożkowie, Lubanicach (k. filialny), Miłowicach (k. poewangelicki), Mirostowicach Dolnych, Mirostowicach Górnych, Olbrachtowie, Sieniawie Żarskiej i Złotniku,
- kościół renesansowy w Bogumiłowie;

Budowle te, usytuowane zazwyczaj w centralnych częściach wsi, stanowią w nich najważniejsze dominanty. Architektura kościołów oraz ich wystrój i wyposażenie to jedyne w danych miejscowościach, dostępne społecznościom tamtego okresu, dzieła sztuki.

- Drożków - kamienny kościół z XIII wieku (prezbiterium przekształcone w XV wieku), przy kościele rozległy plac po dawnym cmentarzu;
- Lubanice - kamienny kościół z ok. XIII wieku; Należy do najstarszych budowli w tym regionie. W zwieńczeniu szczytów umieszczone zostały kamienne pamiątki średniowiecznej jurysdykcji – kamienne krzyże pokutne. Na otoczony murem plac kościelny prowadzi bramka, obok której stoi kaplica z 1667 roku, z późnogotyckim rzeźbionym krucyfiksem
- Mirostowice Dolne - wczesnogotycki, kamienny kościół powstał w 2 poł. XIII wieku, a jego sklepienia krzyżowo – żebrowe w XV wieku; Plac kościelny otoczony jest średniowiecznym murem.
- Mirostowice Górne - gotycki kościół z XVI wieku, powiększony w XVIII wieku, z murowanym ogrodzeniem i bramką z 1781 roku;
- Olszyniec - po XIII – wiecznym kościele spalonym w 1945 roku, pozostał tylko otaczający go kamienny mur;
- Sieniawa Żarska - kościół gotycki z XIV wieku, przebudowany w XVI, wieża dobudowana została w 2 poł. XIX wieku;

Obiekty rezydencjonalne

Na terenie gminy architekturę o charakterze rezydencjonalnym reprezentują obiekty dworskie i pałace.

Wśród nich wyróżnić należy:

- Olszyniec - dwór (XVI wieku),
- Miłowice - pałac (1920 r.),
- dwór (ok. 1860 r.),
- Bieniów - pałac (1 poł. XIX wieku),
- Grabik - dwór (pocz. XX wieku).

Z dwóch XVI - wiecznych dworów użytkowany jest tylko ten w Olszyńcu, w Złotniku pozostaje w ruinie od 1945 roku. Dwór we Włostowie popadł w ruinę.

Założenia folwarczne

Na terenie gminy zachowało się 11 folwarków, najstarszymi są położone w Olbrachtowie (z XVIII – XIX wieku) i Miłowicach (1 poł. XIX wieku). Pozostałe datowane są na 2 połowę XIX wieku i początek XX wieku. Zaliczyć do nich należy obiekty położone w : Biedrzychowicach, Bieniowie, Drozdowie, Grabiku, Lubomyślu, Miłowicach, Olszyniech.

Zabudowa mieszkaniowa

Zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza wsi jest niemal w całości murowana (nieliczne są obiekty o konstrukcji szachulcowej). Niewielki procent budynków pochodzi z 1 poł. XIX wieku, większość powstała w ostatniej ćwierci XIX wieku oraz na przełomie XIX i XX wieku. Są to budynki przeważnie parterowe, w pewnym procencie piętrowe,

sytuowane tak szczytowo, jak i kalenicowo. Niektóre zdobione skromną dekoracją ceramiczną. Pojedynczo nie przedstawiają większej wartości, ale jako zespoły, decydujące o układzie przestrzennym i kompozycji krajobrazowej wsi, posiadają znaczące walory kulturowe. Do najwartościowszych kulturowo należą zespoły zabudowy w Biedrzychowicach Dolnych, Drożkowie (XVIII i początek XIX wieku), Kadłubi (około połowy XIX wieku) i Lubanicach.

Wśród zachowanych układów wyróżnić należy:

- zespół zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z XIX i początków XX wieku w Bieniowie,
- zespół zabudowy mieszkalnej w dużej części z 1 poł. XIX wieku w Drozdowie,
- kilka domów z 1 poł. XIX wieku w Grabiku,
- zespół zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z przełomu XIX i XX wieku w Lubanicach,
- zabudowa mieszkaniowa z przełomu XIX – XX wieku (nieliczne domy z połowy XIX wieku) w Łazie,
- zespół zabudowy szczytowej i kalenicowej pochodzący głównie z 2 poł. XIX wieku we Włostowie,
- zabudowa mieszkalna z XIX i XX wieku w Złotniku.

Obiekty użyteczności publicznej

Do obiektów pierwotnie pełniących funkcję użyteczności publicznej należą:

- plebanie w Bieniowie, Bogumiłowie (XVIII – XIX w.), Drożkowie (XIX w.), Mirostowicach Dolnych (1 poł. XIX w.),
- dworzec kolejowy w Bieniowie,
- szkoła w Bogumiłowie (początek XX w.) i Lubanicach.

Obiekty i urządzenia techniczne

Obiekty i urządzenia techniczne, przedstawiające wartości kulturowe, na terenie gminy reprezentowane są przez:

- dwie cegielnie z przełomu XIX i XX wieku w Stawniku,
- kopalnię węgla brunatnego i fabrykę wyrobów kamionkowych w Mirostowicach Dolnych.

Cmentarze

Enklawami komponowanej zieleni, obok założeń parkowych, są XIX wieczne cmentarze, o metryce XIX – wiecznej, tylko jeden został opuszczony i dziś świadczy o nim tylko zachowany drzewostan. Pozostałe użytkowane są wtórnie.

Wśród założeń, o charakterze cmentarnym, o wartościach historycznych wymienić należy:

- założony w średniowieczu, powiększony w XIX wieku i współcześnie cmentarz w Drożkowie,
- XV wieczny założony w Olbrachtowie,
- XIX wieczne w : Bieniowie , Bogumiłowie , Drozdowie (cmentarz leśny), Lubomyślu (cmentarz polny), Marszowie, Miłowicach, Mirostowicach Dolnych, Mirostowicach Górnych , Siodle , Złotniku i Dąbrowcu (cmentarz leśny);

Założenia parkowe

W wielu wsiach gminy Żary większość parków zatraciło swój pierwotny charakter. Brak autentycznych właścicieli, wyburzenia dworów i folwarków spowodowały znaczną ich dewastację. Najlepiej zachowane założenia parkowe wyróżnić należy w Miłowicach, Kadłubi, Olbrachtowie

Biedrzychowicach i we Włostowie. Parki spotkać można w Lubanicach, Lubomyślu, Grabiku i Mirostowicach Dolnych. We wszystkich tych kompleksach dominuje drzewostan liściasty – lipy, dęby, klony i buki.

UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

Obszary funkcjonalne

Dotychczasowy stan użytkowania terenów, poprzez wyodrębnienie ich podstawowych funkcji, powstał w wyniku historycznego rozwoju dawnych założeń osadniczych.

Strefy usługowe

W żadnej ze wsi gminy Żary nie wykształcił się obszar skoncentrowanej lokalizacji usług ponadpodstawowych. Są one w większości przypadków rozmieszczone w oddalonych od siebie miejscach (szkoły, przedszkola, placówki zdrowia, boiska sportowe itp.). Obiekty te usytuowane są na wydzielonych działkach lub w postaci usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Organizowanej koncentracji usług można się doszukać w przypadku wsi Olbrachtów, Grabik, Mirostowice Dolne, Sieniawa Żarska, Lubanice, Marszów, Drożków, Złotnik i Łaz.

Dla wielu mieszkańców wsi (Bieniów, Biedrzychowice Dolne, Lubanice, Drożków, Sieniawa Żarska, Olbrachtów, Mirostowice Górne, Bogumiłów, Janików, Łaz, Olszyniec, Lubomyśl, Złotnik) uciążliwością jest usytuowanie usług w znacznej odległości od ich miejsc zamieszkania. Przyczyną tego stanu są układy osadnicze, charakteryzujące się wydłużonymi ulicówkami lub rozproszoną, na dużym obszarze, zabudową.

W przypadku wsi: Rusocice, Bogumiłów, Janików, Miłowice, Siodło, Dąbrowiec, Włostów, Biedrzychowice , program usług jest skromny i tylko w części zaspokaja lokalne potrzeby mieszkańców.

Strefy mieszkalnictwa

Na terenie gminy dominuje zabudowa jednorodzinna, która w przeszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Charakteryzuje się ona siedliskami zagospodarowanymi, budynkami 1 – 2 kondygnacyjnymi, zwieńczonymi spadzistymi ceramicznymi dachami. Na tyłach działek usytuowane są duże obiekty gospodarcze. Powtarzającą się regułą jest zabudowywanie terenów wzdłuż istniejących cieków wodnych i dróg lokalnych.

Zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały zrealizowane w Bieniowie, Włostowicach, Bogumiłowie, Miłowicach, Grabiku, Surowej, Olszyńcu, Lubanicach, Lubomyślu, Kadłubi, Mirostowicach Dolnych. Architektura tych budynków rażąco odbiega od otaczającej zabudowy i psuje estetykę tych wsi. Są to obiekty wielokondygnacyjne z płaskimi dachami, o zunifikowanym wystroju architektonicznym.

Zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej występują we Włostowie, Mirostowicach Dolnych, Olbrachtowie, Sieniawie Żarskiej. Podobnie jak w przypadku zabudowy wielorodzinnej wystrój architektoniczny tych osiedli nie nawiązuje do wyglądu obiektów posiadających metrykę historyczną. Największą dynamiką rozwoju w tej dziedzinie wykazały się, w latach 1990 – 1999 , wsie do których zaliczyć należy: Olbrachtów, Mirostowice Dolne, Marszów, Sieniawa Żarska, Grabik i Cieniów.

Strefy wytwórczości

Na terenie gminy funkcjonują większe zakłady produkcyjne i magazynowe miejscowościach: Mirostowice Dolne (dwa), Mirostowice Górne, Sieniawa Żarska (dwa). Uciążliwy dla mieszkańców był do niedawna zakład ceramiczny w Mirostowicach Dolnych, jest zaś zakład produkcji elementów budowlanych w Olbrachtowie. Zakład ceramiczny i baza paliw w Mirostowicach Dolnych zajmują duże powierzchnie terenowe.

W strukturze przestrzennej wyróżniają się obszary zajęte przez dawne wielkotowarowe gospodarstwa specjalizujące się w produkcji rolniczej, hodowlanej i obsługi rolnictwa w Bieniowie, Miłowicach, Lubanicach, Złotnikach, Mirostowicach Górnych, Sieniawie Żarskiej, Grabiku i Bogumiłowie. W większości przypadków obiekty znajdują się w złym stanie technicznym, a sposób zagospodarowania działek nie odpowiada wymogom sanitarnym i ochrony środowiska. Część z nich znajduje się pośród zabudowy mieszkaniowej i powoduje uciążliwości dla mieszkańców. Taka sytuacja występuje w Bieniowie, Lubanicach, Surowej, Grabiku, Sieniawie Żarskiej, Olszyńcu. W tych gospodarstwach kontynuowany jest proces przekształceń własnościowych i rodzaju prowadzonej działalności.

Strefy rekreacyjne

Duży udział powierzchni zieleni nieurządzonej w postaci lasów, stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze występują na terenie „Zielonego Lasu” pomiędzy miastem Żary a Łazem.

Zieleń urządzoną reprezentują parki podworskie w Miłowicach, Kadłubi, Olbrachtowie, Włostowie, gdzie założenia są względnie zachowane. Małe parki można spotkać w Lubanicach, Lubomyślu, Grabiku, Mirostowicach Dolnych. We wszystkich tych kompleksach dominuje drzewostan liściasty (lipy, dęby, klony, buki). Jedynie park w Miłowicach jest dobrze utrzymany.

Obiekty i urządzenia sportowe to głównie boiska, które znajdują się w Biedrzychowicach, Bieniowie, Złotniku, Lubanicach, Lubomyślu, Włostowie, Kadłubi, Grabiku, Sieniawie Żarskiej, Olbrachtowie, Drożkowie, Siodle, Mirostowicach Dolnych, Olszyńcu, Miłowicach, Marszowie, Drozdowie. Większość z nich posiada skromne zaplecze socjalne. Wyjątkiem jest boisko w Grabiku, które wyróżnia się swoim wyglądem i zapleczem. Program sportowy uzupełniają nieczynne kąpieliska w Mirostowicach Dolnych, Złotniku i Marszowie. Ponadto w Bogumiłowie i Drożkowie znajdują się ośrodki jezdzieckie. Strefy rekreacyjne obejmują niewielkie obszary i rozmieszczone są dość swobodnie w jednostkach osadniczych.

Strefy usług komunalnych

Najważniejsze dla funkcjonowania poszczególnych wsi urządzenia komunalne w postaci ujęć wodnych, pomimo że znajdują się w większości przypadków w zabudowie mieszkaniowej nie ograniczają możliwości rozwojowych tych jednostek.

Istniejące oczyszczalnie ścieków znajdują się na wydzielonych działkach byłych zakładów rolniczych i hodowlanych, w dużej odległości od zabudowy mieszkaniowej.

Analogicznie kształtuje się sytuacja w przypadku pięciu tymczasowych nieurządzonych wysypisk śmieci, posiadających ustaloną, 150,0 metrową strefę nieuciążliwości, która nie powoduje ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów sąsiednich.

UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Zaopatrzenie w wodę

Ujęcia wody: Na zlecenie Urzędu Gminy w Żarach, wykonano opracowania w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych. Konieczność ustanowienia stref ochronnych wynika z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05.11.1991r. w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116, poz. 504).

Sieniawa Żarska: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, odwierconych w 1993r o zatwierdzonych zasobach (z utworów czwartorzędowych) w ilości 18 m³/h. Studnie położone są w odległości około 11m od siebie. Stacja uzdatniania usytuowana jest na terenie wsi. Terenem ochrony bezpośredniej objęty jest, cały ogrodzony teren o

wymiarach 22 x 29,8m. Teren ochrony pośredniej pokazano w części graficznej.

Olbrachtów: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, odwierconych w 1977r o zatwierdzonych zasobach (z utworów czwartorzędowych) w ilości 60 m³ / h. Ujęcie zaopatruje w wodę wsie: Olbrachtów, Mirostowice Górne, Sieniawa-Kolonia. Woda po uzdatnianiu, tłoczona jest do dwóch zbiorników wyrównawczych o pojemności 100m³ każdy. Terenem ochrony bezpośredniej objęty jest cały ogrodzony teren o wymiarach 50 x 80m. Na tym terenie znajdują się: studnie, SUW, zbiorniki wyrównawcze oraz odстойnik popłuczyn. Teren ochrony pośredniej pokazano w części graficznej.

Olszyniec: Ujęcie składa się z trzech otworów studziennych, o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w ilości 34m³/h. Aktualnie eksploatowane są tylko dwie studnie oddalone od siebie około 260m. Ujęcie zaopatruje w wodę wsie: Olszyniec i Marszów. Terenem ochrony bezpośredniej objęty jest ogrodzony teren o wymiarach 15,5 x 21,5m i 20 x 20m. Teren ochrony pośredniej pokazano w części graficznej.

Łaz: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych. Dla jednej studni nie są znane parametry techniczne. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne (z utworów czwartorzędowych), wynoszą 34m³/h. Woda tłoczona jest do hydroforni zlokalizowanej w odległości około 750m. Tam podlega procesom uzdatniania. Aktualnie teren ochrony bezpośredniej nie spełnia wymogów w zakresie ochrony ujęć wód podziemnych. Teren ochrony pośredniej pokazano w części graficznej.

Złotnik: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, o ustalonych zasobach (z utworów czwartorzędowych) w ilości 70 m³/h. Dobra jakość wody pozwala na używanie jej bez uzdatniania. Ujęcie to nie posiada zatwierdzonych zasobów wód podziemnych. Ujęcie zaopatruje w wodę wsie: Złotnik, Lubomyśl, Kadłubia. Terenem ochrony bezpośredniej objęto ogrodzony teren o wymiarach 16,5 x 16 i 16 x 16m. Teren ochrony pośredniej pokazano w części graficznej.

Bieniów: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, leżących około 90m od siebie, o zatwierdzonych zasobach (z utworów czwartorzędowych), w ilości 40m³/h. Ujęcie zaopatruje w wodę wsie: Bieniów i Biedrzychowice Dolne. Z uwagi na dobrą jakość wody, nie jest ona uzdatniana. Terenem ochrony bezpośredniej należy objąć, dla studni nr 1 teren o wymiarach 20 x 20m., dla studni nr 2 ogrodzony teren o wymiarach 20,5 x 36 x 20 x 28,5m. Teren ochrony pośredniej wg części graficznej.

Drożków: Ujęcie to składa się z dwóch otworów studziennych, których zasoby oszacowano na 36m³/h. Ujęcie to nie posiada zatwierdzonych zasobów wód podziemnych. Woda podlega procesom uzdatniania.

Ujęcie zaopatruje w wodę wsie: Drożków i Grabik. Terenem ochrony bezpośredniej - ogrodzony teren (20 x 20m).

Teren ochrony pośredniej wg części graficznej.

Mirostowice Dolne: Ujęcie składa się z dwóch otworów studziennych, leżących około 25m od siebie, o zatwierdzonych zasobach (z utworów czwartorzędowych), w ilości 36,2m³/h.

Ujęcie zaopatruje w wodę wsie: Mirostowice Dolne, Stawnik. Oprócz wymienionych studni na terenie ujęcia znajduje się jeszcze jedna-nieczynna. Woda ze studni pompowana jest do zbiornika wyrównawczego o pojemności 70m³. Terenem ochrony bezpośredniej objęty jest cały teren o wymiarach w rzucie 20,5 x 36 x 20x 28,5m. Teren ochrony pośredniej wg części graficznej.

