

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa opracowano w Pracowni **ArKom** – Zielona Góra

### Zespół autorski:

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

### Spis załączników graficznych:

#### KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna – skala 1:25 000
2. Infrastruktura techniczna – skala 1:25 000
3. Turystyka i wypoczynek – skala 1:50 000

## SPIS TREŚCI:

CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	4
KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....	4
1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	4
1.1. Środowisko geomorfologiczne.....	4
1.2. Gleby.....	5
1.3. Ekosystemy leśne.....	5
1.4. Zasoby wodne.....	5
1.5. Fauna i flora nieleśna.....	6
1.6. Surowce mineralne.....	6
1.7. Obszary zdegradowane.....	6
2. ŚRODOWISKO KULTUROWE.....	7
3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.....	8
3.1. Strefa miejska.....	9
3.2. Strefa osadnictwa wiejskiego.....	11
3.3. Strefa kompleksów leśnych.....	11
3.4. Strefa produkcji rolnej.....	12
3.5. Strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej.....	12
4. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI.....	12
5. KIERUNKI ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO.....	13
5.1. Cele rozwoju społeczno-gospodarczego.....	13
5.2. Źródła pozyskania środków na inwestycje – programy pomocowe.....	14
5.3. Prognozy społeczno-gospodarcze.....	15
6. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. .....	23
6.1. Zaopatrzenie w wodę.....	23
6.2. Gospodarka ściekowa.....	25
6.3. Zagadnienia melioracyjne.....	28
6.4. Ciepłownictwo.....	28
6.5. Zaopatrzenie w gaz.....	28
6.6. Gospodarka odpadami.....	29

6.7. Cmentarnictwo.....	29
6.8. KOMUNIKACJA.....	29
6.9. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA.....	30
7. ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	32
8. TERENY WYZNACZONE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	33
9. WNIOSKI DO STRATEGII I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	33

## **CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.**

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

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

Lista celów szczegółowych przedstawia się następująco:

- ochrona wartości posiadanego środowiska przyrodniczego i jego racjonalne wykorzystanie w promocyj, sferze społeczno-gospodarczej i przestrzennej gminy,
- ochrona posiadanego dziedzictwa kulturowego, jako głównego elementu struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- wykorzystanie dogodnego położenia na międzynarodowym trakcie komunikacji kołowej – trasa szybkiego ruchu E-36, w przyszłości autostrada A-12 – oraz w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodków powiatowych Żary, Żagań,
- rozwój turystyki i agroturystyki,
- racjonalne wykorzystanie istniejącej bazy wytwórczej,
- poprawa standardów zamieszkania, pracy i obsługi mieszkańców,
- utrzymanie produkcji rolnej na terenie Gminy.

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

## **KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.**

### **1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.**

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

#### **1.1. ŚRODOWISKO GEOMORFOLOGICZNE.**

Przedmiotem ochrony będzie ekosystem dolinny rzek Czernej Wielkiej i Czernej Małej, a celem jest zachowanie w istniejącej naturalnej postaci (za wyjątkiem elementów urządzeń melioracji) i wykorzystanie do celów turystyki.

Zakłada się w szczególności:

- likwidację zanieczyszczeń koryta rzeki i terenów dolinnych,

- likwidację barier spływu wód, powstałych w wyniku nieuporządkowanej gospodarki wodnej i leśnej
- likwidację miejsc nielegalnego wywozu odpadów stałych.

## 1.2. GLEBY.

Podstawowym zadaniem będzie ochrona występujących, nielicznych, ale skoncentrowanych kompleksów gleb III i IV klasy oraz przeciwdziałanie ich degradacji, a także zachowanie w formie gruntów rolnych.

Zakłada się w szczególności:

- zachowanie tych obszarów w formie gruntów rolnych, służących zabezpieczeniu potrzeb własnych gminy,
- stosowanie zabiegów agrotechnicznych służących podniesieniu żyzności gruntów rolnych na terenie gminy, a zwłaszcza zabiegów służących odkwaszeniu gleb – wapnowanie,
- zakaz zabudowy na terenach kompleksów gleb klas III i IV w rejonie wsi Borowe i Wilkowiska,
- ograniczenie odpływu wód powierzchniowych z terenów występowania gleb torfowych; dotyczy to w szczególności niekontrolowanej gospodarki w okolicach wsi Czyżówek i tworzenie „dzikich stawów”,
- zalesianie terenów zdegradowanych, zdewastowanych (na których gospodarka rolna nie może być prowadzona) oraz obszarów narażonych na erozję wodną.

## 1.3. EKOSYSTEMY LEŚNE.

Ochronie należy poddać kompleksy leśne na obszarze całej gminy.

Wiąże się to w szczególności z:

- utrzymaniem dobrej kondycji lasów gospodarczych,
- wprowadzenie różnorodności w monokulturach borów sosnowych,
- uregulowaniem stosunków wodnych na terenach byłych stawów hodowlanych w południowo-wschodniej części gminy; odtworzenie śródleśnych zbiorników retencyjnych z wykorzystaniem do celów wędkarstwa i wypoczynku,
- zorganizowaniem miejsc biwakowania dla turysty penetrującego ekosystem leśny – grzybiarz, myśliwy, wędkarz,
- określeniem tras umożliwiających penetrację turystyczną lasów – niezbędna współpraca na szczeblu gmina – zarządca lasu,
- w związku z dużą lesistością terenu gminy oraz dobrą kondycją lasów należy dążyć do objęcia jej tzw. **strefą zrównoważonego rozwoju** – zgodnie z Europejskim Programem Zielone Płuca Europy – 1993r., Instytut Trwałego Rozwoju. Działania te winny być podejmowane wspólnie z gminami sąsiednimi, Kierunki rozwoju produkcji leśnej określają ponadto, plany urządzeniowe lasów sporządzane przez właściwe Nadleśnictwa.

## 1.4. ZASOBY WODNE.

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

Zakłada się w szczególności:

- ograniczanie spływu zanieczyszczeń do cieków wód powierzchniowych, tworzących zlewnię rzeki Czernej, będącej dopływem Bobru oraz współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie podniesienia czystości wód do co najmniej klasy II,
- likwidacja lokalnych źródeł zanieczyszczeń wód, dotyczy to przede wszystkim miasta Łłowa,
- ochrona ujęć wody oraz stref źródliskowych cieków wodnych przed zanieczyszczeniem i wyznaczenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Borowem,
- zakaz wprowadzania i lokalizacji działalności mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315.

## **1.5. FAUNA I FLORA NIELEŚNA.**

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

Zadania w tym zakresie to przede wszystkim:

- trwała ochrona i nadzór nad elementami środowiska już poddanymi ochronie prawnej tj. pomniki przyrody oraz stanowiska chronionej flory i fauny,
- zabezpieczenie przed dewastacją torfowisk występujących w rejonie wsi Czyżówek i podjęcie działań w kierunku objęcia tego obszaru ochroną indywidualną – użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo-krajobrazowy,
- objęcie ochroną występujących ekosystemów łąkowych, jako czynnika zachowania równowagi biologicznej, miejsc przetrwania fauny ekosystemów łąkowo-polowych; pozwoli to także na zmniejszenie szkód w uprawach rolnych powodowanych przez zwierzynę.

## **1.6. SUROWCE MINERALNE.**

Przed przystąpieniem do eksploatacji wykazanych zasobów surowców naturalnych należy przeprowadzić analizę – zysk-strata – odpowiadając na pytanie: Czy rekultywacja terenu pokopalnianego nie przyniesie strat finansowych w bilansie globalnym planowanej inwestycji oraz nieodwracalnych strat w środowisku naturalnym?

## **1.7. OBSZARY ZDEGRADOWANE.**

Obszar gminy Łłowa uważa się za stosunkowo mało zdegradowany. W ramach przyjętych celów zakłada się:

- przeprowadzenie rekultywacji nieczynnych wyrobisk poeksploatacyjnych,
- przeprowadzenie rekultywacji po zlikwidowanych wysypiskach śmieci – Borowe,
- ograniczenie spływu zanieczyszczeń do cieków wodnych,
- odbudowę i regulację systemu stawów śródleśnych jako zbiorników retencyjnych; dewastacja stawów doprowadziła do podtopienia i zabagnienia wielu hektarów lasów,
- unikanie dużych, jednoczesnych spustów wód ze stawów, gdyż żyzna woda stawowa może doprowadzić do niekorzystnych zmian hydrobiologicznych na drodze spływu.

## 2. ŚRODOWISKO KULTUROWE.

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

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

Do zadań tych należy:

- kształtowanie świadomości społecznej o konieczności ochrony dóbr kultury,
- wykorzystanie wartości kulturowych jako ważnego czynnika ekonomicznego np. w rozwoju turystyki (Iłowa - zespół pałacowo-folwarczno-parkowy, Czerna - zespół pałacowo-folwarczno-parkowy, Borowe – zespół parkowo-pałacowy),
- ochrona obszarów, zespołów i obiektów prawnie chronionych na podstawie ustaw: o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962r. (Dz.U. Nr 10 poz. 48 z późn. zm.), na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15 poz.139 tekst jednolity z 1999r.). Są to obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ewidencją konserwatorską,
- poprawienie jakości życia mieszkańców w strefach ochrony i w obiektach zabytkowych poprzez modernizację i adaptację prowadzoną w uzgodnieniu z służbami konserwatorskimi,
- wytyczenie obszarów chronionych krajobrazowo (Iłowa, Borowe, Jankowa Żagańska, Konin Żagański) i opracowanie zasad ochrony tych obszarów jako terenów o szczególnej tożsamości dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.
- przeprowadzenie aktualizacji i weryfikacji rejestru i ewidencji zabytków.

W celu realizacji postawionych zadań ,a mając na względzie współczesne potrzeby gminy ,jak i konieczność ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych należy określić zasady działania.

- opracować studium urbanistyczno-krajobrazowe dla miasta Iłowa jako obszaru o szczególnych walorach krajobrazu kulturowego i przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem:
  - a. rewaloryzacji parku polegającej na uczytelnieniu historycznej kompozycji,
  - b. zabezpieczenia ekspozycji miasta z wyznaczonych punktów widokowych,
  - c. wprowadzenia do pałacu i folwarku takiego użytkownika, który podjąłby problem rewaloryzacji całego zespołu,

- d. wyznaczenia do rewitalizacji terenów zdegradowanych (przy ul. Żagańskiej) i opracowanie programu rewitalizacji,
- e. opracowanie programu remontów obiektów zabytkowych przy współudziale LWKZ.
- wytyczenie stref ochrony konserwatorskiej i opracowanie zasad kształtowania przestrzeni we wsi Borowe, Czerna (zespół pałacowo-folwarczno-parkowy z przyległymi obszarami, Konin Żagański, Jankowej Żagańskiej - tereny kolejowe,
- opracowanie programu i wprowadzenie do szkół wiedzy o regionie i krajobrazie kulturowym,
- propagowanie problemów ochrony poprzez zrealizowanie filmu o zabytkach gminy i wyświetlanie go jako dodatku w kinach i na imprezach targowych w ramach promocji gminy,
- opracowanie programu np. rozwoju turystyki mając na względzie zagospodarowanie dóbr kultury,
- w planach zagospodarowania przestrzennego oraz w projektach indywidualnych proponowanej zabudowy uwzględnienie tradycji budowlanej regionu przez jej twórcze przetworzenie,
- ścisła współpraca służb konserwatorskich z samorządami wynikająca z obowiązujących ustaw przy kształtowaniu przestrzeni ochrony zespołów i obiektów,
- wspólnie ze służbami konserwatorskimi podjąć problem weryfikacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ewidencją (przekazanie zmian adresów budynków, zaznaczenie na podkładach geodezyjnych tych obiektów wraz z podaniem aktualnego właściciela).

