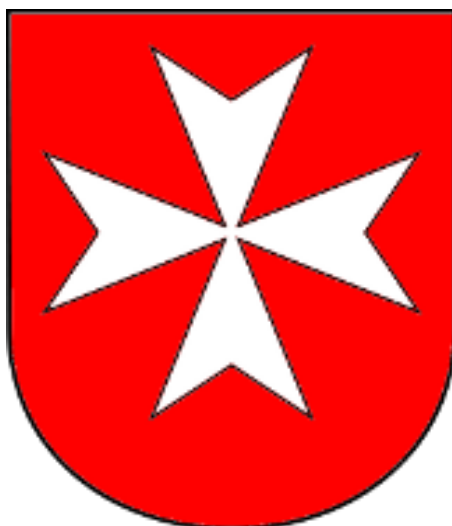


# **WÓJT GMINY ŁAGÓW**

## **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁAGÓW ZE ZMIANAMI**

**(TEKST JEDNOLITY)**

**ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY NR .....2023  
RADY GMINY ŁAGÓW  
Z DNIA ..... 2023 R.**



STUDIUM UCHWALONE UCHWAŁA NR XXXIII/212/02 RADY GMINY W ŁAGOWIE  
Z DNIA 24 CZERWCA 2002 R.

ZMIENIONE UCHWAŁA NR XXIV/146/06 RADY GMINY ŁAGÓW  
Z DNIA 28 LUTEGO 2006 R.

ZMIENIONE UCHWAŁA NR XXXVI/258/10 RADY GMINY ŁAGÓW  
Z DNIA 24 CZERWCA 2010 R.

ZMIENIONE UCHWAŁA NR XVI/171/13 RADY GMINY ŁAGÓW  
Z DNIA 28 MARCA 2013 R.

ZMIENIONE UCHWAŁA NR XXII.163.2016 RADY GMINY ŁAGÓW  
Z DNIA 21 GRUDNIA 2016 R.

**ZMIENIONE UCHWAŁA NR ... . . . . .2023 RADY GMINY ŁAGÓW  
Z DNIA .. ..... 2023 R.**

**ZAWARTOŚĆ STUDIUM**

<b>I</b>	<b>WPROWADZENIE DO STUDIUM</b>	strony
-	Charakterystyka studium	2
-	Aspekty prawne	2
-	Aspekty formalne	2
<b>II</b>	<b>UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
-	Uwarunkowania zewnętrzne	4
-	Uwarunkowania środowiska przyrodniczego	5
-	Uwarunkowania prawne ochrony środowiska przyrodniczego	9
-	Uwarunkowania środowiska kulturowego	12
-	Uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne	20
-	Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną	22
-	Uwarunkowania społeczno – gospodarcze	29
-	Uwarunkowania strukturalne	30
-	Uwarunkowania formalno – prawne	31
<b>III</b>	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
-	Cele przestrzenne	34
-	Główne funkcje	34
-	Infrastruktura techniczna	36
-	Problematyka komunikacyjna	41
-	Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	43
-	Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego	47
-	Realizacja polityki przestrzennej	50
-	Rysunek ujednociony	
<b>IV</b>	<b>DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE</b>	
-	Uchwała Nr XXXIII /212/02 Rady Gminy Łagów z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów,	
-	Uchwała nr VII/49/1999 Rady Gminy Łagów z dnia 25 września 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów,	
-	Komunikat Zarządu Gminy Łagów o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów ogłoszony w Gazecie Lubuskiej w dniu 19 lipca 2001 r.	
-	Wnioski do studium szt. 14,	
-	Opinie właściwych organów szt. 20	
-	Uchwała Nr XVIII/97/08 Rady Gminy Łagów dnia 19 czerwca 2008 w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów w obrębie wsi Łagówek.	
-	Uchwała Nr XXXVI/258/10 Rady Gminy Łagów z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów w obrębie wsi Łagówek.	
-	Uchwała Nr VIII.55.2011 Rady Gminy Łagów dnia 26 sierpnia 2011 w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów /w obrębie wsi Łagów/.	
-	Uchwała Nr XVI.171.2013 Rady Gminy Łagów z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów /w obrębie wsi Łagów/	
-	Uchwała Nr X.71.2015 Rady Gminy Łagów dnia 30 września 2015 w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dla terenu położonego w obrębie wsi Łagów.	
-	Uchwała Nr XXII.163.2016 Rady Gminy Łagów z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dla terenu położonego w obrębie wsi Łagów.	
-	<b>Uchwała Nr XXXV.261.2022 Rady Gminy Łagów z dnia 27 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów, dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu półwyspu z terenem przyległym w Łagowie.</b>	

- **Uchwała Nr ... . ... .2023 Rady Gminy Łagów z dnia ... .. 2023 roku w sprawie uchwalenia *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów*, dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu półwyspu z terenem przyległym w Łagowie.**

## WPROWADZENIE DO STUDIUM

### Charakterystyka studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym, służącym do określenia strategicznego rozwoju przestrzennego gminy Łagów, **na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977)** stanowi dokument zawierający syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego a także funkcjonowania systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej. Określa działania zmierzające do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i te, które mają wywołać pożądane zmiany struktury przestrzennej w określonych obszarach. Uwzględnia uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa. Studium stanowi podstawę do sporządzenia i koordynacji planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów /w obrębie wsi Łagów/ opracowano na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami.

**Celem zmiany studium (2023 r.) jest zmiana przeznaczenia terenu półwyspu z terenem przyległym w obrębie wsi Łagów pod funkcję mieszkalnictwa letniskowego gdyż wg ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów tereny oznaczone są symbolem E2 - obszar lasu do adaptacji, E4 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej - łąki i E5 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej - pola, wyłączone z zabudowy.**

### Aspekty prawne

W celu określenia polityki przestrzennej Rada Gminy w Łagowie podjęła uchwałę Nr VII /49/ 1999 z dnia 29 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów.

Rada Gminy Łagów podjęła uchwałę Nr XVIII/97/08 z dnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów w obrębie wsi Łagówek.

Uchwałą Nr VIII.55.2011 z dnia 26 sierpnia 2011 r. Rada Gminy Łagów zobowiązała Wójta Gminy Łagów do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów /w obrębie wsi Łagów/.

Uchwałą Nr X.71.2015 z dnia 30 września 2015r. Rada Gminy Łagów zobowiązała Wójta Gminy Łagów do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dla terenu położonego w obrębie wsi Łagów.

**Uchwałą Nr XXXV.261.2022 z dnia 27 czerwca 2022 roku Rada Gminy Łagów zobowiązała Wójta Gminy Łagów do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu półwyspu z terenem przyległym w obrębie wsi Łagów, z funkcji ekologicznych pod funkcję mieszkalnictwa letniskowego.**

**Aspekty formalne**

Dokumenty opracowano wykorzystując plany miejscowe, programy i opracowania studialne będące w dyspozycji administracji, instytucji lokalnych i wojewódzkich, w tym: strategię rozwoju województwa lubuskiego, strategię rozwoju gminy Łagów. Studium było konsultowane z radnymi samorządowymi, zainteresowanymi osobami i instytucjami na etapie formułowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przy zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów /w obrębie wsi Łagów/ uwzględniono Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty uchwałą Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 r. oraz Zmianę Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjętą uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r.

**Zespół autorski**

Studium sporządził Zarząd Gminy Łagów.

Prace projektowe powierzone zostały Przedsiębiorstwu Usługowo – Produkcyjnemu „KAPITOL” z Zielonej Góry.

Zespół autorski:

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

arch. Bogdan Rogóż upr. 1085 / 90

Współpraca mgr inż. Kinga Bułhak – Wołkowska

autorska: mgr Jolanta Bułhak – Zdrzalik

arch. Piotr Rogóż

Współpraca: Aleksandra Martin

Zmianę studium w 2016 r. przygotowało Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjne KAPITOL z Zielonej Góry w składzie:

- arch. Bogdan Rogóż nr uprawnień 1085/90 Z-226

- przy współpracy z Studio Autorskie architekt Piotr Rogóż z Wrocławia.

**Zmianę studium w 2023 r. przygotowało PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplińska z Zielonej Góry w składzie:**

**- mgr inż. Marek Czapliński uprawnienia urbanistyczne Nr 1629**

**- arch. Patrycja Czaplińska**

**Zmiany w części tekstowej stanowiącej załącznik nr 4 do uchwały Nr .... ..2023 Rady Gminy Łagów z dnia ... .. 2023r. oznaczono w tekście jednolitym wytłuszczonym drukiem**

**Informacja porządkowa**

## UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### WSTĘP

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

### UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

#### Uwarunkowania strukturalne

Gmina usytuowana jest w centralnej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu świebodzińskiego, w pobliżu pogranicza polsko niemieckiego. Gmina Łągów zajmuje obszar 199,2 km<sup>2</sup>. Graniczy z gminami: od wchodu – Lubrza, od południa – Skąpe, Bytnica, od zachodu – Torzym, od północy Sulęcín.

Przebieg granicy administracyjnej gminy jest mocno zróżnicowany i sztuczny. Prawie w całości nie jest wynikiem naturalnych barier przestrzennych. Połączenia drogowe z przejściami granicznymi w Świecku i Słubicach oraz kolejowym w Kunowicach podnosi atrakcyjność położenia gminy. Niewielka odległość od Berlińskiej aglomeracji pozwala planować rozwój usług i wytwórczości. Walory w postaci dobrej jakości połączeń drogowych wraz z infrastrukturą na trasie z centralnej części Polski na zachód Europy będą stanowić w przyszłości o rozwoju gospodarczym gminy.

#### Uwarunkowania społeczno gospodarcze

Na przestrzeni wieków Łągów jako miasto, a potem wieś, stanowił centrum ekonomiczne i administracyjne otaczającego go obszaru. Funkcje te Łągów zatracił. Strefa oddziaływania wsi Łągów nie wykracza poza granice administracyjne gminy. Z racji pełnienia funkcji ośrodka gminnego swoją siedzibę mają tu instytucje administracyjne obsługujące jedynie mieszkańców gminy.

#### Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

Gmina położona jest w obrębie dużego elementu morfologicznego nazywanego Wysoczyzną Lubuską.

Warunki przyrodnicze nie stanowią naturalnych granic administracyjnych. Jedynym wyjątkiem jest odcinek wzdłuż rzeki Pliszka. Duże kompleksy leśne, przez które ona przebiega stanowią barierę dla powiązań zewnętrznych.

Zlokalizowane na terenie gminy dwa zbiorniki wód podziemnych wykraczają swoim zasięgiem poza granice administracyjne analizowanego terenu.

Na terenie gminy duże powierzchnie objęte są fragmentami Parków Krajobrazowych Łagowskiego i Gryżyńskiego.

W najbliższym otoczeniu Łągowa zachowało się wiele obiektów o dużej wartości kulturowej. Są one zlokalizowane w miastach takich jak: Świebodzin, Międzyrzecz oraz na terenach wiejskich, np. Paradyż, Lubrza, Bytnica.

#### Uwarunkowania techniczne

Gmina powiązana jest z otoczeniem:

- drogą krajową nr 2 ze Świebodziem i przejściami granicznymi w Świecku i Słubicach,
- szlakiem kolejowym o znaczeniu państwowym Poznań-Frankfurt,
- szlakiem kolejowym, samorządowym Toporów-Międzyrzecz (aktualnie nieczynnym),
- linią elektroenergetyczną o znaczeniu regionalnym: GPZ Leśniów Wielki - GPZ Gorzów oraz liniami lokalnymi wychodzącymi z GPZ Świebodzin,
- liniami telekomunikacyjnymi (światłowodami) ze Świebodziem, Bytnicą i Rzepinem,

- radioliniami wychodzącymi ze stacji przekaźnikowej w Jemiołowie.