Oprócz wyżej wymienionych ujęć, na terenie gminy znajduje się szereg studni nie powiązanych ze zorganizowanym systemem ujmowania i dostarczania wody. Studnie te mogą służyć jako ujęcia rezerwowe, w razie awarii wodociągów. Należy wymienić ujęcia zakładowe:

- Bieniów- 3 studnie wiercone o wydajności 23,9m³/h,
- Bogumiłów- 2 studnie o wydajności 94m³/h,
- Włostów- 2 studnie o wydajności 14,5m³/h,
- Lubanice- 2 studnie o wydajności 43,7m³/h,
- Grabik- 2 studnie o wydajności 34,2m³/h,

- Lubomyśl- studnia o wydajności 35m³/h,
- Miłowice- studnia o wydajności 31m³/h,
- Mirostowice Dolne- 2studnie o wydajności 60m³/h,
- Drozdów- studnia o wydajności 18m³/h,
- Sieniawa Żarska- studnia o wydajności 38,5m³/h,
- Surowa- studnia o wydajności 24,5m³/h,
- Drożków- studnia o wydajności 3,0m³/h,
- Włostów- 2studnie o wydajności 14,5m³/h,

Również, na terenie gminy występują ujęcia oraz udokumentowany system strefy ochrony pośredniej ujęć wód komunalnych dla miasta Żary. Na terenach tej strefy nie wolno wprowadzać ścieków do wód powierzchniowych i ziemi, rolniczego wykorzystania ścieków, lokalizować wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, lokalizować magazynów produktów ropopochodnych i substancji chemicznych, lokalizować zakładów przemysłowych, rozbudowy istniejących cmentarzy.

Sieć wodociągowa: Na terenie gminy sieć wodociągową posiada 16 wsi. Wodociągi grupowe:

Olbrachtów-Mirostowice Górne: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia w Olbrachtowie. Na terenie ujęcia jest zlokalizowana Stacja Uzdatniania Wody, zbiorniki wyrównawcze (2 x 100m³), oraz pompownia II stopnia. Rurociąg przesyłowy do Mirostowic Górnych, z rur PVC DZ 110, prowadzi do zbiornika wyrównawczego początkowego. Sieć rozdzielcza wykonana z rur PVC w zakresie średnic 110-90mm. Rozprowadzenie wody na terenie wsi odbywa się grawitacyjnie. Sieć wodociągowa na terenie Olbrachtowa wykonana z rur PVC w zakresie średnic 225-90mm.

Olbrachtów-Sieniawa Kolonia: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia w Olbrachtowie. Rurociąg przesyłowy do wsi Sieniawa-Kolonia wykonany z rur PVC DZ160. Sieć rozdzielcza na terenie wsi wykonana z rur PVC w zakresie średnic 110-90mm.

Mirostowice Dolne-Stawnik: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia w Mirostowicach Dolnych. Woda nie wymaga uzdatniania, jest tłoczona w

stanie surowym do zbiornika wieżowego o pojemności 70m³, zlokalizowanego około 350m od ujęcia. W celu podwyższenia pH w zbiorniku zainstalowano dozownik wodorotlenku sodu. Sieć wodociągową wykonano w układzie rozgałęźno - pierścieniowym z rur PVC w zakresie średnic 225-90mm.

Złotnik-Lubomyśl-Kadłubia: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia w Złotniku. Woda nie jest poddawana procesowi uzdatniania. Wodociąg podzielono na trzy strefy zasilania, na końcu których zainstalowano zbiorniki retencyjne o pojemności 100m³ każdy, pełniąc one jednocześnie rolę wież ciśnieniowych. Sieć wodociągowa dla wsi Złotnik wykonana z rur PVC w zakresie średnic 160-90mm. Rurociąg przesyłowy do wsi Lubomyśl wykonano z rur PVC DZ160. natomiast sieć rozdzielczą na terenie wsi w zakresie średnic 160-90mm. Wieś Kadłubia zasilana jest rurociągiem z PVC 160, grawitacyjnie z ostatniego zbiornika wieżowego, zlokalizowanego na końcu wsi Lubomyśl

Olszyniec-Marszów: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia w Olszynie. Na terenie ujęcia zlokalizowana jest Stacja Uzdatniania Wody wraz z hydrofornią. Sieć rozdzielcza dla wsi wykonana jest z rur PCW w zakresie średnic 100-80mm. Rurociąg przesyłowy oraz sieć rozdzielcza dla wsi Marszów wykonana z rur PVC w zakresie średnic 110-90mm.

Biedrzychowice Dolne-Bieniów: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia w Bieniowie. Woda nie jest uzdatniana i w stanie surowym włączana do sieci. Rurociąg przesyłowy od ujęcia poprzez wieś Bieniów do Biedrzychowic Dolnych wykonano z rur PVC DZ160. Na terenie wsi wodociąg rozdziela się na dwa przewody. Sieć wodociągową wykonano z rur PCW w zakresie średnic 150-80mm.

Drożków-Grabik: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia w Drożkowie. Woda jest uzdatniana. Sieć wodociągowa dla wsi Drożków jest wykonana, w układzie pierścieniowym, z rur PVC w zakresie średnic 160-90mm. Na sieci zlokalizowano zbiornik wyrównawczy o pojemności 100m³ a na końcu wsi w kierunku na Grabik, pompownie sieciową. Rurociąg przesyłowy do wsi Grabik wykonano z rur PVC DZ160. Sieć rozdzielcza wykonana, w układzie rozgałęźnym, z rur PVC w zakresie średnic 160-63mm. Dla tego układu przewidziano w przyszłości podłączenie wsi Lubanice, Surowa, Łukawy, rurociągiem przesyłowym ze wsi Drożków, wykonanym z rur PVC DZ160.

Wodociągi indywidualne:

Łaz: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Brak jest konkretnych danych na temat materiału z jakich wykonana jest sieć, średnic oraz dokładnej trasy wodociągu. Na terenie wsi zlokalizowana jest Stacja Uzdatniania Wody oraz zbiornik wyrównawczy.

Sieniawa Żarska: Sieć wodociągowa, zasilana z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. We wsi zlokalizowana jest Stacja Uzdatniania Wody ze zbiornikiem wyrównawczym o pojemności 100m³. Sieć rozdzielcza wykonana, w układzie pierścieniowo- rozgałęźnym, z rur PVC w zakresie średnic 160-90mm. Jedno osiedle, leżące na granicy gminy z miastem posiada wodociąg i kanalizację poprowadzoną z miasta Żary. Sieć wodociągowa z ujęciem we wsi Łaz spięta jest z siecią wodociągową z ujęciem w Olbrachtowie. Wodociąg we wsi Sieniawa Kolonia spięty jest z siecią wodociągową obsługującą Sieniawę Żarską. Pozostałe miejscowości nie posiadają własnych wodociągów, mieszkańcy zaopatrują się w wodę z własnych studni kopanych, okresowo w niektórych studniach występują braki wody.

Gospodarka ściekami	<p>Na terenie gminy Żary brak jest zorganizowanej gospodarki ściekami. Brak jest systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków. Jedynie na terenach Agencji Rolnej Skarbu Państwa, znajdują się małe oczyszczalnie nie należące w chwili obecnej do gminy Żary. Są to:</p> <ul style="list-style-type: none">- oczyszczalnia w Grabiku o przepustowości 40m³/d, zrzut oczyszczonych ścieków do rowu melioracyjnego i rzeki Żarki,- oczyszczalnia w Bieniowie, ze zrzutem do ciekłu wpadającego do rzeki Lubszy.
Gospodarka odpadami	<p>Na terenie gminy Żary znajduje się pięć wysypisk komunalnych. Mają one być eksploatowane do roku 2005 a następnie planowana jest ich rekultywacja leśna. Wszystkie wysypiska mają wydane pozwolenia na eksploatację przez Urząd Wojewódzki w Zielonej Górze. Ustalone są również, strefy ochrony do 150m od granic wysypiska.</p> <p><u>Sieniawa Żarska:</u> Powierzchnia wysypiska - 0.16ha, pojemność pierwotna-3200m³, pierwotny charakter gruntu - wyrobisko żwiru.</p> <p><u>Włostów:</u> Powierzchnia wysypiska - 0.35ha, pojemność pierwotna-14778m³, pierwotny charakter gruntu - wyrobisko żwiru.</p> <p><u>Złotnik:</u> Powierzchnia wysypiska - 0.25ha, pojemność pierwotna-3250m³, pierwotny charakter gruntu - wyrobisko gliny.</p> <p><u>Grabik:</u> Powierzchnia wysypiska - 1,12ha, pojemność pierwotna-20160m³, pierwotny charakter gruntu - tereny rolne.</p> <p><u>Olbrachtów:</u> Powierzchnia wysypiska - 0.44ha, pojemność pierwotna - 7920m³, pierwotny charakter gruntu - nieużytki pokopalniane węgla brunatnego.</p>
Cmentarze	<p>Czynne cmentarze zlokalizowane są w Biedrzychowicach, Bieniowie, Grabiku, Drożkowie, Lubanicach, Lubomyślu, Marszowie, Mirostowicach Dolnych, Mirostowicach Górnych, Olszyńcu, Olbrachtowie, Sieniawie Żarskiej, Włostowie, Złotniku. Do największych należy cmentarz w Mirostowicach Dolnych 1,69 ha, Olszyńcu 1,48 ha, Bieniowie 1,29 ha, Lubomyślu 1,23 ha.</p> <p>Ponadto stare cmentarze zlokalizowane są we Włostowie, Bieniowie, Siodle, Bogumiłowie, Olbrachtowie, Drozdowie, Miłowicach i Lubomyślu. Spośród nich jedynie cmentarze w Bieniowie i Olbrachtowie są zadbane i dobrze utrzymane.</p>
Zaopatrzenie w gaz	<p>Przez teren gminy Żary przebiega magistrala gazowa wysokiego ciśnienia z Żagania do Lubska z odgałęzieniem do Wymiarek, Kunic Żagańskich, Mirostowic Dolnych oraz do Żar.</p> <p>Mirostowickie Zakłady Ceramiczne w Mirostowicach Dolnych, posiadają wybudowaną stację redukcyjną I stopnia, nie posiadają przydziału gazu. Żadna miejscowość gminy nie posiada gazu ziemnego, odbiorcy korzystają jedynie z gazu bezprzewodowego propan-butan.</p>
Zaopatrzenie w ciepło	<p>Na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu ciepłowniczego, lokalne kotłownie posiadały jedynie większe zakłady przemysłowe i gospodarstwa rolne z których, zasilane w ciepło były własne obiekty zakładowe i przyległe budynki wielorodzinne. W chwili obecnej większość tych kotłowni nie jest użytkowana, o ich stanie technicznym brak konkretnych informacji. Pozostali mieszkańcy posiadają ogrzewanie z własnych, lokalnych źródeł ciepła, o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Wyróżnić można</p>

kotłownie:	
Bieniów	-były PGR - kotłownia olejowa, -kotłownia na propan-butan,
Drożków	-szkoła - kotłownia olejowa,
Grabik	-szkoła - kotłownia na węgiel, -światlica - kotłownia na prop-butan,
Sieniawa Źarska	-dwie kotłownie olejowe,
Olszyniec	-szkoła - kotłownia na węgiel,
Złotnik	-szkoła - kotłownia olejowa, -światlica - kotłownia na prop-butan,
Bogumiłów	-szkoła - kotłownia na węgiel,
Miłowice	-szpital - kotłownia olejowa,
Lubanice	-szkoła - kotłownia olejowa, -były PGR - kotłownia olejowa,
Mirostowice G.	-szpital - kotłownia olejowa,
Mirostowice D.	-szpital - kotłownia olejowa,
Olbrachtów	-szkoła - kotłownia olejowa, -betoniarnia - kotłownia olejowa;

Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 220 kV GPZ – Mikułowa – GPZ Leśniów Wielki.

Dostawa energii elektrycznej na terenie gminy odbywa się na poziomie napięcia 110 kV, liniami napowietrznymi w relacji :

- GPZ Budziechów – GPZ Żary długości ~17 km,
- GPZ Żary – GPZ Jankowa Źagańska długości ~ 11 km,
- GPZ Żary – GPZ Bronowice długości ~26,5 km

Główne punkty zasilania charakteryzują następujące parametry -

- GPZ Żary -
 - napięcie $U_n = 110/20$ kV
 - moc $P_z = 82$ MVA
 - transformatory 2 x 25 MVA i
2 x 16 MVA
- GPZ Budziechów -
 - napięcie $U_n = 110/20$ kV,
 - moc $P_z = 16$ MVA
 - transformatory 1 x 16 MVA
- GPZ Jankowa Źagańska
 - napięcie $U_n = 110/20$ kV,
 - moc $P_z = 32$ MVA
 - transformatory 2 x 16 MVA
- GPZ Bronowice -
 - napięcie $U_n = 110/15$ kV,
 - moc $P_z = 26$ MVA
 - transformatory 10 i 16 MVA

Rozprowadzenie energii elektrycznej po terenie gminy odbywa się liniami napowietrznymi SN – 20 kV oraz w niewielu przypadkach liniami napowietrznymi SN – 15 kV. Odbiorcy zasilani są z terenowych stacji transformatorowych rozdzielczych o napięciu 20/0,4 kV oraz 15/0,4 kV o mocach od 40 do 250 kVA

Na terenie gminy wskazano tereny przeznaczone pod lokalizację farm wiatrowych.

Telekomunikacja

Na terenie gminy urzędy Pocztowo – Telekomunikacyjne znajdują się w następujących miejscowościach: Mirostowice Dolne, Olbrachtów,

Sieniawa Żarska, Bieniów. Niski stan telefonizowania obrazuje liczba 615 abonentów telefonicznych. W 1999 roku największą liczbą abonentów wyróżniały się Mirostowice Dolne –160, Sieniawa Żarska – 100 i Olbrachtów – 94. Wskaźnik ilości telefonów na 1000 mieszkańców wynosił 53,9. Stan ten należy uznać za wysoce niezadowolający. Na terenie gminy jest jedna

stacja bazowe telefonii komórkowej w Olbrachtowie. Istnieje również system radiotelefonicznej łączności niepublicznej (PKP, Lasy Państwowe). Przez teren gminy przebiegają również cztery linie kablowe, światłowodowe w relacji:

- CA Żary – CSAD Olszyna, wzdłuż drogi krajowej Żary – Lipinka Łużycka, jako fragment linii Zielona Góra – Żary – Olszyna, zapewniająca relację międzymiastową, międzynarodową i wewnątrzstrefową;
- CA Żary – CA Żagań, wzdłuż drogi krajowej Żary – Żagań, zapewniając współpracę pomiędzy nowoczesnymi telefonicznymi centralami elektronicznymi w systemie cyfrowym,
- CK Żary – CSAD Nowogród Bobrzański, wzdłuż drogi krajowej między tymi miejscowościami,
- CA Żary – CSAD Przewóz wzdłuż drogi krajowej Żary – Przewóz

Na terenie gminy nie znajdują się farmy wiatrowe jako źródło energii wiatrowej.

Komunikacja kołowa

Reforma administracji publicznej, która weszła w życie 01.01.1999 r. objęła również administrację drogową. Wskutek wprowadzonych zmian w ustawie o drogach publicznych powstały cztery kategorie dróg publicznych:

- krajowe,
- wojewódzkie,
- powiatowe,
- gminne;

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

Istniejąca sieć drogowa:

1. Drogi gminne.

Uchwałą, wyżej cytowaną, ustalono, że sieć dróg gminnych tworzyć będzie 27 dróg o łącznej długości 77,3 km (por. tab.

Nr 1). Drogi gminne, mimo nie najlepszego stanu, w większości o nawierzchni gruntowej (45 km dróg), stanowi uzupełniającą sieć, zaspakają elementarne potrzeby i dostęp do dróg powiatowych i wojewódzkich.

Tabela nr 1

Drogi zaliczone do kategorii dróg gminnych (Dz. U. Woj. Zielonogórskiego Nr 7 z 20.05.1986 r.)

Numer drogi	Nazwa drogi	Długość km
4950001	Witoszyn Górny – Szczepanów – Siodło	2,1
4950002	Siodło – Żaganiec	1,5
4950003	Dobruszów – Dąbrowiec	2,9
4950004	Biedrzychowice – Włostów – Dąbrowiec	4,1
4950005	Świbna – Łukawy – Biedrzychowice	6,2
4950006	Biedrzychowice Dolne – Surowa	5,4
4950007	Żary – Łaz – Mirostowice Górne	3,1
4950008	Żary – Szczepanów	2,8
4950009	Olszyniec – Gryżyce	2,2
4950010	Sieniawa Żarska – Olbrachtów	2,3
4950011	Łaz – Stawnik	3,0
4950012	Miłowice – Rościce – Bogumiłów	6,8
4950013	Suchleb – Rościce	0,4
4950014	Lipinki Łuż. – Sieniawa – Żary	6,4
4950015	Żary – Łaz – Żary	5,6
4950016	Lubanice – Drożków – Górka	4,6
4950017	Grabik – Żary	1,1
4950018	Siodło – Szczepanów	1,6
4950019	Włostów – Białowice	0,9
4950020	Surowa – Lubanice	0,8
4950021	Łukawy – Bieniów	2,1
4950022	Mirostowice Dolne – Stawnik	1,5
4950023	Rościce – Grotów	0,5
4950024	Biedrzychowice – Guzów	1,0
4950025	Surowa – Żary	2,8
4950026	Mirostowice Górne – Lutynka	3,0
4950027	Sieniawa – Grabik	2,3
	Razem	77,3

2. Drogi powiatowe.

Drogi powiatowe (dawne wojewódzkie) to 16 ciągów dróg, których przebieg określono w Rozporządzeniu Ministra Komunikacji (por. tab. Nr 2).

