

# Diagnoza i delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Żagań

na potrzeby opracowania  
gminnego programu rewitalizacji



---

## SPIS TREŚCI

---

I DIAGNOZA CZYNNIKÓW I ZJAWISK KRYZYSOWYCH .....	2
I.1 Ogólna charakterystyka gminy .....	2
I.2 Sfera społeczna.....	2
I.3 Sfera gospodarcza .....	7
I.4 Sfera funkcjonalno-przestrzenna .....	9
I.5 Sfera środowiskowa .....	9
I.6 Sfera techniczna .....	10
II WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I REWITALIZACJI .....	10
II.1 Identyfikacja obszaru zdegradowanego.....	12
II.2 Wyznaczenie obszaru rewitalizacji .....	21
SPIS TABEL .....	24
SPIS RYSUNKÓW .....	25

---

## I DIAGNOZA CZYNNIKÓW I ZJAWISK KRYZYSOWYCH

---

### I.1 Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Żagań leży w południowej części województwa lubuskiego, w centralnej części powiatu żagańskiego, dzieląc go niejako na dwie części. Od ośrodków wojewódzkich Żagań - miasto będące jednocześnie siedzibą gminy wiejskiej, oddalony jest o: 160 km -od Gorzowa Wielkopolskiego i o niecałe 50 km od Zielonej Góry. Gmina Żagań graniczy z gminami: Nowogród Bobrzański (od północy), Brzeźnica, Szprotawa, Małomice (od wschodu), Osiecznica (od południa - gmina z województwa dolnośląskiego) oraz Iłowa i Żary (od zachodu).



Rys. 1 Położenie gminy Żagań na tle powiatu żagańskiego.

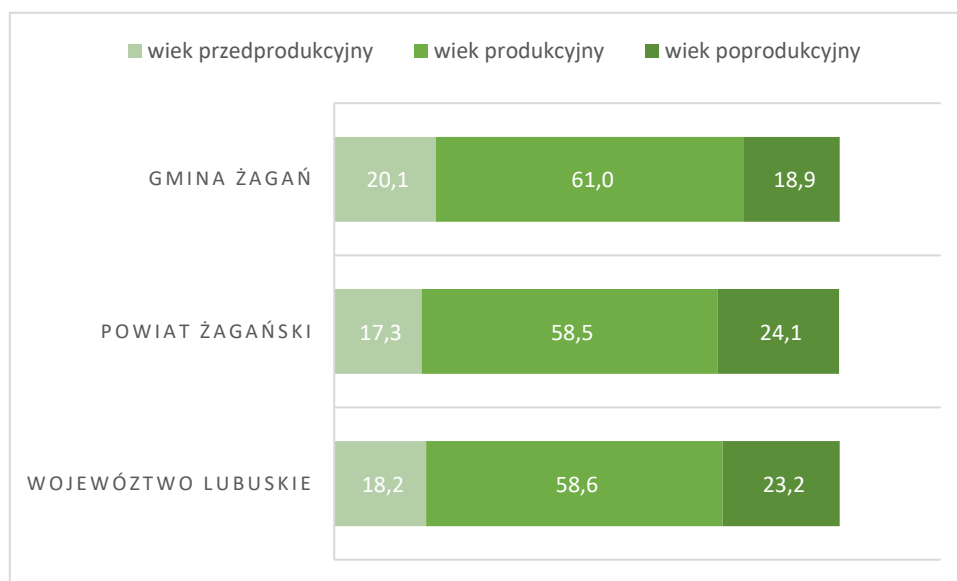
Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/90.html> [dostęp: 16.07.2023 r.]

W skład gminy wchodzi 15 wsi sołeckich, 3 przysiółki i 5 innych miejscowości. Sołectwa na terenie gminy to: Bożnów, Bukowina Bobrzańska, Chrobrów, Dietrzychowice, Gorzupia, Gorzupia Dolna, Jelenin, Kocin, Łozy, Miodnica, Pożarów, Rudawica, Stara Kopernia, Tomaszowo i Trzebów.

### I.2 Sfera społeczna

Na koniec 2022 r. gminę Żagań zamieszkiwało 7159 osób, w tym najwięcej w miejscowościach Bożnów (1124 os. - 15,7% ogółu mieszkańców) i Tomaszowo (1099 - 15,4%). Gęstość zaludnienia (dane GUS za 2022 r.) wynosiła 26 os./km<sup>2</sup>, podczas gdy w powiecie żagańskim 66 os./km<sup>2</sup>, a w województwie lubuskim - 70 os./km<sup>2</sup>.

Udział ekonomicznych grup wieku ludności jest zdecydowanie bardziej korzystny w gminie Żagań niż w powiecie żagańskim czy województwie lubuskim: wyższy jest udział najmłodszych mieszkańców, w wieku przedprodukcyjnym, natomiast niższy jest udział najstarszych mieszkańców. Wynikać to może z napływu nowych mieszkańców z okolicznych ośrodków miejskich.



Rys. 2 Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ogóle ludności [%].  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W 14 miejscowościach z terenu gminy wartość wskaźnika starości demograficznej (tj. udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogóle mieszkańców) jest wyższy niż średnia dla gminy. W 5 wsiach aż ponad ¼ mieszkańców osiągnęła ten wiek, natomiast w Kocinie jest to prawie połowa mieszkańców (choć należy tu uwzględnić, że w tej wsi mieszkają zaledwie 24 osoby).