#### Współpraca zagraniczna i krajowa

Gmina Łagów czynnie uczestniczy w pracach Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr, którego jest członkiem. Łagów kilkakrotnie był miejscem spotkań Konwentu Euroregionu oraz konferencji tematycznych i kulturalnych. Władze samorządowe gminy Łagów współpracują z zaprzyjaźnionymi gminami partnerskimi: Atri z regionu Abruzzo /Włochy/ i Buckow z Brandenburgii /Niemcy/, w zakresie nauki, kultury, sztuki, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki, gospodarki i handlu.

### UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

#### Położenie

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski /Kondracki 1994/ teren gminy Łagów leży w obrębie makroregionu Pojezierza Lubuskiego, wchodząc w skład mikroregionu zwanego Pojezierzem Łagowskim oraz we fragmencie Równiny Torzymskiej. W podziale geobotanicznym /Wojterski 1973/ gmina leży w okręgu Pojezierze Lubuskie, południowa jej część należy do podokręgu Sulęcińsko-Świebodzińskiego, północna tworzy odrębny niewielki podokrąg – Łagowski.

#### Rzeźba terenu

Ukształtowanie terenu jest bardzo zróżnicowane. Południowa i centralna część gminy to stosunkowo płaska równina sandrowa położona na rzędnej ~ 110,0 m.n.p.m. Nie występują tu większe wyniesienia, a różnice wysokości względnej zaobserwować można na krawędziach dolin rzek Pliszka i Konotop w południowo-zachodniej części gminy położonej na wysokości ~ 100,0 m.n.p.m. Poziomy wysoczyzny o przeciętnych rzędnych ~ 130,0 m.n.p.m. zajmują tereny wschodnie i częściowo centralne gminy. Na północ od wsi Pożrzadło na płaskim sandrze usytuowana jest góra Pożrzadelska wynosząca się na 76,0 metrów ponad poziom otaczającego ją terenu. W północnej części gminy dominuje krajobraz wysoczyzny morenowej pagórkowatej z malowniczymi wzgórzami porozcinanymi głębokimi rynnami glacialnymi w tym jeziorami Trześniowskim i Łagowskim. Nachylenie stoków wzgórz dochodzi do 60 %. W efekcie ten obszar posiada podgórski krajobraz. Kulminacyjne wyniesienie występuje w północnej części gminy i wynosi 196,0 m.n.p.m. Na tym obszarze bardzo duże są tu również wysokości względne. Różnica wysokości pomiędzy najwyższymi wzniesieniami, a lustrem jeziora Trześniowskiego dochodzi do 100,0 metrów, a między dnem tego jeziora do ~ 150 metrów. W rejonie wsi Sieniawa licznie występują formy antropogeniczne związane z podziemną i odkrywkową eksploatacją węgla brunatnego i inne wyrobiska poeksploatacyjne. W centralnej części gminy występują nasypy i wykopy jako wynik realizowanej w okresie międzywojennym autostrady.

#### Budowa geologiczna

Głównym czynnikiem mającym wpływ na powstanie krajobrazu miał lądolód wraz z wodami roztopowymi. Na terenie gminy wyróżnić można trzy jednostki o odmiennej budowie geologicznej. Na północy znajduje się obszar wzgórz moreny czołowej spiętrzonej zbudowanej z piasków, żwirów, głazów polodowcowych i glin zwałowych zlodowacenia bałtyckiego, stadiału poznańskiego oraz zaburzonych glacitektonicznych osadów trzeciorzędowych i osadów polodowcowych starszych zlodowaceń. Zaburzenia sięgają do 150,0 m. Po obu stronach jeziora Trześniowskiego znajdują się erozyjne rynny wód roztopowych. Budują je gliny, piaski, żwiry oraz materiały trzeciorzędowe. Osady są zaburzone na skutek działalności glacitektonicznej starszych zlodowaceń. Na południu od Łagowa występują różne poziomy sandrowe zbudowane z materiałów fluwioglacjalnych mułków, piasków, żwirów o miąższości 1÷5 m w warstwie gliny morenowej podścielonej piaskami i żwirami międzylodowcowymi.

## Surowce mineralne

Na terenie gminy rozpoznane są następujące zasoby naturalne:

- węgiel brunatny w rejonie wsi Sieniawa, złożę częściowo wyeksploatowane o miąższości 5÷20 m,
- wody geotermalne, mineralne o temperaturze ~ 200C o składzie chlorkowo-sodowym i bromkowo-borowym w rejonie wsi Łagówek,
- w dolinach rzek Pliszka, Łagowa i Kosobudz występują podkłady torfowiskowe o zróżnicowanej miąższości i dużym zanieczyszczeniu, na pokładach gytii wapiennej i kredy jeziornej,
- piaski i pospółki występują na dużych obszarach sandrowych średnio przydatne dla celów budowlanych,
- w rejonie wsi Niedźwiedź prawdopodobnie występują pokłady gazu ziemnego i ropy naftowej /złoża nie są w pełni rozpoznane/.

**Tereny objęte zmianą studium (2023) obejmuje koncesja nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz”, ważna do dnia 28.04.2023 r. udzielona przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na rzecz PGNiG.**

## Gleby użytków rolnych

Najlepsze gleby występują na północ od Łagowa, gdzie przeważają gleby brunatne wylugowane i pseudobielicowe wytworzone na piaskach gliniastych lekkich i pylastych. Zaliczają się one do kompleksu żytniego bardzo dobrego i pszenno-żytniego oraz żytniego dobrego. Posiadają III klasę bonitacyjną gleb.

Na wschód i zachód od Łagowa przeważają gleby brunatne wylugowane wytworzone z piasku gliniastego lekkiego, zalegające na piaskach słabo gliniastych lub glinie lekkiej. Zaliczają się one do kompleksu żytniego dobrego, posiadają III-IV klasę bonitacyjną.

W południowej i środkowej części gminy przeważają gleby mniej zwarte wytworzone z piasków słabo gliniastych. Tworzą one kompleksy gleb żytnich słabych i bardzo słabych, zaliczane są do V i VI klasy bonitacyjnej.

W dolinach rzek i rynien polodowcowych występują gleby torfowe wytworzone z torfu niskiego oraz gleby murszowe i mułowo-torfowe. Stanowią trwałe użytki zielone średniej i najslabszej klasy.

Udział klas botanicznych w strukturze użytków rolnych wynosi:

- klasy I-III 760,0 ha tj. 12,1 %,
- klasy IV 2601,0 ha tj. 41,4 %,
- klasy V-VI RZ 2916,0 ha tj. 46,5 %.

Obserwuje się stopniową degradację gleb. Część pól uprawnych leży odłogiem, porasta chwastami, spada ich wydajność. Nie wszystkie łąki są koszone, stosunki wodne ulegają pogorszeniu, zanika retencja wody. Sady są opuszczone i zaniedbane, nie mają żadnego znaczenia produkcyjnego. Ponadto w rejonie drogi krajowej nr 2 duże obszary użytków rolnych przeznaczone są pod nowe inwestycje.

## Wody powierzchniowe

Gmina położona jest w zlewni rzeki Odry i odwadniana jest przez rzekę Pliszkę i jej lewobrzeżne dopływy: Łagowę o zlewni 47,7 km<sup>2</sup> oraz Konotop o zlewni 49,8 km<sup>2</sup>.

Sieć rzeczna jest uboga, pomimo iż system hydrograficzny jest rozległy. W krajobrazie dominują jeziora i liczne bezodpływowe zagłębienia. Jeziora położone są w rynnach polodowcowych glacialnych:

- rynna Łagowska, jezioro Trześniowskie /Ciecz/ o powierzchni 185,7 ha i Łagowskie o powierzchni 82,4 ha,
- rynna Czarnej Wody, jezioro Czarne o powierzchni 7,9 ha,
- rynna jeziora Malcz, jeziora Bobrze o powierzchni 8,0 ha i Linie o powierzchni 2,1 km<sup>2</sup>.

Pozostałe inne większe jeziora to: Dziarg /Duże/ o powierzchni 11,6 ha, Małe /Kijewo/ o powierzchni 9,2 ha, bez nazwy /Pegeerowskie/ o powierzchni 3,6 ha. Ogółem jeziora zajmują ponad 300 ha.

Najgłębszym jeziorem Ziemi Lubuskiej i jednym z głębszych w Polsce jest



jezioro, Trześniowskie, którego głębokość maksymalna wynosi 58,8 m. Jezioro Łagowskie jest znacznie płytsze /13,5 m/. Charakterystyczne jest znaczne wydłużenie obu jezior /ponad 14 km/ i niewielka szerokość /mniejsza od 750 m/. Na uwagę zasługuje czystość jezior i rzek która jest od I do II klasy czystości wód. Mniejsze jeziora ulegają zarastaniu poprzez wkraczanie roślinności bagiennej.

#### Wody podziemne

Na terenie gminy znajdują się dwa zbiorniki wód podziemnych. Pierwszy oznaczony nr 144/OWO to rozległy zbiornik śródglinowy obejmujący swym zasięgiem centralną część województwa na linii Zbąszynek - Słubice, w tym znaczną część gminy pomiędzy Łagowem i Toporowem. Jest to zbiornik wód podziemnych o najwyższej ochronie.

Drugi oznaczony nr 148/ONO jako zbiornik w utworach sandrowych rozciągający się na północ od Krosna Odrzańskiego, obejmujący niewielki fragment południowo-zachodni gminy Łagów. Jest to zbiornik wód podziemnych o wysokiej ochronie.

W rejonie wsi Łagówek znajduje się ujęcie wody mineralnej chlorkowo-sodowej, bromkowej i borowej o temperaturze  $\sim 21,8$  °C. Zasoby zatwierdzone decyzją w 1975 roku dla celów eksploatacyjnych wynoszą w kategorii „B” 5,0 m<sup>3</sup>/h, w kategorii „C” 18,0 m<sup>3</sup>/h. Woda pochodzi z osadów jurajskich na głębokości 612,5÷713,3 m, jest dobrze odizolowana od wpływów z powierzchni terenu, strefa zasilania znajduje się w dużej odległości od terenów zainwestowanych. Poziom wody gruntowej na terenie gminy uzależniony jest od budowy geologicznej terenu. Na obszarze wzgórz moreny czołowej w Sieniawie pierwszy poziom wód podziemnych występuje na głębokości 10,6÷39,0 m, w Jemiołowie na głębokościach 7,6÷57,3 m. Podobnie w Łagowie i Łagówku.

Na obszarze sandrowym swobodne pierwsze zwierciadło wody gruntowej występuje w Pożrzadle na głębokości 1,6÷3,0 m, w Gronowie i Stoku na głębokości 17,7-75,0 m. W rynnach polodowcowych, dolinach rzecznych oraz zagłębieniach bezodpływowych wody podziemne zalegają płytko i kontaktują się z wodami powierzchniowymi.

#### Warunki klimatyczne

Obszar gminy, według podziału K. Prawdziwca na rejony klimatyczne Polski, przynależy do Krainy Klimatycznej VII Wzgórz Sulęcińsko-Łagowskich. Klimat gminy podobnie jak całej Wysoczyzny Lubuskiej cechują wpływy klimatu oceanicznego /atlantyckiego/, który powoduje, że masy powietrza wilgotno-morskiego i podzwrot - nikowego napływają głównie z zachodu. Klimat gminy jest, więc stosunkowo łagodny. Roczne amplitudy temperatury wahają się od 20 do 20,5 °C, średnia temperatura roku oscyluje pomiędzy 8 a 8,5 °C, roczne sumy opadów atmosferycznych wahają się pomiędzy 550 a 650 mm, okres wegetacyjny trwa 220-230 dni.