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

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

- miejską,
- osadnictwa wiejskiego,
- kompleksów leśnych,
- produkcji rolnej,
- zorganizowanej działalności gospodarczej.

Dodatkowo wprowadzono podział strefy miejskiej na obszary funkcjonalne o różnej polityce przestrzennej:

1. strefa zabudowy usługowo-mieszkaniowej - CENTRUM,
2. strefa zabudowy mieszkaniowej,
3. strefa usługowo-produkcyjna,
4. strefa rekreacyjno-sportowa i ciągów ekologicznych,
5. strefa parkowo-pałacowa,
6. strefa zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim,
7. strefa leśna

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



### 3.1. STREFA MIEJSKA.

Obejmuje miasto Łłowa w jego granicach administracyjnych oraz grunty wiejskie przewidziane do włączenia w obszar miasta.

W ramach tej strefy zakłada się w szczególności:

- kształtowanie sprawnego układu komunikacji kołowej w powiązaniu z przyszłą autostradą A12,
- objęcie układem miejskiej sieci infrastruktury technicznej wszystkich użytkowników gruntów na terenie miasta,
- budowa sprawnego organizmu miejskiego z wykształconą bazą usługowo-produkcyjną zabezpieczającą w pierwszej kolejności potrzeby mieszkańców miasta i najbliższych okolic,
- zabezpieczenie puli usług wspomagających rozwój turystyki i agroturystyki w gminie,
- poprawę warunków życia mieszkańców poprzez podwyższanie standardów istniejącej zabudowy – renowacja oraz rewaloryzacja,
- stała eliminacja zabudowy o charakterze pawilonowym, tymczasowej, dysharmonijnej, na rzecz obiektów o architekturze indywidualnej uwzględniającej lokalny krajobraz oraz zabudowy nie związanej z funkcją strefy polityki przestrzennej, w obrębie której się znajduje,
- przeprowadzenie procedury korekty granic administracyjnych miasta w zakresie włączenia części obszarów wiejskich po stronie zachodniej miasta.

Podstawowe funkcje terenów przedstawione zostały w układzie strefowym:

#### 1. strefa usługowo-mieszkaniowa – obejmująca centrum miasta,

W ramach założonych celów zakłada się:

- sukcesywną rewaloryzację w kierunku wykształcenia się ścisłego centrum usługowego miasta z odbudową kwartałów zabudowy miejskiej na bazie zachowanego czytelnego układu komunikacyjnego,
- uzupełnienie programu usług i rzemiosła,
- standardem urbanistycznym jest obiekt budowlany wysokości maksymalnie 3 kondygnacji, z dachem spadzistym, o charakterze kamienicy z usługami w parterze i częścią biurowo-mieszkalną na piętrach.

#### 2. strefa zabudowy mieszkaniowej – obejmująca zabudowę istniejącą oraz grunty rolne, łąki i nieużytki;

Zakłada się w szczególności:

- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wszystkich form oraz zabudowy wielorodzinnej w postaci małych domów mieszkalnych, nie wyższych niż 4 kondygnacje,
- standardem dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej jest działka budowlana wielkości do 1000m<sup>2</sup>, szeregowej do 450m<sup>2</sup>
- realizację programu usług podstawowych, publicznych jako obiektów o indywidualnej architekturze lub wbudowanych w obiekty mieszkalne,
- zakaz lokalizacji pawilonowych obiektów handlowych, obiektów uciążliwych.

**3. strefa usługowo-produkcyjna** – obejmuje tereny istniejących zakładów produkcyjnych, magazynów itp. oraz tereny w ich bezpośrednim sąsiedztwie;

Zakłada się w szczególności:

- utrzymanie i rozwój funkcji produkcyjno-usługowej na bazie istniejących zasobów,
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice strefy,
- nowo projektowane obiekty nie mogą wprowadzać dysonansów w krajobrazie miasta,

**4. strefa rekreacyjno-sportowa i ciągów ekologicznych** – obejmująca obiekty sportowe wraz z siecią terenów zieleni miejskiej;

Zakłada się w szczególności:

- powiązanie funkcjonalne elementów urządzonej zieleni miejskiej z obiektami sportowymi oraz strefą parkowo-pałacową,
- dostępność tych obszarów z każdej strefy funkcjonalnej miasta,
- realizację ciągów komunikacji rowerowej,
- opracowanie kompleksowego projektu obszarów zieleni miejskiej w powiązaniu z zespołem parkowo-pałacowym.

**5. strefa parkowo-pałacowa** – obecnie park oraz obiekty szkół ponadpodstawowych;

Zakłada się w szczególności:

- odtworzenie układu założenia parkowego i opracowanie programu jego ochrony,
- stała pielęgnacja terenów parkowych przy wykorzystaniu potencjału młodzieży uczącej się w Zespole Szkół Rolniczych,
- adaptacja obiektu pałacowego oraz towarzyszących na funkcję centrum hotelowo-gastronomicznego oraz szkoleniowo-konferencyjnego,
- powyższe wiąże się z przeniesieniem obecnej funkcji oświatowej do innych obiektów na terenie miasta lub sąsiednich wsi,

**6. strefa zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim** – obejmuje tereny zewnętrzne miasta oraz przyległe grunty wiejskie oraz obszary pól uprawnych;

Zakłada się w szczególności:

- zabezpieczenie dostępu do sieci miejskiej infrastruktury technicznej,
- standardem urbanistycznym jest budynek mieszkaniowy o charakterze rezydencjonalnym na działce nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>,

**7. strefa leśna** - obejmuje obszary ekosystemów leśnych, w naturalny sposób łączy obszary miejskie z wiejskimi, ułatwiając przenikanie się różnych ekosystemów;

W obrębie tej strefy zakłada się w szczególności:

- utrzymanie aktualnego obszaru lasów, jako stabilizatora klimatu lokalnego,
- objęcie programem rekreacji i wypoczynku.

### **3.2. STREFA OSADNICTWA WIEJSKIEGO.**

Obejmuje jednostki osadnicze terenów wiejskich.

Przyjmuje się hierarchię ośrodków:

- miasto łłowa – ośrodek podstawowy – siedziba władz Miasta i Gminy
- ośrodek wiejski podstawowy – Konin Źagański
- wieś elementarna – pozostałe wsie w Gminie

Zakłada się funkcje wiodące poszczególnych wsi:

- rolniczo-usługowa – Czerna, Czyżówek, Konin Źagański, Szczepanów
- rolnicza – Borowe, Klików, Kowalice, Wilkowiska, Źaganiec
- usługowo-przemysłowa – Jankowa Źagańska.

W ramach realizowanych celów zakłada się:

- utrzymanie produkcji rolnej na obszarach wiejskich,
- zakaz zabudowy gruntów rolnych klas III i IV, które do tej pory nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- wspomaganie rozwoju wielkotowarowych gospodarstw rolnych – Borowe, Konin Źagański,
- wspomaganie inicjatyw w dziedzinie form alternatywnych rolnictwa – warzywnictwo, kwiaciarstwo, sadownictwo, agroturystyka, uprawa wierzby wikliniarskiej i budowa usług rzemiosła na tej bazie,
- stałe zwiększanie dostępu mieszkańców obszarów wiejskich do mediów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się, inne niż wykazane w pkt. 6.1. i 6.2., indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- standardem urbanistycznym jest zespół obiektów tworzących siedlisko tj. dom mieszkalny z budynkami gospodarczymi nawiązujących charakterem każdorazowo do lokalnych tradycji i krajobrazu,
- rozwój przetwórstwa pldów rolnych i runa leśnego na bazie lokalnych zasobów,
- wspomaganie inicjatyw w zakresie rozwoju infrastruktury obsługi rolnictwa – rynek środków produkcji, sprzętu rolniczego punktów skupu itp.

### **3.3. STREFA KOMPLEKSÓW LEŚNYCH.**

Obejmuje obszary leśne na terenie gminy łłowa. Cele i zadania realizowane w tej strefie pokrywają się z problematyką określoną w kierunkach ochrony ekosystemów leśnych. Ponadto określono obszary leśne, które pozostaną niedostępne dla penetracji ze względu na objęcie funkcją terenów specjalnych oraz obszary leśne spełniające rolę ochronną dla obszarów wód podziemnych i chronionego krajobrazu.

Penetracja turystyczna obszarów leśnych odbywać się powinna przede wszystkim na podstawie przyjętych programów:

- przebiegu ścieżek rowerowych,
- tras edukacji ekologicznej,
- tras rekreacji konnej.

W obrębie obszarów lasów gospodarczych prowadzona jest planowa gospodarka leśna. Na tej bazie prowadzą działalność Zakłady Przemysłu

Drzewnego w Jankowej Żagańskiej. W studium przewiduje się co najmniej utrzymanie dotychczasowej funkcji, a w razie wytworzenia się sprzyjających warunków rozwój i rozbudowę zakładu. Nie bez znaczenia jest tu możliwość bezpośredniego dostępu do linii komunikacji kolejowej.

W związku z bardzo dużą lesistością gminy – ok. 68% - nie przewiduje się zwiększenia powierzchni terenów objętych dolesieniami. Działania prowadzone w tej materii powinny dotyczyć gruntów:

- poddawanych rekultywacji,
- zdegradowanych,
- ewidentnie nieprzydatnych do produkcji rolnej
- nie posiadających wartości jako użytek ekologiczny.

### **3.4. STREFA PRODUKCJI ROLNEJ.**

Obejmuje obszary upraw rolnych bez prawa zabudowy. Cele i zadania realizowane w tej strefie pokrywają się z problematyką określoną w kierunkach ochrony gleb. Ponadto, ze względu na bliskość dużych rynków zbytu i dobre powiązania komunikacyjne (Berlin, Wrocław), a także warunki klimatyczne należy rozważyć możliwość wprowadzenia form alternatywnych rolnictwa – warzywnictwo, kwaciarstwo, sadownictwo itp. Nie bez znaczenia będzie tu możliwość uprawy wierzby wikliniarskiej na terenie dawnych, zarośniętych stawów w południowo-wschodniej części gminy

W celu utrzymania produkcji rolnej w formie tradycyjnej wskazane jest przyjąć program wspomaganie rozwoju wielkotowarowych gospodarstw rolnych – Borowe, Konin Żagański.