Tab. 1 Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ludności gminy Żagań w 2022 r. [%].<sup>1</sup>

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 18,63</b>			
Bożnów	17,44	Łozy	17,54
Bukowina Bobrzańska	23,25	Miodnica	19,03
Chrobrów	20,30	Nieradza	14,58
Dobre n/Kwisą	25,00	Kocin	45,83
Dzietrzychowice	21,20	Pożarów	25,60
Marysin	26,00	Pruszków	25,00
Gorzupia	18,89	Rudawica	19,06
Gorzupia Dolna	17,43	Stara Kopernia	20,14
Gryżyce	11,43	Stary Żagań	17,56
Dybów	15,00	Tomaszowo	13,56
Jelenin	18,78	Trzebów	19,44

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Żagań.

Do negatywnych zjawisk społecznych zalicza się bezrobocie – jako jeden z ważnych problemów wymagających analizy określa je również ustawa o rewitalizacji. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych z terenu gminy wyniosła na dzień 31.12.2022 r. 99 osób, co stanowiło niecałe 10% bezrobotnych w powiecie żagańskim. Ich liczba spadła w powiecie żagańskim o 44%, natomiast w gminie poziom tego spadku był nieco niższy i wyniósł 32%. W obrębie gminy tylko niewiele ponad 2% mieszkańców nie

<sup>1</sup> We wszystkich tabelach zaznaczono kolorem różowym miejscowości i przypisane im wartości wskaźników mniej korzystne niż średnia dla gminy Żagań.

posiada zatrudnienia i zarejestrowało się jako osoby bezrobotne. Najgorsza sytuacja ma miejsce we wsiach: Gorzupia, Dybów i Kocin, gdzie bezrobotnych jest ponad 7% mieszkańców.

Duże znaczenie ma problem osób bezrobotnych w szczególnej sytuacji na rynku pracy. Ponad 1/3 zarejestrowanych bezrobotnych nie ma pracy dłużej niż 1 rok, co znacząco utrudnia możliwość ich powrotu na rynek pracy. Szczególnie trudna sytuacja w tym zakresie ma miejsce we wsiach Gryżyce i Kocin, gdzie wszyscy bezrobotni zaliczają się do tej grupy. Nieco niższy, ale również przekraczający 30%, jest udział bezrobotnych po 50. roku życia i z najniższym wykształceniem. Wszyscy bezrobotni z Gryżyc i Dybowa należą do pierwszej z wspomnianych grup, zaś 100% z Chrobrowa, Gorzupii Dolnej i Gryżyc - do drugiej grupy. Udział bezrobotnych do 25. r.ż. wynosi ponad 19%, a największy (100%) jest we wsiach Marysin i Gorzupia Dolna.

Tab. 2 Udział bezrobotnych w ogóle mieszkańców gminy Żagań w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 2,33</b>			
Bożnów	1,50	Łozy	4,24
Bukowina Bobrzańska	0,95	Miodnica	3,90
Chrobrow	1,47	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	11,11
Dzietrychowice	1,33	Pożarów	3,60
Marysin	4,00	Pruszków	6,45
Gorzupia	7,41	Rudawica	3,85
Gorzupia Dolna	1,39	Stara Kopernia	3,23
Gryżyce	4,00	Stary Żagań	0,53
Dybów	8,33	Tomaszowo	1,77
Jelenin	3,00	Trzebów	1,62

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żaganiu.

Tab. 3 Udział liczby bezrobotnych długotrwale w ogóle bezrobotnych w gminie Żagań w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 34,31</b>			
Bożnów	10,00	Łozy	42,86
Bukowina Bobrzańska	50,00	Miodnica	38,46
Chrobrow	33,33	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	100,00
Dzietrychowice	33,33	Pożarów	50,00
Marysin	0,00	Pruszków	50,00
Gorzupia	25,00	Rudawica	50,00
Gorzupia Dolna	0,00	Stara Kopernia	50,00
Gryżyce	100,00	Stary Żagań	0,00
Dybów	50,00	Tomaszowo	15,38
Jelenin	41,67	Trzebów	0,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żaganiu.

Tab. 4 Udział liczby osób do 25. r.ż. w ogólnej liczbie bezrobotnych w gminie Żagań w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 19,61</b>			
Bożnów	10,00	Łozy	0,00
Bukowina Bobrzańska	0,00	Miodnica	0,00
Chrobrów	0,00	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	0,00
Dzietrzychowice	0,00	Pożarów	0,00
Marysin	100,00	Pruszków	50,00
Gorzupia	0,00	Rudawica	12,50
Gorzupia Dolna	100,00	Stara Kopernia	37,50
Gryżyce	0,00	Stary Żagań	0,00
Dybów	0,00	Tomaszowo	38,46
Jelenin	41,67	Trzebów	66,67

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żaganiu.

Tab. 5 Udział liczby osób po 50. r.ż. w ogólnej liczbie bezrobotnych w gminie Żagań w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 29,41</b>			
Bożnów	30,00	Łozy	28,57
Bukowina Bobrzańska	50,00	Miodnica	53,85
Chrobrów	66,67	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	0,00
Dzietrzychowice	50,00	Pożarów	50,00
Marysin	0,00	Pruszków	50,00
Gorzupia	25,00	Rudawica	37,50
Gorzupia Dolna	0,00	Stara Kopernia	0,00
Gryżyce	100,00	Stary Żagań	0,00
Dybów	100,00	Tomaszowo	15,38
Jelenin	0,00	Trzebów	0,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żaganiu.