Zima jest łagodna i krótka z nietrwałą szatą śnieżną, lato zaś wczesne i ciepłe. Sezon z temperaturami śnieżnymi wyższymi od 10 °C trwa tu około 170 dni. Na terenie gminy brak jest istotnych źródeł zanieczyszczenia atmosfery.

Można wyróżnić trzy typy klimatu lokalnego:

- obszary sandrowe charakteryzują się korzystnymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi oraz solarnymi o większych amplitudach dobowych temperatury powietrza,
- obszar wzgórz morenowych o korzystnych warunkach termiczno-wilgotnościowych, dobrze przewietrzane i nasłonecznione z miejscami spływu chłodnego powietrza,
- tereny rynien glacialnych i dolin rzecznych cechuje duża wilgotność, inwersyjność, zwiększona częstotliwość występowania mgieł i zastoisk zimnego powietrza.

Na obszarach kompleksów leśnych występuje topoklimat charakteryzujący się mniejszymi spadkami temperatury w nocy niż na powierzchniach sąsiednich.

## Szata roślinna

Według geobotanicznego podziału Polski gmina należy do Krainy Wielkopolsko-Kujawskiej. Lasy pokrywają 58,8 % powierzchni gminy. Szata roślinna jest bardzo zróżnicowana. Największe różnice występują pomiędzy częścią północną i południową gminy.

Na obszarach sandrowych największe powierzchnie /wg typologii leśnej/ zajmują siedliska boru suchego, boru świeżego i boru mieszanego świeżego oraz lokalnie boru wilgotnego, lasu wilgotnego i olsu.

Bór suchy zajmuje gleby bielcowe właściwe, poziom wody gruntowej jest bardzo niski, próchnica rozdrobniona, gatunek panujący sosna, drzewostany mało wartościowe.

Bór świeży występuje na glebach bielcowych właściwych i średnio zbielicowanych, poziom wody gruntowej poza systemem korzeniowym, w drzewostanie przeważa sosna z nieznaczną domieszką brzozy i akacji, jakość drzewostanu średnia.

Bór mieszany świeży zajmuje gleby słabe i średnio zbielicowane, poziom wody gruntowej w zasięgu korzeni drzew, próchnica typu butwiny typowej, dominuje drzewostan sosnowy stosunkowo dobrej jakości w domieszce świerk, dąb, buk, brzoza, akacja, topola, osika, podszyty dość licznie.

Bór wilgotny występuje na glebach murszowych, wysoki poziom wody gruntowej, drzewostan zbudowany z brzozy z udziałem sosny olszy.

Las wilgotny występuje na glebach brunatnych i czarnych, poziom wody gruntowej waha się od 1,0 do 1,5 metra, występuje drzewostan brzoza, olsza, dąb z udziałem świerku, grabu, dobrze jest rozwinięty podszyt.

Ols występuje w obniżeniach terenu rzeki Pliszki i Łagowy na glebach torfowych, wysoki poziom wody gruntowej, często zmienny, próchnica w formie torfu, drzewostan głównie olsza, jesion, brzoza miejscami na małych powierzchniach dąb, jesion, osika, bogaty podszyt.

Siedlisko typu bór wilgotny, las wilgotny i ols występują w obniżeniach terenowych oraz dolinach rzek Pliszki, Łagowa i Konotop.

Na obszarach pagórków morenowych występują bory mieszane z dużymi płatami buczyny. W części północnej od Łagowa po obu brzegach jeziora Trześniowskiego charakterystyczne są lasy bukowe porastające zbocza wzgórz morenowych reprezentujące zbiorowisko ubogiej buczyny. Na zachód od Łagowa rozciąga się kompleks siedlisk reprezentujących las bukowo dębowy pośród dominujących borów sosnowych. Oba typy siedlisk wyróżniają rejon Łagowa spośród innych obszarów Ziemi Lubuskiej.

Ciekawymi elementami szaty roślinnej gminy są torfowiska wysokie i przejściowe w rejonie wsi Łagów, Kosobudz i Żelechów.

Zróżnicowana, ale uboga pod względem ilościowym jest roślinność jezior reprezentowana przez zbiorowiska roślinności wynurzonej i zanurzonej. Występuje szereg rzadkich zbiorowisk związanych z czystymi wodami.

## Fauna

Fauna na terenie gminy nie została dogłębnie przebadana.

W lasach można spotkać:

- ssaki /sarny, jelenie, dziki, zające, lisy, wiewiórki, nietoperze/,
- ptaki /orlik krzykliwy, myszołowy, jastrzębie, kruki, dzięcioły, kukułki, gągoły/,
- gady /żmije, zaskrońce, jaszczurki, gniewosz plamisty/,

Szczególnie bogaty jest świat ptaków reprezentowany przez kilkadziesiąt gatunków śpiewających. Na terenie lasów bukowych można spotkać siniaka i muchołówkę małą.

Na terenach śródpolnych występują:

- ptaki /skowronki, sikory, zięty, wrony, sroki, kawki/,
- ssaki /zające, myszy, krety, nornice, lisy, ryjówki/,
- owady w tym liczne motyle,
- płazy i gady.

Na uwagę zasługują występujące rzadkie chrząszcze /jelonek rogacz i kozioroga dębosza/,

Fauna zbiorników wodnych i wód płynących reprezentowana jest między innymi przez:

- ryby /sielawy, szczupaki, węgorze, okonie, liny, kielbie, pstrągi potokowe/,
- płazy /żaby wodne, ropuchy/,
- ptaki /pliszka górską, zimorodek, bociany, żurawie, perkozy, łyski, krzyżówki, gęgoły/,

Spśród gatunków ptaków występujących w południowej i północnej części gminy na szczególną uwagę zasługuje pliszka górską. Wśród ryb na uwagę zasługuje sielawa występująca w jeziorze Trześniowskim i pstrąg potokowy, który spotykany jest w rzece Pliszka.

#### Warunki budowlane

Na terenie gminy można wyodrębnić cztery obszary zróżnicowanych warunków budowlanych:

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

Warunki korzystne, bez ograniczeń cechują się występowaniem piasków i żwirów średnio ziarnistych zagęszczonych o miąższości 10÷16m, woda gruntową na głębokości większej niż 2.0 mppt, dobrym klimatem. Takie warunki występują w formie kompleksów na rozległych powierzchniach sandrowych w rejonie wsi Łągów, Łągówek, Żelechów, Stok, Gronów, Pożrzadło, Toporów, Jemiołów, Kosobudz, Niedźwiedź.

Warunki korzystne, z ograniczeniami zbudowane są głównie z pyłów, mułków o miąższości do ok. 2.0 m w stanie półzwarłym podście - lonych gruntami sypkimi, woda gruntową na głębokości poniżej 2.0 mppt. Takie warunki występują głównie w rejonie wsi Sieniawa, Jemiołów oraz Toporów.

Warunki mało korzystne to wynik podłoża w postaci glin piaszczystych i pylastych ze skłonnościami do uplastycznienia, oraz piasków gliniastych w stanie zwartym o miąższości od 2.0 m do kilku metrów z wodą gruntową występującą na głębokości 1.0÷2.0 mppt. Jest to niewielki obszar na północ od wsi Sieniawa.

Niekorzystne warunki budowlane to wynik występowania wody do 1.0 mppt, podłoża torfowego, kredy jeziennej oraz podłoża gliniastego i pyłowego, namułowego organicznego o miąższości od 1.0 m do kilku metrów z możliwością uplastycznienia się i zmiany ściśliwości podścielone piaskami rzecznyymi. Warunki klimatyczne są niekorzystne dla zamieszkania. Takie obszary występują głównie wzdłuż rzek Pliszka i Konotop oraz cieków i strumieni.

## UWARUNKOWANIA PRAWNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

#### Prawna ochrona środowiska

Obszarom i obiektom o dużych walorach przyrodniczo– krajobrazowych musi odpowiadać równie wysoki stopień ich ochrony. Stosowane są następujące prawne formy ochrony przyrody:

- ochrona obszarowa,
- ochrona gatunkowa,
- ochrona indywidualna.

Powierzchnia obszarów prawnie chronionych na terenie gminy Łągów wynosi 4507.4 ha tj. 22.6% powierzchni gminy.

#### Rezerwaty przyrody

Rezerwaty przyrody to obszary obejmujące zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym ekosystemy, określone gatunki roślin i zwierząt, elementy przyrody nieożywionej mające istotną wartość ze względów krajobrazowych, przyrodniczych, naukowych i kulturowych. Na terenie gminy utworzono dwa rezerwaty o łącznej powierzchni 84,23ha.

Rezerwat torfowiskowy „Pawski Ług” o powierzchni 34,52 ha położony przy

szosie Łągów – Pożrzadło ok. 2 km na południowy zachód od Łągowa utworzony został w 1970r /MP nr 11/70/ i powiększony rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego w styczniu 2002r. Ochrona objęto torfowisko wysokie, położone w śródleśnym bezodpływowym zagłębieniu. Roślinność stanowi typowy mszar wysokotorfowiskowy porośnięty rzadkimi sosnami i brzożami. Celem ochrony jest zachowanie zbiorowiska roślinności bagiennej i torfowiskowej oraz leśnej.

Rezerwat krajobrazowo – leśny „Nad jeziorem Trześniowskim” o powierzchni 47,73 ha położony na zachodnim brzegu jeziora Trześniowskiego na północ od Łągowa, utworzony został w 1965 r. /MP nr 66/65 /. W południowej części rezerwatu dominuje 100 letnia buczyna, w północnej części lasy mieszane autropogenicznego pochodzenia. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych fragmentu lasu bukowego pochodzenia naturalnego z udziałem buka na krańcowym zasięgu występowania.

### Parki krajobrazowe

Parki krajobrazowe to przestrzennie wydzielone obszary poddane ochronie ze względu na nieprzeciętne właściwości naturalne środowiska przyrodniczego oraz wysokie walory historyczne i kulturowe. Celem ich utworzenia jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnienie tych wartości poprzez racjonalne gospodarowanie.

W celu ochrony walorów przyrodniczych utworzono na terenie gmin: Łągów i Sulęcina decyzjami Wojewódzkich Rad Narodowych Zielonej Góry i Gorzowa Wlkp. w kwietniu 1985r Łagowski Park Krajobrazowy o powierzchni 4929.0 ha oraz otulinę o powierzchni 6612.0 ha. Został on powiększony o pow. 1222.0 ha w 1992r mocą Zarządzenia nr 105 Wojewody Zielonogórskiego.

Na terenie gminy Łągów powierzchnia Łagowskiego Parku Krajobrazowego wynosi 3405,0 ha. Park posiada bogatą rzeźbę polodowcową /wzgórza moreny czołowej/, występują liczne jeziora w tym na terenie gminy Łągów jeziora Trześniowskie /Ciecz/ i Łagowskie, teren porośnięty jest dorodnym drzewostanem bukowym. Na terenie parku znajduje się Łągów, w otulinie znajdują się miejscowości: Jemiołów, Pożrzadło, Czyste, Czartów, Gronów, Stok, Wielopole, Łągówek, Sieniawa, Sieniawa Kopalnia.

Na terenie gmin: Bytnica, Krosno Odrzańskie, Czerwieńsk, Skąpe i Łągów utworzony został 15 kwietnia 1996r Rozporządzeniem Wojewody Zielonogórskiego Gryżyński Park Krajobrazowy. Powierzchnia Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego wynosi 2755 ha a otuliny 20412,5 ha. Na terenie gminy Łągów występuje jedynie otulina GPK o powierzchni 5144,7 ha, głównie są to tereny zalesione. Na terenie otuliny znajdują się miejscowości: Kosobudz, Kłodnica, Troszki, Kosobudki, Zamęt.