Tabela nr 2

Drogi zaliczone do kategorii dróg powiatowych

(Dz. U. Woj. Zielonogórskiego Nr 30 z 1986 r. poz.151)

Numer drogi	Nazwa drogi
49249	Krzystkowice – Białowice – Zabłocie
49518	Świbna i Bieszów – Biedrzychowice Dolne – Bieniów – Gorzupia Dolna
49519	Wicina – Bieszków – Lubanice - Grabik
49521	Cielmów – Lubanice - Lubomyśl
49524	Żary – Lubomyśl – Złotnik – Niemcza
49525	Żary – Kadłubia – Lubomyśl
49526	od drogi 284 – Złotnik
49527	Złotnik – Olszyniec – Marszów – Żary
49529	Brzostowa – Sieciejów – Górka – Grabik
49531	Lipinki Łużyckie – Górka – Sieniawa Żarska – do drogi nr 298
49537	Cisowa – Suchleb – Miłowice – Olbrachtów - Łaz

49538	od drogi 298 – Miłowice
49539	Janków – Bogumiłów – Drozdów
49546	Żary – Łaz – Mirostowice Dolne
49547	Drozdów – Mirostowice Górne – Mirostowice – Dolne
49550	Żary Mirostowice Dolne – Jankowa Żagańska – Lubieszów
49568	Żary - Siodło

3. Drogi wojewódzkie.

Na terenie gminy funkcjonuje jeden ciąg zaliczony do kategorii dróg wojewódzkich (dawna krajowa) nr 287 Dychów –m Lubsko – Żary (por. tab. nr 3).

Tabela nr 3

Drogi zaliczone do kategorii dróg wojewódzkich
(Dz.U. Woj. Zielonogórskiego Nr 160 z 1998 r. Poz.1071).

Numer drogi	Nazwa drogi
287	Dychów – Lubsko - Żary

4. Drogi krajowe.

Przez teren gminy przebiegają 3 drogi zaliczone do kategorii dróg krajowych: A12 Olszyna – Golnice – Krzywa, nr 284 Zielona Góra – Żary – Przewóz i nr 298 Łęknica – Żary – Żagań – Szprotawa (por. tab. Nr 4).

Tabela nr 4

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

Numer drogi	Nazwa drogi
A 12	Granica Państwa- Olszyna – Golnice - Krzywa
284	Zielona Góra – Żary – Przewóz – Granica Państwa
298	Granica Państwa – Łęknica – Żary – Żagań - Szprotawa

Stan techniczny

Drogi gminne i powiatowe posiadają bardzo niezadowolające parametry techniczne i geometryczne. Drogi gminne to 77,3 km dróg z czego aż 45 km ma nawierzchnię gruntową a tylko 9 km ma nawierzchnię twardą ulepszoną. Drogi powiatowe posiadają niedostateczną geometrię (zbyt małą szerokość, nienormatywne łuki), natomiast stan nawierzchni bitumicznej, ze względu na bardzo liczne spękania i uszkodzenia, wymaga pilnego remontu (odnowy).

Lokalizacja głównych urządzeń obsługi.

Potrzeby podróżnych w tym zakresie zaspakajane są przez infrastrukturę zlokalizowaną na terenie miasta. To tutaj znajdują się: dworce PKP i PKS jak i stacje paliw i obsługi samochodów – dostępne również dla mieszkańców gminy. Przy drodze A12 funkcjonuje mały, jednostronny MOP (miejsce obsługi pasażerów – świadczący usługi gastronomiczne, motelowo, parkingowe).

Komunikacja lotnicza

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

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

Komunikacja kolejowa

Sieć komunikacji kolejowej stanowią linie o znaczeniu:

- państwowym w relacjach: Żagań – Bieniów – Zielona Góra, Jankowa Żagańska – Mirostowice Dolne – Mirostowice Górne – Sanice,
- wojewódzkim w relacjach: Żagań – Żary – Sieniawa Żarska-Zasieki, Bieniów – Żary – Jankowa Żagańska, Bieniów – Lubsko – Gubinek, Sieniawa Żarska – Jasień;

Linie kolejowe o znaczeniu państwowym posiadają charakter międzynarodowy. Przewozi się na nich dużo ładunków w tym niebezpiecznych oraz stanowią fragment szlaku prowadzącego do przejścia granicznego. Liczącą się linią kolejową, o znaczeniu wojewódzkim, jest szlak z Głogowa, przez Żagań i Żary do Zasiek. Linia ta jako jedyna jest zelektryfikowana.

Wszystkie linie kolejowe tego terenu są jednotorowe. Na terenie gminy znajdują się dwie stacje kolejowe w Bieniowie i Sieniawie Żarskiej, które posiadają bocznice oraz przystanki kolejowe w Grabiku, Marszowie, Mirostowicach Dolnych, Mirostowicach Górnych, Lubanicach, Dąbrowcu, Złotniku, Biedrzychowicach Dolnych. Ponadto węzłem kolejowym jest stacja kolejowa w mieście Żary.

UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO GOSPODARCZE

Demografia

Charakterystyka stanu istniejącego

Zmiany wielkości liczby ludności gminy Żary w wybranych latach kształtowały się w sposób następujący

Tabela nr 1

Jednostki podziału terytorialnego

rok	Powierzchnia w km ²	ludność				kobiety na 100 mężczyzn
		ogółem	mężczyźni	kobiety	na km ²	
1998						
gmina	294	11280	5545	5735	37	103
1997						
gmina	294	11208	5490	5718	38	104
1996						
gmina	294	11099	5419	5680	38	105
1994						
gmina	294	10950	5363	5587	37	104
1993						
gmina	294	10901	5341	5560	37	104
1991						
gmina	294	10707	5247	5460	36	104
1990						
gmina	294	11821	5320	5501	37	103
1982						
gmina	294.4	11130	5477	5653	38	103

W ciągu ostatnich dziesięciu lat liczebność populacji gminy zmalała o 541 osób co stanowi 4,75 % w stosunku do roku 1990.

Zauważyć należy, iż początek lat dziewięćdziesiątych przyniósł znaczne załamanie krzywej dynamiki wzrostu liczebności populacji tego obszaru. Rok 1993 wiąże się z ponownym wzrostem liczby ludności, lecz przyrost ten nie jest już tak duży, jak pod koniec lat osiemdziesiątych. Nie przekroczył on dwustu osób w okresie dwóch lat. Znaczny spadek liczby ludności odnotowuje się jedynie w roku 1991, stanowił on o 1114 osób więcej niż w roku 1990.

Obecna sytuacja z demograficznego punktu widzenia, wydaje się nie wzbudzać zagrożenia. Liczba ludności na terenie gminy rośnie, co świadczy o względnie unormowanej sytuacji. Większe zdynamizowanie wzrostu zaludnienia miałyby miejsce w przypadku powstania na tym terenie dodatkowych miejsc pracy, przy równoczesnym stworzeniu korzystnych dla poszczególnych grup ludności warunków mieszkaniowych.

Cechy biologiczne populacji gminy świadczą o ustabilizowanej sytuacji. Fakt ten potwierdza między innymi odnotowany stosunek liczby kobiet do liczby mężczyzn. Od kilku lat utrzymuje się na stałym poziomie. Liczba kobiet przewyższa liczbę mężczyzn i oscyluje, między 104 a 105 kobiet na stu mężczyzn.

Tabela nr 2

Migracja ludności

rok	napływy			odpływy			
	Zameldowania na pobyt stały			Wymeldowania z pobytu stałego			
	ogółem	miast	ze wsi	ogółem	do miasta	na wieś	
1997							
gmina	203	143	59	173	128	103	30
1996							
gmina	145	95	49	134	88	46	10
1994							
gmina	158	109	46	188	135	53	-30
1993							
gmina	136	95	41	154	115	39	-18
1991							
gmina	132	94	35	327	294	73	-195
1990							
gmina	144	76	68	333	273	60	-189
1982							
gmina	287	155	132	513	376	137	-226

W gminie Żary w przeciągu ostatnich dziesięciu lat, doszło do ciekawych z punktu widzenia demografii, zmian. A mianowicie od około 10 lat sukcesywnie maleje ujemne saldo migracji a na przełomie lat 1994 i 1996 zaczęło przybierać wartości dodatnie. Zasługującym na uwagę jest fakt, iż wskaźnik ten stale rośnie. Obserwowane na tym terenie migracje ludności, powodujące napływ populacji zwiększają potencjał w wieku produkcyjnym.

Wzrost liczby społeczeństwa stwarza większe szanse na odmłodzenie populacji gminy, te zaś dają większe możliwości na rozwój i wzrost znaczenia tego ośrodka wśród sąsiednich gmin. Podobnie jak na terenie całego kraju przyrost naturalny jest dość nieustabilizowany. Krzywa przyrostu podnosiła się do roku 1994, by potem opaść. Rok 1997 przyniósł ponowny jej wzrost, przy jednoczesnym zmniejszeniu liczby zgonów, co wpłynęło na wskaźnik przyrostu naturalnego. Sytuacja tego typu związana jest przede wszystkim z preferowanym przez społeczeństwo modelem życia, jak również zaistniałą sytuacją ekonomiczną. Należy jednak podkreślić, iż ostatnie lata przyniosły

wzrost urodzeń o 9,5 % w stosunku do roku 1994. Tak więc dodatni i wciąż rosnący wskaźnik salda migracji (przewaga napływu ludności na teren gminy nad jej odpływem), jak wciąż podwyższający się wskaźnik przyrostu naturalnego, świadczą o ustabilizowanej sytuacji gminy.

Tabela nr 3
Ruch naturalny ludności

rok	urodzenia żywe	zgony		przyrost naturalny	małżeństwa
		ogółem	w tym niemowląt		
1997					
gmina	162	88	1	74	58
1996					
gmina	148	113	2	35	65
1994					
gmina	195	127	1	68	67
1993					
gmina	182	114	4	68	56
1991					
gmina	183	102	3	81	72
1990					
gmina	212	108	2	104	99
1982					
gmina	115	279	93	4	186

Zatrudnienie

Porównując dane dotyczące pracujących w gospodarce nie uspołecznionej, odnotować należy ogólną tendencję do spadku tej liczby praktycznie we wszystkich gałęziach produkcji.

Wyjątek stanowi jedynie budownictwo (wzrost liczby zatrudnionych o ponad 20 %, w stosunku do 1993 r.) i handel. Fakt ten odzwierciedla ogólną tendencję gospodarki na terenie naszego kraju. Przy spadku liczby przedsiębiorstw państwowych wzrasta rozwój gałęzi prywatnej. W części przypadków proces ten wiąże się z prywatyzacją i przekształceniami formy prawnej istniejących jednostek. Dochodzi również do powstania nowych przedsiębiorstw. Obrazują to tabele przedstawiające ilość jednostek działających w systemie Regon oraz ich charakterystykę według form prawnych. Dane te mówią jednoznacznie o zwiększeniu się liczby działalności gospodarczych w grupie inwestycji prywatnych.

Problem bezrobocia, tak jak większość rejonów Polski, staje się nadrzędnym również w gminie Żary. Należy zauważyć, iż ciągły wzrost liczby bezrobotnych na danym terenie zmniejsza jego atrakcyjność dla potencjalnych przyszłych mieszkańców. Niepokojącym jest fakt, iż wciąż powiększa się liczba kobiet zgłaszających się do Urzędu Pracy. W 1998 roku odnotowano 577 bezrobotnych, w tym 387 kobiet, czyli ok. 67 % ogółu zarejestrowanych. Jest to dowodem na zanik w tym rejonie działalności związanych z typowymi zawodami uprawianymi przez kobiety.

Na terenie gminy działa 466 podmiotów gospodarczych, z czego 22 to spółki cywilne. Zaliczyć do nich należy jednostki związane z :

- handlem (16 podmiotów gospodarczych),
- usługami transportowymi (80 podmiotów),
- usługami budowlanymi (29 podmiotów),
- obsługą pojazdów samochodowych (23 podmioty gospodarcze),
- produkcją o charakterze budowlanym(11 podmiotów gospodarczych),

- produkcją stolarską (4 podmioty gospodarcze)
- produkcją pieczywa (4 podmioty gospodarcze),
- usługami leśnymi(33 podmioty gospodarcze),

Wśród działających przedsiębiorstw produkcyjnych gminy wyróżnić należy:

1. Apexim sp. z o.o. w Mirostowicach Dolnych,
2. Bepol sp. z o.o. w Sieniawie Żarskiej,
3. „Magnaplast” w Sieniawie Żarskiej(przedsiębiorstwo z kapitałem zagranicznym),
4. Oddział Agencji Rolnej Właściwości Skarbu Państwa,
5. Promet – Posag sp. z o.o. w Olbrachtowie,
6. Przedsiębiorstwo „Hajduk” Sc. W Drozdowi
- 7.

Tabela nr 4

Pracujący w gospodarce narodowej

rok	ogółem	w tym			handel	Rolnictwo (łowiectwo i handel)
		przemysł	budownictwo	transport łączność		
1997						
gmina	1030	340	58	47	148	63
1996						
gmina	1011	395	18	41	197	89
1993						
gmina	918	75	48	47	73	120
1991						
gmina	1347	459	1	49	46	419
1990						
gmina	642	401				
1982						
gmina	1747	626	16	71	52	

Tabela nr 5

Jednostki zarejestrowane w systemie Regon

rok	ogółem	Sektor publiczny		Sektor prywatny
		razem	w tym komunalne	
1998				
gmina	543			529
1997				
gmina	527	14	10	513
1996				
gmina	455	18	12	437
1993				
gmina	373	17	2	356

Tabela nr 6

Jednostki zarejestrowane w systemie Regon wg form prawnych

rok	ogółem	w tym			
		spółki prawa handlowego	spółki	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (bez spółek cywilnych)	przedsiębiorstwa państwowe i komunalne
1998	543		18	481	
1997	527	15	22	465	1
1994	373	10	8	332	2

Tabela nr 7

Bezrobocie

rok	bezrobotni		stopa bezrob. w %	bezrobotni		wyłączeni z ewidencji
	ogółem	w tym kobiety		z prawem do zasiłku	nowo zarejestrowani	

1998						
gmina	577	367	11.2	108		
1997						
gmina	567	379	10.7	189	1028	1208
1996						
gmina	735	472	13.9	329		
1994						
gmina	947	456	17.9	913		

Mieszkalnictwo

Charakterystykę zasobów mieszkaniowych, ich wielkość oraz podstawowe standardy powierzchniowe przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Zasoby mieszkaniowe

rok	mieszkania	izby	pow. użytkowa mieszkań w tys.	przeciętna		
				powierzchnia użytkowa w m ²	liczba osób na mieszkanie	izbą
1997						
gmina	2756	11933	219.6	19.7	4.04	0.93
1996						
gmina	2748	11884	218.5	19.8	4.01	0.93
1994						
gmina	2738	11827	217.4	20	3.97	0.92
1992						
gmina	2719	11726	215.4	20.3	3.91	0.91
1990						
gmina	2714	11898	214.8	20	3.96	0.92
1982						
gmina	2795	11289	198231	17.8	3.98	0.99

Generalnie warunki mieszkaniowe pod względem standardów powierzchniowych przedstawiają się korzystnie na tle wielkości średnich w kraju. Wyraża się to:

- średnią wielkością mieszkania, mierzoną zarówno liczbą izb, jak i powierzchnią użytkową
- mniejszym zagęszczeniem mieszkań, mierzonym zarówno liczbą osób na izbę, jak i wielkością powierzchni użytkowej, przypadającej na jednego mieszkańca.

W 1993 roku średnia liczba osób na mieszkanie wynosiła 3.97 podczas gdy w 1997 r. na mieszkanie przypadało 4.04 osoby. Świadczy to o wyraźnym zahamowaniu tempa przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych, które nie nadążało za przyrostem indywidualnych gospodarstw domowych. Procesy te ilustruje zestawienie porównawcze liczby nowo zawieranych małżeństw i liczby nowo powstających mieszkań. W tej sytuacji zazwyczaj dochodzi do pogorszenia standardu mieszkaniowego. Fakt ten pośrednio wpływa również na kształtowanie się deficytu mieszkaniowego.