Tab. 6 Udział liczby osób z wykształceniem podstawowym w ogólnej liczbie bezrobotnych w gminie Żagań w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 30,39</b>			
Bożnów	20,00	Łozy	42,86
Bukowina Bobrzańska	50,00	Miodnica	38,46
Chrobrów	100,00	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	0,00
Dzietrzychowice	50,00	Pożarów	25,00
Marysin	0,00	Pruszków	50,00
Gorzupia	0,00	Rudawica	25,00
Gorzupia Dolna	100,00	Stara Kopernia	25,00
Gryżyce	100,00	Stary Żagań	0,00

Dybów	0,00	Tomaszowo	15,38
Jelenin	25,00	Trzebów	33,33

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żaganiu.

Zadania z zakresu pomocy społecznej realizuje na terenie gminy Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Żaganiu. W ostatnich latach gmina Żagań cechowała się stosunkowo wysokim zasięgiem korzystania ze środowiskowej pomocy społecznej w porównaniu z innymi analizowanymi jednostkami. W 2018 r. udział beneficjentów środowiskowej pomocy społecznej w liczbie ludności gminy ogółem wynosił 6,3%, tj. więcej niż w skali kraju (5,1%) i województwa (5,8 %), i tylko nieznacznie mniej niż w powiecie żagańskim (6,6%).<sup>2</sup>

Generalnie w gminie Żagań z pomocy społecznej na koniec 2022 r. korzystały 153 osoby, tj. około 21 osób na 1000 mieszkańców. Ponad ośmiokrotnie wskaźnik ten przekroczony został we wsi Gryźyce. Tylko w Dobrem n/ Kwisą, Marysinie i Nieradzy ani jeden mieszkaniec nie korzysta z pomocy społecznej. Prawie co piąty mieszkaniec gminy otrzymuje pomoc społeczną z powodu ubóstwa, najwięcej również w Gryźycach. Problem ubóstwa badany tym wskaźnikiem nie występuje w Gorzupi. Co 10. mieszkaniec gminy korzysta z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności oraz bezrobocia. Pierwszy z tych problemów najbardziej widoczny jest w Gorzupi i Gryźycach, zaś w drugi – w Gryźycach.

Tab. 7 Korzystający z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców w gminie Żagań w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 21,37</b>			
Bożnów	14,23	Łozy	22,39
Bukowina Bobrzańska	11,20	Miodnica	29,85
Chrobrów	26,87	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	83,33
Dzietrzychowice	27,17	Pożarów	14,49
Marysin	0,00	Pruszków	33,33
Gorzupia	11,11	Rudawica	28,13
Gorzupia Dolna	36,70	Stara Kopernia	23,70
Gryźyce	171,43	Stary Żagań	5,95
Dybów	75,00	Tomaszowo	12,74
Jelenin	35,77	Trzebów	6,94

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu.

Tab. 8 Korzystający z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców gminie Żagań w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 17,04</b>			
Bożnów	8,01	Łozy	18,66
Bukowina Bobrzańska	8,40	Miodnica	24,25
Chrobrów	26,87	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	83,33
Dzietrzychowice	23,10	Pożarów	14,49

<sup>2</sup> Strategia Rozwoju Gminy Żagań na lata 2021-2027, s. 4.

Marysin	0,00	Pruszków	16,67
Gorzupia	0,00	Rudawica	25,00
Gorzupia Dolna	18,35	Stara Kopernia	18,96
Gryżyce	171,43	Stary Żagań	2,98
Dybów	75,00	Tomaszowo	10,01
Jelenin	29,81	Trzebów	3,47

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu.

Tab. 9 Korzystający z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców gminie Żagań w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 9,50</b>			
Bożnów	8,90	Łozy	3,73
Bukowina Bobrzańska	2,80	Miodnica	13,06
Chrobrów	5,97	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	41,67
Dzietrzychowice	10,87	Pożarów	4,83
Marysin	0,00	Pruszków	16,67
Gorzupia	11,11	Rudawica	15,63
Gorzupia Dolna	27,52	Stara Kopernia	14,22
Gryżyce	57,14	Stary Żagań	5,95
Dybów	50,00	Tomaszowo	4,55
Jelenin	13,41	Trzebów	3,47

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu.

Tab. 10 Korzystający z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców gminie Żagań w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 9,92</b>			
Bożnów	3,56	Łozy	14,93
Bukowina Bobrzańska	5,60	Miodnica	18,66
Chrobrów	17,91	Nieradza	0,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	41,67
Dzietrzychowice	12,23	Pożarów	9,66
Marysin	0,00	Pruszków	16,67
Gorzupia	0,00	Rudawica	15,63
Gorzupia Dolna	9,17	Stara Kopernia	11,85
Gryżyce	85,71	Stary Żagań	0,00
Dybów	25,00	Tomaszowo	3,64
Jelenin	17,88	Trzebów	3,47

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu.