Ochronie poddane zostały tereny polodowcowej rynnny rzeki Gryżyna o znacznych walorach krajobrazowych i przyrodniczych nieznacznie zmienionych gospodarką człowieka.

W dniu 29 sierpnia 2011r. uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego wprowadzono następujące zmiany: nazwa Parku została zmieniona na Łagowsko-Sulęciński Park Krajobrazowy, zwiększyła się powierzchnia Parku do 5367,2 ha, zmniejszyła się natomiast powierzchnia otuliny do 6394,7.

**W dniu 23 kwietnia 2018 r. uchwałą Nr XLIV/677/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie Łagowsko – Sulęcińskiego Parku Krajobrazowego (publ. Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2018 r. poz. 1096) m.in., na obszarze objętym strefą A (określoną graficznie w załączniku nr 4 do ww. uchwały) zniesiono zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.**

### Obszary chronionego krajobrazu

Obszary chronionego krajobrazu obejmują wyróżniające się krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów. Mają duże znaczenie ekologiczne i estetyczne. Pełnią rolę otulinową i łącznikową dla parków krajobrazowych,

stanowiąc element wiążący sieć obszarów chronionych w jednolity i ciągły system.

Służą rekreacji we wszystkich ich formach i rolnictwu ekologicznemu. Mają mało zniszczone lub zniekształcone środowisko przyrodnicze, zachowujące zdolność równowagi biologicznej.

Na terenie gminy wyznaczono obszary chronionego krajobrazu Rozporządzeniem Wojewody Zielonogórskiego nr 6 z 10.07.1996 r. obejmujący obszary w rejonie wsi Niedźwiedź, Toporów, Zagórze, w pobliżu wsi Żelechów, Wielopole, oraz wsi Czyste.

Łączna powierzchnia objęta obszarem chronionego krajobrazu wynosi 1089.1 ha.

Działalność gospodarcza na tym obszarze podlega ograniczeniom polegającym głównie na zakazie lokowania obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego i stosowania niszczących form użytkowania przyrody.

#### Pomniki przyrody

Formą ochrony cennych obiektów przyrodniczych jest ich uznanie jako pomniki przyrody

W większości przypadków są to osobliwości dendrologiczne, drzewa rzadkich w Polsce gatunków, drzewa występujące na granicach zasięgów lub poza granicami swoich naturalnych zasięgów. Istotą tej formy ochrony jest prawna opieka nad obiektami przyrodniczymi poprzez zakaz ich niszczenia, usuwania, uszkodzenia.

Na terenie gminy znajdują się 23 pomniki przyrody typu punktowego posiadające następujące numery w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody:

- nr 19 – tulipanowiec – Łagów /OWLP/,
- nr 51 – dąb szypułkowy – Kłodnica
- nr 65, 66 – dęby szypułkowe – Toporów /kościół/,
- nr 494 – topola biała – Łagów /Pawski Ług/,
- nr 495 - dąb szypułkowy – Łagów /zamek/,
- nr 496 – klon pospolity - Łagów /zamek/,
- nr 497, 498 – świerki pospolite - Łagów /zamek/,
- nr 499 – lipa drobnolistna - Łagów /zamek/,
- nr 596 - dąb szypułkowy – Poźrzadło
- nr 719÷726 – lipy szerokolistne – Żelechów /rejon zakładu rolnego/
- nr 727 – buk pospolity - Żelechów /rejon zakładu rolnego/
- nr 821 - lipa drobnolistna – Łagów /ul. Chrobrego/,
- nr 893 – wierzba biała – Jemiołów /osada leśna/,
- nr 894 – dąb szypułkowy - Jemiołów /osada leśna/,

Ponadto znajdują się dwa pomniki przyrody powierzchniowe:

- nr 1994 – park – Łagów /zamek/,
- nr 3082 – park – Toporów /Dom Pomocy Społecznej/.

#### Zespoły przyrodniczo krajobrazowe

Na terenie gminy Łagów brak jest ustanowionych prawnie zespołów przyrodniczo – krajobrazowych tj. terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczo – kulturowych.

#### Użytki ekologiczne

Użytki ekologiczne to zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów siedliskowych takich jak: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska i wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce. Rozporządzeniem nr 2 Wojewody Zielonogórskiego z 6 stycznia 1997r uznano jako użytek ekologiczny na terenie gminy Łagów tereny pod nazwą:

- „Kijewo”, obszar o powierzchni 10.90 ha wpisany do rejestru pod nr 21,
- „Torfowisko Barcikowo”, obszar o powierzchni 3,62 ha

#### Lasy

Regulacja związana z uznaniem za ochronne lasów stanowiących własność

- ochronne
- Skarbu Państwa będących w zarządzie PGL Lasy Państwowe została ustalona Zarządzeniami Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa:
- nr 152 z 13.09.1996 r. dotyczących Nadleśnictwa Bytnica,
  - nr 132 z 09.05.1995 r. dotyczących Nadleśnictwa Świebodzin,
- Uznano za ochronne:
- lasy wodochronne o łącznej powierzchni .....ha w rejonie miejscowości Kijewo, Kosobudki, Zamęt, Kłodnica, Troszki, Kosobudz,
  - lasy glebochronne o powierzchni 848.40 ha w rejonie wsi Poźrzadło, Gronów,
  - lasy nasienne o powierzchni 4.83 ha w rejonie miejscowości Łagów,
  - lasy na stałych powierzchniach badawczych i doświadczalnych o powierzchni 320.38 ha w rejonie miejscowości Łagów, Bracikowo,
  - lasy uzdrowiskowe o powierzchni 211.40 ha w rejonie miejscowości Łagów, Łagówek,
  - lasy obronne o powierzchni 101.54 ha w rejonie wsi Łagówek,
  - lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej o łącznej powierzchni ok. 20.0 ha w rejonie wsi Kijewo.
- Na terenie gminy lasy ochronne zajmują łącznie ..... ha.

- Parki
- Parki mają dużą wartość przyrodniczą w wyniku szczególnych ukształtowań ekosystemów, bogactwa rodzaju i gatunków roślin często oryginalnych drzew tzw. okazów. Podlegają wzmożonej ochronie razem z otoczeniem z tytułu ochrony dóbr kulturowych.
- Parki występują w następujących miejscowościach:
- Łagów – niewielki park przy zamku o pow. ~1.4 ha, właściwie utworzony i zagospodarowany w skład którego wchodzi również drzewa pomnikowe, występujące w rejestrze zabytków pod nr 1996,
  - Toporów – park wiejski przy Domu Pomocy Społecznej o pow. ~4.5 ha zadbane drzewostan w wieku 90÷100 lat i starszy, występuje w rejestrze zabytków pod nr 3082,
  - Żelechów – park wiejski na terenie dawnego PGR o pow. ~0.75 ha w postaci grupy drzew pomnikowych,
  - Niedźwiedź – park wiejski obok zakładu rolnego o pow. ~2.50 ha posiadający urozmaicony drzewostan w wieku ~90 lat, bez okazałych drzew, bardzo zaniedbany,
  - Czyste – niewielki park przy zabudowaniach dawnego PGR, o powierzchni ~ 1,70 ha, niewłaściwie utrzymany,
  - Stok - niewielki park przy zabudowaniach dawnego PGR, o powierzchni ~ 0,56 ha,

## UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Rys historyczny
- Pierwsze nieliczne rozproszone ślady osadnictwa na terenach obecnej gminy Łagów związane są z kulturą łużycką. Później tereny te podlegały różnym wpływom. Ślady osadnictwa słowiańskiego występują po VII w.n.e. Był to obszar pogranicza, o który przez wieki toczyły się walki. Historycznie powiązany był z Ziemią Torzymską i należącym do Śląska rejonem świebodzińskim. Po X w.n.e. historie tych ziem dokumentują źródła archeologiczne oraz przekazy pisemne. Z 1299 roku pochodzi wzmianka o istnieniu grodu warownego położonego na Sokolej Górze w Łagowie. Dziesięć miejscowości, tj. Gronów /1421 r./, Jemiołów /1350 r./, Kosobudz /XIII w./, Łagów /XIII w./, Łagówek /1350 r./, Niedźwiedź /1207 r./, Poźrzadło /XIII w./, Sieniawa /1350 r./, Toporów /XIV w./, Żelechów /1421 r./ posiadają metrykę średniowieczną i rozplanowanie przestrzenne typowe dla tamtego okresu.
- W końcu XII w. i początku XIII w. następuje ekspansja feudałów niemieckich z Brandenburgii na ziemię zaodrzańskie. W roku 1347 Łagów i okoliczne wioski przeszły w ręce Joanitów, którzy w Łagowie budują swoją komandorię,

wznoszą zamek, obwarowania miejskie z dwoma bramami na przesmyku pomiędzy jeziorami. Na stoku Sokolej Góry w latach 1350-1569 powstaje osada. Obszar obecnej gminy tak jak całe tereny brandenburskie poddane zostały procesowi reformacyjnemu /luteranizm/.

Po roku 1742 omawiany teren wszedł w skład Królestwa Pruskiego. Daje się zauważyć intensywny rozwój kolonizacji tych ziem. W 1808 r. Łągów otrzymuje prawa miejskie. Po 1815 r. rozpoczął się kryzys gospodarczy związany z okresem napoleońskim.

Odrodzenie gospodarcze i społeczne nastąpiło około połowy XIX w. Między innymi pobudowano liczne folwarki, kopalnię węgla brunatnego w Sieniawie, linię kolejową Świebodzin-Torzyn ze stacją kolejową w Toporowie, rozwinięto drobne przetwórstwo rolnicze. Na początku XX w. tempo ożywienia gospodarczego zmalało.

Łągów w 1932 r. traci prawa miejskie. Miejscowość staje się stopniowo znanym letniskiem. W 1939 r. wieś liczy 1200 mieszkańców.

W latach 1939-1942 budowano autostradę Frankfurt-Poznań. Inwestycja nie została zakończona.

W 1945 r. Łągów zaszerogowano do rzędu gmin, w 1955 r. zostaje gromadą w ramach powiatu Świebodzin. W 1973 r. nastąpiły kolejne zmiany w podziale administracyjnym polegające na likwidacji powiatu. Łągów zostaje siedzibą gminy w obecnych granicach administracyjnych.

#### Zasoby środowiska kulturowego

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

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

- ochrony prawnej zasobów objętych rejestrem zabytków o wybitnych i dużych wartościach,
- ochrony zasobów objętych ewidencją zabytków, tj. zasobów nie objętych ochroną prawną, a wymagających ochrony ze względu na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
- zasobów innych posiadających znaczenie dla tożsamości kulturowej gminy,
- atrakcyjność i krajobraz gminy.

Wyodrębniono zabytkowe elementy i układy świadczące o tożsamości gminy i miasta, do których zaliczyć należy:

- założenia urbanistyczne,
- obiekty i założenia sakralne,
- obiekty i założenia rezydencjonalne,
- założenia folwarczne,
- zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa,
- obiekty użyteczności publicznej,
- obiekty i urządzenia techniczne i przemysłowe,
- cmentarze,
- zachowana zieleń urządzona,
- miejsca pamięci narodowej,
- zabytki archeologiczne.