### **3.5. STREFA ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ.**

Obejmuje obszary o areale ok. 150 ha, wokół węzła autostradowego, wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, posiadające zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Obszary te będą wymagać:

- kompleksowego podejścia planistycznego – w celu określenia szczegółowych rozwiązań komunikacji wewnętrznej, charakteru zabudowy, działań ochronnych w stosunku do terenów przyległych, sposobu zabezpieczenia w sieci infrastruktury technicznej,
- akcji promocyjnej i rozpoznania potrzeb inwestorskich – w celu określenia możliwości i osiągnięcia wysokiej aktywizacji gospodarczej tych terenów, stworzenia nowych, alternatywnych miejsc pracy dla mieszkańców gminy.

## **4. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI.**

Ze względu na posiadane zasoby przyrodniczo-kulturowe jako cel przyjęto rozwój różnych form turystyki, przy zabezpieczeniu możliwości komfortowego dojazdu na miejsce przeznaczenia.

Zakłada się w szczególności:

- modernizację istniejącego układu komunikacji kołowej, która pozwoli w bezpieczny i bezkolizyjny sposób dotrzeć turyście na miejsce przeznaczenia bez narażania na niedogodności
- opracowanie programu promującego istniejące zasoby przyrodniczo-kulturowe gminy,
- rozpropagowanie wśród mieszkańców terenów wiejskich form agroturystyki, która ze względu na istniejące zasoby winna być wprowadzana w pierwszej kolejności, także jako element promocji gminy,
- zabezpieczenie miejsc noclegowych i obsługi dla turysty grzybiarza, wędkarza, myśliwego, wodniaka,
- opracowanie programu rozwoju turystyki krótkoterminowej – z oszacowaniem potrzeb dla różnych jej form:
  - a. grzybiarze – noclegi, gastronomia, bezpieczne parkingi,
  - b. wędkarze – na bazie istniejących i przewidzianych do odbudowy stawów hodowlanych oraz zalewu Klików, zabezpieczenie miejsc noclegowych, parkingów, gastronomii,
  - c. turysta zwiedzający – noclegi, gastronomia, parkingi,
  - d. turysta wodny – spływy kajakowe – baza sprzętowa, noclegi, gastronomia,
- opracowanie tras turystyki rowerowej, mającej na względzie zasoby przyrodniczo-kulturowe, ze szczególnym uwzględnieniem miasta Łłowa; w opracowaniu wykazano przebiegi głównych tras ścieżek rowerowych opracowanych dla dawnego województwa zielonogórskiego, które stanowią będą kanwą przyszłego systemu w gminie,
- utworzenie bazy rowerowej z wypożyczalnią sprzętu i serwisem,
- opracowanie tras dla turystyki konnej na bazie tworzonego ośrodka Czyżówek-Karolinów,
- opracowanie programu i wskazanie możliwości rozwoju łowiectwa na skalę międzynarodową,
- dążenie do odtworzenia lokalnych form wypoczynku sobotnio-niedzielnego – wiejskie karczmy, sceny taneczne,
- zagospodarowanie turystyczne istniejących zbiorników wodnych w Klikowie oraz w Łłowej przy młynie - stworzenie programu imprezy,
- uwzględnienie w tworzeniu programów turystycznych obszaru dawnej wsi Nowoszków, zlokalizowanej nad rz. Czerną w południowej części gminy.

Wszystkie programy tworzone na bazie zasobów leśnych winny być sporządzane przez zainteresowane strony tj. właściwe nadleśnictwa oraz zarządy gmin sąsiednich.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO.**

### **5.1. CELE ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO.**

Wszechstronny rozwój gminy, szczególnie w aspekcie jakościowym zapewniający poprawę warunków życia mieszkańców przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą, a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego można osiągnąć między innymi poprzez realizację następujących celów:

- **cele ekonomiczne**, które wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących efektywny, wielostronny rozwój gospodarczy gminy, zapewniający obniżenie bezrobocia oraz wzrost dobrobytu jego mieszkańców,
- **cele społeczne**, które poprzez rozwijanie infrastruktury społecznej, porządkowanie struktury przestrzennej, decydują o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku.

Celem rozwoju gminy jest osiągnięcie zrównoważonego rozwoju, w którym byłoby zapewnione:

- zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców,
- warunki umożliwiające wzrost poziomu życia,
- zaspokojenie przyszłych potrzeb następnych pokoleń.

## 5.2. ŹRÓDŁA POZYSKANIA ŚRODKÓW NA INWESTYCJE – PROGRAMY POMOCOWE.

Pomoc dla przyszłych członków Unii Europejskiej stała się podstawą rewizji dotychczasowych założeń polityki gospodarczo-społecznej oraz wzmocnienie strategii przedakcesyjnej dla krajów Europy Centralnej i Wschodniej, ubiegających się o członkostwo w Unii Europejskiej.

Celem generalnym polityki przedakcesyjnej unii jest przedstawienie spójnego programu przygotowania tych krajów, a także połączenie różnych form pomocy w jedną strukturę – Partnerstwo dla Członkostwa.

W latach 2000-2006 kraje kandydujące do Unii Europejskiej będą mogły skorzystać w ramach pomocy z nowych instrumentów finansowych w postaci:

- PHARE,
- SAPARD,
- ISPA.

### PHARE.

Zreformowany fundusz PHARE koncentrować się będzie na kluczowych priorytetach związanych z procesem przyjęcia ustawodawstwa wspólnoty, w szczególności na procesach budowy i wzmocnienia administracji i instytucji w krajach kandydujących oraz na finansowaniu inwestycji wspierających sprawne dostosowanie prawodawstwa tych krajów do legislacji wspólnoty.

### SAPARD.

Od 1 stycznia 2000 Polska będzie mogła korzystać z instrumentów pomocy przedakcesyjnej na rolnictwo i rozwój obszarów wiejskich przeznaczonego na wsparcie przygotowań do członkostwa w Unii Europejskiej.

Z funduszu SPARAD będzie można uzyskać do 75% na projekty w sektorze publicznym i do 50% w prywatnym. Pozostałą część ma stanowić wkład własny (z budżetów rządowych i samorządowych, kredyty, kapitał prywatny).

Z programu SPARAD mogą być finansowane:

- inwestycje w gospodarstwach rolnych,
- poprawa przetwórstwa i marketingu produktów rolnych i rybołówstwa,
- poprawa struktury gruntów oraz reparcelacja,

- stworzenie i uaktualnienie rejestru gruntów,
- poprawa szkolnictwa zawodowego,
- rozwój i poprawa infrastruktury wiejskiej,
- zarządzanie zasobami wodnymi,
- leśnictwo (w tym zalesianie i przetwórstwo drewna).

Obecnie trwają prace nad wyborem priorytetów dla Polski. Wymienia się w szczególności poprawę jakości i efektywności produkcji, podnoszenie dochodów ludności rolniczej oraz poprawa struktury agrarnej.

Priorytetowymi celami rozwoju obszarów wiejskich mogłyby się stać: poprawa warunków życia na wsi i podniesienie jej atrakcyjności dla inwestorów, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich z uwzględnieniem ochrony środowiska.

Obecnie przygotowwany jest dokument „Spójna polityka rozwoju strukturalnego obszarów wiejskich w Polsce”, które po zatwierdzeniu przez rząd posłuży do określenia priorytetów dla programu SAPARD.

Za organizację programu SAPARD w Polsce odpowiada Ministerstwo Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Został w nim utworzony departament Pomocy Przedakcesyjnej i Funduszy Strukturalnych, który będzie negocjował z komisją europejską i koordynował prace związane z wprowadzeniem programu SAPARD w kraju, współpracując z innymi resortami (np. finansów), z Fundacją Programów Pomocy dla Rolnictwa FAPA, Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, z partnerami samorządowymi i społecznymi.

### **ISPA.**

Pomoc Unii w ramach ISPA będzie ukierunkowana na osiągnięcie standardów infrastrukturalnych wspólnoty w dziedzinie transportu i ochrony środowiska w następujących formach:

- projektów inwestycyjnych, technicznie i finansowo niezależnych faz projektów, które posiadają osobne, niezbędne do realizacji przedsięwzięcia studia przygotowawcze, studia wykonalności oraz analizy techniczne,
- grupy projektów,
- systemy projektów ściśle ze sobą powiązanych.

Pomoc wspólnoty w ramach ISPA może przyjąć jedną z następujących form:

- bezpośrednia pomoc bezzwrotna,
- pomoc zwrotna,
- dofinansowanie spłat odsetek kredytu,
- fundusz gwarancyjny,
- udział kapitałowy,
- lub inną formę pomocy finansowej.

## **5.3. PROGNOZY SPOŁECZNO-GOSPODARCZE.**

Spółeczno-gospodarcze przesłanki określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sformułowano na podstawie prognoz przemian społecznych i gospodarczych.

Problematyka społeczno-gospodarcza została ograniczona do elementów, które w gminie mają istotny wpływ na sposób użytkowania i zagospodarowania

obszaru gminy, a także są w znacznym stopniu uzależnione od sposobu użytkowania i zagospodarowania obszaru gminy.

Warunki gospodarcze i polityczne w jakich funkcjonuje gmina po 1989r. uległy zasadniczym przeobrażeniom w związku z tym prognozowanie zjawisk i procesów społeczno-gospodarczych w odległym horyzoncie czasu i w warunkach gospodarki rynkowej wiąże się z wysokim stopniem niepewności.

Zagadnienia demograficzno-społeczne i gospodarcze prognozowano rozpoznając charakter występujących powiązań oraz kładąc nacisk zarówno na dotychczasowe trendy, jak i nowo pojawiające się – trendy rozwojowe.

Celem prognoz jest określenie przyszłych inwestycji infrastruktury społecznej, rozmiaru budownictwa mieszkaniowego (komunalnego, jedno i wielorodzinnego), działalności gospodarczej (w sferze produkcji i usług) oraz związanych z tym potrzeb terenowych a także inwestycji w odniesieniu do infrastruktury technicznej.

Dla potrzeb „Studium” wyróżniono dwie formy prognozowania procesów demograficznych. Opracowano prognozy:

- średniookresową na 2010r.,
- długookresową na 2020r.

Wychodząc od stanu istniejącego (1998r.) poprzez ekstrapolację dotychczasowych terenów rozwoju w oparciu o podziały czasowe, dochodząc do prognoz w założonych horyzontach czasowych.