### I.3 Sfera gospodarcza

Liczba podmiotów w gminie na przestrzeni lat 2012-2019 systematycznie rosła. Ogółem w 2019 r. liczba podmiotów gospodarki narodowej w gminie okazała się o 22,79% wyższa niż w 2012 r. W strukturze podmiotów z gminy Żagań dominowały firmy mikro, tj. podmioty zatrudniające do 9 pracowników. W



2019 r. stanowiły one 97% wszystkich przedsiębiorstw w gminie, ich liczebność zwiększyła się w analizowanym okresie o 23,9%.<sup>3</sup>

Mimo poprawy poziomu przedsiębiorczości, na terenie gminy daje się wyodrębnić wiele miejscowości o mniejszej niż średnia liczbie firm. Średnio na 1000 mieszkańców przypadają 73 firmy. We wsiach Dobre n/Kwisą oraz Kocin nie zarejestrowano żadnego podmiotu. Najkorzystniejsza sytuacja (ponad 100 firm na 1000 mieszkańców) ma miejsce w: Trzebowie, Starym Żagań i Tomaszowie.

Tab. 11 Podmioty gospodarcze w gminie Żagań na 1000 mieszkańców w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 72,92</b>			
Bożnów	78,29	Łozy	41,04
Bukowina Bobrzańska	72,83	Miodnica	80,22
Chrobrów	59,70	Nieradza	41,67
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	0,00
Dzietrzychowice	72,01	Pożarów	86,96
Marysin	40,00	Pruszków	33,33
Gorzupia	33,33	Rudawica	68,75
Gorzupia Dolna	73,39	Stara Kopernia	40,28
Gryżyce	57,14	Stary Żagań	110,12
Dybów	25,00	Tomaszowo	100,09
Jelenin	37,26	Trzebów	111,11

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy REGON.

Nie mniej ważna niż przedsiębiorczość mieszkańców jest kwestia kondycji podmiotów gospodarczych, czyli tego czy i jak długo utrzymują się na lokalnym rynku gospodarczym. W gminie na 100 zarejestrowanych firm 10 zostało wykreślonych z rejestru, czyli zakończyło działalność. Najmniej korzystna sytuacja wystąpiła w Marysinie i Nieradzy, gdzie takie zjawisko dotyczyło połowy zarejestrowanych firm. Wszystkie firmy utrzymały się we wsiach: Gorzupia Dolna, Gryżyce, Dybów i Pruszków.

Tab. 12 Stosunek wykreślonych do funkcjonujących w gminie Żagań w 2022 r. podmiotów gospodarczych [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 10,34</b>			
Bożnów	7,95	Łozy	18,18
Bukowina Bobrzańska	11,54	Miodnica	9,30
Chrobrów	5,00	Nieradza	50,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	0,00
Dzietrzychowice	15,09	Pożarów	11,11
Marysin	50,00	Pruszków	0,00
Gorzupia	33,33	Rudawica	18,18
Gorzupia Dolna	0,00	Stara Kopernia	5,88
Gryżyce	0,00	Stary Żagań	2,70
Dybów	0,00	Tomaszowo	10,91
Jelenin	16,00	Trzebów	6,25

<sup>3</sup> Strategia Rozwoju Gminy Żagań na lata 2021-2027, s. 5.

## I.4 Sfera funkcjonalno-przestrzenna

Charakterystyka techniczna oświetlenia ma znaczenie przede wszystkim pod kątem oceny wpływu na środowisko i zapotrzebowania na energię elektryczną. Jednak należy także podkreślić znaczenie społeczne oświetlenia drogowego, które podnosi poczucie bezpieczeństwa wśród mieszkańców i realnie wpływa na bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego. Celem jednostek jest zatem posiadanie energooszczędnego i wysokowydajnego oświetlenia drogowego. Gmina Żagań dokonała analizy pod kątem liczby opraw świetlnych, które należy wymienić jako spełniające powyższe warunki łącznie do wymiany jest 327 na 1028 opraw, czyli prawie 32%. Największy problem nieefektywne oświetlenie drogowe stanowi we wsiach: Marysin, Dybów, Nieradza i Pożarów, gdzie do wymiany kwalifikują się wszystkie zamontowane oprawy.

Tab. 13 Stosunek liczby punktów świetlnych wymagających wymiany do ich ogółu na terenie gminy Żagań w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 31,81</b>			
Bożnów	30,73	Łozy	28,57
Bukowina Bobrzańska	76,92	Miodnica	12,16
Chrobrów	91,67	Nieradza	100,00
Dobre n/Kwisą	0,00	Kocin	0,00
Dzietrzychowice	6,98	Pożarów	100,00
Marysin	100,00	Pruszków	0,00
Gorzupia	0,00	Rudawica	32,73
Gorzupia Dolna	0,00	Stara Kopernia	0,00
Gryżyce	0,00	Stary Żagań	23,19
Dybów	100,00	Tomaszowo	43,24
Jelenin	95,56	Trzebów	13,51

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Żagań.