#### Obiekty wpisane do rejestru

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

Łągów:

- zamek, nr rej. 23,
- brama Polska, nr rej. 248,
- brama Marchijska, nr rej. 249,
- kościół p.w. św. Jana Chrzciciela, nr rej. 1039,
- dom przy ul. Bolesława Chrobrego 8, nr rej. 1040,
- dom przy ul. Bolesława Chrobrego 21, nr rej. 1041,
- dom przy ul. Kościuszki 1, nr rej. 1042,
- dom przy ul. Zamkowej 1, nr rej. 1043,
- zespół urbanistyczno-krajobrazowy, nr rej. 1994,

Jemiołów:

- dom nr 16, nr rej. 1029,

Kosobudz:

- chata nr 4, nr rej. 1035,

Łagówek:

- kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP, nr rej.1044,

Niedźwiedź:

- kościół p.w. NMP, nr rej. 1051,

Poźrzadło:

- kościół p.w. Zwiastowania NMP, nr rej. 251,
- dom nr 22, nr rej. 1058,
- dom nr 23, nr rej. 1059,

Sieniawa:

- dom nr 6, nr rej. 1063,
- dzwonnica, nr rej.1062,

Toporów:

- założenie zamkowo-pałacowe wraz z parkiem, nr rej. 3082,

Żelechów:

- kościół filialny /wyposażenie/, nr rej. 116/74,
- kościół p.w. św. Stanisława, nr rej. 1031.

**Zasoby objęte  
ewidencją**

Zasoby objęte ewidencją na terenie gminy to:

Bracikowo:

- folwark,

Brzezinki:

- folwark /wyburzony/,

Czernihów:

- folwark,

Czyste:

- folwark, park, spichlerz, pałac, stodoła piętrowa, dom mieszkalny na folwarku,

Gronów:

- układ przestrzenny /owalnica/, dawny zajazd,

Jemiołów:

- układ przestrzenny /owalnica/, dom nr 16,
- kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Św.,

Kłodnica:

- układ przestrzenny /ulicowo-placowy/,

Kosobudki:

- folwark,

Łagów:

- układ przestrzenny /ulicówka/, kościół p.w. św. Jana Chrzciciela, kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Św., plebania, kaplica cmentarna, Brama Polska, Brama Marchijska, zamek, obwarowania w zespole zamkowym, park, wiadukt kolejowy,
- domy przy: ul. Chrobrego 2,3,6,7,8,11÷27,29, ul.Kościuszki1,2,4-9, ul.Mostowej6, ul. Paderewskiego1,7, ul.Sulęcińskiej11, ul. Toporowskiej 9, ul. Zamkowej 4,5,6,



- budynki gospodarcze przy: ul. Chrobrego 4,12,17,23,24, ul. Sulęcińskiej 11, latryna ul. Chrobrego 6,
- dom DW „Bajka” ul. Promenada, dom Ośr. Zdrowia ul. Toporowska 11,
- Łagówek:
  - układ przestrzenny /owalnica/, kościół
  - p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP, remiza strażacka, wiatrak koźlak, dom i zabudowania gospodarcze nr 7,
- Niedźwiedź:
  - układ przestrzenny /owalnica/, kościół p.w. Najświętszej Marii Panny,
- Pasałka:
  - folwark,
- Poźrzadło:
  - układ przestrzenny /ulicowo-placowy/, kościół p.w. Zwiastowania NMP, dwór, park krajobrazowy, domy nr 14,22,23,
- Sieniawa:
  - układ przestrzenny /owalnica/, kościół poewangelicki, dzwonnica, domy nr 6,88, fontanna przy domu nr 88,
- Stok:
  - folwark,
- Toporów:
  - kościół, kaplica grobowa, pałac, park pałacowy, budynek gospodarczy i stodoła w zespole pałacowym, wieża ciśnień, domy przy ul. Kolejowej nr 3,13,
- Troszki:
  - układ przestrzenny /mała owalnica/,
- Wielopole:
  - folwark,
- Zabiele:
  - folwark /rozebrany/,
- Zamęt:
  - osada młyńska,
- Żelechów:
  - pałac, kościół p.w. św. Stanisława bpa, domy nr 12,46.

#### Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy rozpoznane są następujące obszary skupisk osadniczych:

- Jemiołów:
  - cmentarzysko /kultura łużycka/, kamienny wał /późne średniowiecze/,
  - skarb monet /średniowiecze/,
- Łagów:
  - grodziska /XIII-XIV i dwie osady kultury łużyckiej z okresu halsztackiego /wczesna epoka żelaza// nr rej. 44 z 1967r,
  - osady x2 /epoka brązu, kultura łużycka/, osada /późne średniowiecze-nowożytność/, nr rej. 67 z 1968r,
  - ślad osadniczy /późne średniowiecze/, punkt osad –
  - niczy /OWR/,osada /epoka brązu, kultura łużycka/,
  - osada /średniowiecze/, zespół staromiejski i zamek /XIV w./,
  - luźne znalezisko /kultura łużycka/,
- Łagówek:
  - luźne znalezisko /nowożytność/,
- Sieniawa:
  - cmentarzysko /epoka brązu, kultura łużycka/,
  - osada /wczesne średniowiecze/,
- Poźrzadło:
  - ślad osadniczy /późne średniowiecze-nowożytność/,
  - punkt osadniczy /późne średniowiecze-nowożytność/,

- ślad osadniczy /wczesne średniowiecze/,
- ślad osadniczy /kultura łużycka/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- ślad osadniczy /epoka brązu, kultura łużycka/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- punkt osadniczy /późne średniowiecze/,
- punkt osadniczy /późne średniowiecze/,

Toporów:

- punkt osadniczy /epoka brązu, kultura łużycka/, punkt osadniczy /późne średniowiecze/,
- punkt osadniczy /epoka brązu, kultura łużycka/, punkt osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- punkt osadniczy /epoka brązu, kultura łużycka/, punkt osadniczy /pradzieje/, punkt osadniczy /wczesne średniowiecze/, ślad osadniczy /późne średniowiecze/,
- ślad osadniczy /epoka kamienia/, ślad osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /późne średniowiecze-nowożytność/,
- punkt osadniczy /pradzieje/, punkt osadniczy /.../, punkt osadniczy /późne średniowiecze/,

Kosobudz:

- ślad osadniczy /epoka brązu, kultura łużycka/,
- punkt osadniczy /późne średniowiecze-nowożytność/,
- dłubanka /wczesne średniowiecze/,
- ślad osadniczy /OWR.../, punkt osadniczy /późne średniowiecze/,

Niedźwiedź:

- ślad osadniczy /pradzieje/, ślad osadniczy /wczesne średniowiecze/, punkt osadniczy /późne średniowiecze/,
- smolarnia /późne średniowiecze/.

Gmina Łągów nie jest szczególnie nasycona rozpoznanymi stano - wiskami archeologicznymi. Głównie zlokalizowane są one liniowo pomiędzy Toporowem, a jeziorem Bobrze oraz w Łągowie, fragmentarycznie w rejonie Kosobudza, Niedźwiedzia i Wielopola.

Nie można wykluczyć, że osadnictwo na terenie obecnej gminy występowało skąpo w dużym rozrzedzeniu. Obecna sieć osadnicza zapewne stanowi odbicie odleglejszej przeszłości. Stanowiska archeologiczne świadczą o osadnictwie głównie ludności kultury łużyckiej.

Najdogodniejszym miejscem dla rozwoju osadnictwa był przesmyk pomiędzy jeziorami Łągowskim i Trześniowskim. Zamieszkiwała te tereny ludność kultury łużyckiej w epoce brązu, wpływów rzymskich i późniejszych, a szczególnie we wcześniejszym średniowieczu.

## Rozplanowanie przestrzenne

Na terenie gminy występuje duże zróżnicowanie w rozplanowaniu przestrzennym poszczególnych wsi. Wśród występujących układów należy wyróżnić:

## a) owalnica:

- Gronów /XIV w., zmiany w rozplanowaniu XVIII-XX w., historyczny układ mało czytelny/,
- Jemiołów /XIII-XIV w., dobrze zachowany plan pierwotny/,
- Kosobudz /XIII w., zmiany w rozplanowaniu XVIII-XX w., nieco zatarty plan poza historyczną częścią wsi/,
- Łągówek /XIX w., historyczny plan zachowany/,
- Niedźwiedź /XII w., rozwinięcie planu XVI-XIX w., owalnica częściowo zatarta/,
- Sieniawa /XIII-XIV w., zmiany w rozplanowaniu XVIII-XX w., historyczny układ zachowany, w XIX-XX w., powstaje w oddaleniu osada górnicza/,
- Toporów /XIV-XV w., pierwotny plan mocno zatarty XVIII-XIX w., obecnie wielodrożnica/,
- Żelechów /XIII w., zmiany w rozplanowaniu, częściowo zatarty plan/,

- b) ulicówka z placem:
  - Kłodnica /XVIII-XIX w., układ zatarty po wyburzeniu niektórych domów/,
  - Poźrzadło /XIII w., plan nieco zatarty rozbudową XVIII-XIX w./,
- c) rzędówka:
  - Łagów /XIV w., rzędówka pomiędzy bramami, dobrze zachowana, układ mocno rozbudowany w formie wielodrożnej poza centrum historycznym XVIII-XIX w./,
- d) plac:
  - Troszki /XVIII-XIX w., przysiółek placowy, obecnie bezkształtny/,
- e) wsie bez wyraźnego planu:
  - Czyste /pocz. XIX w., osada przy folwarku/,
  - Kosobudki /XIX w., pięknie położony bezkształtny przysiółek/,
  - Stok /XVIII-XIX w., rozbudowany folwark i nowe osiedle po 1945 r./,
  - Zamęt /XIX w., rozproszona dawna osada młynarska/,
- f) założenia folwarczne
  - Bracikowo /XIX w., zabudowa wokół czworobocznego dziedzińca/,
  - Brzezinki /XIX w., czworoboczny dziedziniec zabudowany z trzech stron, obiekty wyburzone/,
  - Pasałka /XVIII w., plan czworoboku z podwórzem, plan dobrze zachowany/,
  - Wielopole /XIX w., zabudowa bez określonego planu, dobudowane osiedle po 1945 r./,
  - Zabiele /XIX w., czworoboczne podwórze zabudowane z dwóch stron, obiekty wyburzone /.

Unikalnością planu przestrzennego wyróżnia się centrum Łagowa wzbogacone walorami krajobrazowymi. Wśród założeń przestrzennych wsi przeważa typ owalnic /osiem miejscowości/. Pozostałe to ulicówka z placem /dwie miejscowości/, plac /jedna miejscowość/. Przestrzennie wyróżniają się również założenia folwarczne.

Zagrożeniem dla historycznych założeń urbanistycznych jest realizacja nowej zabudowy w sposób przypadkowy bez określonych zasad i uwzględnienia wytycznych konserwatorskich. W przypadku wsi Stok, Gronów, Poźrzadło założenia przestrzenne zostały częściowo zmienione w wyniku przeprowadzenia tras komunikacyjnych.

#### Obiekty i założenia sakralne

Obiekty i założenia sakralne na terenie gminy reprezentowane są przez:

- a) kościoły parafialne:
  - Łagów /z 1728 r./,
  - Sieniawa /z 2 poł. XIX w., wieża 1740 r./,
  - Toporów /z ok. poł. XIX w./,
- b) kościoły filialne:
  - Jemiołów /z kon. XVIII w./,
  - Kosobudz /z kon. XIV w./,
  - Łagów /z ok. 1920 r./,
  - Łagówek /z 1767 r./,
  - Niedźwiedź /z ok. 1930 r./,
  - Poźrzadło /z 1766 r./,
  - Żelechów /z 1648 r./,
- c) kaplice:
  - Gronów /kapliczka przydrożna z II poł. XIX w./,
- d) plebanie:
  - Poźrzadło /z 1818 r., obecnie dom mieszkalny nr 22/.

Wszystkie obiekty znajdują się w dobrym stanie technicznym i są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

Wyróżniają się swoją architekturą kościoły szachulcowe w Poźrzadlu i Żelechowie oraz wpisane do rejestru zabytków kościoły w Łagowie, Łagówku, Niedźwiedziu i dzwonnica w Sieniawie.