Stosunek deficytu mieszkaniowego do średniej liczby osób na jedno mieszkanie oraz przeciętnej wielkości gospodarstw domowych przy jednoczesnej obserwacji ilości nowo zawieranych małżeństw jest najprostszym i najwygodniejszym do stosowania wskaźnikiem przy kształtowaniu długofalowych prognoz rozwoju mieszkalnictwa. Dlatego też może być pośrednio powiązany z najbliższą prognozą demograficzną (dotyczą dynamiki wzrostu liczby ludności na tym terenie). Liczba gospodarstw domowych bezpośrednio określa „pożądany” popyt na mieszkania (bez uwzględnienia ludności oczekującej na mieszkania). Konfrontacja wskaźnika przeciętnej liczebności gospodarstwa domowego, jak również ilości zawieranych małżeństw ujawnia deficyt mieszkaniowy. Jednak dokładne określenie zapotrzebowania na mieszkania jest dość trudne. Wiąże się to między

innymi ze zjawiskiem o charakterze cywilizacyjno – obyczajowym. W związku z czym otrzymane wyniki są tylko przybliżeniem, bardziej lub mniej dokładnym, stanu rzeczywistego. Spotykane często porównania przyrostu zasobów mieszkaniowych do liczby zawieranych małżeństw nie oznacza bowiem rzeczywistego przyrostu gospodarstw domowych. Wśród tych przybliżeń nie należy również pomijać gospodarstw „niepełnych”, tworzonych przez osoby samotne lub związki nieformalne. Mieszkalnictwo należy do terenochłonnych funkcji, przez to istotnie wpływa na kształtowanie się układu funkcjonalno – ośrodków osadniczych. Korzystnie oceniony obecny wskaźnik powierzchni mieszkaniowej, przypadającej na jednego mieszkańca wynoszący w 1997 r. 19.7 m², znacznie odbiega od standardów europejskich (gdzie wskaźnik ten przybiera wartości bliskie 30 m² na osobę) Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania oddanego do użytku w 1997 roku wynosiła 121.2 m², kiedy dla porównania w roku 1991 tylko 107.7 m²

Tabela nr 9

Mieszkania, izby i powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku.

rok	mieszkania		izby ogółem	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²		przeciętna pow. użytkowa mieszkań w m ²	
	ogółem	w tym wł. prywatna		ogółem	w tym wł. prywatna	wł.spółdzielcza, komunalna i zakładów pracy	wł. prywatna
1997	8		49	1106		138.3	
1996	6		36	727			121.2
1994	8	8	43	918	918		114.8
1993	5	5	26	469	469		93.8
1991	5	5	28	538	538		107.6
1982	4	4	20	389	389		97.3

Tabela nr 10

Wodociągi i kanalizacja

rok	sieć w km		połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych	
	wodociągowa (a)	kanalizacyjna (b)	wodociągowa (a)	kanalizacyjna (b)
1999	107.8			
1997	107.8		1377	
1991	39.1	4.4	546	85
1982	30.5	3.4	286	92

a- bez połączeń prowadzących do budynków i innych obiektów

b- sieć ogólnospławna oraz ścieki gospodarcze

Tabela nr 11

Abonenci telefoniczni.

	1998	1997	1991	1990
abonenci telefoniczni	334	246	133	133

w liczbach bezwzględnych

Pod względem standardów technicznych tj. wyposażenia zasobów mieszkaniowych w podstawowe urządzenia komunalne gmina Żary, biorąc pod uwagę sieć wodociągową, lasuje się na dość wysokiej pozycji wśród gmin o podobnym charakterze. Jednak porównując dane dotyczące kanalizacji (liczby połączeń prowadzących do budynków mieszkalnych, w tym również wielorodzinnych) dla gmin byłego

województwa zielonogórskiego na rok 1997, Żary znacznie odbiegają od pozostałych gmin. Praktycznie klasują się na jednym z ostatnich pozycji. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku liczby abonentów telefonicznych. W 1997 roku, na 1000 osób wynosiła 29.8. Ten stan stawia Żary w dość niekorzystnej sytuacji, w przypadku gdy średnia wartość tego wskaźnika wśród gmin wiejskich, na terenie byłego województwa zielonogórskiego wynosi 77.9 abonentów telefonicznych na 1000 osób.

Usługi socjalne

Za usługi socjalne uznaje się w tym opracowaniu aktywności i związane z nim obiekty, które utrzymywane są lub też dotowane ze środków budżetowych. Należą do nich usługi z grup :

- a) ochrona zdrowia i opieka społeczna,
- b) oświata i wychowanie oraz nauka,
- c) kultura,
- d) sport i rekreacja.

Wymienione usługi często posiadają układ hierarchiczny, związany z zasięgiem oddziaływania. W tym przypadku można mówić o ośrodkach o znaczeniu gminnym. Jednak położenie gminy w pobliżu hierarchicznie silnego ośrodka – Żar, czy Zielonej Góry, powoduje naturalne zawężenie zarówno zasięgu oddziaływania w sensie przestrzennym, jak również asortymentu proponowanych usług. W związku z czym naturalnym staje się, iż sytuacja tego typu wymusza rozwój usług o znaczeniu podstawowym i zaspakajającym potrzeby na poziomie gminnym a jednocześnie może stanowić impuls do rozwoju usług o charakterze wyspecjalizowanym i unikalnym na poziomie regionu.

Usługi socjalne niezależnie od ich hierarchii stanowią istotny element wyposażenia ośrodka osadniczego. Mają one duży wpływ na standard zamieszkiwania w danym rejonie. Z punktu widzenia rozmieszczenia w przestrzeni niektóre z usług przedstawiają charakter sieciowy a lokalizacja poszczególnych obiektów z danej grupy wiąże się z szeregiem uwarunkowań przestrzennych np. sieć szkół podstawowych. Pozostałe, o charakterze niesieciowym nie są tak zdeterminowane lokalizacyjnie.

Zdrowie i opieka społeczna

Na terenie gminy działa siedem placówek służby zdrowia, należą do nich ośrodki położone w :

- 1) Mirostowicach Dolnych obsługujących teren Mirostowic Dolnych, Stawnik, Łaz,
- 2) Olbrachtowie obsługujący teren Olbrachtowa , Miłowic, Bogumiłowa, Janikowa, Drozdowa, Mirostowic Górnych, Rusocic, Rościc,
- 3) Sieniawie Żarskiej,
- 4) Złotniku obsługujący teren Złotnik i Lubomyśla,
- 5) Drożkowie,
- 6) Lubanicach obsługujący teren Lubanic, Surowej, Łukaw,
- 7) Bieniowie obsługujący teren Biedrzychowic, Włostowa, Dąbrowca.

Gmina nie posiada na swoim terenie żadnego żłobka.

Tabela nr 12

Zdrowie i opieka społeczna.

rok	lekarze	pielęgniarki	lekarze	pielęgniarki
	w liczbach		na 10 tys. ludności	

1997				
gmina	1	6	0.9	5.4
1994				
gmina	1	7	0.9	6.4
1991				
gmina	1	5	0.9	4.7

Usługi oświaty

Wychowanie przedszkolne w gminie realizuje 12 oddziałów przyjmujących łącznie 173 dzieci. Zauważyć należy, że są to jedynie oddziały przedszkolne dla sześciolatków, działające przy szkołach podstawowych. Dla porównania w roku 1990 placówki te zapewniały miejsca dla około 420 dzieci. Wskazuje to nieznaczne obciążenie obiektów przedszkolnych w tym czasie. Na jedno miejsce w przedszkolu w 1990 roku przypadało 2.7 dzieci. Obecny stan wiąże się z zaistniałą sytuacją demograficzną, obserwowaną na terenie całego kraju.

Na dzień dzisiejszy dzieci z miejscowości położonych na terenie gminy zostały przyjęte do przedszkoli na terenie miasta Żary. Jest to związane z faktem likwidacji na obszarze gminy wszystkich obiektów o tym charakterze.

Oddziały przedszkolne dla sześciolatków, działające przy szkołach podstawowych, mają swoje siedziby w następujących miejscowościach:

- 1) Bieniów – 25 dzieci,
- 2) Grabik – 9 dzieci,
- 3) Drozków - 6 dzieci,
- 4) Lubanice - 12 dzieci,
- 5) Mirostowice Dolne - 22 dzieci,
- 6) Mirostowice Górne - 11 dzieci,
- 7) Łaz - 4 dzieci,
- 8) Olbrachtów - 23 dzieci,
- 9) Bogumiłów – 5 dzieci,
- 10) Olszyniec - 13 dzieci,
- 11) Sieniawa - 22 dzieci,
- 12) Złotnik - 21 dzieci,

Na terenie gminy na bazę oświatową składa się 12 szkół podstawowych, w tym 4 szkoły filialne, jak również 3 gimnazja. W wymienionych szkołach uczy się obecnie w 70 oddziałach 1337 uczniów pod opieką 136 nauczycieli. Szkoły podstawowe znajdują się w następujących miejscowościach:

Mirostowice Dolne – 205 uczniów, placówka obsługuje tereny miejscowości: Mirostowice Dolne, Mirostowice Górne, Łaz i Stawnik,

- 1) Złotnik - 172 uczniów, placówka obsługuje tereny miejscowości: Złotnik, Lubomyśl
- 2) Bieniów - 152 uczniów, placówka obsługuje tereny miejscowości: Bieniów, Biedrzychowice, Włostów, Dabrowiec,
- 3) Grabik – 99 uczniów, placówka obsługuje tereny miejscowości: Grabik i Drozków,
- 4) Lubanice – 114 uczniów, placówka obsługuje tereny miejscowości: Lubanice, surowa, Łukawy,
- 5) Olszyniec – 73 uczniów, placówka obsługuje tereny miejscowości: Olszyniec, Marszów,
- 6) Sieniawa – 110 uczniów,
- 7) Olbrachtów – 136 uczniów, placówka obsługuje tereny miejscowości: Olbrachtów, Miłowice, Rościce, Drozdów, Rusocice, Bogumiłów, Janików,

Filie szkół podstawowych rozmieszczone są w :

- 1) Drożkowie – 14 uczniów,

- 2) Łazie – 21 uczniów,
- 3) Mirostowicach Górnych – 24 uczniów,
- 4) Bogumiłowie – 15 uczniów,

Gimnazja gminne działają w następujących miejscowościach:

- 1) Bieniowie , placówka obsługuje tereny miejscowości: Bieniów, Biedrzychowice, Dąbrowiec, Włostów i Lubomyśl,
- 2) Sieniawie Żarskiej, placówka obsługuje tereny miejscowości: Grabik, Lubanice i Sieniawa Żarska,
- 3) Mirostowicach Dolnych, placówka obsługuje tereny miejscowości: Olbrachtów i Mirostowice Dolne.

Dwie spośród miejscowości na terenie gminy obsługiwane są przez szkoły podstawowe w Żarach. Zalicza się do nich Kadłubia(z której wysłała się 43 dzieci) i Siodło (do Żar dojeżdża stąd 465 dzieci).

Jedno gimnazjum w Żarach obsługuje dodatkowo 13 dzieci dojeżdżających z Olszyńca.

Kultura sport i wypoczynek

Na terenie gminy Żary działają następujące obiekty związane z rozwojem kultury, sportu i wypoczynku:

- Biblioteka Gminna w Bieniowie wraz z filiami w: Lubanicach, Złotniku, Sieniawie Żarskiej i Mirostowicach Dolnych,
- świetlice i kluby działające w: Olbrachtowie, Sieniawie Żarskiej, Lubanicach, Bieniowie, Złotniku, Mirostowicach Dolnych, Stawniku, Olszyńcu, Łazie, Siodle, Kadłubii, Marszowie, Mirostowicach Górnych, Lubomyślu, Miłowicach, Biedrzychowicach, Rościcach, Drozdowie, Drożkowie, Grabiku, Surowej i Włostowie,
- aktualnie na terenie gminy czynnych jest 10 boisk sportowych, z których większość jest wyposażona w szatnie (Siodło, Lubanice, Bieniów, Lubomyśl, Mirostowice Dolne, Olbrachtów, Sieniawa Żarska, Złotnik, Grabik).

Godnym wyróżnienia jest fakt, iż w gminie funkcjonują dwa zespoły folklorystyczne oraz wiele zespołów śpiewaczych (w Sieniawie Żarskiej, Olbrachtowie 2x, Mirostowicach Dolnych i Górnych, Łazie, Lubanicach, Bieniowie). W Łukawie mieszka natomiast rodzina muzykująca, zajmująca się propagowaniem ludowej kultury współczesnej.

Podkreślić należy również fakt, iż w gminie działa swojego rodzaju kalendarz imprez kulturalnych. Do najważniejszych jego punktów zaliczyć należy :

- 1) w styczniu – organizowane w poszczególnych wsiach : Wigilia, „Dzień Babci” ,
- 2) w lutym – Przegląd Zespołów Teatralnych,
- 3) w marcu – Gminny Konkurs Recytatorski,
- 4) w kwietniu – Konkurs Wypieków Ludowych,
- 5) w maju – Gminny Przegląd Teatrów Dziecięcych, „Dziecko widzmem i aktorem”, Biesiada Śpiewacza,
- 6) w czerwcu – „Dzień Dziecka”,
- 7) w lipcu – Letni Plener Plastyczny,
- 8) w sierpniu – Dożynki Gminne,
- 9) w listopadzie – spotkania andrzejkowe.

Gmina może poszczycić się wydawanymi na swoim terenie dwoma gazetkami: „Kurierem Łazowskim” i „Prymusem”, który redagowany jest przez uczniów szkoły działającej na terenie Olszyńca.

Wyposażenie gminy w obiekty o charakterze kulturalnym uległo istotnym zmianom w ostatnim okresie czasu. Istnieje powszechna tendencja do rozwoju obiektów związanych z kulturą fizyczną. Szereg obiektów związanych z kulturą jest obecnie lub w najbliższej przyszłości ma być

remontowana. Jeżeli chodzi o biblioteki i filie biblioteczne, to od 1990 roku odnotowuje się ciągły spadek ich liczby.

W dalszym rozwoju gminy, należy dążyć do utrzymania istniejącej obecnie bazy przynajmniej na dotychczasowym poziomie. Istnieje też potencjalna możliwość rozwoju placówki imprez kulturalnych wyższego rzędu przy ścisłej współpracy z ośrodkiem Żarskim.

UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

Władanie gruntami

W strukturze władania gruntami, w gminie dominuje sektor gospodarki uspołecznionej tj. Skarbu Państwa, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Lasów Państwowych, które łącznie zajmują 21426 ha tj. 72,7 % terenów, w tym powierzchnia użytków rolnych wynosi 6116 ha, lasów 13654 ha. Grunty własności komunalnej stanowią tylko 780 ha tj. 2,65 % powierzchni. Rolnicy indywidualni gospodarują na 7057 ha tj. 24 % powierzchni gminy.

Struktura gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

- do 2,0 ha 2471 gospodarstw,
- od 2,01 do 5,0 ha 364 gospodarstwa,
- od 5,01 do 9,0 ha 152 gospodarstwa,
- od 9,01 do 12,0 ha 78 gospodarstw,
- powyżej 12,01 ha 125 gospodarstw;

Zjawisko przejmowania gruntów gospodarki uspołecznionej przez osoby prywatne występuje w średniej skali. Głównie w rejonie wsi Sieniawa Żarska, Złotnik, Olbrachtów i Bieniów.

Najwyższą klasę bonitacyjną posiadają grunty orne stanowiące własność Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Niewielki jest udział procentowy własności prywatnej obszarów zalesionych. Wynosi on 212 ha, co stanowi 0,7 % powierzchni gminy.

Bilans terenów

Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 294,4 km². Użytki rolne zajmują 12847 ha, w tym grunty orne 9680 ha, łąki i pastwiska 2999 ha.

Użytki leśne występują na powierzchni 13885 ha. Grunty zabudowane stanowią 581 ha. Tereny komunikacji 1210 ha, w tym drogi 1050 ha. Wody występują na 386 ha.

UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

Organizacja gminy

Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 294 km². Siedziba organów gminy mieści się w Żarach.

W skład gminy wchodzi:

- wsie sołeckie: Biedrzychowice, Bieniów, Bogumiłów, Włostów, Drozdów, Drozków, Grabik, Kadłubia, Lubanice, Lubomyśl, Łaz, Łukawy, Marszów, Miłowice, Mirostowice Dolne, Mirostowice Górne, Olbrachtów, Olszyniec, Rościce, Sieniawa Żarska, Siodło, Stawnik, Surowa, Złotnik;
- przysiółki: Janików, Dąbrowiec i Rusocice;

Organami gminy są:

- Rada Gminy w Żarach, jako władza ustawodawcza,
- Zarząd Gminy Żary, jako organ wykonawczy;

Plany miejscowe

Istotnymi materiałami wyjściowymi do sporządzenia „studium” są aktualnie obowiązujące plany miejscowe. Wśród nich wymienić należy:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żary, uchwalony uchwałą nr XII / 52 / 90 Gminnej Rady Narodowej w Żarach z dnia 29.03.1990 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Żary nr X / 44 / 91 z dnia 26.04.1991 i Nr XXII / 140 / 97 z dnia 03.07.1997 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sieniawa Żarska, osiedla mieszkaniowe, uchwalony uchwałą nr VII / 43 / 86 Gminy Rady Narodowej w Żarach z dnia 30.01.1986 r.,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone przez Radę Gminy w Żarach:
 - a) Sieniawa Żarska- osiedle domków jednorodzinnych, uchwałą nr XV / 77 / 92 z dnia 06.02.1992 r.,
 - b) Grabik- osiedle domków jednorodzinnych, uchwałą nr VIII / 38 / 91 z dnia 19.02.1991 r.,
 - c. „Mirostowice Dolne S”- złożę górnicze, uchwałą nr XXI / 129 / 97 z dnia 30.04.1997 r.;

Podstawowym dokumentem, w oparciu o który prowadzona jest polityka przestrzenna na terenie gminy, jest miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żary. Został on opracowany według zasad wynikających z wymogów ustawy o planowaniu przestrzennym sprzed 1994 roku, w której nie w pełni były poszanowane prawa właścicieli gruntów. Redakcja uchwały dotyczącej tego planu, w swej treści nie odpowiada ponadto zasadom obecnie obowiązującym. Stąd, oceniając jego przydatność przy rozstrzyganiu spraw w trybie decyzji administracyjnych jest ograniczona i może być negatywnie oceniana przez zainteresowanych wnioskodawców. W świetle aktualnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym plan ten traci ważność z końcem 2001 roku.

Pozostałe plany miejscowe odnosiły się do niewielkich obszarów gminy. Ich treść pozwalała na rozstrzygnięcia spraw szczegółowych. Zostały one już w dużej mierze zrealizowane.

Mając na uwadze wielkość gminy i ilość jednostek osadniczych odnosi się wrażenie, że ilość posiadanych planów miejscowych jest zbyt mała. Nie dla wszystkich terenów wykonano plany, których opracowanie jest wymogiem ustawowym.