## I.5 Sfera techniczna

Gmina Żagań rozwijająca się w sąsiedztwie ważnej dla regionu aglomeracji miejskiej Żagania prezentuje bogaty i wszechstronny zasób dziedzictwa kulturowego. Samorząd gminy opracował Program Ochrony nad Zabytkami dla Gminy Żagań na lata 2022-2025. Wnioski płynące z zaobserwowanych problemów mają zachęcić właścicieli obiektów zabytkowych do podjęcia działań w celu zahamowania procesów degradacyjnych obiektów, ale także do kontynuowania działań zmierzających do ochrony dziedzictwa kulturowego ze strony samorządu terytorialnego.<sup>4</sup> Zachowane obiekty dziedzictwa historycznego w gminie oraz układy urbanistyczne stanowią o lokalizacji obszarów charakteryzujących się koncentracją problemów technicznych. Związane są przede wszystkim z wiekiem zabudowy, jej zabytkowym charakterem oraz postępującą degradacją ze względu na znaczną kosztocłonność działań, które muszą być realizowane zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków. Do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) wpisano 817 obiektów, z czego po ponad 100 zlokalizowanych jest w Bożnowie i Dzietrzychowicach. Jako wskaźnik wykorzystano udział obiektów wpisanych do GEZ w danej

<sup>4</sup> Program Ochrony nad Zabytkami dla Gminy Żagań na lata 2022-2025, s. 37-38.

miejscowości w ogóle obiektów zabytkowych - im wyższy ten udział, tym mniej korzystna sytuacja, bo wymagane są większe środki na utrzymanie tych obiektów.

Tab. 14 Udział obiektów wpisanych do GEZ w danej miejscowości w ogóle obiektów w GEZ [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 4,55</b>			
Bożków	12,73	Łozy	3,79
Bukowina Bobrzańska	11,02	Miodnica	9,42
Chrobrów	8,45	Nieradza	0,98
Dobre n/Kwisą	0,37	Kocin	1,47
Dzietrzychowice	16,28	Pożarów	2,08
Marysin	1,35	Pruszków	1,22
Gorzupia	3,55	Rudawica	2,57
Gorzupia Dolna	3,18	Stara Kopernia	3,55
Gryżyce	0,49	Stary Żagań	2,94
Dybów	1,71	Tomaszowo	0,00
Jelenin	11,63	Trzebów	1,22

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków.

## I.6 Sfera środowiskowa

Gmina Żagań została w Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie lubuskim. Raport wojewódzki za rok 2022 zaklasyfikowana do strefy lubuskiej obejmującej województwo lubuskie z wyłączeniem Gorzowa Wielkopolskiego i Zielonej Góry. Za główne lokalne źródła zanieczyszczeń uznano w nim: kominy domów ogrzewanych indywidualnie oraz transport samochodowy, który wpływa na stężenia zanieczyszczeń zwłaszcza na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z drogami o znacznym natężeniu ruchu. W strefie lubuskiej stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych poziomów w zakresie: ozonu (poziom celu długoterminowego) oraz benzoalfapirenu w pyłe zawieszonym PM10. Z tego względu jako wskaźnik do analizy sytuacji wewnątrzgminnej wybrano udział procentowy kotłów na paliwa stałe (węgiel i węglopodobne) w ogólnej liczbie gospodarstw zgłaszających źródła ciepła do Ewidencji. Prawie połowa budynków w gminie, których właściciele/zarządcy wykazali do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków źródła ciepła, wykorzystuje do celów grzewczych węgiel. Ponad ¼ pieców na węgiel występuje w Marysinie. Najkorzystniejsza sytuacja ma z kolei miejsce w Gryżycach, gdzie tylko co 10. piec jest na węgiel.

Tab. 15 Udział budynków opalanych paliwami stałymi (węgiel i węglopodobne) w ogóle budynków zgłoszonych do CEEB [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
<b>średnia gminy – 47,90</b>			
Bożków	45,48	Łozy	49,43
Bukowina Bobrzańska	60,15	Miodnica	49,74
Chrobrów	61,40	Nieradza	43,75
Dobre n/Kwisą	16,67	Kocin	22,22
Dzietrzychowice	58,18	Pożarów	56,06
Marysin	75,00	Pruszków	66,67
Gorzupia	62,50	Rudawica	51,28

Gorzupia Dolna	39,62	Stara Kopernia	44,62
Gryżyce	11,11	Stary Żagań	38,56
Dybów	18,75	Tomaszowo	18,47
Jelenin	46,35	Trzebów	61,80

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Żagań.

## II WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I REWITALIZACJI

### II.1 Identyfikacja obszaru zdegradowanego

Obszar zdegradowany to przestrzeń, w której koncentrują się zjawiska negatywne (społeczne, gospodarcze, przestrzenne, środowiskowe, techniczne) oraz problemy, które wpływają na pogorszenie jakości życia mieszkańców. Wyznaczając obszar zdegradowany, uwzględniono powyższe zasady. Diagnoza oparta została na mierzalnych wskaźnikach opisujących przede wszystkim problemy społeczne w gminie Żagań. Dokonano również analizy pozostałych podstawowych obszarów funkcjonowania gminy - gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej, technicznej i środowiskowej. Dla potrzeb wyznaczenia obszaru zdegradowanego określono listę potencjalnych wskaźników, które posłużyły zarówno do analizy porównawczej sytuacji gminy na tle regionu, a przede wszystkim - do przestrzennego zobrazowania zróżnicowania wewnętrznego. Poziom wewnątrznych dysproporcji rozwoju zbadany został w odniesieniu do wszystkich miejscowości. Dla wskazanych jednostek pozyskano dane z Urzędu Gminy Żagań oraz instytucji zewnętrznych, m.in. Powiatowego Urzędu Pracy w Żaganiu, Komendy Powiatowej Policji w Żaganiu czy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu.