### 5.3.1. Prognoza demograficzna.

Cel:

Określenie stanu ludności oraz jej struktury wiekowej, stanowiących przesłanki przewidywań w sferze społecznej tj. zasoby pracy, potrzeby mieszkaniowe, zapotrzebowanie na obiekty infrastruktury społecznej.

Zakres:

Prognoza rozwoju ludności gminy (ludność miejska i wiejska) określająca rozmiary przyszłego przyrostu naturalnego oraz liczbę i strukturę wieku ludności, a także skalę procesów migracyjnych.

Źródła danych i informacji:

- materiały Narodowego Spisu Powszechnego,
- „Prognoza ludności Polski według województw w latach 1998-2020r.” Główny Urząd Statystyczny 1997r.,
- informacje o napływie i odpływie ludności Wojewódzki Urząd Statystyczny w Zielonej Górze.

Prognozując ludność gminy z podziałem na miasto i wieś, przeanalizowano wzrost ludności miejskiej i wiejskiej w prognozie demograficznej krajowej z dezagregacją na województwa opracowanej przez GUS w 1997r.

W ww. prognozie w latach:	1998-2010	1998-2020
wzrost ludności miejskiej	6,0%	9,4%
wzrost ludności wiejskiej	5,4%	4,3%



Według prognoz opracowanych w 1991r. na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy na 2010r.:

- miasto 4 000 mieszkańców,
- wieś 3 700 mieszkańców.

Według prognoz „Studium”:

#### Prognoza 2010r.

	gmina	miasto	wieś
liczba ludności	7 850	4 350	3 500
przyrost rzeczywisty w latach 1998-2010r.	320	183	137
średnioroczny przyrost	29	17	12
współczynnik przyrostu naturalnego w ‰	3,7	4,0	3,4
średnioroczna migracja	±0	±0	±0

#### Prognoza 2020r.

	gmina	miasto	wieś
liczba ludności	8 100	4 500	3 600
przyrost rzeczywisty w latach 2010-2020r.	250	150	100
średnioroczny przyrost	25	15	10
współczynnik przyrostu naturalnego w ‰	3,1	3,4	2,8
średnioroczna migracja	±0	±0	±0

#### Struktura wieku

wiek	2010r.						2020r.					
	gmina		miasto		wieś		gmina		miasto		wieś	
	ogół.	%	ogół.	%	ogół.	%	ogół.	%	ogół.	%	ogół.	%
przedprodukcyjny	1 883	23,9	1 075	24,7	808	23,1	2 091	25,8	1 148	25,5	943	26,2
produkcyjny	4 711	60,0	2 614	60,1	2 097	59,9	4 525	55,8	2 538	56,4	1 987	55,2
poprodukcyjny	1 256	16,1	661	15,2	595	17,0	1 484	18,4	814	18,1	670	18,6

Prognoza „Studium” przewiduje:

W ww. prognozie w latach:	1998-2010	2010-2020
wzrost ludności miejskiej	4,4%	3,4%
wzrost ludności wiejskiej	4,0%	2,8%

Zmiany w strukturze wieku ludności wykazują najbardziej dynamiczny wzrost grupy w wieku poprodukcyjnym. W związku z tym w sferze życia społeczno-gospodarczego gminy rysują się zadania dla instytucji sprawujących opiekę społeczną, do objęcia nią coraz większej grupy ludności.

Prognozowanie liczby mieszkańców ma dla rozwoju gminy wyjątkowe znaczenie, ponieważ liczba ludności bezpośrednio wpływa na niezbędne urządzenia socjalne i kulturalne oraz ich rentowność, a także na wielkość terenów rozwojowych.

Zasadnicze znaczenie dla prognozy ma rozwój sytuacji na rynku pracy. Ustalenie pomigracyjnej prognozy ludności wiąże się z funkcjami miasta Łłowa – siedziba władz gminy i miasta oraz ośrodka usługowo-dyspozycyjnego, o istotnej roli dla obsługi mieszkańców miasta i gminy.

### 5.3.2. Prognozy w sferze społecznej.

Cele:

- określenie cech społecznych mieszkańców, stanowiących przesłanki przewidywań w zakresie kształtowania rynku pracy,
- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania poprzez podanie skali rozwoju mieszkalnictwa i usług socjalnych (publicznych i komercyjnych) i związanych z tym potrzeb terenowych.

Zakres:

- cechy społeczne mieszkańców,
- rynek pracy,
- mieszkalnictwo,
- usługi.

Źródła danych i informacji:

- prognoza demograficzna,
- materiały inwentaryzacyjne,
- materiały WUS,
- dane i informacje Urzędu Miasta,
- analizy kształtowania się popytu na mieszkania i poszczególne rodzaje usług,
- „Ekorozwój w Euroregionie Sprewa-Nysa-Bóbr”, Gubin-Zielona Góra 1997r.

#### Cechy społeczne mieszkańców.

- wykształcenie ludności

a. wyższe

Ważnym czynnikiem rozwoju gospodarczego miasta jest wzrost zasobów kadrowych z wyższym wykształceniem.

b. średnie w tym zawodowe

Miasto posiada dobrze rozwiniętą bazę dydaktyczną w tym zakresie. Edukacja w miejscu zamieszkania integruje środowisko młodzieży, które po zdobyciu wykształcenia pozostaje w mieście zwiększając udział kadry zawodowej.

- źródła utrzymania ludności

Według głównego źródła utrzymania ze źródeł poza rolniczych.

- aktywność zawodowa ludności

Przewiduje się w perspektywie wskaźnik 42% czynnych zawodowo.

#### Rynek pracy.

- zasoby pracy

Ich wielkość kształtuje ludność w wieku produkcyjnym, prognozowana na terenie gminy łącznie ok. 4 525 osób.

- miejsca pracy
  - a. W przemyśle przewiduje się spadek zatrudnienia.
  - b. W usługach przewiduje się wzrost zatrudnienia.
- skala bezrobocia

Stałym elementem rynku pracy jest bezrobocie, które modyfikuje zasoby siły roboczej i będzie się charakteryzowało zmiennym nasileniem w czasie. Oznacza to możliwość występowania okresowych poważnych problemów zagospodarowania zasobów pracy przy relatywnie wysokim przyroście ludności w wieku produkcyjnym i narastającej liczbie bezrobotnych. Tego rodzaju sytuacja warunkuje potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy.
- działania podejmowane przez służby zatrudnienia w zakresie przeciwdziałaniu bezrobociu
  - a. Wsparcie dla inicjatyw samorządowych w zakresie pośrednictwa, poradnictwa, doradztwa i szkoleń osób bezrobotnych i grupy ryzyka.
  - b. Objęcie systemem kształcenia zawodowego osób bezrobotnych.
- wspieranie procesu restrukturyzacji „schyłkowego” przemysłu
  - a. Zastosowanie instrumentów aktywizujących i promujących mobilność siły roboczej – przekwalifikowania, szkolenia, informacja zawodowa, doradztwo.
  - b. Wsparcie przebiegu restrukturyzacji podmiotów gospodarczych poprzez działania promujące, dostosowanie przedsiębiorstw i ich pracowników do zmian technologicznych i rynkowych.

### Mieszkalnictwo

- potrzeby mieszkaniowe wynikające z:
  - a. przyrostu ludności do 2020r.
    - miasto – dla 333 osób przybywających potrzeba 8 325 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - wieś – dla 237 osób przybywających potrzeba 5 925 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.
  - b. rozgęszczeń rodzin w mieszkaniach
    - miasto – deficyt wyniesie 6 040 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - wieś – deficyt wyniesie 4 060 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.
  - c. ubytku substancji mieszkaniowej ze względu na stan techniczny
    - miasto – ubytki ok. 1 546 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - wieś – ubytki ok. 1 264 m<sup>2</sup> pow. użytkowejprzyjmując wskaźnik 20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej na 1 osobę.  
Założono ok. 2% ubytków z istniejącej powierzchni użytkowej przyjmując 0,1% ubytków rocznie.
  - d). tworzenie rezerw w związku z wykwaterowaniami, wywłaszczeniami, przypadkami losowymi, utraty mieszkań  
Jest to skala trudna do prognozowania.
- skala rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Problemy mieszkalnictwa sprowadzić można do stworzenia pełnej, wszechstronnej oferty mieszkania dla każdej rodziny zgodnie z jej zróżnicowanymi możliwościami ekonomicznymi. Uzyskanie stopniowej, społecznie odczuwalnej poprawy standardów zamieszkiwania, przy założeniu dalszej modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych wiąże się z modernizacją infrastruktury technicznej. Inwestycje mieszkaniowe to dziś głównie indywidualna budowa domu.

Na terenach wsi lokalizację mieszkalnictwa w formie zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i działalności gospodarczej, przewidziano w następujących miejscowościach: Czyżówek, Żaganiec, Szczepanów, Konin, Czerna, Borowe.

Obecny zastój strukturalny w dziedzinie budownictwa, a także w zasadach funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej zahamował najbardziej powszechną i typową formę jaką było wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w mieście. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy, dlatego powinno także być realizowane budownictwo socjalne dla rodzin najuboższych.

Realizacja na większą skalę budownictwa mieszkaniowego, przeznaczonego dla rodzin o średnim lub nieco poniżej średniego poziomu dochodów, które to rodziny dominować będą wśród oczekujących na mieszkania ludności migrującej, wymaga nowego systemu budownictwa mieszkaniowego i nowej polityki mieszkaniowej.

Zmieni się również architektura i wykonawstwo, zasady finansowania, kredytowania i organizacji procesów inwestycyjnych oraz skala poszczególnych przedsięwzięć, lecz podstawowa zasada zintegrowania przedsięwzięć inwestycyjnych na nowych terenach najprawdopodobniej pozostanie.

### Usługi

w zakresie: oświaty, zdrowia, opieki, społecznej, kultury, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego.

- potrzeby wyposażenia miasta w nowe urządzenia i obiekty infrastruktury społecznej wynikające ze zmian w liczbie i strukturze mieszkańców

Wzrost liczby mieszkańców w perspektywie nie spowoduje gwałtownego zapotrzebowania na nowe placówki w zakresie oświaty ponieważ w strukturze wieku mieszkańców miasta nastąpi spadek roczników przedprodukcyjnych.

Przewidywany wzrost grupy wieku poprodukcyjnego wiąże się z koniecznością zwiększenia zakresu opieki zdrowotnej.

- skala rozwoju urządzeń i obiektów infrastruktury społecznej

a. oświata

Model edukacji obejmuje następujące oferty dla mieszkańców miasta i wsi:

#### **wychowanie i edukacja przedszkolna**

Uczestnictwo dzieci w wieku 3-6 lat na poziomie zaspokajającym potrzeby także w perspektywie, przy utrzymaniu istniejącego przedszkola w mieście.