Programy i studia

Dla rozstrzygnięcia związanych z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta istotną rolę odgrywają również programy i studia:

- plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego uchwalony w 2002 r.,
 - okresowa ocena planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego Wykonana w 2006 r.,
 - strategia rozwoju Województwa Lubuskiego uchwalona w 2002 zaktualizowana w 2005 r.,
- Województwa Lubuskiego do 2015 uchwalona w 2004 r.,
- strategia polityki społecznej Województwa Lubuskiego uchwalona w 2005 r.,
 - program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla Województwa Lubuskiego na lata 2003 – 2010 uchwalony w 2003 r.,
 - wojewódzki program rehabilitacji społecznej i zawodowej osób niepełnosprawnych na lata 2000 – 2009 r. uchwalony w 1999 r.,

- strategia rozwoju kultury Województwa Lubuskiego uchwalona w 2004 r.,
- strategia rozwoju transportu
- koncepcja ścieżek rowerowych na terenie województwa Zielonogórskiego opracowana w 1998 r.,
- obszary chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego ustanowione przez Wojewodę Lubuskiego,
- materiały archiwalne Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 2007 r.
- mapy sozologiczne i hydrograficzne analizowanego terenu z 2002 r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CELE PRZESTRZENNE

Cele polityki przestrzennej

Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy. Najważniejsze strategicznie cele tzw. „misja” w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój gminy.

Wyróżniono następujące cele:

- poprawa funkcjonalno – przestrzennej struktury, w tym podniesienia ładu przestrzennego, zwiększenie walorów wizerunku i sprawności funkcjonowania oraz wzmocnienie powiązań z regionem, krajem i zagranicą,
- ochrona wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego oraz jego racjonalnego kształtowania,
- stworzenie atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i życia na wysokim poziomie, w tym poprawę standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku,
- racjonalne wykorzystanie terenów i intensyfikacja ich zagospodarowania,
- wypracowanie docelowej wizji przestrzennej,
- wdrożenie polityki przestrzennej poprzez koordynację planowania miejscowego, ustalenia narzędzi pozwalających na wdrożenie tej polityki;

Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to jest tworzenie tak zwanej wizji ich rozwoju, uwzględniono cele ich rozwoju oraz możliwości i ograniczenia. Określona polityka przestrzenna jest przełożeniem wizji rozwojowej, zawartej w kierunku rozwoju przestrzennego, na język konkretnych działań, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Jest działalnością zmierzającą do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochrony jego wartości.

GLÓWNE FUNKCJE

Funkcje strategiczne

Aby gmina rozwijała się w sposób właściwy należy wykorzystać jej zasoby poprzez:

- rozwinięcie wytwórczości przy zapewnieniu wysokiej jakości towarów i należytej ochronie środowiska przyrodniczego,
- wzrost aktywności działalności rolniczej w ramach działań związanych z przetwórstwem rolniczym i zwierzęcym,
- wzrost aktywności działalności leśnej w ramach działań związanych z przetwórstwem naturalnych zasobów,
- rozwinięcie turystycznych walorów terenów, uwzględniając duży procent zalesienia i atrakcyjność miejsc,
- stworzenie miejsc wymiany towarów i ewentualnie usług w powiązaniu ze szlakami komunikacji kolejowej i kołowej;

Obszary strategiczne

Wyznacza się następujące obszary strategiczne, których sposób zagospodarowania i dokonania przekształceń przestrzennych ma znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju gminy oraz zaspokojenia

potrzeb jego mieszkańców:

- ze względu na rozwój usług ponadpodstawowych (obszar w rejonie „ Polmozbytu ”, na północ od miasta Żary,
- ze względu na rozwój gospodarczy gminy, do predysponowanych na strefy wytwórcze zaliczyć należy tereny w Sieniawie Żarskiej, Bieniowie, przy drodze łączącej autostradę z miastem Żary i na północ od miasta Żary,
- ze względu na rozwój gospodarczy gminy dawne zakłady rolne i hodowlane we wsiach Bieniów, Surowa, Lubanice, Grabik, Sieniawa Żarska, Miłowice, Złotnik, Lubomyśl, Włostów, Mirostowice Górne, Bogumiłów, Olszyniec, po ich przekształceniu,
- ze względu na fakt, iż stanowią rezerwy terenów dla zamieszkania , obszary wokół miasta Żary (Olbrachtów, Grabik, „ Polmozbyt ” Kadłubia) i we wsiach Marszów, Bieniów i Lubomyśl,
- ze względu na rozwój rekreacji tereny w rejonie węzła autostrady A12, „ Zielonego Lasu ”, zrekultywowane tereny powyrobiskowe „ Lutynka ”, obszar zbiorników wodnych (stawy rybne) w pobliżu wsi Miłowice, Rościce , Janików,
- ze względu na potrzeby kształtowania krajobrazu teren „ Zielonego Lasu ”, tereny powyrobiskowe w rejonie wsi Mirostowice Dolne, Mirostowice Górne, Stawnik,
- ze względu na potrzebę rozbudowy systemu transportowego, nowa trasa kołowa wokół miasta Żary oraz budowa węzła na autostradzie A12 , w rejonie Drozdowa,
- ze względu na potrzebę gospodarki komunalnej, budowa grupowych systemów kanalizacyjnych, nowych linii energetycznych średniego napięcia i sieci gazowej, zabezpieczającej dostawę gazu dla odbiorców z terenu gminy, budowa farm wiatrowych.

Strefy polityki przestrzennej

Do realizacji wcześniej wymienionych celów rozwoju gminy, przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju, wydzielono strefy o zróżnicowanych politykach przestrzennych.

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zainwestowania i użytkowania terenów,
- uwarunkowań rozwoju,
- zapotrzebowania na określone typy użytkowania terenów,
- enklaw osadnictwa wiejskiego, obejmujących tereny zainwestowania wszystkich wsi, przysiółków i tereny przewidziane do ewentualnej zabudowy,
- terenów rolniczych, otaczających obszary zainwestowane.

W granicach tych stref wydzielono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania i użytkowania, w tym:

- mieszkalnictwa,
- usług,
- wytwórczości,
- rekreacji i ciągów ekologicznych, rolnicze;

Określono główne kierunki działań w określonych strefach i wskazano, jakie formy użytkowania powinny przeważać na wydzielonych obszarach.

Strefa miejska

Strefa miejska obejmuje tereny istniejącego i przyszłego

zagospodarowania w granicach administracyjnych miasta Żary.

Strefa osadniczo rolnicza

Strefa osadniczo – rolnicza obejmuje wszystkie jednostki wiejskie z otaczającymi terenami rolniczymi i zielenią, nie stanowiącą dużych kompleksów. Przyjęto główne zasady i kierunki zagospodarowania, polegające na :

- w zakresie osadnictwa, porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazaniu terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przyrodniczych i funkcjonalnych, uzupełnionych o niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- usprawnieniu powiązań komunikacyjnych, utworzeniu tras turystyki rowerowej,
- tworzeniu komunalnych zasobów gruntów, przeznaczonych pod zabudowę, usługi publiczne i mieszkalnictwo samorządowe,
- intensyfikacji rozwoju gminy poprzez wyznaczenie terenów pod strefy wytwórczości i mieszkalnictwa,
- określeniu kierunków i zasad zagospodarowania terenu, z podaniem ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym szczególnie związanych z ochroną historycznych zespołów przestrzennych i walorów krajobrazowych, prowadzeniu gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi, przeciwdziałającej erozji gleb i obejmującej rekultywację terenów zniszczonych, w zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną, z wykluczeniem wszelkiej zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych,
- ochronie istniejących ciągów ekologicznych, przecinających te strefy głównie w postaci dolin wzdłuż cieków wodnych, z zachowaniem terenów zadrzewionych;

W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:

- aktywizacji gospodarczej, wzdłuż dróg krajowych Żary – Przewóz, Żagań – Lipinki Łużyckie i dróg wojewódzkich, jako terenów ofertowych, związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywizacji gospodarczej przy zespole kolejowym w Bieniowie, Sieniawie Żarskiej i Grabiku,
- istniejącego osadnictwa wiejskiego (usług, działalności gospodarczej, mieszkalnictwa, wypoczynku) przewidziane do adaptacji, przebudowy i uzupełnień,
- potencjalnego rozwoju osadnictwa w najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy wiejskiej, w celu ograniczenia jej rozproszenia i zapewnienia możliwości obsługi infrastrukturą techniczną,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych, w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych, w tym „ Zielonego Lasu ”,
- chronione, określone w dalszej części studium,
- eksploatacji zasobów lokalnych złóż kopalin,
- intensywnej agroturystyki, szczególnie w rejonie wsi Bogumiłów, Rościce, Miłowice i Łukawy;

Strefa kompleksów leśnych

Strefa kompleksów leśnych obejmuje znaczne obszary wraz z ciekami wodnymi i polami śródleśnymi.

W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji:

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystycznej;

Zasady polityki przestrzennej, obejmują między innymi zachowanie istniejących lasów, ze szczególnym uwzględnieniem ich ochrony, jako lasów:

- glebochronnych,
- wodochronnych,
- wodochronnych cennych,
- wodochronnych, trwale uszkodzonych przez przemysł,
- o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa państwa,
- na stałych powierzchniach badawczych i doświadczalnych,
- ostoje zwierząt,
- ostoje ptaków,
- użytków ekologicznych;

Ponadto należy stopniowo zamieniać strukturę gatunkową lasów, w taki sposób aby zmniejszyć zagrożenie pożarowe, dostosować siedliska funkcji rekreacyjnej i ochronnej lasów, zwiększyć atrakcyjność poznawczą lasów, zmniejszyć zagrożenia ze strony szkodników.

W stosunku do tej strefy nie wyznaczono obszarów polityki przestrzennej lecz jedynie opisowo i graficznie wskazano tereny, wymagające podjęcia określonych działań.

Konieczne jest współdziałanie z właścicielami lasów, w celu udostępnienia i zagospodarowania lasów dla celów turystyki i rekreacji.

SFERA SPOŁECZNO - GOSPODARCZA

Demografia

Obserwowana w ostatnim dziesięcioleciu tendencja do spadku przyrostu zaludnienia gminy i migracji ludności nie jest czymś niepokojącym.

Niezależnym czynnikiem jest natomiast przyrost naturalny, wciąż malejący. Tego typu stan staje się powoli stałą cechą populacji, wiąże się bowiem z dążeniem do osiągnięcia określonego standardu życia, a także sytuacją ekonomiczną społeczeństwa. Podobne tendencje zauważalne są na terenie całej Europy. Należy przypuszczać, iż wskaźnik przyrostu nie ulegnie znaczącej poprawie, nawet w związku z napływem na teren gminy ludności związanej z obsługą rozwijającej się działalności gospodarczej. Wiąże się to bowiem między innymi z określonym modelem życia, preferowanym przez tą grupę populacji.

W ostatnim dziesięcioleciu zarysowała się tendencja do sukcesywnego starzenia się społeczeństwa. Demografowie za populację regresywną uznali taką, w której udział ludności w wieku do lat 15 wynosi mniej niż 25%, a ludności w wieku powyżej 60 lat - przewyższa 10 % ogółu społeczeństwa. Z taką, w przybliżeniu, sytuacją mamy do czynienia na terenie gminy Żary, jak i całej Polski.

Wyraźny wzrost dodatniego salda migracji wiąże się ze stosunkowo małym nasileniem odpływu ludności z tego terenu w porównaniu z jej napływem. Sytuacja tego typu ma miejsce przy tzw. „regionach preferowanych”, które zostają wybierane przez ludność, jako miejsca docelowe migracji.

Obserwowana na terenie gminy Żary stopa bezrobocia, stwarza poważny problem społeczny. Jest to zjawisko niebezpieczne głównie ze względu na brak zatrudnienia wśród ludzi młodych. Z drugiej strony tworzy rezerwę siły roboczej dla rozwoju nowych aktywności gospodarczych. Spadający odsetek pracujących w gospodarce nieuspołecznionej nie rodzi zagrożenia dla lokalnego rynku. Duże możliwości daje wzrost liczby przedsiębiorstw prywatnych.

Proponowane działania, zmierzające do poprawy i umacniania sytuacji demograficznej gminy wiążą się z :

- 1) podjęciem przedsięwzięć, których skutkiem byłoby przyciągnięcie na ten teren inwestorów gotowych rozwijać swoje przedsięwzięcia właśnie tutaj; Wiąże się to między innymi z przygotowaniem odpowiedniej ilości i jakości ofert adresowanych do inwestorów o określonym charakterze;
- 2) przyciągnięciem, na teren gminy, inwestorów których działalności wiązałyby się z zatrudnieniem kobiet;
- 3) przyciągnięciem na teren gminy inwestorów zainteresowanych rozwojem dużych gospodarstw rolnych, nastawionych na specyfikację produkcji;
- 4) przygotowaniem bazy terenowej dla rozwoju mieszkalnictwa o różnym charakterze, dla różnego rodzaju klientów (nowe inwestycje gospodarcze na terenie gminy pociągną za sobą wzrost ruchów migracyjnych); Gmina powinna być przygotowana na zaistnienie tego rodzaju problemu;
- 5) rozwinięciem gałęzi turystyki, które wiązałyby się z wykorzystaniem walorów naturalnych, jakimi dysponuje gmina; Do działań tego typu zaliczyć należy rozwój bazy i zaplecza obsługi turystycznej. Gmina Żary zajmuje obszar 294 km², z czego około 138 km² stanowią lasy (48 %) , użytki rolne około 128 km² (43 % powierzchni gminy);
- 6) rozwojem poszczególnych miejscowości, leżących w bliskiej odległości od Żar, jako bazy dla obsługi turystycznej; Następstwem tego stałoby się tworzenie nowych miejsc pracy w handlu, gastronomii, obsłudze hotelowej, rekreacji, turystyce itp.;
- 7) rozwojem działalności ośrodków o charakterze agroturystycznym na terenie gminy;
- 8) stworzeniem na tym terenie sieć szlaków konnych i rowerowych połączonych ze sobą wzajemnie, dla pełniejszego wykorzystania warunków gminy przy rozwoju ruchu turystycznego;
- 9) połączeniem działań w zakresie obsługi ruchu turystycznego na terenie gminy, z działaniami o tym charakterze prowadzonymi na terenach gmin sąsiednich, co dałoby możliwość zaistnienia pełniejszego i bardziej rozwiniętego ośrodka;

Mieszkalnictwo

Zakładany wzrost zapotrzebowania na tereny dla rozwoju mieszkalnictwa należy wiązać z rozwojem gospodarczym gminy. Powstrzymanie ruchów migracyjnych ludności z tego obszaru odgrywać będzie również ważną rolę. Dlatego między innymi tworzenie nowych miejsc pracy i ośrodków oświatowych, spełniających oczekiwania społeczeństwa, wpłynie na zahamowanie wzrostu wskaźnika migracji .

Oszacowanie ilości mieszkań potrzebnych dla zaspokojenia dotychczasowego deficytu, jak również spełnienie potrzeb przyszłych inwestorów mieszkalnictwa, związane są z określeniem: liczby oczekujących na mieszkania, liczby nowo zawieranych małżeństw,

liczby mieszkańców tego terenu, średniej liczebności gospodarstwa domowego oraz średniej intensywności zabudowy mieszkaniowej na poszczególnych obszarach istniejących, jak i przeznaczonych do rozwoju.

Należy zwiększać ilość usług w zakresie infrastruktury technicznej terenów mieszkaniowych istniejących, jak i nowo powstających, gdyż może okazać się, że będzie to nową formą reklamy dla gminy Żary. Do niezbędnych prac z tej dziedziny zaliczyć należy:

- rozwój gospodarki wodno – kanalizacyjnej,
- telefonizacja,
- poprawa jakości dróg,
- rozwój sieci wodociągowej;

Usługi socjalne

Ukształtowanie pozycji gminy Żary, stwarza przesłanki dla rozwoju instytucji o niekomercyjnym charakterze, a w szczególności:

- specjalistycznego poradnictwa medycznego,
- szkolnictwa, dającego możliwość ludności podwyższenia wykształcenia,
- kultury.

Położenie gminy w pobliżu wyższego w hierarchii ośrodka regionalnego – Żar – nie jest czynnikiem hamującym jej rozwój. Stwarza warunki dogodne dla powstawania jeżeli nie konkurencyjnego, to komplementarnego rynku tego typu usług. Można również stwarzać możliwości rozwoju instytucji o charakterze specyficznym i specjalistycznym. Wyjściem z tego typu sytuacji jest też rozwój działań kooperacyjnych w zakresie kultury i szkolnictwa z innymi ośrodkami, między innymi Żarami.

Wyposażenie terenu gminy Żary w obiekty o charakterze kulturalnym uznać należy za zadowalające. Zakładany wzrost zaludnienia wiązać się będzie z poszerzeniem sieci usług niekomercyjnych, w tym placówek szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego oraz obiektów ochrony zdrowia.