Dane poddano ocenie pod kątem stworzenia zestawu porównywalnych wskaźników odnoszących wartość danej cechy do miejscowości. Dobór wskaźników opierał się przede wszystkim na poprawności metodologicznej. Zestaw wskaźników musiał w sposób czytelny przedstawiać dany problem, być łatwy w odbiorze, opierać się o dostępne dane umożliwiające jego weryfikację, pozwolić na ocenę dysproporcji rozwojowych w gminie oraz być skonstruowany zgodnie z zasadami matematycznymi i statystycznymi. Kolejnym kryterium była reprezentacja przestrzenna - wskaźnik musiał dać możliwość prezentacji w odniesieniu do jednostki mniejszej niż gmina, w tym przypadku do miejscowości.

W wyniku powyższej procedury wybrano zestawienie 16 wskaźników, które zastosowano do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Tab. 16 Wskaźniki wykorzystane do analizy sytuacji kryzysowej w gminie Żagań.

SFERA	WSKAŹNIKI
społeczna	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Zjawisko starości demograficznej - udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [%]</li><li>2. Udział zarejestrowanych bezrobotnych w ogóle mieszkańców gminy [%]</li><li>3. Udział długotrwale bezrobotnych w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]</li><li>4. Udział bezrobotnych do 25. r.ż. w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]</li><li>5. Udział bezrobotnych po 50. r.ż. w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]</li><li>6. Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]</li><li>7. Osoby korzystające z pomocy społecznej (ogółem) na 1000 mieszkańców</li><li>8. Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców</li></ol>

	9. Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców 10. Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców
<b>gospodarcza</b>	Podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców Stosunek wykreślonych do funkcjonujących w gminie podmiotów gospodarczych [%]
<b>funkcjonalno-przestrzenna</b>	Stosunek liczby punktów świetlnych wymagających wymiany do ich ogółu [%]
<b>techniczna</b>	Udział obiektów wpisanych do GEZ w danej miejscowości w ogóle obiektów w GEZ
<b>środowiskowa</b>	Udział budynków opalanych paliwami stałymi (węgiel i węglopodobne) w ogóle budynków zgłoszonych do CEEB [%]

Źródło: opracowanie własne.

W pierwszej kolejności określono poziom koncentracji zjawisk negatywnych w sferze społecznej. Założono, że za obszar spełniający kryterium degradacji społecznej uznana zostanie jednostka, która charakteryzuje się kumulacją problemów społecznych, tj. na 10 analizowanych wskaźników wartości niekorzystne wystąpią w przypadku 6 wskaźników. Następnie analizie poddano natężenie występowania pozostałych zjawisk negatywnych. W przypadku gdy zdiagnozowano nasilenie problemów w co najmniej jednej z pozostałych sfer (gospodarcza i/lub przestrzenno-funkcjonalna i/lub środowiskowa i/lub techniczna), miejscowość była uznawana za obszar zdegradowany.

Tab. 17 Zestawienie wskaźników wykorzystanych do wyznaczenia obszaru zdegradowanego w gminie Żagań<sup>5</sup>.

Sołectwo	Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	Udział zarejestrowanych bezrobotnych w ogólnej liczbie mieszkańców gminy [%]	Udział długotrwale bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych [%]	Udział osób do 25. r.ż. w ogólnej liczbie bezrobotnych [%]	Udział osób po 50. r.ż. w ogólnej liczbie bezrobotnych [%]	Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym w ogólnej liczbie bezrobotnych z terenu gminy [%]	Osoby korzystające z pomocy społecznej (ogółem) na 1000 mieszkańców	Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców	Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu niepewnosprawności na 1000 mieszkańców	Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców	Podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców	Stosunek wykreślonych do funkcjonujących w gminie podmiotów gospodarczych [%]	Punkty świetlne na 1000 mieszkańców	Udział budynków w CBEB, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na paliwa stałe w ogólnej liczbie zgłoszonych do CEEB budynków [%]	Udział obiektów zabytkowych w danej miejscowości w ogólnej liczbie zabytków gminy [%]	Degradacja w sferze społecznej	Degradacja w pozostałych sferach
<b>GINIA<sup>6</sup></b>	<b>18,63</b>	<b>2,33</b>	<b>34,31</b>	<b>19,61</b>	<b>29,41</b>	<b>30,39</b>	<b>21,37</b>	<b>17,04</b>	<b>9,50</b>	<b>9,92</b>	<b>72,92</b>	<b>10,34</b>	<b>31,81</b>	<b>47,90</b>	<b>4,55</b>	<b>11</b>	<b>5</b>
Bożnów	17,44	1,50	10,00	10,00	30,00	20,00	14,23	8,01	8,90	3,56	78,29	7,95	30,73	45,48	12,73	0	1
Bukowina Bobrzańska	23,25	0,95	50,00	0,00	50,00	50,00	11,20	8,40	2,80	5,60	72,83	11,54	76,92	60,15	11,02	4	5
Chrobrów	20,30	1,47	33,33	0,00	66,67	100,00	26,87	26,87	5,97	17,91	59,70	5,00	91,67	61,40	8,45	6	4
Dobre n/Kwisą	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,67	0,37	1	1
Dzietrzychowice	21,20	1,33	33,33	0,00	50,00	50,00	27,17	23,10	10,87	12,23	72,01	15,09	6,98	58,18	16,28	7	4
Marysin	26,00	4,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	50,00	100,00	75,00	1,35	3	4
Gorzupia	18,89	7,41	25,00	0,00	25,00	0,00	11,11	0,00	11,11	0,00	33,33	33,33	0,00	62,50	3,55	3	3
Gorzupia Dolna	17,43	1,39	0,00	100,00	0,00	100,00	36,70	18,35	27,52	9,17	73,39	0,00	0,00	39,62	3,18	5	0
Gryżyce	11,43	4,00	100,00	0,00	100,00	100,00	171,43	171,43	57,14	85,71	57,14	0,00	0,00	11,11	0,49	8	1
Dybów	15,00	8,33	50,00	0,00	100,00	0,00	75,00	75,00	50,00	25,00	25,00	0,00	100,00	18,75	1,71	7	2