#### **szkoły podstawowe**

Po reformie oświaty nauka prowadzona jest w następujących publicznych szkołach podstawowych:

miasto **Iłowa**,

Klasy I-III (budynek przy ul. Kolejowej).

W skład obwodu wchodzi miejscowości: Iłowa, Borowe, Czyżówek, Kowalice i Żaganiec.

Klasy IV-VI (część trwale wydzielona budynku obecnej szkoły podstawowej w Iłowej tzw. „nowa szkoła”).

W skład obwodu wchodzi miejscowości: Iłowa, Borowe, Czerna, Czyżówek, Jankowa Żagańska, Klików, Konin Żagański, Kowalice, Szczepanów, Wilkowisko i Żaganiec.

wieś **Konin Żagański**

Klasy I-III

W skład obwodu wchodzi miejscowości: Konin Żagański, Czerna.

## wieś **Szczepanów**

Klasy I-III

W skład obwodu wchodzą miejscowości: Szczepanów, Jankowa Żagańska, Wilkowisko.

### **gimnazjum**

Utworzono jedno gimnazjum publiczne w mieście Łłowa (część trwale wydzielona budynku obecnej szkoły podstawowej w Łłowej tzw. „stara szkoła” po rozbudowie o 4 oddziały i budowie sali gimnastycznej).

W skład obwodu wchodzą miejscowości: miasto Łłowa, Borowe, Czerna, Czyżówek, Jankowa Żagańska, Klików, Konin Żagański, Kowalice, Szczepanów, Wilkowisko, Żaganiec.

### **szkoły ponadpodstawowe**

Rozwój specjalistycznej edukacji zawodowej poprzez Zespół Szkół Rolniczych obejmuje:

4 letnie Liceum Ekonomiczne,

2 letnie Policealne Studium Zawodowe,

5 letnie Technikum Zywienia i Gospodarstwa Domowego,

3 letnia Zasadnicza Szkoła Zawodowa,

prowadzących kształcenie zawodowe dostosowany jest do potrzeb lokalnego rynku pracy.

#### b. zdrowie

Wpływ na jakość życia mieszkańców gminy ma swobodny dostęp do służby zdrowia. Mieszkańcy gminy korzystają z dwóch ośrodków zdrowia: w mieście Łłowa i w miejscowości Konin Żagański oraz jednej apteki zlokalizowanej w mieście.

W gminie pracuje czterech lekarzy, dwóch stomatologów i osiem pielęgniarek (wg danych z 1997r.)

Stan zdrowia mieszkańców gminy wymaga analizy i w konsekwencji stopniowego eliminowania przyczyn wpływających na złą sytuację, gdzie wskaźnik zgonów na 1 000 mieszkańców w gminie jest jednym z najwyższych w województwie.

#### c. sport i rekreacja

Realizacja celu jakim jest podnoszenie zdrowotności i atrakcyjności miasta jako miejsca życia, wymaga stworzenia możliwości wypoczynku poprzez następujące oferty:

- wypoczynek przydomowy, codzienny wypoczynek w zieleni,

- ośrodek rekreacyjno-sportowy,

- wypoczynek weekendowo-święteczny.

#### d. obsługa ludności i standardy wyposażenia

W systemie obsługi ludności utrzymuje się istniejące tereny wyposażone w urządzenia infrastruktury społecznej w dotychczas wykształconych ośrodkach: w mieście Łłowa oraz w Koninie Żagańskim, a także pozostałych wsiach elementarnych.

W ośrodkach tych (podstawowych i elementarnych) zapewnione będą rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej obsługującej ludność stałą gminy (miejskiej i wiejskiej) oraz turystów.

Forma zabudowy i zagospodarowania oraz standardy wyposażenia tych terenów są ważnym czynnikiem w rozwoju i promocji gminy.

Przyrost urządzeń usługowych dotyczy sfery usług komercyjnych związanych z obsługą rynku lokalnego oraz nakierowanych na zaspokojenie potrzeb

o charakterze ponadlokalnym. Są to usługi w zakresie handlu, gastronomii, różnych branż rzemiosła usługowego i produkcyjnego oraz usługi turystyczne. Lokalizacja ww. usług w ramach zagospodarowania terenów jest przewidywana w mieście Łłowa i we wsiach: Borowe, Konin Żagański, Czerna oraz możliwości wyposażenia w obiekty sezonowe miejscowości znajdujących się w obrębie terenów o funkcji turystycznej i znajdujących się w ciągu tras wędrówek pieszych, rowerowych i wodnych.

Infrastruktura społeczna z (wyjątkiem usług komercyjnych) wydaje się być najsłabszym ogniwem gospodarki rynkowej w walce o przestrzeń. Ma ona niewielkie szanse pozyskiwania nowych, odpowiednich dla siebie terenów, jeżeli tereny te będą przedmiotem zainteresowania zamożnych inwestorów.

Sfera infrastruktury społecznej poprzez odpowiednie instrumenty prawne powinna mieć zapewnioną przestrzeń dla swojego rozwoju.

### 5.3.3. Prognozy w sferze gospodarczej.

Cele:

Ocena poziomu rozwoju gospodarczego oraz skali przemian w przemyśle, które są przesłankami do określenia:

- obszarów przemysłowych wymagających przekształceń i rehabilitacji,
- przemian w zagospodarowaniu i w strukturze użytkowania terenów,
- potrzeb terenowych dla nowych inwestycji przemysłowych i działalności gospodarczej,
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej,
- kierunków działań w zakresie ochrony środowiska (przyrodniczego i kulturowego).

Zakres:

- przemysł, możliwości i kierunki rozwoju wynikające z:
  - a. działań restrukturyzacyjnych i przekształceń własnościowych,
  - b. procesów rynkowych i koniunktury gospodarczej.
- skala przemian
  - a. w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenów na cele produkcyjne  
Dominującą formą rozwoju przemysłu w najbliższym okresie będzie jego modernizacja w obrębie posiadanych obecnie terenów (często znacznie przekraczająca jego realne potrzeby).  
Restrukturyzacja gospodarki nie będzie wymagała w perspektywie nowej przestrzeni dla powstających zakładów. W sferze działalności gospodarczej rozwój dokonuje się głównie poprzez wykorzystanie terenów i obiektów przedsiębiorstw bankrutujących lub nie wykorzystujących w pełni zasobów.  
Położenie gminy w strefie oddziaływania przyszłej autostrady stanowić będzie czynnik aktywizujący rozwój gospodarczy. Trasa E-12 prowadząca do przejścia granicznego Olszyna jest drugim po Świecku pod względem natężenia ruchu przejściem na zachodniej granicy. Daje to szansę uruchomienia indywidualnej przedsiębiorczości oraz realizacji zróżnicowanych co do skali przedsięwzięć gospodarczych, powstawania nowych podmiotów gospodarczych i miejsc pracy.

Rozwój gospodarczy może skierować się na obszar w rejonie najbliższego powiązania z drogą A-12 w obrębach wsi: Konin Żagański, Czerna, Czyżówek, gdzie wyznaczono lokalizację terenów wielofunkcyjnych, przeznaczonych na cele przedsięwzięć gospodarczych z zakresu przemysłu i drobnej wytwórczości, usług komercyjnych (w tym turystycznych), składów i baz.

b. strukturze własnościowej gospodarki

Zakłada się utrzymanie dominującej roli sektora prywatnego, który w ostatnich latach wykazuje znaczną dynamikę rozwoju. Cechą charakterystyczną jego struktury wielkościowej jest znaczne rozdrobnienie, w większości są to małe przedsiębiorstwa związane z sektorem usług.

Rozwój małych przedsiębiorstw wymaga stworzenia podstawowej infrastruktury obsługowej (banki, telekomunikacja itp.) oraz systemu preferencji organizacyjno-finansowych (ulgi w podatkach, pomoc w zakresie doradztwa prawnego i finansowego).

Jednostką koncentracji usług okołobiznesowych, służących potrzebom całej gminy powinno się stać miasto Łłowa.

## **6. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

### **6.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ.**

#### **6.1.1. Miasto Łłowa.**

1. Wielkość zasobów wód podziemnych oraz docelowa wydajność stacji uzdatniania przekraczają trzykrotnie potrzeby miasta, określone w bilansie zapotrzebowania na wodę.

Zrealizowanie budowy sieci wodociągowej w.g. istniejącego programu (dokumentacji) zapewni dostawę wody dla wszystkich odbiorców na terenie miasta. Program przewiduje budowę sieci wodociągowej z rur PE o średnicach od Ø225 mm do Ø90 mm.

Podstawowy układ sieci wodociągowej przedstawiono w załączniku graficznym w skali 1:10000.

2. Rezerwę zasobów wód podziemnych w wielkości około 120,0 m<sup>3</sup>/godz. proponuje się zagospodarować w sposób następujący:

- dla projektowanej zabudowy miejskiej na północny-zachód od granic miasta - w ilości około 10,0 m<sup>3</sup>/godz,
  - dla projektowanej zabudowy miejskiej po wschodniej stronie rowu „doprowadzalnika A” - w ilości około 30,0 m<sup>3</sup>/godz.,
  - dla wsi Czyżówek - w ilości około 25,0 m<sup>3</sup>/godz.,
  - dla wsi Klików - w ilości około 5,0 m<sup>3</sup>/godz,
  - dla terenów komunalnych (ofertowych) przy trasie A-12 - w ilości około 50,0 m<sup>3</sup>/godz.
3. Dostawa wody dla projektowanej zabudowy miejskiej na półn.-zachód od granic miasta - poprzez nową sieć wodociągową o średnicy Ø90 mm i długości około 800,0 mb. Podłączenie tego rurociągu proponuje się do sieci wodociągowej o Ø160 mm w ul. Ogrodowej - **WA-1**.
  4. Dla zaopatrzenia w wodę projektowanej zabudowy miejskiej po wschodniej stronie rowu „A” oraz dla zaopatrzenia w wodę terenów ofertowych w rejonie Czernej, proponuje się budowę odrębnej magistralnej sieci wodociągowej o średnicach Ø200 mm i Ø150 mm i łącznej długości około 4500,0 mb. Magistralę tą proponuje się wyprowadzić bezpośrednio ze stacji uzdatniania (Hydrofiltrów) i ułożyć po wschodniej stronie cieku „A” - oznaczona **WA-2**.
  5. W zależności od intensywności i kolejności zabudowy projektowanych terenów mieszkaniowych po wschodniej stronie cieku „A”, istnieje możliwość dostawy wody z sieci wodociągowej o średnicy Ø110 mm w ul. Piaskowej.