W ramach rozwoju gminy w zakresie usług socjalnych należy dążyć do:

- 1) wyposażenie szkół podstawowych w pracownie komputerowe,
- 2) rozwoju i budowy nowych obiektów związanych z rozwojem kultury fizycznej – sale gimnastyczne, boiska sportowe,
- 3) utrzymania dotychczasowej bazy kulturowej i rozbudowy jej w dalszej przyszłości oraz podwyższenia standardu świadczonych usług,
- 4) rozwoju w ośrodkach kultury produkcji (usług) o charakterze niekomercyjnym; Ewentualne dopuszczenie działalności komercyjnych będzie miało na celu uzupełnienie zasobów finansowych ośrodków, wspomagające środki budżetowe dla utrzymania bazy materialnej oraz poszerzenia działalności o tym charakterze,
- 5) rozwoju prywatnych inwestycji kulturowych,
- 6) współpracy z ośrodkiem żarskim w zakresie utrzymania i rozwoju wspólnych inwestycji kulturalnych „wyższego rzędu„ np. teatr oraz organizowania imprez kulturalnych,
- 7) sytuacji, w której dalszy rozwój niekomercyjnych usług o „ charakterze sieciowym ” powiązany będzie ściśle z rozwojem terenów mieszkaniowych takich jak: szkoły podstawowe, gimnazja, ośrodki zdrowia i biblioteki (filie),
- 8) wzmocnienia, wzbogacenia i uatrakcyjnienia istniejących terenów i

- 9) obiektów związanych z lokalnym sportem i rekreacją, prowadzenia polityki zagospodarowania rekreacyjnego lasów, terenów lotniskowych i rekreacyjnych z uwzględnieniem rozwoju ruchu turystycznego nie zagrażającego wrażliwości siedlisk tego obszaru.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zasady ogólne

Gmina Żary w bardzo dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to systemów zaopatrzenia w wodę. W chwili obecnej w rozbudowie są sieci wodociągowe, w przyszłości, po uzyskaniu odpowiednich środków, planowane jest uporządkowanie gospodarki ściekami, poprzez budowę systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków. Możliwości realizacji takich zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy.

Konieczność zgłoszenia wszelkich planowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Zaopatrzenie w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę gminy w dużym stopniu zaspakaja potrzeby ich mieszkańców. Z wody z wodociągów korzysta 80% ogółu ludności. Celowe jest, aby system zaopatrzenia w wodę uległ dalszemu usprawnieniu oraz rozbudowie w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejących ujęć wody, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, objęciem swym zasięgiem terenów nie posiadających wodociągów oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę. Proponuje się następujące systemy zaopatrzenia w wodę :

Wodociągi grupowe :

Olbrachtów – Mirostowice Górne – Sieniawa Kolonia z ujęciem wody w Olbrachtowie. Proponuje się przyłączenie do tego układu :

- wsi Drozdów – ruropociągiem przesyłowym ze wsi Mirostowice Górne.

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania oraz budowę sieci rozdzielczej we wsi podłączonej do tego wodociągu. W perspektywie zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 26 m³/h. Wysokość zatwierdzonych zasobów wynosi 60 m³/h. Wielkość zatwierdzonych zasobów

wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb komunalno – bytowych, rolniczych oraz przeciwpożarowych.

Mirostowice Dolne - Stawnik z ujęciem wody w Mirostowicach Dolnych.

Wodociąg ten pozostawia się bez zmian. Proponuje się jedynie rozbudowę sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie, zapotrzebowanie wody wyniesie 28 m³/h. Wielkość zasobów ujęcia wynosi 36.2 m³/h. Wielkość zatwierdzonych zasobów wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb komunalno - bytowych, rolniczych oraz przeciwpożarowych.

Biedrzychowice Dolne – Bieniów z ujęciem w Bieniowie. Woda z tego ujęcia, ze względu na dobrą jakość wody nie podlega procesowi uzdatniania, należy jednak prowadzić systematyczny monitoring wód podziemnych. Proponuje się przyłączenie do tego wodociągu:

- wsi Włostów i Dąbrowiec – ruropociągiem przesyłowym ze wsi Bieniów.

Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania oraz budowę sieci rozdzielczej we wsiach podłączonych do wodociągu. W perspektywie zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 27.5 m³/h. Zasoby ujęcia wynoszą 40 m³/h. Wielkość zatwierdzonych zasobów wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb komunalno - bytowych, rolniczych oraz przeciwpożarowych.

Złotnik – Lubomyśl – Kadłubia z ujęciem wody w Złotniku. Woda z tego ujęcia ze względu na dobrą jakość wody nie podlega procesowi uzdatniania, należy jednak prowadzić systematyczny monitoring wód podziemnych. Ujęcie to nie posiada zatwierdzonych zasobów wód podziemnych. Należy w możliwie szybkim czasie wystąpić do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego o zatwierdzenie tych zasobów.

Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania.

W perspektywie zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 32 m³/h. Założone zasoby ujęcia wody wynoszą 70 m³/h. Wielkość założonych zasobów wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb komunalno - bytowych, rolniczych oraz przeciwpożarowych.

Olszyniec – Marszów z ujęciem wody w Olszyńcu. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania.

W perspektywie zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 16 m³/h. Wielkość zatwierdzonych zasobów ujęcia wynosi 34 m³/h. Wielkość założonych zasobów wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb komunalno - bytowych, rolniczych oraz przeciwpożarowych.

Drożków – Grabik z ujęciem wody w Drożkowie. Proponuje się przyłączenie do tego wodociągu:

- wsi Lubanice i Surowa – rurociągiem przesyłowym ze wsi Drożków,
- wsi Łukawy – rurociągiem przesyłowym ze wsi Lubanice. Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania oraz budowę sieci rozdzielczej we wsiach podłączonych do wodociągu. W perspektywie zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 42 m³/h. Założone zasoby ujęcia wynoszą 36 m³/h. Należy wystąpić do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego o zwiększenie tych zasobów. Zakłada się wykonanie dodatkowego otworu studziennego oraz rozbudowę stacji wodociągowej do odpowiedniej wielkości.

Bogumiłów – Janików. Proponuje się budowę wodociągu z istniejącym ujęciem zakładowym o oszacowanych zasobach 94 m³/h w Bogumiłowie. Zakłada się rozbudowę sieci rozdzielczej na terenie obu tych wsi oraz budowę rurociągu przesyłowego do Janikowa. Proponuje się wykorzystać istniejące ujęcie po usprawnieniu jego stanu technicznego i zatwierdzeniu zasobów eksploatacyjnych. Zakłada się również wykonanie analiz ujmowanej wody i w razie takiej potrzeby budowę Stacji Uzdatniania Wody. Należy również wykonać opracowanie w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęcia wód podziemnych. W perspektywie zapotrzebowanie wody na cele komunalne – bytowe, rolnicze wyniesie 4.4 m³/h. Zapotrzebowanie na cele przeciwpożarowe wynosi 36 m³/h.

Miłowice – Rościce Proponuje się budowę wodociągu z istniejącym ujęciem zakładowym o oszacowanych zasobach 31 m³/h w Miłowicach. Zakłada się rozbudowę sieci rozdzielczej na terenie obu tych wsi oraz

budowę rurociągu przesyłowego do Rościc. Proponuje się wykorzystać istniejące ujęcie po usprawnieniu jego stanu technicznego i zatwierdzeniu zasobów eksploatacyjnych. Zakłada się również wykonanie analiz ujmowanej wody i w razie takiej potrzeby, budowę Stacji Uzdatnienia Wody. Należy również wykonać opracowanie w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęcia wód podziemnych. W perspektywie zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 6.2 m³/h. Zapotrzebowanie na cele przeciwpożarowe wynosi 36 m³/h.

Wodociągi indywidualne :

Łaz z ujęciem wody w tej samej wsi. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie zapotrzebowanie wody dla tego systemu wyniesie 9 m³/h. Założone zasoby ujęcia wynoszą 34 m³/h. Wielkość założonych zasobów wodnych jest wystarczająca na pokrycie potrzeb komunalno - bytowych, rolniczych oraz przeciwpożarowych.

Sieniawa Żarska z ujęciem wody w tej samej wsi. Istniejący wodociąg pozostawia się bez zmian, jedynie zakłada się rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania. W perspektywie zapotrzebowanie wody dla wsi wyniesie 22 m³/h. Wielkość zatwierdzonych zasobów ujęcia wynosi 18 m³ na pokrycie potrzeb komunalno - bytowych, rolniczych oraz przeciwpożarowych. Należy wystąpić do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego o zwiększenie tych zasobów. Zakłada się wykonanie dodatkowego otworu studziennego oraz rozbudowę stacji wodociągowej do odpowiedniej wydajności .

Dla poprawy pracy wodociągu oraz zapewnienia dostawy wody w sytuacji awaryjnych, proponuje się ponadto spięcie :

- wsi Mirostowice Dolne z Górnymi,
- wsi Sieniawa Żarska z Kolonią,
- wsi Łaz z Mirostowicami Dolnymi,
- wsi Kadłubia z siecią obsługującą miasto Żary,
- wsi Marszów z siecią obsługującą miasto Żary,
- wsi Grabik z siecią obsługującą miasto Żary.

We wsi Rusocice pozostawia się stan istniejący tj. zaopatrywanie wody z własnych studni lokalnych.

Dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia wód ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie gminy. Proponuje się również, we wszystkich ujęciach wiejskich wykonywać monitoring wód podziemnych tzn.:

- prowadzić stały rejestr poboru wody.
- wykonywać pomiary statycznego i dynamicznego zwierciadła wody,
- badać skład fizyko – chemiczny surowej.

Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, zróżnicowany skład fizyko – chemiczny wody w różnych ujęciach włączonych do wspólnej sieci, niedostateczna ochrona ujęć wodnych oraz stan prawnołasnościowych przedsiębiorstw zarządzających sieciami i ujęciami. W niniejszym opracowaniu trasy rurociągów oraz sieci pokazane są w sposób ideowy, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Gospodarka ściekami

Najważniejsze kierunki działań w zakresie gospodarki ściekami to stworzenie systemu, który uporządkuje obecny stan i zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie na środowisko, szczególnie w strefie rzek Lubsza, Złotnica, Czerna. Uznaje się za celowe budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków obsługujących zespoły jednostek osadniczych. Preferuje się sieci w systemach półrozdzielczych i rozdzielczych., zrzut oczyszczonych ścieków do istniejących rzek i strumieni.

Proponuje się:

- budowę systemu odprowadzenia ścieków ze wsi: Bieniów, Biedrzychowice Dolne układem grawitacyjno – tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej we wsi Biedrzychowice Dolne. Proponuje się dowóz ścieków ze wsi: Dąbrowiec i Włostów. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach Lasów Państwowych. Docelowa przepustowość oczyszczalni wyniesie $Q = 260 \text{ m}^3/\text{d}$. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie ciek wpadający do rzeki Wieprzyk i dalej do rzeki Lubsza.

- budowę systemu odprowadzenia ścieków ze wsi: Złotnik, Lubomyśl, Olszyniec układem grawitacyjno – tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej we wsi Złotnik. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach prywatnych. Docelowa przepustowość oczyszczalni wyniesie $Q = 300 \text{ m}^3/\text{d}$. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rzeka Złotnica wpadająca do rzeki Bóbr.

- budowę systemu odprowadzenia ścieków ze wsi: Drożków, Surowa, Lubanice układem grawitacyjno – tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej we wsi Drożków. Proponuje się dowóz ścieków ze wsi Łukawy. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach Lasów Państwowych. Docelowa przepustowość oczyszczalni wyniesie $Q = 250 \text{ m}^3/\text{d}$. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rzeka Uklejna wpadająca do rzeki Lubsza.

- budowę systemu odprowadzenia ścieków ze wsi: Sieniawa Żarska, Sieniawa Kolonia układem grawitacyjno - tłocznym do oczyszczalni zakładanej we wsi Sieniawa. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach prywatnych. Docelowa przepustowość oczyszczalni wyniesie $Q = 200 \text{ m}^3/\text{d}$. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rzeka Sienica wpadająca do rzeki Lubsza.

- budowę systemu odprowadzenia ścieków ze wsi: Olbrachtów układem grawitacyjno – tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej na terenie wsi. Proponuje się dowóz ścieków ze wsi Rościce, Miłowice. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach prywatnych. Docelowa przepustowość oczyszczalni wyniesie $Q = 250 \text{ m}^3/\text{d}$. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie ciek wpadający do rzeki Lubsza.

- budowę systemu odprowadzenia ścieków ze wsi: Drozdów, Mirostowice Górne, Mirostowice Dolne, Łaz, Stawnik układem grawitacyjno – tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zakładanej we wsi Mirostowice Dolne. Proponuje się dowóz ścieków ze wsi Rusocice, Bogumiłów, Janików. Zakłada się lokalizację oczyszczalni na terenach Lasów Państwowych.

Docelowa przepustowość oczyszczalni wyniesie $Q = 450 \text{ m}^3/\text{d}$. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rzeka Łubianka (Lubatka) wpadająca do rzeki Czerna.

- budowę systemu odprowadzenia ścieków ze wsi : Siodło układem grawitacyjno – tłocznym do mechaniczno – biologicznej oczyszczalni

zlokalizowanej w Kunicach Żarskich. Oczyszczalnia ta pracuje z 30% obciążeniem, więc byłaby w stanie przejąć ścieki w ilości $Q = 50 \text{ m}^3/\text{d}$.

- budowę systemu odprowadzenia ścieków ze wsi : Kadłubia, Grabik, Marszów układem grawitacyjno – tłocznym do mechaniczno – biologicznej oczyszczalni zlokalizowanej w Żarach przy ul. Żurawiej. Oczyszczalnia ta nie wykorzystuje swej przepustowości , byłaby w stanie przyjąć ścieki z tych wsi w ilości $300 \text{ m}^3/\text{d}$.

Wartości z bilansu ścieków, na podstawie których zakładano przepustowość oczyszczalni ma charakter szacunkowy i dla potrzeb projektów koncepcyjnych i budowlanych należy je uściślić oraz uaktualnić.

W pozostałych miejscowościach, z racji znikomej ilości ścieków, pozostawia się stan istniejący bez zmian tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do najbliższych oczyszczalni. Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne poparte analizą kosztową.

Preferuje się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności w zlewni rzek Lubsza, Złotnica, Czerna. Przy wyborze technologii oczyszczalni należy dążyć do ograniczenia stref uciążliwych związanych z emisją odorów, zanieczyszczeniami mikrobiotycznymi, chemicznymi oraz hałasu z uwagi na otaczające zainwestowanie. Proponowany system gospodarki ściekami na terenach przylegających do miasta Żary ma powiązania z sieciami miejskimi. W niniejszym opracowaniu trasy kanałów sanitarnych oraz sieci pokazane są w sposób ideowy, dokładnie trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy prowadzona jest w sposób konwencjonalny tj. składowanie odpadów na komunalnych wysypiskach wiejskich. Stan ten ulegnie generalnej zmianie. Zakłada się eksploatację istniejących składowisk w: Sieniawie Żarskiej, Włostowie, Złotniku, Grabiku, Olbrachtowie do roku 2005 r., kolejnym etapem będzie ich rekultywacja leśna. Planowane jest urządzenie jednego dużego składowiska odpadów na terenie gminy, w okolicy wsi Marszów. Teren pod przyszłe wysypisko wykupiły miasta Żary i Żagań. W niniejszym studium nie przewiduje się innych nowych terenów pod budowę składowisk odpadów komunalnych

Zaopatrzenie w gaz

Szansą rozwoju gazyfikacji gminy jest przebieg przez teren gminy magistrali gazowej wysokiego ciśnienia z Żagania do Lubska z odgałęzieniem do: Wymiarek, Kunic Żarskich, Mirostowic Dolnych oraz Żar.

Mirostowickie Zakłady Ceramiczne posiadają wybudowaną stację redukcyjną I stopnia ale nie posiadają przydziału gazu. Zgodnie ze „ Studium programowe możliwości rozwoju gazyfikacji woj. Zielonogórskiego” do gazyfikacji przewidziano następujące miejscowości: Mirostowice Dolne i Górne, Olszyniec, Złotnik, Bieniów, Lubanice, Drożków, Sieniawa Żarska, Olbrachtów, Grabik, Biedrzychowice Dolne. W niniejszym opracowaniu zakłada się również doprowadzenie gazu do wsi Łaz, Kadłubia i Surowa.

Należy też wspomnieć, że Biuro Studiów i projektów Gazownictwa „Gazoprojekt” opracowało „ Koncepcję programową miasta Łękniczy „ . W ramach tego opracowania przewiduje się budowę gazociągu

wysokiego ciśnienia DN200 od Lubomyśla do Łęknicy i budowę stacji pomiarowej I stopnia w rejonie Sieniawy Żarskiej oraz doprowadzenie gazu średniego ciśnienia do ul. Serbskiej w Żarach, aby spiąć z istniejącą siecią.

Przewiduje się :

- doprowadzenie gazu do wsi: Surowa, Lubanice, Drożków gazociągiem średniego ciśnienia z projektowanej stacji redukcyjnej I stopnia w Surowej
- doprowadzenie gazu do wsi: Lubomyśl, Złotnik, Bieniów, Biedrzychowice Dolne gazociągiem średniego ciśnienia z projektowanej stacji redukcyjnej I stopnia w Lubomyślu, lub alternatywnie doprowadzenie gazu do wsi Bieniów, Biedrzychowice Dolne gazociągiem średniego ciśnienia z projektowanej stacji redukcyjnej I stopnia w Surowej,
- doprowadzenie gazu do wsi: Olszyniec, Marszów gazociągiem średniego ciśnienia z projektowanej stacji redukcyjnej I stopnia w Olszynie,
- doprowadzenie gazu do wsi: Mirostowice Dolne, Mirostowice Górne, Stawnik, Łaz gazociągiem średniego ciśnienia ze stacji redukcyjnej I stopnia w Mirostowicach Dolnych,
- doprowadzenie gazu do wsi: Kadłubia z układu gazowniczego miasta Żary,
- doprowadzenie gazu do wsi: Grabik, Sieniawa Żarska, Olbrachtów gazociągiem średniego ciśnienia z projektowanej stacji redukcyjnej I stopnia w okolicach Sieniawy Żarskiej.

W przepustowości sieci rozdzielczej średniego ciśnienia należy przewidzieć również gaz do podmiany paliw w kotłowniach. Sposób redukcji do kotłowni powinien być przewidziany na etapach projektowych. Pozostałe miejscowości na terenie gminy będą zaopatrywane w gaz bezprzewodowy.