### Obiekty rezydencjonalne

Obiekty rezydencjonalne reprezentowane są przez:

- a) zamek:
  - Łagów /z II poł. XIV w., rozbudowany w XVI-XVII i XVIII w./,
- b) pałac:
  - Toporów /z przeł. XIX-XX w./,
- c) dwory:
  - Niedźwiedź /z XIX w./,
  - Poźrzadło /z 2 poł. XIX w./,
  - Żelechów /z 2 poł. XIX w./,

Szczególnie cenny zabytek architektoniczny stanowi zamek w Łagowie. Znajduje się w średnim stanie technicznym, wymaga przeprowadzenia prac renowacyjnych.

Wartościowymi obiektami neorenesansowymi są pałac w Toporowie i dwór w Żelechowie.

Stan techniczny analizowanych obiektów jest dość dobry, wszystkie są użytkowane.

### Założenia folwarczne

Na terenie gminy zachowały się następujące założenia folwarczne:

- Bracikowo /XIX w./,
- Brzezinki /XIX w./ /obiekty wyburzone/,
- Czyste /kon. XIX w./,
- Kosobudz /1 poł. XIX w./,
- Łagów /2 poł. XIX w./pocz. XX w./,
- Niedźwiedź /pocz. XX w./,
- Pasałka /XIX w./,
- Poźrzadło /2 poł. XIX w./,
- Sieniawa /ok. poł. XIX w./,
- Stok /pocz. XX w./,
- Toporów /pocz. XX w./,
- Wielopole /kon. XIX w./,
- Zabiele /2 poł. XIX w./ /obiekty wyburzone/,
- Żelechów /kon. XIX w./.

Zabudowania są zazwyczaj z kamienia i cegły, pokryte są dachami dwuspadowymi z dachówki ceramicznej. Poważnym zagrożeniem jest zły stan techniczny wielu obiektów folwarcznych oraz brak użytkowników. Ich układy są częściowo zniekształcone poprzez dobudowy nowych obiektów o architekturze dysharmonizującej z obiektami posiadającymi wartość historyczną. Do najlepiej utrzymanych należy zaliczyć założenia w Kosobudzu, Stoku, Pasałce, Łagowie.

### Zabudowa mieszkaniowa

W sposobie zabudowy mieszkaniowej można wyróżnić następujące formy:

- a) zabudowa rozluźniona:
  - Bracikowo /kon. XIX w., stan dobry/,
  - Gronów /pocz. XX w., większość zabudowy po 1945 r./
  - Stok /lata 20 XX w., stan dobry/,
  - Zabiele /2 poł. XIX-XX w., zespół wyburzony/,
- b) zabudowa zwarta:
  - Poźrzadło /poł. XIX-lata 30 XX w., stan dobry/,
- c) zabudowa rozproszona:
  - Czyste /1 ćw. XIX w., stan dość dobry/,
  - Kłodnica /XIX-XX w., stan średni/,
  - Kosobudki /lata 30 XX w., stan średni/,
  - Pasałka /XIX w., jeden blok mieszkalny, stan dobry/,
  - Zamęt /1 ćw. XX w., stan dość dobry/,
  - Kijewo /1 poł. XX w., stan dobry/,
- d) zabudowa rozproszona kalenicowa:

- Troszki /1 ćw. XX w., stan dość dobry/,
- e) zabudowa liniowa:
  - Wielopole /1 ćw. XX w., nowe osiedle, stan dobry/,
- f) zabudowa zwarta i szczytowa kalenicowa:
  - Jemiołów /1 ćw. XIX w., stan dobry, dysharmonizujące domy po 1945 r./,
  - Kosobudz /1 ćw. XIX w., stan średni, dysharmonizujące domy po 1945 r./,
  - Łagówek /pocz. XIX-XX w., stan średni/,
  - Niedźwiedź /pocz. XX w., stan dobry/,
  - Sieniawa /XIX-XX w., stan dobry/,
  - Toporów /XIX-XX w., stan dość dobry, dysharmonizujące zabudowy/,
  - Żelechów /1 ćw. XX w., stan dobry/,
- g) zabudowa zwarta w centrum poza rozproszona:
  - Łagów /1 poł. XIX-lata 30 XX w., stan średni, nowe domy po 1945 r./.

Znaczna część domów jest z cegły, pokryta dachówką, posiadająca dachy dwuspadowe, niekiedy częściowo otynkowane /opaski wokół drzwi i okien/. Stodoły i obiekty gospodarcze głównie są o murowanej i drewnianej konstrukcji.

Nowa zabudowa mieszkalna wielorodzinna i jednorodzinna na wsiach to przeniesienie wzoru miejskiego w postaci zabudowań w kształcie „pudełka” o płaskim dachu, pozbawionym indywidualnych cech w sposób oczywisty pogarszających efekty zespołów osadniczych.

#### Obiekty i urządzenia techniczne

Obiekty produkcyjne i techniczne o wartości kulturowej są reprezentowane przez:

- a) wieża ciśnień:
    - Jemiołów /ok. 1930 r./ - obiekt o indywidualnym wyrazie architektonicznym, utrzymany w średnim stanie technicznym.
  - b) trafostacje:
    - Kosobudz /1925r./,
    - Niedźwiedź /1925r./,
    - Sieniawa /1925 r./,
- Trafostacje są przykładem architektury urządzeń technicznych z początku XX wieku, znajdują się w średnim stanie technicznym.
- c) piece chlebowe:
    - Troszki /pocz. XX w., 3 sztuki/,
  - d) młyn z oryginalnym wyposażeniem
    - Jemiołów /kon XIXw/

#### Obiekty użyteczności publicznej

Wśród obiektów użyteczności publicznej na terenie gminy wyróżnić należy:

- a) dworce kolejowe:
  - Łagów /I ćw. XX w./,
  - Sieniawa /pocz. XX w./,
  - Toporów /I poł. XX w./.

Obiekty wyróżniają się z otoczenia swoją specyficzną architekturą, utrzymane są w dobrym stanie technicznym, a w przypadku Toporowa dworzec jest świeżo po pracach modernizacyjnych.
- b) szkoły:
  - Sieniawa /z 1920 r., stan techniczny bardzo dobry, pełni dalej swoją funkcję po rozbudowie/,
  - Toporów /pocz. XIX w., obecnie dom mieszkalny nr 21, stan techniczny bardzo dobry/.
- c) remizy strażackie:
  - Jemiołów /pocz. XX w./,
  - Kosobudz /pocz. XX w./,
  - Łagówek /kon. XIX w./,

- Sieniawa /kon. XIX w./,
  - Toporów /pocz. XX w./.
- Wszystkie obiekty są w dobrym stanie technicznym.

### Cmentarze

Z założeń cmentarnych o wartościach historycznych zachowały się:

#### Gronów:

- cmentarz polny, XIX w., użytkowany, wtórne pochówki,

#### Jemiołów:

- ewangelicki, przykościelny, kon. XVIII w.,
- miejsce po cmentarzu ewangelickim z XIX w.,

#### Kosobudz:

- cmentarz wiejski z XIX w., nieużytkowany,

#### Łągów:

- cmentarz wiejski, 1 poł. XX w., użytkowany, wtórne pochówki,
- miejsce po cmentarzu z XIX w.,

#### Łągówek:

- cmentarz wiejski, 1 poł. XIX w., użytkowany, wtórne pochówki,

#### Niedźwiedź:

- cmentarz polny, 2 poł. XIX w., użytkowany, wtórne

#### Pożrzadło:

- pochówki,
- cmentarz wiejski, XIX w., nieużytkowany,

#### Sieniawa:

- cmentarz wiejski, 2 poł. XIX w., użytkowany,

#### Stok:

- cmentarz, XIX w., zlikwidowany po 1945 r., zachowany drzewostan,

#### Toporów:

- cmentarz wiejski, 1 poł. XX w., użytkowany współ-cześnie,

#### Żelechów:

- cmentarz wiejski, 2 poł. XIX w., użytkowany,
- cmentarz przy kościele, XVII w.

Ich stan zachowania jest zróżnicowany. Sześć z nich jest czynnych pozostałe są nieczynne i zaniedbane za wyjątkiem cmentarzy przykościelnych.

### Założenia parkowe

Na terenie gminy wyróżnić należy następujące założenia parkowe:

- Czyste /starodrzew z przełomu XVIII/XIX w./,
- Niedźwiedź /park dworski z XIX w./,
- Łągów /park zamkowy z XIX w./,
- Sieniawa /park dworski z XIX w./,
- Stok /park z XIX w./,
- Toporów /park dworski z XIX w./,
- Żelechów /park z XIX w./.

Parki dworskie w większości przypadków są zapuszczone, a układ przestrzenny zatarty. Wyjątkiem są prawidłowo utrzymane parki w Łagowie i częściowo w Toporowie.

## UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

### Obszary funkcjonalne

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

### Strefy usługowe

Na terenie Łagowa jest wykształcony obszar skoncentrowanej lokalizacji usług ponadpodstawowych. Tę rolę spełnia historyczne centrum dawnego miasta. Zlokalizowane tam usługi tylko wybiórczo zaspakajają potrzeby mieszkańców, ich program związany jest głównie z obsługą turystów.

Funkcję centrum wsi częściowo przejęły tereny położone wzdłuż ulic Chrobrego, 1 Lutego, Kościuszki. Usługi rozmieszczone są przypadkowo, bez

wiodącej myśli przestrzennej i funkcjonalnej. W strefie tej występuje duży program mieszkaniowy, natomiast niedostateczna jest ilość miejsc postojowych, co w znacznym stopniu utrudnia poruszanie się osób pieszych i pojazdów.

W żadnej ze wsi gminy Łagów nie wykształcił się obszar koncentracji usług. Są one w większości przypadkowo rozmieszczone w oddalonych od siebie miejscach / szkoły, placówki zdrowia, boiska sportowe itp. /. Obiekty usługowe usytuowane są na wydzielonych działkach lub wbudowane w partery budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy głównych ciągach komunikacyjnych.

Ograniczona koncentracja usług ma miejsce w przypadku wsi Jemiołów, Pożrzadło, Sieniawa, Toporów. Dla mieszkańców Bracikowa, Czernichowa, Kijewa, Kosobudza, Kosobudek, Kłodnicy, Niedźwiedzia, Troszek, Wielopola, Zamętu dużym utrudnieniem jest usytuowanie usług w znacznej odległości od ich miejsca zamieszkania. Program usług jest skromny i w ograniczonym zakresie zaspakaja lokalne potrzeby mieszkańców.

Wzdłuż drogi krajowej nr 2 duże powierzchnie terenów zostały zagospodarowane przez firmy związane z transportem kołowym i towarzyszącymi usługami.

### Strefy mieszkalnictwa

Na terenach wiejskich dominuje zabudowa jednorodzinna, która w przeszłości miała charakter budownictwa zagrodowego. Charakteryzuje się ona siedliskami zagospodarowanymi budynkami 1÷2 kondygnacyjnymi, zwieńczonymi spadzistymi ceramicznymi dachami, dużymi obiektami gospodarczymi na zapleczu siedlisk oraz ogródkami. Powtarzającą się regułą jest zabudowywanie terenów wzdłuż istniejących cieków wodnych, stawów i dróg lokalnych. Zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej występują w miejscowościach Łagów i Toporów. Zespoły budownictwa wielorodzinnego zlokalizowane są w Niedźwiedziu, Sieniawie, Stoku Toporowie, i Żelechowie. Architektura nowego budownictwa rażąco odbiega od otaczającej zabudowy i psuje estetykę tych wsi. Są to obiekty o płaskich dachach i zunifikowanym wystroju architektonicznym.