### 6.1.2. Teren gminy.

1. wieś **Czyżówek** - orientacyjne zapotrzebowanie wody - q<sub>max</sub> godz = 25,0 m<sup>3</sup>/godz. Dostawa wody z wodociągu miasta Łłowa, poprzez budowę magistralnej sieci wodociągowej o nominalnej średnicy Ø100 mm i długości około 2500,0 mb. Podłączenie magistrali do miejskiej sieci wodociągowej o średnicy Ø160 mm na skrzyżowaniu ulic Borowskiej i Kolejowej - oznaczona **WA-3**.
2. wieś **Klików** - orientacyjne zapotrzebowanie wody - q<sub>max</sub> godz = 4,0 m<sup>3</sup>/godz. Dostawa wody z wodociągu miasta Łłowa, poprzez budowę magistralnej sieci o średnicy Ø90 mm (z uwagi na sprawy p.poż.) i długości około 1500,0 mb. Włączenie do sieci miejskiej w ul. Traugutta, na wysokości byłej leśniczówki - oznaczona **WA-4**.
3. wieś **Kowalice** - orientacyjne zapotrzebowanie wody – q<sub>max</sub> godz = 3,0 m<sup>3</sup>/godz. Dostawa wody z wodociągu miasta Łłowa, z końcówki sieci wodociągowej Ø90 mm w ul. Konopnickiej. Długość rurociągu magistralnego o średnicy Ø90 mm - l = ok. 1800,0 mb - oznaczony **WA-5**.
4. wieś **Żaganiec** - orientacyjne zapotrzebowanie wody – q<sub>max</sub> godz = 5,0 m<sup>3</sup>/godz. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego w Szczepanowie, poprzez budowę rurociągu magistralnego Ø90 mm i długości ok. 2300,0 mb - oznaczony **WA-6**.
5. wieś **Jankowa Żagańska** - orientacyjne zapotrzebowanie wody – q<sub>max</sub> godz = 20,0 m<sup>3</sup>/godz. Dostawa wody z wodociągu grupowego w Szczepanowie. Magistralna sieć wodociągowa od stacji uzdatniania w Szczepanowie do granicy wsi o długości ok. 1000,0 mb i średnicy Ø110 mm - oznaczona **WA-7**. Docelowo proponuje się połączenie istniejącej sieci w Koninie Żagańskim w rejonie placu sportowego z projektowaną siecią wodociągową w Jankowej



Żagańskiej, co zwiększy pewność zasilania w wodę obu miejscowości, tj. Jankowej Żagańskiej i Konina Żagańskiego - **WA-8**. Łączne zapotrzebowanie na wodę proponowanego wodociągu grupowego tj. 5-ciu wsi wynosi około –  $q_{\max} \text{ godz} = 65,1 \text{ m}^3/\text{godz}$  a  $Q_{\max} \text{ d} = 625,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ . Ponieważ udokumentowane zasoby ujęcia wynoszą  $Q = 46,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ , pokrycie zwiększonych potrzeb może nastąpić poprzez:

- rozbudowę ujęcia w Szczepanowie,
- budowę w układzie technicznym wodociągu zbiornika wyrównawczego (wieżowego) o pojemności około  $100-150 \text{ m}^3$ . Lokalizacja zbiornika w rejonie Konina Żagańskiego na kierunku do Jankowej Żagańskiej.

6. wieś **Czerna** - orientacyjne zapotrzebowanie wody  $q_{\max} \text{ godz.} = 15,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ . Dostawa wody z nowego lokalnego wodociągu, wykorzystującego udokumentowane na terenie byłego PGR-u zasoby wód podziemnych (oznaczone **WZ-4**) w wysokości  $Q = 16,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ . Alternatywnie - z programowanej magistrali wodociągowej **WA-2**, co wymagać będzie budowy sieci wodociągowej o  $\varnothing 110 \text{ mm}$  i długości około  $2500,0 \text{ mb}$ .

7. wieś **Borowe** - orientacyjne zapotrzebowanie wody łącznie z potrzebami firmy transportowej wynosi -  $q_{\max} \text{ godz.} = 25,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ . Perspektywiczne potrzeby miejscowości w gminie Wymiarki -  $q_{\max} \text{ godz.} = 35,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ . Łączne potrzeby -  $q_{\max} \text{ godz.} = 60,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ ., co stanowi około 45,0% zasobów wód podziemnych lub 73,5% wydajności istniejącej stacji uzdatniania. Rezerwa zasobów wód podziemnych wynosi zatem około  $75,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ . lub  $1800,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ . Pozwoli to na zaspokojenie potrzeb produkcyjnych dla np. wytwórni konserw owocowo-warzywnych w ilości około 5,0 ton konserw na godz., np. dla wytwórni makaronu w ilości około 50,0 ton na godz. makaronu, czy 15,0 ton margaryny na godzinę.

W załączniku graficznym naniesiono orientacyjne, wstępne granice strefy ochrony pośredniej ujęcia **WZ-3**. Określono je metodą tzw. „holenderską” przy  $Q = 114,0 \text{ m}^3/\text{godz}$  i  $m = 25,0 \text{ m}$  z tabeli II.3.2. Poradnika Metodycznego opracowanego przez MOSZNiL z roku 1993. Dokładny zasięg strefy należy określić w operacie wodno-prawnym zgodnie z rozporządzeniem MOSZNiL z dnia 5 listopada 1991r. W opracowaniu tym, po szczegółowym przeanalizowaniu budowy geologicznej i powiązań hydrogeologicznych, określone zostaną warunki i wymogi pozwalające na zabezpieczenie ujęcia przed pogorszeniem jakości ujmowanych wód podziemnych.

8. **Tereny ofertowe** - przy autostradzie o łącznej powierzchni =  $150,0 \text{ ha}$ . Zaopatrzenie w wodę jest możliwe z ujęcia miejskiego w ilości około  $50,0 \text{ m}^3/\text{godz}$  oraz - lub - z istniejącego ujęcia - **WZ-5** - w Koninie Żagańskim o udokumentowanych zasobach -  $Q = 108,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ . poprzez sieć wodociągową o średnicy  $\varnothing 200 \text{ mm}$ . Łącznie z obu kierunków jest możliwość dostawy wody w ilości rzędu  $160,0 \text{ m}^3/\text{godz}$ , co daje wskaźnik  $1,07 \text{ m}^3/\text{godz}/\text{ha}$  lub  $0,3 \text{ l}/\text{sek}/\text{ha}$ . Przeliczając to na dobowe zapotrzebowanie - zasoby dyspozycyjne =  $3840,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ , co daje wskaźnik  $25,6 \text{ m}^3/\text{d}/\text{ha}$ , która to wielkość jest zbliżona do normatywnego średniego zapotrzebowania wody dla terenów przemysłu niewodochłonnego.

## 6.2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA.

### 6.2.1. Miasto Łłowa.

Zrealizowanie zaprojektowanego systemu budowy sieci kanalizacyjnej składający się z kanalizacji podciśnieniowej, kanalizacji grawitacyjnej i kanalizacji tłocznej, zapewni przesył ścieków sanitarnych z całej istniejącej zabudowy na teren oczyszczalni. Przyjęty system kanalizacyjny (podciśnieniowy) ma stosunkowo niewielką (rzędu 15-20%) rezerwę przepustowości. W załączniku graficznym przedstawiono projektowaną kanalizację grawitacyjną i tłoczną oraz zaznaczono zasięg kanalizacji podciśnieniowej.

Przewidziana do budowy oczyszczalnia ścieków - **NO-4** - o przepustowości  $Q = 1500,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$  jest projektowana dla przyjęcia ścieków z terenu miasta. Układ technologiczny części ściekowej oczyszczalni zawiera około 20% rezerwę przepustowości. Eksploatacja oczyszczalni gwarantuje odpowiednie oczyszczenie ścieków z terenu miasta.

1. Odbiór ścieków z projektowanej zabudowy miejskiej na północny-zachód od granic miasta wymaga budowy odrębnego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego o przepustowości -  $q_{\text{max}} \text{ godz.} = 9,5 \text{ m}^3/\text{godz.}$ . Przepustowość tego systemu powinna uwzględniać ilość ścieków z wsi Czyżówek -  $q_{\text{max}} \text{ godz.} = 24,0 \text{ m}^3/\text{godz.}$  -  $Q_{\text{śr}} d = 185,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ . Włączenie tego systemu - oznaczonego **KS-1** - przewiduje się do kanalizacji grawitacyjnej w rejonie ul. Ogrodowej.
2. Odbiór ścieków z projektowanej zabudowy miejskiej po wschodniej stronie rowu „doprowadzalnika A” - poprzez odrębny system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej, z odprowadzeniem ścieków bezpośrednio do oczyszczalni **NO-4**. Orientacyjna ilość ścieków -  $q_{\text{max}} \text{ godz.} = 28,5 \text{ m}^3/\text{godz.}$  lub  $Q_{\text{śr}} d = 220,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$  - oznaczony **KS-2**.
3. Istniejące obecnie kanały proponuje się wykorzystać do odprowadzenia wód opadowych. Wskazane byłoby opracowanie programu kanalizacji deszczowej dla terenu całego miasta z równoczesnym rozważeniem celowości i zasadności budowy podczyszczalni wód opadowych przy wszystkich lub tylko wybranych wylotach kanalizacji deszczowej do odbiorników.

### 6.2.2. Teren gminy.

Przyjęto, że ścieki ze wszystkich miejscowości wiejskich będą docelowo oczyszczane w oczyszczalni dla miasta Łłowa tj. w **NO-4**. Z niektórych miejscowości ścieki systemem grawitacyjno-pompowym przesyłane będą bądź bezpośrednio do oczyszczalni, bądź do systemu kanalizacyjnego i ciśnieniowego miasta Łłowa, a z pozostałych taborem asenizacyjnym z szamb, do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni **NO-4**.

1. wieś **Borowe** - budowa na terenie wsi kanalizacji sanitarnej o systemie grawitacyjno-pompowym z włączeniem ścieków do pompowni **PS-3** przy ul. Borowskiej. Orientacyjna ilość ścieków -  $q_{\text{max}} \text{ godz.} = 22,0 \text{ m}^3/\text{godz.}$  lub  $Q_{\text{śr}} d = 160,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$  - oznaczony **KS-3**.
2. wieś **Czyżówek** - j.w. z tym, że włączenie do kanalizacji grawitacyjnej w rejonie ul. Ogrodowej, z uwzględnieniem propozycji z punktu 6.2.1.1. niniejszego opisu - oznaczony **KS-4**.
3. wsie **Wilkowiska i Szczepanów** - budowa na terenie obu wsi kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym z przerzutem ścieków z Wilkowiska do Szczepanowa a ze Szczepanowa grawitacyjnie, trasą

magistralnego rurociągu wodociągowego do systemu kanalizacyjnego w Koninie Żagańskim Oznaczony - **KS-5**.

Orientacyjna ilość ścieków:

- Wilkowiska -  $q_{\max}$  godz. = 2,0 m<sup>3</sup>/godz.; Qśr d = 14,0 m<sup>3</sup>/dobę,
- Szczepanów -  $q_{\max}$  godz. = 10,5 m<sup>3</sup>/godz.; Qśr d = 75,0 m<sup>3</sup>/dobę.