Na zlecenie Polskiego Górnictwa Naftowego Gazownictwa S.A. Oddział Główny w Warszawie, BsiPG „Gazoprojekt” S.A. we Wrocławiu opracowuje studium programowo – przestrzenne gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 Jeleniów – rejon Żary – Żagań. W ramach tego opracowania przewiduje się budowę na terenie gminy Żary gazociągu wysokiego ciśnienia DN200

granicy południowej gminy do Żar oraz spięcie nowo projektowanego gazociągu z istniejącym gazociągiem wysokiego ciśnienia w Mirostowicach dolnych. Podstawowe parametry gazociągu:

- | | |
|--------------------------------|--|
| - średnica | - DN200 |
| - max. ciśn. robocze | - 8.4Mpa |
| - rodzaj gazu | - gaz ziemny GZ-50 |
| - pas montażowy | |
| ▪ na terenach rolnych | - 20.0 m |
| ▪ na terenach leśnych | - 10.5 m |
| - pas eksploatacyjny gazociągu | - 6.0 m – teren przeznaczony do stałego wylesienia i wykupu przez inwestora gazociągu. |

Istnieje konieczność ustanowienia stref uciążliwości stacji redukcyjnych i przewodów magistralnych wraz z ograniczeniami w sposobie ich obudowania i użytkowania gruntów.

Zaopatrzenie
w ciepło

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu grzewczego. Obiekty większych zakładów przemysłowych oraz

przyległe do nich obiekty ogrzewane będą z kotłowni lokalnych. Pozostali mieszkańcy ogrzewani będą z indywidualnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Wzrastające wymogi ochrony środowiska wymusza na użytkownikach rezygnację z węgla jako głównego źródła ciepła i wybór bardziej proekologicznego paliwa. Zakłada się modernizację istniejących kotłowni oraz przejście na paliwo ekologicznie czyste. Pozwoli to w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. W przyszłości po zgazyfikowaniu gminy zakłada się zastąpienie we wszystkich kotłowniach, kotłów węglowych kotłami opalonymi gazem ziemnym. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwu funkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Planowany rozwój urbanistyczny gminy w zakresie terenów przewidzianych dla rozbudowy przemysłu, usług oraz mieszkalnictwa skupia się w rejonie następujących miejscowości:

1. Grabik, Kadłubia, Żary – silny rozwój przemysłu, usług i mieszkalnictwa.
2. Olbrachtów, Drozdów, Rusocice – rozwój infrastruktury związanej z transportem w kierunku m. Przewóz.
3. Bieniów - rozwój infrastruktury związanej z transportem kolejowym wraz z wzrastającym znaczeniem węzła kolejowego.
4. Marszów – rozwój mieszkalnictwa oraz lokalizacja centralnego wysypiska śmieci dla m. Żary, Żagań

Ad 1.

Planowany rozwój urbanistyczny tej części gminy w zakresie terenów przewidzianych do rozbudowy przemysłu, usług oraz mieszkalnictwa zbiega się z planami rozwoju m. Żary w kierunku północno – wschodnim.

W związku z tym, że istnieje GPZ Żary – z którego zasilana jest w energię elektryczną ta część gminy - nie ma już możliwości rozbudowy przewiduje się wybudowanie nowej stacji GPZ 110/20 kV w rejonie północno – wschodnim m. Żary lecz już na gruntach gminy przy drodze Żary Bieniów. Stacja ta wpięta ma być w linii 110 kV relacji GPZ Żary – GPZ Budziechów.

Wyprowadzenie mocy do poszczególnych stacji transformatorowych 20/0,4kV zlokalizowanych w tej części gminy, planuje się liniami kablowymi SN-20 kV w układzie pierścieniowym. Na tym terenie należy stosować kompaktowe stacje transformatorowe w obudowie betonowej z rozdzielnicami SN w izolacji gazowej o mocach do 630 kVA. Stosowanie w/w stacji wymaga niewielkiego terenu pod jej lokalizację ~ 25 –30 m².

Celowe jest pobudowanie farm wiatrowych w rejonie wsi Lubanice, Drożków, Grabik, Surowa w celu pozyskania energii elektrycznej.

Obowiązuje strefa ochrony związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Ad. 2

Na terenach w otoczeniu planowanego węzła autostrady A-12 powstaną obiekty takie jak: hotele, gastronomia, stacje napraw i obsługi samochodów. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej napowietrznej sieci SN.

Ad. 3

W miejscowości Bieniów w istniejącym węźle kolejowym przewiduje się modernizację – elektryfikację tego węzła, co stworzy dogodne warunki

do rozwoju usług transportowych związanych z przeładunkiem towarów z transportu kolejowego na kołowy. Zapotrzebowanie mocy pokryte będzie z istniejących sieci SN.

Elektryfikacja kolei wymaga wykonania odrębnych wyprowadzonych z GPZ – napowietrznych linii energetycznych SN zasilających stacje trakcyjne na szlaku kolejowym.

Ad 4

Zapotrzebowanie mocy związane z rozwojem budownictwa mieszkaniowego w m. Marszów, pokryte zostanie z istniejącego układu sieci SN. Wymagać to będzie wykonania linii dosyłowych z istniejących ciągów linii napowietrznych SN oraz budowy słupowych stacji transformatorowych SN/nn.

Planowane centralnie wysypisko śmieci zasilane będzie z istniejącej sieci SN, W przypadku mocy zapotrzebowanej powyżej 1,0 MVA – wymagane będzie wykonanie oddzielnej linii napowietrznej zasilającej obiekty związane z techniczną obsługą tegoż wysypiska. Nowa linia wykonana będzie z nowego GPZ omówionego w pkt. 1

Telekomunikacja

Obecny stan obsługi siecią komunikacyjną nie zaspakaja oczekiwanych potrzeb. Poprawę tej sytuacji będzie można uzyskać po realizacji programu obiektów telekomunikacyjnych typu „ONU” w następujących miejscowościach :

- Żary Kunice – 150 numerów, rejon obsługi: Mirostowice Dolne Siodło, Łaz,
- Bieniów – 185 numerów, rejon obsługi: Bieniów, Biedrzychowice,
- Drozków – 100 numerów,
- Grabik – 105 numerów,
- Lubanice – 130 numerów, rejon obsługi: Lubanice, Łukawy, Surowa,
- Lubomyśl – 70 numerów,
- Marszów – 65 numerów,
- Mirostowice Dolne – 70 numerów, rejon obsługi Mirostowice Dolne , Stawnik,
- Mirostowice Górne – 110 numerów, rejon obsługi Mirostowice Górne, Drozdów,
- Olbrachtów – 125 numerów, rejon obsługi: Olbrachtów, Miłowice,
- Olszyniec – 70 numerów,
- Sieniawa Żarska – 200 numerów,
- Złotnik – 140 numerów,
- Bogumiłów – 50 numerów, rejon obsługi: Bogumiłów, Rościce

Ogółem program ten zapewnia możliwość podłączenia 1570 abonentów. Ponadto w centrali w Żarach przewiduje się obsługę Kadłubi.

Do adaptacji przewiduje się maszt telefonii komórkowej w Olbrachtowie. Dogodne warunki do postawienia kolejnych występują w rejonie wsi Lubomyśl, Marszów, Drozdów, Bieniów.

Należy dążyć do skablowania linii telefonicznych na terenach zainwestowanych i wzdłuż tras komunikacyjnych. Istniejące światłowody przewiduje się do adaptacji.

Przewiduje się inwestycje publiczne z zakresu łączności publicznej poprzez modernizację i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zależnie od zapotrzebowania zakładając pełny dostęp łączy, swobodę lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów

telekomunikacyjnych i teleinformatycznych funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. System telekomunikacyjny musi być zintegrowany z systemem sieci internetowych lokalnych, regionalnych i krajowych.

PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

Cele

Generalnie cele strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić, sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób i towarów.

Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele :

- uzyskać rozwiązanie o wysokich walorach funkcjonalno – użytkowych,
- zapewnić powiązania układu komunikacyjnego gminy z układem zewnętrznym,
- wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne, zgodnie z kierunkiem planowanych przemian.

Komunikacja kołowa

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystania położenia gminy przy planowanej autostradzie A- 12 a w szczególności węzła wielopoziomowego w rejonie Drozdowa,
- wzmocnienia powiązań w skali regionu poprzez usprawnienie ruchu na drogach krajowych w Marszowie, Bieniowie, Olbrachtowie w wyniku projektowanych nowych obwodnic
- poprawienie możliwości przejazdu pojazdów wokół miasta Żary nową obwodnicą, przebiegającą po terenach gminy i miasta
- pobudowanie bezkolizyjnych przejazdów przez tory kolejowe w Bieniowie, Grabiku i w pobliżu Dąbrowca.

Realizacja autostrady spowoduje przecięcie istniejących powiązań w sieci dróg lokalnych, łączących miejscowości Rościce – Bogumiłów, Drozdów – Bogumiłów. Założono jedynie przejazd nad autostradą drogą gminną Rościce – Bogumiłów bez wzajemnego ich powiązania.

Pozostawia się bez zmian przebieg dróg specjalnych, związanych z przemieszczaniem się wojska na tereny poligonowe w rejonie wsi Marszów.

W przypadku dróg przebiegających przez tereny wiejskie należy dążyć do poprawy geometrii jezdni i spełnienia wymogów wynikających z warunków technicznych. Na terenach mieszkaniowych zasadne jest ograniczenie i uspokojenie ruchu kołowego.

Komunikacja kolejowa

Istniejąca sieć kolejowa nie będzie prawdopodobnie odgrywała tej roli co w przeszłości z racji zwiększającego się zainteresowania przewozu ładunków transportem kołowym.

Obecny podział linii kolejowych o znaczeniu państwowym i wojewódzkim może ulec zmianie w kierunku uznania szlaku kolejowego relacji Żagań – Żary – Zasieki jako państwowego z racji obsługi ruchu międzynarodowego. Przemawia za tym również stan techniczny tej linii, która jest już zelektryfikowana. Zakłada się utrzymanie stanu istniejącego, w zakresie obiektów typu stacje i przystanki kolejowe. Tereny wzdłuż torów kolejowych w Bieniowie i Sieniawie Żarskiej zostały wytypowane jako ofertowe z przeznaczeniem na strefy wytwórcze z możliwością obsługi bocznicami kolejowymi. W mniejszym

	zakresie takie funkcje mogą pełnić przystanki kolejowe w Grabiku i Lubanicach jako miejsce przeładunku towarów. Aktualnie eliminowane są kolizje funkcjonalne, wynikające z jednopoziomowego skrzyżowania się torów kolejowych z drogami krajowymi (obwodnica wokół miasta Żary). W przyszłości takie rozwiązania powinny zostać zastosowane w przypadku skrzyżowań w Bieniowie, Grabiku i w rejonie Dąbrowca.
Komunikacja wodna	Przeptywające przez gminy rzeki i cieki nie mają żadnego znaczenia transportowego. Są zbyt małe aby mogły pełnić rolę szlaków kajakowych.
Komunikacja rowerowa	Dla zaspokojenia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego proponuje się wyznaczenie tras związanych z rekreacją i krajoznawstwem o znaczeniu: regionalnym , o przebiegu : - Lipinki Łużyckie – Grabik – Żary – Siodło – Żagań – fragment w ramach koncepcji ścieżek rowerowych w Euroregionie Sprewa – Nysa – Bóbr, - lokalnym, o przebiegu : - Lipinki Łużyckie – Miłowice – Olbrachtów – „Zielony Las”, Żary, - Żagań – Siodło – Kunice – „zielony Las” - Żary - Żary – Olbrachtów – Miłowice – Rościce – Bogumiłów - Straszów, - Żary – Marszów – Olszyniec – Złotnik – Bieniów – Biedrzychowice – Łukawy – Lubanice – Grabik – Żary. Prawidłowa obsługa wymaga: - budowy miejsc obsługi podróżnych, jako małych punktów odpoczynku wraz z programem usługowym w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych, - zrealizowania w Siodle, w ramach szlaku regionalnego dużej stacji rowerowej(plac parkingowy, miejsca na posiłek, schronisko, wypożyczalnia rowerów i punkt napraw), - działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych, - budowy wydzielonych ścieżek i pasów rowerowych.
Komunikacja piesza	Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to przede wszystkim wytyczenie ścieżek krajobrazowych na terenie całej gminy, ulepszenie tras dla dzieci dochodzących do szkół, wytyczenie na terenach zabudowy ciągów pieszych i pieszo jezdnych.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Środowisko przyrodnicze	Jako podstawę planowania przyjęto zasady ekorozwoju, czyli trwałego i zróżnicowanego rozwoju, jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związane z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Podstawowym celem jest stworzenie przestrzennych ram realizacji polityki przestrzennej
Powiązania z otoczeniem	Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzenią uwzględnione zostały przyrodnicze powiązania gminy z otoczeniem. Gmina bowiem, jako sztuczny twór administracyjny, usytuowana jest w szerszym tle przyrodniczym. Rozpatrując te aspekty, stwierdzić należy:

- występowanie na terenie gminy strefy chronionego krajobrazu, będącej fragmentem systemu o znaczeniu regionalnym, który w przeważającej części tworzą kompleksy leśne,
- występowanie na terenie gminy powierzchni leśnych stanowiących fragmenty dużych systemów o znaczeniu regionalnym,
- występowania korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych ;

Prawna ochrona środowiska

Obszary chronione stanowią uwarunkowania, które w różnym stopniu ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione, na podstawie przepisów szczególnych, dla których obligatoryjnie muszą być sporządzone „plany ochrony”.

Ustalenia tych planów będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- obszary chronionego krajobrazu,
- obszary chronione tj. lasy wodochronne, lasy glebochronne, lasy na stałych powierzchniach badawczych i doświadczalnych;

Proponuje się „ Zielony Las ” objąć prawną ochroną przyrody w formie parku krajobrazowego.

Prawnej ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają również:

- pomniki przyrody,
- parki podworskie;

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak :

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I – III o powierzchni > 0,5 ha, klasy IV o powierzchni > 1,0 ha, użytki rolne klasy V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska, oczka wodne,
- obszary udokumentowanych złóż kopalin koło Mirostowic Dolnych, Mirostowic Górnych i Stawnika,
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej, w postaci parków podworskich, w miejscowościach: Miłowice, Kałużbia, Olbrachtów, Biedrzychowice, Włostów, Lubanice, Lubomyśl, Grabik i Mirostowice Dolne;

Tereny dopuszczone do zabudowy

Dopuszcza się zagospodarowanie wraz z zabudowaniami na terenach, gdzie obowiązują ograniczenia prawne, ale przy spełnieniu warunków postawionych przez właściwe organy:

- gleby objęte ochroną, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne, które stanowią duży procent terenów wolnych od zabudowy i potencjalnie mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych,
- Obszary udokumentowanych złóż kopalin, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska właściwego organu,
- tereny z drzewostanem wysokim, po uzyskaniu zgody na jego wycinkę.

Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to bogactwa naturalne, takie jak: lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopalin, zasoby czystych wód, określone cechy rzeźby terenu i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne.

Dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na

terenie gminy duże znaczenie ma utrzymanie płatów ekologicznych tj. rozległych form przestrzennych, składających się głównie z lasów, zagajników, śródleśnych łąk, pastwisk, pól uprawnych i oczek wodnych. Zagrożeniem dla funkcjonowania tych obszarów jest mono kultura, gdzie dominuje drzewostan iglasty, a konkretnie sosna. Wskazane jest nasadzenie drzew wielogatunkowych i w różnym wieku. Istotne jest utrzymanie zasobów zielonych, posiadających charakter parkowy, występujących w mieście i na terenach wiejskich.

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo poprzez odbudowę inwestycyjną rowów,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w obszarach wytwarzających świeże powietrze i w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- zaniechanie wprowadzenia nowej zabudowy na skarpach podlegających erozji i zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach,
- prowadzenie wielostronnych działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
- uporządkowanie dotychczasowej gospodarki odpadami poprzez likwidację istniejących wysypisk i wywóz nieczystości na urządzone wysypisko koło Marszowa,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie);

Zasadne jest aby wyrobiska pokopalniane zagospodarowane były w kierunku leśnym, po wcześniejszym ponownym wyprofilowaniu i nawiezieniu gleby z próchnicą lub jako oczka wodne.

Tereny wykluczone z zabudowy

Wykluczone spod zabudowy są tereny objęte prawną ochroną środowiska i podlegające ochronie, które wyszczególniono wcześniej.

Nadzwyczajne zagrożenia

Potencjalne źródło zagrożeń stanowi szlak komunikacji kolejowej Jankowa Żagańska – Przewóz , z racji przewożonych materiałów związanych z funkcjonowaniem jednostek ochrony pogranicza oraz bazy paliw płynnych w Mirostowicach Dolnych i drogi przejazdu cystern wywożących to paliwo z tej miejscowości.

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Cele

Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno – przestrzennej. Powinny być także rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego oraz z systemami technicznymi gminy.

Wyodrębniono następujące grupy celów o znaczeniu kulturowym.