Na terenie Łagowa wyraźnie można określić strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Ta pierwsza reprezentowana jest przez starą historyczną zabudowę w rejonie ulic Chrobrego, Kościuszki i nową zabudowa przy ul. Paderewskiego i Mostowej. Nowa zabudowa posiada zróżnicowaną skalę budynków i wystrój architektoniczny, trudno tu się doszukać jakiś zasad, którymi kierowano się przy zagospodarowywaniu tych terenów. Architektura tych zespołów nie podnosi estetyki wsi. Natomiast obiekty „stare” posiadają charakterystyczną indywidualną architekturę, są 1÷3 kondygnacyjne, zwieńczone dachami spadzistymi, często na zapleczu posiadają ogrody..

Przeważający procent powierzchni Łagowa zajmują tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w postaci domów o wys. 1÷2 kondygnacji usytuowanych na wydzielonych działkach. W większości są to domy nowe zlokalizowane na osiedlu „Ogrodowa”, „Podgórna”, „Lecha”, „Kolonja Łagów”. Nowe zespoły cechują małe powierzchnie działek, brak usług towarzyszących i zieleni osiedlowej. Architektura budynków jest w większości mało estetyczna.

### Strefy wytwórczości

W Łagowie, zakłady produkcyjne, składy i magazyny ulokowały się w północnej i wschodniej części wsi. Obiekty i urządzenia, choć znajdują się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie stanowią większego źródła uciążliwości dla mieszkańców.

Sposób zagospodarowania tych terenów cechuje chaos przestrzenny i różnorodność mało ciekawej architektury.

Na terenie gminy w miejscowościach: Bracikowo, Czernichów, Czyste, Gronów, Kosobudz, Łagów, Niedźwiedź, Pasałka, Sieniawa, Stok, Toporów, Wielopole, Żelechów istnieją zespoły dawnych gospodarstw wielkotowarowych i hodowlanych przekształcane na wielkoobszarowe gospodarstwa farmerskie.

Zajmują one duże obszary, ich zabudowa w większości przypadków znajduje się w złym i średnim stanie technicznym.

Część z nich stanowi wartość historyczną i objęta jest ochrona konserwatorska. Na terenie miejscowości Toporów funkcjonuje zakład związany z przetwórstwem drewna /bardzo uciążliwy dla otoczenia/. W Kosobudkach i tzw. „Rybakówce”- sołectwo Łagówek, prowadzona jest działalność w zakresie hodowli ryb. W rejonie wsi Sieniawa są na coraz mniejszą skalę eksploatowane złoża węgla brunatnego. Na terenie gminy zlokalizowanych jest kilkanaście dużych obiektów produkcji drobiarskiej w rejonie miejscowości: Pożrzadło, Czartów, Toporów.

### Strefy rekreacyjne

Duży udział powierzchni zieleni nie urządzonej w postaci lasów stwarza dobre warunki do rekreacji i wypoczynku. Szczególne walory krajobrazowe i przyrodnicze występują na terenie Łagowskiego Parku Krajobrazowego w rejonie Łagowa oraz wzdłuż doliny rzeki Pliszki i doliny Czarnej Wody. Strefa rekreacyjna wyznaczona jest wzdłuż zachodniego brzegu jeziora Dużego w Kosobudzu. Zieleni urządzonej w Łagowie to park przy zamku oraz tereny zieleni publicznej o niewielkich powierzchniach, swobodnie zlokalizowane, bez wzajemnych powiązań w formie ciągów ekologicznych. Park jest dobrze utrzymany i stanowi strefę rekreacyjną.

Na terenie gminy zieleni urządzonej reprezentują parki podworskie w miejscowościach: Czyste, Niedźwiedź, Stok, Toporów, Sieniawa, Żelechów. Parki te zatraciły swój pierwotny charakter, są zdewastowane, wymagają uporządkowania i właściwej opieki.

Obiekty i urządzenia sportowe to głównie boiska i place sportowe w Jemiołowie, Kosobudzu, Łagówku, Niedźwiedziu, Sieniawie i Toporowie nie posiadające zaplecza socjalnego. Tereny usług turystycznych w Łagowie są rozproszone wzdłuż jezior, zajmują niewielkie powierzchnie a ich stan techniczny jest bardzo zróżnicowany.

### Strefy usług komunalnych

Na terenie gminy ujęcia wody znajdują się w większości przypadków w pobliżu zabudowy i mają zachowane bezpośrednie strefy ochronne i nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu. Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku oczyszczalni ścieków w Gronowie i Toporowie.

Dawne wiejskie wysypiska śmieci w Łagówku, Niedźwiedziu, Sieniawie i Toporowie zlokalizowane były poza terenami zainwestowanymi, nie spełniały warunków stawianych tego typu obiektom. Wysypisko śmieci w Gronowie jest usytuowane zbyt blisko wsi i docelowo powinno ulec likwidacji.

Czynne cmentarze w Gronowie, Łagowie, Łagówku, Niedźwiedziu, Sieniawie i Toporowie znajdują się w pobliżu terenów zainwestowanych, ale tylko cmentarz w Sieniawie ogranicza możliwości rozwoju wsi.

## UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

### Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy istnieje 11 ujęć wiejskich, oraz szereg ujęć po byłych zakładach rolnych, natomiast sieć wodociągową posiada 13 miejscowości. Część ludności gminy zaopatruje się w wodę z indywidualnych studni kopanych. Wydajność poszczególnych studni waha się od 1 - 6 m<sup>3</sup>/d.

Ujęcia wiejskie:

- Łagów

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w północnej części miejscowości przy drodze Łagów - Łagówek. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji uzdatniania wody typu Filtrostat.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone Sw-3R ( wykonana w 1981r, o głębokości 90m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{exp} = 199\text{m}^3/\text{h}$ ) i 1R ( wykonana w 1981r, o głębokości 90m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{exp} = 199\text{m}^3/\text{h}$ ) oraz stacja uzdatniania wody.

Studnia nr 3R jest ujęciem zasadniczym a studnia 1R ujęciem awaryjnym.



Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą  $Q = 199\text{m}^3/\text{h}$  przy depresji  $s = 18\text{m}$ .

Na terenie miejscowości istnieją jeszcze dwa ujęcia wody utrzymywane w dobrym stanie technicznym jako ujęcia rezerwowe. Pierwsze ujęcie zlokalizowane jest na osiedlu Podgórna (ujęcie stanowi 1 studnia o udokumentowanych zasobach wynoszących  $20\text{m}^3/\text{h}$  oraz wydajności stacji wodociągowej równej  $20\text{m}^3/\text{h}$ ), drugie we wschodniej części miejscowości na terenach po byłym PGR(ujęcie stanowi 1 studnia o udokumentowanych zasobach wynoszących  $34\text{m}^3/\text{h}$  oraz wydajności stacji wodociągowej równej  $20\text{m}^3/\text{h}$ ),

- Łagówek

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji uzdatniania wody.

Ujęcie stanowi 1 studnia wiercona oraz stacja uzdatniania wody. Ujęcie jest ujęciem awaryjnym dla wodociągu Łagów-Łagówek

Udokumentowane zasoby eksploatacyjne wynoszą  $14\text{m}^3/\text{h}$

Wydajność stacji wynosi  $Q = 14\text{m}^3/\text{h}$ . Ujęcie to jest zachowane jako ujęcie awaryjne.

- Gronów

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji uzdatniania wody.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone oraz stacja uzdatniania wody.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą  $Q = 49\text{m}^3/\text{h}$ , wydajność stacji wynosi  $Q = 30\text{m}^3/\text{h}$ .

Ujęcie to jest ujęciem awaryjnym, mieszkańcy wsi zaopatrywani w wodę są z ujęcia zlokalizowanego na terenie hotelu „Bukowy Dworek”.

- Wielopole

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji wodociągowej.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone SW-1a (wykonana w 1979r, o głębokości 75 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{\text{exp}} = 54\text{m}^3/\text{h}$ ) i SW-2a (wykonana w 1979r, o głębokości 73 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{\text{exp}} = 54\text{m}^3/\text{h}$ ) oraz stacja uzdatniania wody. Studnia 1a jest ujęciem zasadniczym a studnia 2a ujęciem awaryjnym. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą  $Q = 54.0\text{m}^3/\text{h}$  przy depresji  $s = 1.1\text{m}$  i promieniu leża depresji  $R = 80\text{m}$ . Woda wykorzystywana jest na cele konsumpcyjne, gospodarcze oraz do podlewania zieleni.

Wydajność stacji wynosi  $Q = 30\text{m}^3/\text{h}$ .

- Toporów

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości. W odległości ok. 200m od ujęcia zlokalizowany jest budynek SUW.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone Sw -2 (wykonana w 1969r, o głębokości 87 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{\text{exp}} = 40\text{m}^3/\text{h}$ ) i Sw-4 (wykonana w 1981r, o głębokości 91 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{\text{exp}} = 30\text{m}^3/\text{h}$ ) oraz stacja uzdatniania wody. Obie studnie pracują naprzemiennie. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą:

$Q = 80\text{m}^3/\text{h}$  przy depresji  $s = 12\text{m}$  i promieniu leża depresji

$R = 389\text{m}$ . Wydajność stacji wynosi  $Q = 24\text{m}^3/\text{h}$ . Woda ujmowana ze studni tłoczona jest pompą głębinową poprzez wodomierz studzienny i 2 filtry ciśnieniowe do 2 hydroforów (o pojemności  $2500\text{dm}^3$  każdy) do sieci zewnętrznej.

- Jemiołów

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji wodociągowej.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone Sw-1 (wykonana w 1968r, pogłębiona w 1982r, o głębokości 111m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{exp} = 45 \text{ m}^3/\text{h}$ ) i Sw-2 (wykonana w 1977, o głębokości 118 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{exp} = 72.5 \text{ m}^3/\text{h}$ ) oraz stacja uzdatniania wody. Studnia nr 2 jest ujęciem zasadniczym a studnia nr 1 ujęciem awaryjnym. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą  $Q = 72.5 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $s = 4 \text{ m}$  i promieniu leja depresji  $R = 136 \text{ m}$ . Wydajność stacji wynosi  $Q = 24 \text{ m}^3/\text{h}$ .

- Żelechów

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek SUW. Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone Sw -2 (wykonana w 1974r, o głębokości 55 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{exp} = 21 \text{ m}^3/\text{h}$ ) i Sw-3 (wykonana w 1987r, o głębokości 52 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{exp} = 34 \text{ m}^3/\text{h}$ ) oraz stacja uzdatniania wody. Studnia nr 3 jest ujęciem zasadniczym a studnia nr 2 ujęciem awaryjnym. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą  $Q = 34 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $s = 21 \text{ m}$  i promieniu leja depresji  $R = 262 \text{ m}$ .

- Niedźwiedź

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w północnej części miejscowości, na terenie po byłym PGR. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek SUW.

Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone Sw-1 (wykonana w 1978r, o głębokości 55 m) i Sw-2 (wykonana w 78r, o głębokości 55 m) oraz stacja uzdatniania wody. Obie studnie pracują naprzemiennie.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą

$Q = 54 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $s = \text{ok. } 7\text{m}$ .

Wydajność stacji wynosi  $Q = 30 \text{ m}^3/\text{h}$

- Sieniawa

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek SUW. Ujęcie stanowią 2 studnie wiercone Sw-1z (wykonana w 1988r, o głębokości 44 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{exp} = 61 \text{ m}^3/\text{h}$ ) i Sw-2 (wykonana w 1970, o głębokości 68 m i wydajności eksploatacyjnej  $Q_{exp} = 61 \text{ m}^3/\text{h}$ ) oraz stacja uzdatniania wody. Studnia nr 1z jest ujęciem zasadniczym a studnia nr 2 ujęciem awaryjnym. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B” wynoszą  $Q = 61 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $s = 45 \text{ m}$  i promieniu leja depresji  $R = 187\text{m}$ .