<sup>5</sup> Kolorem czerwonym zaznaczono wartości wskaźników mniej korzystne niż średnia dla gminy, a więc świadczące o występowaniu sytuacji kryzysowej w danej dziedzinie.

<sup>6</sup> Wartość referencyjna - wartość wskaźnika dla całej gminy.

Jelenin	18,78	3,00	41,67	41,67	0,00	25,00	35,77	29,81	13,41	17,88	37,26	16,00	95,56	46,35	11,63	8	4
Łoży	17,54	4,24	42,86	0,00	28,57	42,86	22,39	18,66	3,73	14,93	41,04	18,18	28,57	49,43	3,79	6	3
Miodnica	19,03	3,90	38,46	0,00	53,85	38,46	29,85	24,25	13,06	18,66	80,22	9,30	12,16	49,74	9,42	9	2
Nieradza	14,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41,67	50,00	100,00	43,75	0,98	0	3
Kocin	45,83	11,11	100,00	0,00	0,00	0,00	83,33	83,33	41,67	41,67	0,00	0,00	0,00	22,22	1,47	7	1
Pożarów	25,60	3,60	50,00	0,00	50,00	25,00	14,49	14,49	4,83	9,66	86,96	11,11	100,00	56,06	2,08	4	3
Pruszków	25,00	6,45	50,00	50,00	50,00	50,00	33,33	16,67	16,67	16,67	33,33	0,00	0,00	66,67	1,22	9	2
Rudawica	19,06	3,85	50,00	12,50	37,50	25,00	28,13	25,00	15,63	15,63	68,75	18,18	32,73	51,28	2,57	8	4
Stara Kopernia	20,14	3,23	50,00	37,50	0,00	25,00	23,70	18,96	14,22	11,85	40,28	5,88	0,00	44,62	3,55	8	1
Stary Żagań	17,56	0,53	0,00	0,00	0,00	0,00	5,95	2,98	5,95	0,00	110,12	2,70	23,19	38,56	2,94	0	0
Tomaszowo	13,56	1,77	15,38	38,46	15,38	15,38	12,74	10,01	4,55	3,64	100,09	10,91	43,24	18,47	0,00	1	2
Trzebów	19,44	1,62	0,00	66,67	0,00	33,33	6,94	3,47	3,47	3,47	111,11	6,25	13,51	61,80	1,22	3	1

Źródło: opracowanie własne.



Tab. 18 Zestawienie wskaźników dla gminy Żagań i obszaru zdegradowanego.

Wskaźnik	Wartość referencyjna	Wartość wskaźnika dla obszaru zdegradowanego
Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	18,63	19,76
Udział zarejestrowanych bezrobotnych w ogóle mieszkańców gminy [%]	2,33	3,00
Udział długotrwale bezrobotnych w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]	34,31	44,44
Udział bezrobotnych do 25. r.ż. w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]	19,61	15,87
Udział bezrobotnych po 50. r.ż. w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]	29,41	33,33
Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]	30,39	36,51
Osoby korzystające z pomocy społecznej (ogółem) na 1000 mieszkańców	21,37	31,04
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców	17,04	26,69
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców	9,50	12,76
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców	9,92	16,54
Podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców	72,92	56,86
Stosunek wykreślonych do funkcjonujących w gminie podmiotów gospodarczych [%]	10,34	12,24
Stosunek liczby punktów świetlnych wymagających wymiany do ich ogółu [%]	31,81	25,81
Udział obiektów wpisanych do GEZ w danej miejscowości w ogóle obiektów w GEZ	4,55	9,09
Udział budynków opalanych paliwami stałymi (węgiel i węglopodobne) w ogóle budynków zgłoszonych do CEEB [%]	47,90	50,75

Źródło: opracowanie własne.

W **obszar zdegradowany** wchodzi miejscowości: **Chrobrów, Dzietrychowice, Gryżyce, Dybów, Jelenin, Łozy, Kocin, Miodnica, Pruszków, Rudawica i Stara Kopernia.**

Obszar wyznaczony jako zdegradowany zajmuje **11 984,2 ha, tj. 42,63%** powierzchni gminy Żagań. Na terenie tym mieszka **3447 osób, tj. 48,15%** ogólnej liczby mieszkańców gminy.

## II.2 Wyznaczenie obszaru rewitalizacji

Wyznaczając zasięg obszaru rewitalizacji kierowano się następującymi przesłankami, wynikającymi wprost z ustawy o rewitalizacji:

- obszar rewitalizacji to całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk;
- obszar rewitalizacji to obszar o istotnym znaczeniu dla rozwoju lokalnego;

– obszar rewitalizacji nie może obejmować terenów większych niż 20% gminy oraz nie może być zamieszkiwany przez więcej niż 30% mieszkańców gminy.