Należą do nich:

- cele dotyczące ochrony i przeobrażeń zasobów dziedzictwa kulturowego,
- cele odnoszące się do kształtowania ładu przestrzennego, wpływającego między innymi na tworzenie właściwego wizerunku gminy;

- Zadania**
- W skład zadań prowadzących do realizacji celów związanych z ochroną przestrzeni i kulturowych wartości wchodzi:
- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
 - potrzeba rozszerzenia ochrony o te zasoby, które stanowią przedstawiają wartość dla tożsamości kulturowej gminy,
 - poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, w tym jakości życia mieszkańców np. poprzez modernizację, czy też przekształcenia zasobów istniejących oraz rehabilitację obszarów zdegradowanych,
 - kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych, czy atrakcyjności krajobrazu,
 - minimalizacja występujących zagrożeń i czynników je wywołujących;
- Strefy polityki przestrzennej**
- Kierunki ochrony środowiska kulturowego, określono poprzez wyodrębnienie stref o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu, uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź charakterystyczne cechy krajobrazu gminy.
- Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustawowych, jest określenie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez objęcie ich:
- strefami konserwatorskimi,
 - rejestrem, zabytków o wybitnych wartościach,
 - ewidencją z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
 - kartami, z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej.
- Przyjęto system stref ochronnych dziedzictwa kulturowego, na które składają się strefy: „A”, „B”, „E”, „K”, „W”. Dla nich ustalono indywidualne kierunki polityki przestrzennej.
- Strefa „A”**
- Na terenie gminy brak przypadków ustanowienia strefy „A”. Proponuje się ochroną o najwyższym stopniu objąć obszar, wyznaczony granicą strefy „A”, tj. pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, założenia pałacowo – parkowego w Miłowicach. Sposób zagospodarowania tej strefy musi być określony w decyzji administracyjnych. Obowiązuje pełna ochrona zasobów konserwatorskich i rozplanowania urbanistycznego. Prowadzenie działań inwestycyjno – remontowych, zarówno w fazie projektowej, jak i realizacyjnej, wymaga zgody właściwej służby konserwatorskiej do spraw zabytków.
- Strefa „B”**
- Na terenie gminy nie występuje obszar objęty strefą „B”. W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim to są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską.
- Proponuje się objąć strefą „B” następujące obszary w:
- Stawniku, Siodle, Surowej, Włostowie układ ruralistyczny wsi,
 - Lubanicach, Złotniku, Olbrachtowie, Sieniawie Żarskiej, Bogumiłowie, Mirostowicach Górnych, Mirostowicach Dolnych wokół założeń kościelnych w centralnych częściach wsi,
 - Łazie, Lubomyślu, Grabiku środkowe części wsi,
 - Grabiku założenie parkowo – dworskie.

- Strefa „E”** Ochronę widokową środowiska kulturowego osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E”. Proponuje się objąć tą strefą :
- w Bieniowie panoramy widokowe wsi, od strony południowej i północnej,
 - w Siodle, Łazie , Biedrzychowicach widoki na wsie z otaczających wzgórz,
 - w Marszowie, Lubanicach widok wsi od strony północnej,
 - w Złotniku, Drożkowie widok wsi od strony wschodniej,
 - w Sieniawie Żarskiej panoramy widokowe wsi od strony południowej i północnej,
 - w Miłowicach panoramy widokowe wokół wsi,
 - w Drozdowie widok od strony zachodniej,
 - w Olbrachtowie panoramę wsi od strony południowo – zachodniej,
 - w Mirostowicach Dolnych widoki z dróg kołowych;
- W tych strefach należy zachować wartości widokowe oraz nie należy lokalizować zabudowy wyższej od istniejącej.
- Strefa „K”** Ochronę środowiska kulturowego, zapewni się również poprzez określenie granic strefy „K” tj. ochrony krajobrazu.
- Objęto tą strefą:
- nasadzenie drzew wzdłuż dróg kołowych Dąbrowiec – Włostów – Bieniów – Żary, Bieniów – Złotnik, Surowa – Lubomyśl, Marszów – Olszyniec, Lubomyśl -„Polmozbyt”, Janików – Bogumiłów,
 - nasadzenie drzew wzdłuż szlaku kolejowego w Bieniowie,
 - nasadzenie drzew wzdłuż cieków wodnych w rejonie Bieniowa,
 - widoki od wsi Miłowice, Rościce, Janików na okoliczne stawy,
 - widoki z wież w „Zielonym Lesie”;
- Strefa „W”** Rozpoznane na terenie gminy stanowiska archeologiczne określono granicą strefy „W”. Określona ona została w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego. Na wyznaczonych obszarach należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne muszą być przeprowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie.
- Rejestr zabytków** Bezwzględnej ochronie prawnej, podlegają obiekty wpisane do rejestru konserwatorskiego. Historyczne wartości kulturowe wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną prawną to:
- w Biedrzychowicach:
 - a) kościół filialny , nr rej.1226,
 - b) dzwonnica kościelna, nr rej. 1244,
 - c) kamienica, nr rej. 1245;
 - w Bieniowie:
 - a) kościół parafialny , nr rej. 348,
 - b) dom, nr rej. 1232,
 - c) plebania, nr rej. 2052,
 - d) dwór, nr rej. 2202;
 - w Bogumiłowie:
 - a) kościół, nr rej. 341,
 - b) spichlerz, nr rej. 2053;
 - w Drożkowie:
 - a) gołębnik drewniany, nr rej. 3028,

- b) kurnik, nr rej. 2010,
- c) kościół św. Krzyża, nr rej. 351,
- d) dom mieszkalny nr 21, nr rej. 1240,
- e) dom mieszkalny nr 23, nr rej. 1241,
- f) dom mieszkalny nr 27, nr rej. 1242,
- g) dom nr 101, nr rej. 2055,
- h) dom nr 32, nr rej. 2056,
- i) gołębnik drewniany nr 20, nr rej. 3027;
- w Królowie:
 - a) dom i obora nr 10, nr rej. 2016;
- w Lubanicach:
 - a) kościół filialny, nr rej. 1227,
- w Miłowicach:
 - a) kościół poewangelicki, nr rej. 1228,
 - b) pałac neogotycki i park, nr rej. 2015,
 - c) park podworski, nr rej. 3197,
- w Mirostowicach Dolnych:
 - a) budynek gospodarczy, nr rej. 1233;
- w Mirostowicach Górnych:
 - a) kościół MB Częstochowskiej, nr rej. 345,
 - b) stodoła dworska, nr rej. 2060,
 - c) dom, nr rej. 2062,
- w Olbrachtowie :
 - a) kościół św. Michała, nr rej. 344,
 - b) pałac, nr rej. 1230,
- w Olszyńcu:
 - a) dwór, nr rej. 2064,
- w Sieniawie Żarskiej:
 - a) kościół św. Piotra i Pawła, nr rej. 347,
 - b) plebania, nr rej. 1247,
- we Włostowie:
 - a) pałac i park, nr rej. 1247,
- w Złotniku:
 - a) kościół, nr rej. 349,
 - b) spichlerz, nr rej. 350;

Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu musi się odbywać według wytycznych konserwatorskich, specjalistycznych projektów opracowanych przez wykonawców posiadających stosowne uprawnienia konserwatorskie, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich i po uzyskaniu decyzji właściwej służby konserwatorskiej.

Zasoby objęte ewidencją

Wśród zasobów objętych ochroną znalazły się również wyszczególnione w ewidencji, do których zaliczamy :

- kościoły w Mirostowicach Dolnych i Olszyńcu,
- plebanie w Bogumiłowie, Drożkowie i Mirostowicach Dolnych,
- dwory w Olszyńcu, Miłowicach, Grabiku, Włostowie i Złotniku,
- parki w Kadłubi, Olbrachtowie, Biedrzychowicach, Włostowie, Lubanicach, Grabiku i Mirostowicach Dolnych,
- folwarki w Olbrachtowie, Miłowicach, Biedrzychowicach, Bieniowie, Drozdowie, Grabiku, Lubomyślu i Miłowicach,
- szkoły w Bogumiłowie i Lubanicach,
- cegielnie w Stawniku,
- kopalnia w Mirostowicach Dolnych,

- fabryka wyrobów kamionkowych w Miostwiczach Dolnych, dworzec kolejowy w Bieniowie,
- cmentarze w Drożkowie, Olbrachtowie, Bieniowie, Bogumiłowie, Drozdowie, Lubomyslu, Marszowie, Miłowicach, Miostwiczach Dolnych, Miostwiczach Górnych, Siodle, Złotniku i Dąbrowcu,
- zabudowa historyczna zamieszkała w Biedrzychowicach, Drożkowie, Kadłubi, Lubanicach, Bieniowie, Drozdowie, Grabiku, Łazie, Włostowie, Lubanicach i Złotniku,
- obszary wykopalisk archeologicznych – 370 stanowisk;

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Plany miejscowe

Kontynuacją realizacji studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą opracowywane plany miejscowe. Przy wyborze terenów, które powinny być objęte planami należy kierować się następującymi zasadami:

- wymaganiami wynikającymi z ustaw szczególnych, w tym tereny chronionego krajobrazu, zasoby kulturowe, tereny projektowanego parku krajobrazowego „Zielony Las”,
- potrzeby transformacji terenów o nieutrwalonych strukturach (obszary kierunków zabudowy),
- potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych
- potrzeby przygotowania nowych terenów dla inwestycji jako ofert lokalizacyjnych,
- wykazanie terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- potrzeby zabezpieczania terenów pod zabudowę mieszkaniową wspólnoty samorządowej,
- kierunkowego rozwoju infrastruktury technicznej (grupowe systemy odprowadzania ścieków, magistrale gazociągowe, farmy wiatrowe),
- uwarunkowania ustaleń aktualnie obowiązujących planów miejscowych, z wyjątkiem planów ogólnych miasta oraz gminy, które wymagają stosownych zmian;

Na rysunku studium przedstawiono odniesienia przestrzenne do wyżej wymienionych planów. Kolejność opracowywanych planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji. Wskazane jest obejmowanie planami małych obszarów, tworzących samodzielne zespoły urbanistyczne. Wskazane jest również stałe monitorowanie procesu realizacji polityki przestrzennej.

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej bez potrzeby opracowywania planów miejscowych na terenach z dostępem do ulicy (drogi) publicznej na zasadzie kontynuacji istniejącej zabudowy.

Wnioski do planów nadrzędnych

Spośród elementów przyszłej struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy jako składowe strategii i planu przestrzennego województwa lubuskiego wymienić należy:

- system przyrodniczych terenów chronionych (lasy ochronne, obszary chronionego krajobrazu, obszary kopalni),
- system ochronny dóbr kultury,
- podstawowy układ komunikacyjny, w tym projektowana autostrada z miejscem obsługi podróżnych,
- układ linii energetycznych wysokiego napięcia,
- układ magistrali gazowej wysokiego i średniego ciśnienia,
- system grupowy odprowadzania i neutralizacji ścieków z całej gminy,

- sieć światłowodów;
- obszar lokalizacji farm wiatrowych

Własność a planowane zagospodarowanie

Ustala się kierunki polityki przestrzennej w zakresie sposobu uwzględniania własności gruntów:

- obszary do realizacji celów publicznych należy w miarę możliwości wyznaczyć na gruntach komunalnych lub będących własnością Skarbu Państwa,
- rozrzucone przestrzennie małe działki, będące własnością komunalną, należy w zależności od sytuacji włączyć do większego zespołu gruntów
- na obszarze przemieszczania gruntów o własności komunalnej i Skarbu Państwa należy dążyć, na drodze współpracy „gminy” i instytucji państwowych, do tworzenia zasobów, dla których można prowadzić skuteczną gospodarkę przestrzenną;

Należy dążyć do tworzenia zasobów gruntów komunalnych w obszarach rozwoju, z wyprzedzeniem w stosunku do etapu rozwoju przestrzennego gminy oraz uregulowania statusu prawnego tych gruntów. Należy rozważyć możliwość przygotowania wspólnych zasobów gruntów z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Polityka tworzenia zasobów gruntów powinna być prowadzona w odniesieniu do wielu obszarów jednocześnie, tak aby uniknąć spekulacji. W polityce kształtowania wielkości podaży należy uwzględnić popyt i rodzaj inwestorów, których zamierza się przyciągnąć.

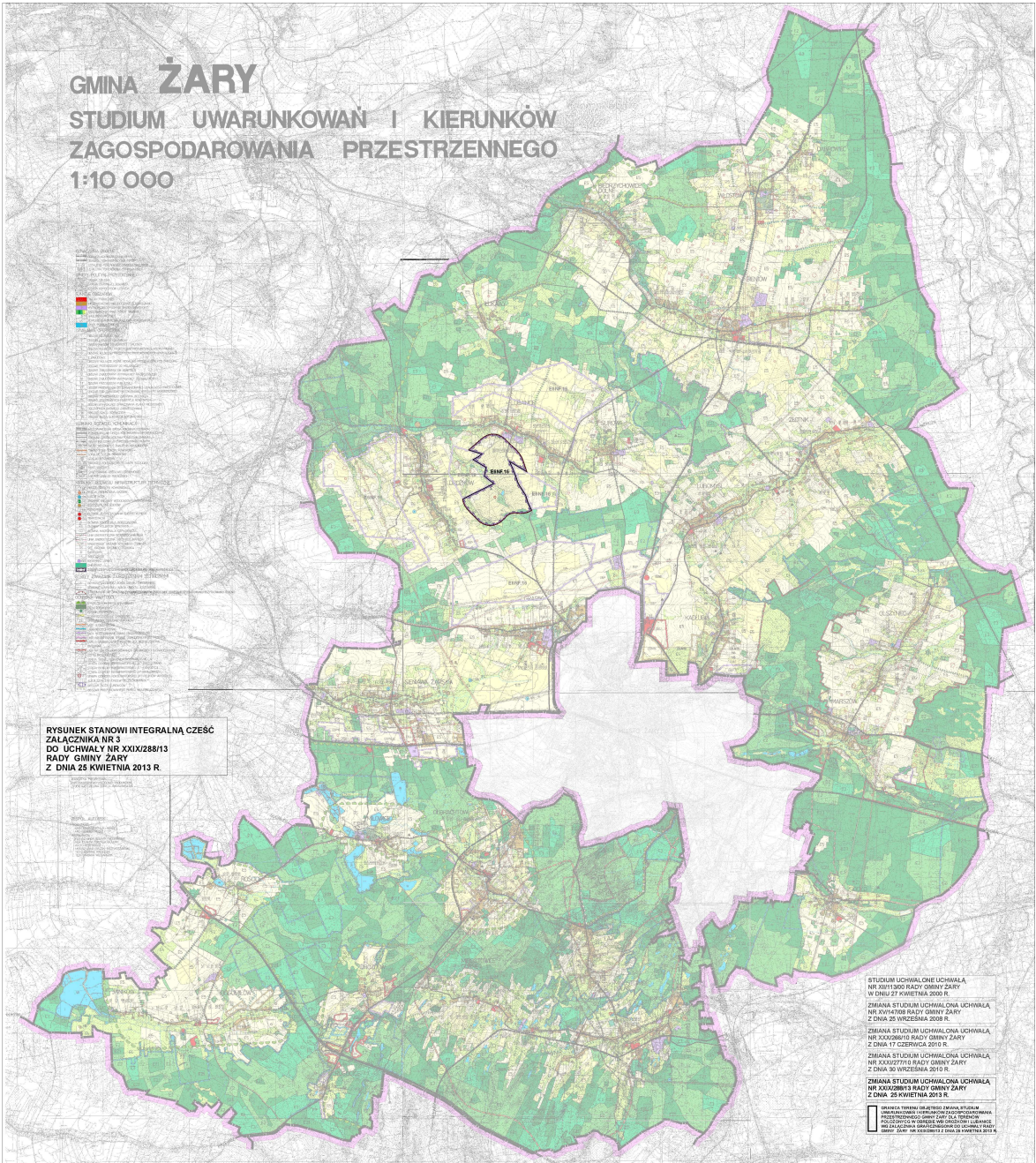
Aktywizacja rozwoju

Postuluje się utworzenie obszarów kompleksowej działalności, gdzie gmina przejmuje na siebie obowiązek skoordynowania ze sobą następujących poczynań, prowadzących do zagospodarowania określonego obszaru:

- stworzenie zasobów gruntów przeznaczonych do zagospodarowania na zasadach komercyjnych, uregulowania statusu prawnego gruntów, negocjacje i umowy z podmiotami nie komunalnymi władającymi gruntami,
- utworzenie firmy zajmującej się zagospodarowaniem obszarów np. agencja komunalna,
- przygotowanie techniczne terenów, to znaczy uzbrojenie i budowa ulic,
- poszukiwanie inwestorów i negocjacje z nimi,
- sporządzenie opracowań marketingowych, mających zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestowania w obszarach wskazanych przez gminę;

GMINA ŻARY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 1:10 000



RYSunEK STANOWI INTEGRALNĄ CZĘŚĆ
ZALĄCZNIKA NR 3
DO UCHWAŁY NR XXIX/288/13
RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 25 KWIEŹNIA 2013 R.

STUDIUM UCHWAŁONE UCHWAŁĄ
NR XII/1590 RADY GMINY ŻARY
W DNIU 27 KWIEŹNIA 2008 R.
ZMIANA STUDIUM UCHWAŁONA UCHWAŁĄ
NR XXIV/1018 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2008 R.
ZMIANA STUDIUM UCHWAŁONA UCHWAŁĄ
NR XXV/800/09 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 17 CZERWCA 2010 R.
ZMIANA STUDIUM UCHWAŁONA UCHWAŁĄ
NR XXIX/277/13 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 20 WRZEŚNIA 2013 R.
ZMIANA STUDIUM UCHWAŁONA UCHWAŁĄ
NR XXIX/288/13 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 25 KWIEŹNIA 2013 R.

GRANICA TERENU OBLIĘCZONEGO ZWIĄZAŁY STUDIUM
PRZESTRZENNO-GOSPODARSTWA
PRZESTRZENNO-GOSPODARSTWA
PODZIAŁU W OBLIĘCZONEJ LOKALNOŚCI
BIM-15 (ZMIANA STUDIUM UCHWAŁONA UCHWAŁĄ
NR XXIX/288/13 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 25 KWIEŹNIA 2013 R.)