4. wieś **Jankowa Żagańska** - budowa systemu grawitacyjno-pompowego kanalizacji sanitarnej z przetrzudem ścieków (wzdłuż torów PKP) do systemu kanalizacyjnego Konina Żagańskiego. Orientacyjna ilość ścieków –  $q_{\max}$  godz = 19,0 m<sup>3</sup>/godz.; Qśr d = 140,0 m<sup>3</sup>/dobę - oznaczony **KS-5.1**.
5. wieś **Konin Żagański** - budowa kanalizacji sanitarnej, grawitacyjno-pompowej o wymiarach uwzględniających ilość ścieków z Jankowej Żagańskiej i Szczepanowa. Orientacyjna ilość ścieków z samego Konina Żagańskiego -  $q_{\max}$  godz = 27,0 m<sup>3</sup>/godz.; Qśr d = 200,0 m<sup>3</sup>/dobę. Odprowadzenie grawitacyjne ścieków bezpośrednio do oczyszczalni miejskiej. Przekroje dolnego odcinka tegoż kanału - oznaczonego KS-6 - powinny uwzględniać ilości ścieków z przyległych terenów ofertowych.
6. wieś **Czerna** - budowa kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej z przetrzudem ścieków bezpośrednio do oczyszczalni miejskiej - **KS-7**. System ten powinien uwzględniać odbiór ścieków z części terenów ofertowych. Orientacyjna ilość ścieków z Czernej wyniesie –  $q_{\max}$  godz = 13,0 m<sup>3</sup>/godz; Qśr d = 95,0 m<sup>3</sup>/dobę.
7. **Tereny ofertowe** – odbiór ścieków poprzez systemy z Konina Żagańskiego i z Czernej z doprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków. Powyższe nie dotyczy terenu oznaczonego F7 (PSm7 w zmianie planu), z którego ścieki odrębnym systemem proponuje się skierować bezpośrednio do miejskiej oczyszczalni ścieków. Orientacyjna ilość ścieków ze wszystkich terenów ofertowych, wynikająca z podanych w punkcie 6.1.2.8. możliwych do wykorzystania ilości wody, wyniesie –  $q_{\max}$  godz = 150,0 m<sup>3</sup>/godz.; Qśr d = 2100,0 m<sup>3</sup>/dobę.
8. W miejscowościach **Klików, Żaganiec i Kowalice** proponuje się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz taborem specjalistycznym do punktu zlewnego na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków.

### 6.2.3. Miejska oczyszczalnia ścieków - NO-4.

**Zrealizowanie zasady doprowadzenia ścieków z terenu gminy do oczyszczalni spowoduje, że docelowo dopływać do niej będą następujące ilości ścieków:**

- z terenu wsi - Qśr d = 900,0 m<sup>3</sup>/dobę,
- z terenów ofertowych - Qśr d = 2100,0 m<sup>3</sup>/dobę.

Przepustowość budowanej oczyszczalni miejskiej – z uwzględnieniem rezerwy technologicznej – wynosić będzie około  $Q = 1800,0$  m<sup>3</sup>/dobę. Z miasta (po rozbudowie) dopływać będzie około 1800,0 m<sup>3</sup>/dobę ścieków. Zatem należy brać pod uwagę zwiększenie przepustowości oczyszczalni ścieków o wielkość wynikającą z ilości ścieków komunalno-bytowych z terenów wiejskich (tj. 900,0 m<sup>3</sup>/dobę i uściśloną (faktyczną) ilość ścieków z terenów ofertowych. Proponuje się zatem zabezpieczenie rezerwy terenu przy oczyszczalni miejskiej pod jej dalszą rozbudowę.

### 6.3. ZAGADNIENIA MELIORACYJNE.

Istnieje możliwość stworzenia trasy spływu kajakowego rzeką Czerną Wielką, od wysokości wsi Klików do miasta Żagania.

Dla zapewnienia odpowiedniego przepływu wody w okresach niżówkowych, należałoby odpowiednio odbudować zbiornik przy rzece Ziębinie (oznaczony W-4) i zbiornik przy doprowadzalniku „A”, na południe od miasta Łłowa – oznaczony W-3. Oprócz funkcji regulacyjnej, zbiorniki te mogłyby być wykorzystywane dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Zrealizowanie powyższego zamiaru, powinno zostać poprzedzone odpowiednim opracowaniem, określającym m. in. rodzaj i zakres niezbędnych prac melioracyjnych oraz miejsca budowy stanic wodnych lub innych atrakcji związanych z turystyką wodną.

### 6.4. CIEPŁOWNICTWO.

Nowe lub modernizowane obiekty mieszkaniowe, usługowe lub przemysłowe usytuowane zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich oraz ofertowych powinny być ogrzewane z kotłowni nie korzystających z opału stałego. Wskazane byłoby ustalenie systemu ekonomicznego, zachęcającego poszczególnych inwestorów do przyjęcia i stosowania powyższych zasad.

### 6.5. ZAOPATRZENIE W GAZ.

W Łłowej proponuje się zakończyć gazyfikację miasta, poprzez budowę brakujących sieci gazowych niskiego ciśnienia w ulicach Traugutta i Dolanowo.

Dla dostawy gazu sieciowego do miejscowości wiejskich istnieją stosunkowo proste możliwości techniczne, hasłowo opisane w „Tomie I – Uwarunkowania”, punkt 4.4.5., strona 69.

Obecnie przy inwestycjach sieciowych gazowniczych, podstawowym kryterium stosowanym przez Zakład Gazowniczy w Zgorzelcu jest osiągnięcie wysokiej efektywności tychże inwestycji. Korzystanie z gazu sieciowego dla celów komunalno-bytowych, nawet z dużym wykorzystaniem gazu dla celów grzewczych w zabudowie wiejskiej, nie daje dostatecznej gwarancji osiągnięcia wysokiej efektywności. Dlatego nie przewiduje się dostawy gazu dla miejscowości wiejskich, chyba że będzie zlokalizowany na ich terenie obiekt o charakterze usługowo-produkcyjnym, korzystający z gazu dla celów przemysłowych.

Lokalizacja terenów ofertowych pozwala na łatwe korzystanie z gazu sieciowego dla celów przemysłowych czy tylko grzewczych, gdyż wystarczy jedynie budowa stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>0</sup> i stosunkowo niewielkie odcinki sieci gazowej średniego ciśnienia.

Programowana w zachodniej części gminy budowa gazociągu wysokiego ciśnienia od rejonu Konina Żagańskiego (od EG-1) do miasta Gozdniczy, zależy od przyjęcia koncepcji zasilania w gaz tegoż miasta. Jeżeli miasto Gozdnicza zaopatrywane będzie w gaz GZ-35, to wówczas budowany będzie gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy Ø150 mm na terenach gminy Łłowa – oznaczony

G-4. Przyjęcie przez miasto Gozdnicza koncepcji dostawy gazu z południa, czyni bezprzedmiotowym budowę gazociągu G-4.

## **6.6. GOSPODARKA ODPADAMI.**

Odpady bytowo-gospodarcze i przemysłowe III i IV klasy szkodliwości gromadzone będą w typowych pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach i wywożone taborem asenizacyjnym na istniejące w rejonie wsi Czyżówek składowisko komunalne – NU-1.

Po zapełnieniu pierwszej kwatery składowiska, odpady składowane będą w następnej kwaterze, zgodnie z posiadaną dokumentacją i decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze z dnia 31 maja 1996 r.

Dla pełnego uregulowania sprawy nieczystości stałych, niezbędne jest przeprowadzenie rekultywacji terenu byłego wysypiska w rejonie wsi Borowe.

## **6.7. CMENTARNICTWO.**

Z uwagi na ograniczony teren cmentarza wyznaniowego w Koninie Żagańskim, niezbędne jest wyznaczenie terenu o powierzchni około 0,3–0,5 ha pod budowę nowego cmentarza zarządzanego przez gminę. Lokalizacja nowego cmentarza będzie ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Konin Żagański.

## **6.8. KOMUNIKACJA.**

Przebieg autostrady A-12 jest już praktycznie przesądzony, kwestią jest tylko termin rozpoczęcia prac budowlanych (po wyłonieniu koncesjonariusza – autostrada będzie płatną). Prognozy wskazują, że może to być rok 2005. Poprzez nowoczesny węzeł autostradowy stworzony zostanie wygodny, bliski dostęp do sieci dróg międzynarodowych nie tylko dla gminy Łłowa, ale terenów sąsiednich (Gozdnica, Żagań, Wymiarki, Węglińiec). Na terenie gminy powinien powstać duży, obustronny MOP typu I i II, zapewniający dystrybucję paliw i usługi gastronomiczne, hotelowe, itp. Sąsiedztwo autostrady i dostęp do niej, bez wątplenia, podniesie wartość i atrakcyjność inwestycyjną sąsiednich terenów. Teren ten to gmina i samo miasto Łłowa.

Istniejący układ sieci drogowej pomimo nie najlepszego stanu technicznego dróg zapewniają osiągnięcie celów podróży. Celami tymi są: miasto Łłowa i poprzez miasto – Gozdnicza, Ruszów, Lubań, Zgorzelec, Żagań. Nie zachodzi potrzeba tworzenia nowych połączeń na sieci dróg krajowych i wojewódzkich.

Konieczna, pilna jest, często od wielu lat ciągle odkładana, modernizacja dróg i ich utrzymywanie w odpowiednim standardzie. Bardzo niezadowolający stan dróg powiatowych i gminnych (zwłaszcza poza miastem) wymusza prace remontowe. Mogą pojawić się nowe kierunki połączeń – chociażby z powodu ożywienia gospodarczego i inwestycyjnego.

Niewątpliwą szansą dla ruchu pasażerskiego i towarowego jest utrzymanie linii PKP, pomimo nie najlepszej jej kondycji. Perspektywa ożywienia związanego

z ciążeniem do ogromnej aglomeracji Berlina oraz projektowanej lokalizacji terminalu kolejowego w Węglińcu może spowodować ogromne zainteresowanie połączeniami kolejowymi na tym kierunku.

Łłowa w sposób naturalny, od lat ciążyła w stronę Żagania i Żar. Układ drogowy do Żagania jest bardzo prosty i czytelny – droga wojewódzka nr 296 po wykonaniu remontu (odnowy) doskonale połączy te dwa miasta oraz stanowić będzie dojazd do węzła autostradowego.

Tak czytelny układ nie wytworzył się (pomimo ciążenia) na kierunku do Żar. Prawdopodobnie jest to skutek braku ochrony drogi nr 12 (przyszłej autostrady) przed ruchem lokalnym. Przez dziesięciolecia była ona dostępna dla wszystkich uczestników ruchu drogowego, w tym i ciągników, obsługiwała teren przyległy. Z Łłowej do Żar jeździło się „autostradą”.