Stosując wspomniane wyżej zasady, obszar zdegradowany nie może zostać wskazany w całości do rewitalizacji. Uznano, że działania rewitalizacyjne należy skoncentrować na największych miejscowościach gminy, które dysponują potencjałem dla rozwoju lokalnego. Ich rozwój może się przyczynić do poprawy sytuacji w całej gminie, ponieważ jako centra usługowe, administracyjne i społeczne, przyciągają mieszkańców ze wszystkich miejscowości. Z tego względu jako obszar rewitalizacji wybrano część obszaru zdegradowanego obejmującą: **Dzietrychowice, Jelenin i Miodnica**.

Tab. 19 Zestawienie wskaźników dla gminy Żagań i obszaru rewitalizacji.

Wskaźnik	Wartość referencyjna	Wartość wskaźnika dla obszaru rewitalizacji
Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	18,63	19,76
Udział zarejestrowanych bezrobotnych w ogóle mieszkańców gminy [%]	2,33	2,62
Udział długotrwale bezrobotnych w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]	34,31	38,71
Udział bezrobotnych do 25. r.ż. w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]	19,61	16,13
Udział bezrobotnych po 50. r.ż. w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]	29,41	32,26
Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym w ogóle bezrobotnych z terenu gminy [%]	30,39	35,48
Osoby korzystające z pomocy społecznej (ogółem) na 1000 mieszkańców	21,37	30,88
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców	17,04	25,73
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców	9,50	12,35
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców	9,92	15,95
Podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców	72,92	62,27
Stosunek wykreślonych do funkcjonujących w gminie podmiotów gospodarczych [%]	10,34	13,22
Stosunek liczby punktów świetlnych wymagających wymiany do ich ogółu [%]	31,81	28,29
Udział obiektów wpisanych do GEZ w danej miejscowości w ogóle obiektów w GEZ	4,55	33,33
Udział budynków opalanych paliwami stałymi (węgiel i węglopodobne) w ogóle budynków zgłoszonych do CEEB [%]	47,90	51,94

Źródło: opracowanie własne.

Obszar rewitalizacji gminy Żagań zamieszkiwany jest łącznie przez **1943 osoby** (Dzietrychowice - 736 mieszkańców, Jelenin - 671, Miodnica - 536), tj. **27,14% ogółu mieszkańców** gminy. Jego powierzchnia

zajmuje łącznie **5739,9 ha** (Dzietrzychowice - 2189,5 ha, Jelenin - 2276,3 ha, Miodnica - 1274,3 ha), tj. **20,4% powierzchni gminy.**

---

## SPIS TABEL

---

Tab. 1	Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ludności gminy Żagań w 2022 r. [%].	3
Tab. 2	Udział bezrobotnych w ogóle mieszkańców gminy Żagań w 2022 r. [%].	4
Tab. 3	Udział liczby bezrobotnych długotrwale w ogóle bezrobotnych w gminie Żagań w 2022 r. [%].	4
Tab. 4	Udział liczby osób do 25. r.ż. w ogólnej liczbie bezrobotnych w gminie Żagań w 2022 r. [%].	5
Tab. 5	Udział liczby osób po 50. r.ż. w ogólnej liczbie bezrobotnych w gminie Żagań w 2022 r. [%].	5
Tab. 6	Udział liczby osób z wykształceniem podstawowym w ogólnej liczbie bezrobotnych w gminie Żagań w 2022 r. [%].	5
Tab. 7	Korzystający z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców w gminie Żagań w 2022 r.	6
Tab. 8	Korzystający z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców gminie Żagań w 2022 r.	6
Tab. 9	Korzystający z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców gminie Żagań w 2022 r.	7
Tab. 10	Korzystający z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców gminie Żagań w 2022 r.	7
Tab. 11	Przestępstwa i wykroczenia stwierdzone na 1000 mieszkańców w 2022 r. w gminie Żagań. ..... <b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>	
Tab. 12	Podmioty gospodarcze w gminie Żagań na 1000 mieszkańców w 2022 r.	8
Tab. 13	Stosunek wykreślonych do funkcjonujących w gminie Żagań w 2022 r. podmiotów gospodarczych [%].	8
Tab. 14	Stosunek liczby punktów świetlnych wymagających wymiany do ich ogółu na terenie gminy Żagań w 2022 r.	9
Tab. 15	Udział obiektów wpisanych do GEZ w danej miejscowości w ogóle obiektów w GEZ [%].	10
Tab. 16	Udział budynków opalanych paliwami stałymi (węgiel i węglopodobne) w ogóle budynków zgłoszonych do CEEB [%].	10
Tab. 17	Wskaźniki wykorzystane do analizy sytuacji kryzysowej w gminie Żagań.	12
Tab. 18	Zestawienie wskaźników wykorzystanych do wyznaczenia obszaru zdegradowanego w gminie Żagań.	18
Tab. 19	Zestawienie wskaźników dla gminy Żagań i obszaru zdegradowanego.	21
Tab. 20	Zestawienie wskaźników dla gminy Żagań i obszaru rewitalizacji.	22

---

## SPIS RYSUNKÓW

---

Rys. 1 Położenie gminy Żagań na tle powiatu żagańskiego.....	2
Rys. 2 Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ogólnej ludności [%]. .....	3