Nieunikniona budowa A-1, jako płatnej, odetnie taką możliwość. Dlatego należy wytyczyć przebieg drogi, w kategorii co najmniej powiatowej, Łłowa – Żary.

Jako najbardziej optymalny i wymagający stosunkowo niedużych nakładów na modernizację i doprowadzenie do normatywnych, jednorodnych parametrów technicznych, wydaje się poniższy przebieg:

Łłowa – Konin Żagański (droga pow. nr 549), potem odcinkiem drogi gminnej Konin – Jankowa i od Jankowej (już na terenie gminy Żary) poprzez Mirostowice Dolne – Łaz – Żary (droga pow. nr 546) lub od Mirostowic Dolnych – Kunice – Żary (droga pow. nr 550). Obydwie trasy na terenie gminy Żary nie muszą się wzajemnie wykluczać, mogą funkcjonować równolegle.

Zakłada się w szczególności:

- należy poddać modernizacji i dostosowaniu do obecnych norm i parametrów cały układ komunikacji kołowej,
- realizację nowego połączenia drogowego na kierunku Łłowa – Żary, w kategorii co najmniej powiatowej,
- utrzymanie istniejącej linii kolejowej, jako alternatywnego środka transportu dla istniejącej i przyszłej działalności gospodarczej w regionie,
- w momencie dużej aktywizacji gospodarczej terenów na południe od projektowanej autostrady A12 i związanego z tym zwiększenia się ruchu do węzła autostradowego należy przewidzieć możliwość realizacji obwodnicy miejskiej.

## **6.9. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA.**

### **6.9.1. Infrastruktura elektroenergetyczna.**

W oparciu o określone cele strategiczne dla działań perspektywicznych na terenie gminy Łłowa , ustalono cele rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej w zależności od hierarchii ich ważności:

Są to:

- poprawa niezawodności działania sieci elektroenergetycznej – poprzez zapewnienie pełnego zasilania rezerwowego gminy,
- poprawa standardu świadczonych usług,
- zapewnienie zasilania w energię elektryczną dla nowoprojektowanych odbiorców, określonych w ww. studium,
- stworzenie podstaw dla dalszego rozwoju gminy (w perspektywie) – jako cel strategiczny.

Dla realizacji powyższych celów zakłada się następujące zadania w zakresie rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej w kolejności ich realizacji:

- modernizacja istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV L-804 relacji RS Łłowa – Wymiarki – stanowiącej rezerwowe zasilanie gminy Łłowa,
- budowa nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV wraz z odcinkami napowietrznych i kablowych linii 20 kV dla obsługi terenów pod projektowaną zabudowę (tereny komunalne przy A-12, tereny miejskie na wschód i płn.-zach. w kierunku Czyżówka),
- sukcesywna wymiana istniejących stacji transformatorowych 20/0,4 kV wyeksploatowanych i o zbyt małych gabarytach (budowanych przed 1945r.) na nowe stacje transformatorowe 20/0,4 kV umożliwiające zainstalowanie transformatorów 20/0,4 kV o większej mocy (możliwość zasilania nowych odbiorców),
- sukcesywne skablowanie istniejących, napowietrznych linii 20 kV na terenie miasta Łłowa,
- w zakresie sieci 0,4 kV oświetlenia zewnętrznego – doprowadzenie do prawidłowego oświetlenia wszystkich miejscowości w gminie Łłowa – poprawa standardu świadczonych usług),
- w zakresie sieci 0,4 kV zasilającej – sukcesywne skablowanie istniejących obwodów napowietrznych na terenie miasta Łłowa, stopniowa modernizacja sieci 0,4kV na terenie wsi z zastosowaniem przewodów 0,4 kV izolowanych – poprawa niezawodności działania i standardu świadczonych usług.

W perspektywie, w przypadku znacznego wzrostu mocy zapotrzebowanej na terenie gminy Łłowa przewidzieć:

- budowę stacji elektroenergetycznej 110/20 kV w mieście Łłowa – w zachodniej części miasta, przy drodze w kierunku wsi Borowe,
- budowę odcinka dwutorowej linii 110 kV (zwierającej ww. stację), stanowiącej wcięcie w istniejącej linii 110 kV Jankowa Żagańska – Bolesławiec,
- budowę linii napowietrznych 20 kV stanowiących powiązanie stacji elektroenergetycznej 110/20 kV i istniejącą linię 20 kV na terenie gminy Łłowa i gmin sąsiednich,
- likwidację istniejącej rozdzielni 20 kV w nowej stacji elektroenergetycznej 110/20 kV.

## 6.9.2. Telekomunikacja.

Zasadniczym celem polityki telekomunikacyjnej gminy powinno być zwiększenie gęstości telefonicznej, ponieważ zapewnienie szerokiego dostępu do podstawowych usług telefonicznych sprzyja rozwojowi gospodarczemu i społecznemu w gminie.

Powyższy cel lokalny pokrywa się z głównym założeniem strategii TP S.A., która zakłada utrzymanie wysokiego tempa inwestowania i rozwoju. Strategia ta zakłada systematyczne zwiększanie dostępności, jakości i asortymentu usług telekomunikacyjnych. Przewiduje wzrost ilości abonentów telefonii stacjonarnej do 27 na 100 mieszkańców w 2000r. i 36 na 100 mieszkańców w 2005r.

Szybkie podłączenie do sieci usług telekomunikacyjnych abonentów mieszkających w trudnej do telefonizowania okolicy umożliwia System Radiowego Dostępu Abonenckiego (SRDA). Dodatkową zaletą tego systemu jest

to, że jego instalacja nie wymaga budowy kosztownej infrastruktury telekomunikacyjnej, a łączność odbywa się za pomocą standardowych aparatów telefonicznych używanych w sieci kablowej. SRDA nie powoduje zaników łączności i podobnie jak telefonia kablowa umożliwia transmisję danych, korzystanie z Cyfrowej Sieci z Integracją Usług (ISDN) i usług dodatkowych. SRDA może działać na obszarze od kilku do kilkudziesięciu kilometrów. TP S.A. instaluje powyższe systemy od ok. dwóch lat przeważnie na terenach zagrożonych powodzią.

Operatorzy telefonii komórkowej ERA GSM i PLUS GSM nie planują w najbliższych latach inwestowania na terenie gminy i miasta Łłowa. Firma CENTERTEL planuje rozwój sieci IDEA w oparciu o istniejący maszt sieci ERA GSM. Poprawę zasięgu telefonii komórkowej na terenie gminy może spowodować np. szybki rozwój gospodarczy powodujący wzrost zapotrzebowania na dodatkowe usługi sieci komórkowej lub walka konkurencyjna o pozyskanie nowych abonentów między operatorami sieci telefonicznych.

## **7. ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.**

Dążenie do utworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej, która zapewni harmonijny, zrównoważony rozwój Gminy wiąże się z przyjęciem i realizacją określonych celów polityki przestrzennej tj.:

1. ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego wraz z rozszerzeniem obszarów objętych ochroną prawną, umiejętne wykorzystanie tych zasobów w zagospodarowaniu przestrzennym i procesach społeczno-gospodarczych,
2. likwidacja uciążliwych wpływów działalności człowieka na środowisko,
3. rozwój społeczno-gospodarczy gminy, wynikający z dostosowania struktury funkcjonalno-przestrzennej do istniejących uwarunkowań,
4. ochrona poprzez umiejętną eksploatację posiadanego dziedzictwa kulturowego przy harmonijnym komponowaniu historycznej ze współczesną strukturą funkcjonalno-przestrzennej,
5. poprawa ładu przestrzennego, w szczególności na obszarze miasta Łłowa, oraz stanu funkcjonowania i zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej,
6. poprawa stanu technicznego istniejącego układu komunikacyjnego,
7. wykorzystanie szczególnego położenia przy ważnym międzynarodowym szlaku komunikacyjnym – przyszła autostrada A12.

Stała, sukcesywna realizacja przedstawionych celów winna znaleźć odzwierciedlenie w poprawie standardów ekologicznych, przestrzennych, społecznych i ekonomicznych. W ramach tej realizacji niezbędny będzie stała kontrola zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym, ich ocena i ewentualne okresowe aktualizacje studium.

Do podstawowych instrumentów prowadzenia polityki przestrzennej określonej w studium, należą:

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- decyzje administracyjne
- programy społeczno-gospodarcze,
- szczegółowe i branżowe programy i koncepcje zawierające wytyczne do działalności przestrzennej.



Ustalanie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów należy do zadań własnych organów samorządowych i odbywa się na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowanych z uwzględnieniem zasad i kierunków polityki przestrzennej przyjętych w studium. W przypadku braku planu, ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu odbywa się w drodze rozprawy administracyjnej i jest przedmiotem decyzji administracyjnej.

## **8. TERENY WYZNACZONE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Dla właściwego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przygotowania procesów inwestycyjnych zakłada się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić w pierwszej kolejności dla terenów:

- zorganizowanej działalności gospodarczej - wokół przyszłej autostrady A12,
- terenów strefy CENTRUM miasta Łłowa z określeniem programu rewitalizacji wybranych kwartałów,
- nowo wyznaczanych terenów mieszkaniowych i innych,
- terenów rekreacyjnych wokół Zalewu Klików,
- terenów turystycznych dawnej wsi Nowoszków.

Wskazane jest w dalszych etapach sporządzenie opracowań planistycznych dla poszczególnych wsi w gminie.

Dla właściwego kształtowania przestrzennego obszarów istniejącej zabudowy miejskiej i wiejskiej, w razie potrzeby – zwiększony ruch budowlany – powinno się opracować i przyjąć programy, koncepcje rehabilitacji zasobów oraz kierunków uzupełniania.

## **9. WNIOSKI DO STRATEGII I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.**

- przyjęcie Gminy Łłowa do wojewódzkiego systemu turystyki,
- objęcie Gminy zasięgiem Strefy Zrównoważonego Rozwoju,
- poprawa stanu technicznego dróg wojewódzkich i krajowych,
- utrzymanie projektowanego przebiegu autostrady A-12 wraz z węzłem zjazdowym i MOP-em w okolicach miasta Łłowa,
- uwzględnienie projektu budowy obwodnicy miejskiej w połączeniu z węzłem autostradowym,
- pomoc w zakresie zmiany funkcji i rewaloryzacji zespołu parkowo-pałacowo-folwarcznego w Łłowej,
- niewystarczający zasięg sieci gazyfikacji przewodowej,
- budowa drogi powiatowej Łłowa – Żary,
- utrzymanie linii PKP na kierunku Żary-Węglińiec,
- duża podaż gruntów przeznaczonych pod zorganizowaną działalność inwestycyjną, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostradowego A-12.