Wydajność stacji wynosi  $Q = 54 \text{ m}^3/\text{h}$ .

- Czyste

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w południowej części miejscowości. W centrum wsi ok. 200m od ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji uzdatniania wody.

Ujęcie stanowi 1 studnia wiercona oraz stacja uzdatniania wody. Ujęcie zaopatruje w wodę mieszkańców wsi, woda wykorzystywana jest na cele konsumpcyjne, gospodarcze oraz do podlewania zieleni. Udokumentowane zasoby eksploatacyjne wynoszą  $Q = 48 \text{ m}^3/\text{h}$ , wydajność stacji wynosi  $Q = 24 \text{ m}^3/\text{h}$ .

- Sieniawa Kopalnia (Fabryczka)

We wszystkich ujęciach wiejskich jakość wody jest okresowo kontrolowana przez laboratorium PSSE w Świebodzinie. We wszystkich ujęciach wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej, jako pasy terenu wyгородzone siatką i oznakowane. Tereny Ujęć są ogrodzone i użytkowane zgodnie z obowiązującymi zasadami.

Ujęcia zakładowe:

- Stok

Ujęcie wiejskie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości. W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zlokalizowany jest budynek stacji uzdatniania wody.

Ujęcie stanowi 1 studnia wiercona oraz stacja uzdatniania wody. Udokumentowane zasoby eksploatacyjne wynoszą  $Q = 48 \text{ m}^3/\text{h}$ , wydajność stacji wynosi  $Q = 30 \text{ m}^3/\text{h}$ .

- Sieniawa Kopalnia (Osiedle Górnicze),
- Łągów (ujęcie po byłym PGR)
- Gronów (ujęcia należące do hotelu „Bukowy Dworek”).

Na terenie gminy występuje jeden wodociąg grupowy, 9 wodociągów zbiorowych oraz 3 wodociągi zakładowe.

Wodociągi grupowe należące do Urzędu Gminy w Łagowie:

- Łągów – Łągówek

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego w północnej części miejscowości przy drodze Łągów - Łągówek. Sieć wodociągowa dostarcza wodę do dwóch miejscowości i wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur PCV w zakresie średnic  $\varnothing 220-90 \text{ mm}$ . Trasa sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości od 1.50 do 1.70m. Wodociągi zbiorowe należące do Urzędu Gminy w Łagowie:

- Jemiołów:

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur AC, OC i PCV w zakresie średnic  $\varnothing 160-65 \text{ mm}$ . Trasa sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości od 1.50 do 1.70 m.

- Sieniawa:

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur AC i OC w zakresie średnic  $\varnothing 100 - 65 \text{ mm}$ . Trasa sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości od 1.50 do 1.60 m.

- Wielopole:

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur AC i OC w zakresie średnic  $\varnothing 80-65 \text{ mm}$ . Trasa sieci wodociągowej przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości od 0.8 do 1.7 m.

- Niedźwiedź:

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur AC, OC i PCV w zakresie średnic  $\varnothing 100 - 65 \text{ mm}$ . Trasa sieci wodociągowej przebiega częściowo wzdłuż istniejących dróg oraz przez tereny byłego PGR. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości od 1.50 do 1.60 m.

- Żelechów:

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur AC i OC w zakresie średnic  $\varnothing 80-50 \text{ mm}$ .

Trasa sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości od 0.8 do 1.7 m.

- Toporów:

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur AC i PCW w zakresie średnic  $\varnothing 80-65 \text{ mm}$ . Trasa sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg, nie obejmuje terenu całej miejscowości. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości od 1.50 do 1.60 m.

- Gronów:

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie hotelu „Bukowy Dworek” wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur azbestowo-cementowych w zakresie średnic  $\varnothing 110-90 \text{ mm}$ . Trasa

sieci wodociągowej przebiega wzdłuż istniejących dróg.  
Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości ok. 1.5m.

- Czyste:

Sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia zlokalizowanego na terenie wsi. Wykonana została jako sieć otwarta rozgałęźna głównie z rur stalowych w zakresie średnic  $\varnothing 50$  mm. Sieć wodociągowa została ułożona na głębokości ok. 1.5m.

Na sieciach w celu zapewnienia odpowiednich warunków przeciw pożarowych zainstalowano hydranty i źródła.

Wodociągi zakładowe:

- Stok,
- Sieniawa Kopalnia,
- Łagów.

Pozostałe miejscowości nie posiadają własnych wodociągów, mieszkańcy zaopatrują się w wodę z własnych studni kopanych. Oprócz wyżej wymienionych ujęć, na terenie gminy znajduje się szereg studni nie powiązanych ze zorganizowanym systemem ujmowania i dostarczania wody.

Studnie te mogą służyć jako ujęcia rezerwowe, w razie awarii wodociągów.

W chwili obecnej ujęcia wiejskie nie posiadają aktualnych opracowań, w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych. Konieczność ustanowienia stref ochronnych wynika z ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r, która obowiązuje od dnia 1 stycznia 2002r.

#### Gospodarka ściekami

Na terenie gminy istnieją dwa systemy kanalizacyjne oraz dwie oczyszczalnie ścieków w Gronowie i Toporowie. W pozostałych miejscowościach brak jest zorganizowanej gospodarki ściekami. Brak jest systemów kanalizacyjnych oraz oczyszczalni ścieków obsługujących zespoły jednostek osadniczych. We wszystkich miejscowościach gminy ścieki odprowadzane są do najbliższych cieków bez oczyszczania, bądź gromadzone w bezodpływowych zbiornikach, a następnie wywożone na oczyszczalnię w Gronowie. Ścieki deszczowe z istniejących dróg w przeważającej części odprowadzane są powierzchniowo do najbliższych cieków. W niektórych miejscowościach wybudowano odcinki kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem ścieków do istniejącego cieku, ale bez większego znaczenia i nie rozwiązujące problemów zanieczyszczenia wód.

W miejscowości Gronów wybudowana jest, mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków, o przepustowości 760m<sup>3</sup>/d. Założono strefę ochrony sanitarnej o szerokości ok. 300 m wokół ogrodzenia. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rz. Łagowa. Obecnie na terenie wsi nie ma wybudowanej kanalizacji sanitarnej, do oczyszczalni dopływają ścieki z miejscowości Łagów. Na terenie wschodniej części Łagowa a także Koloni Łagów istnieje wybudowana grawitacyjna kanalizacja sanitarna. Na terenie zachodniej części Łagowa wybudowano kanalizację sanitarną typu podciśnieniowego odprowadzającą ścieki do stacji podciśnieniowej zlokalizowanej w rejonie kina przy ul. Chrobrego, dalej ścieki transportowane są przez rurociąg tłoczny do układu kanalizacji grawitacyjnej w rejonie ul. Zamkowej i nim do istniejącej przepompowni ścieków przy ul. Łazienkowej. Przepompownia ta transportuje ścieki sanitarne z terenu całego Łagowa do oczyszczalni w Gronowie. Rurociągi podciśnieniowe wykonane są z rur z PE w zakresie średnic DN90 do 200. Rurociąg tłoczny od stacji podciśnieniowej do przepompowni wykonany jest z rur z PE o średnicy DN160.

W miejscowości Toporów wybudowana jest, mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków, o przepustowości 400m<sup>3</sup>/h.

Założono strefę ochrony sanitarnej o szerokości 300 m. wokół ogrodzenia. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rz. Pliszka. Systemem kanalizacji grawitacyjno tłocznej objęta jest tylko część miejscowości.

Gospodarka odpadami	<p>Na terenie gminy Łągów brak jest legalnych wysypisk odpadów komunalnych. Odpady z terenu całej gminy składowane są na wysypisku w Jeziorach na terenie gminy Świebodzin.</p> <p>Wszystkie działające w przeszłości wysypiska zostały zlikwidowane i poddano je rekultywacji.</p>
Zaopatrzenie w ciepło i gaz	<p>Obecnie na terenie gminy brak jest zorganizowanego systemu ciepłowniczego, lokalne kotłownie posiadały jedynie większe gospodarstwa rolne, z których, zasilane w ciepło były własne obiekty zakładowe i przyległe budynki wielorodzinne. W chwili obecnej większość tych kotłowni nie jest użytkowana, o ich stanie technicznym brak konkretnych informacji. Pozostali mieszkańcy posiadają ogrzewanie z własnych lokalnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Przez teren gminy nie przebiega żaden odcinek gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia. Żadna miejscowość gminy nie posiada gazu ziemnego, odbiorcy korzystają jedynie z gazu bezprzewodowego propan-butan. Obszar gminy objęty jest gazyfikacją bezprzewodową.</p>
Zaopatrzenie w energię elektryczną	<p>Gmina Łągów zaopatrywana jest w energię elektryczną z GPZ w Świebodzinie- stacja 110/15kV. Przez gminę przebiega linia 220 kV relacji GPZ Leśniów Wielki – GPZ Gorzów Wielkopolski o znaczeniu krajowym, która nie jest powiązana z lokalnym systemem.</p> <p>Rozsył energii elektrycznej odbywa się liniami SN 15 kV.</p> <p>W przeważającej części są to linie napowietrzne, jedynie w Łagowie fragmenty są skablowane. Ciągi główne przesyłu energii elektrycznej wykonane są liniami SN 15 kV o przekrojach AFL-70 mm<sup>2</sup> i AFL – 50 mm<sup>2</sup>. Odgałęzienia zasilające stacje w terenie wykonane są liniami AFL – 35 mm<sup>2</sup> i AFL – 25 mm<sup>2</sup></p> <p>Dystrybucja energii elektrycznej do odbiorców odbywa się ze stacji transformatorowych SN 15/0.4 kV typu wieżowego i słupowego, siecią rozdzielczą nn – 0.4 kV w przeważającej mierze napowietrzną.</p>
Telekomunikacja	<p>Abonenci z terenu gminy obsługiwani są z centrali telefonicznej w Łagowie i Toporowie, które współpracują z centralą nadrzędną w Świebodzinie.</p> <p>Liczba poszczególnych abonentów telefonicznych w 2000 r. wynosiła 865 abonentów, co daje wskaźnik 161,5 liczby telefonów na 1000 mieszkańców.</p> <p>Stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane są w rejonie wsi Gronów, Poźrzadło, Toporów oraz na terenie stacji PKP w Toporowie.</p> <p>Ponadto funkcjonują systemy radiotelefonicznej łączności niepublicznej /PKP, Lasy Państwowe, wojsko/.Przez teren gminy przebiegają światłowodowe linie kablowe relacji Bucze – Żelechów – Łągów – Gronów – Poźrzadło – Toporów – Niedźwiedź stanowiące część infrastruktury telekomunikacyjnej TP S.A o długości 21.5 km.</p> <p>Na terenie działają Urzędy Pocztowe w Łagowie, Toporowie i Sieniawie.</p>
Cmentarze	<p>Na terenie gminy użytkowane są cmentarze w Łagowie, Gronowie, Łągówku, Niedźwiedziu, Sieniawie, Toporowie i Żelechowie. Ich powierzchnie zabezpieczają docelowe potrzeby z wyjątkiem miejscowości Łągów gdzie przewidziano dodatkowa lokalizacje. Cmentarze są właściwie utrzymane i zadbane oraz ogrodzone. Kaplice cmentarne posiadają cmentarze w Łagowie, Sieniawie i Toporowie.</p>
Układ komunikacyjny Komunikacja kołowa	<p>System komunikacyjny gminy tworzą sieć dróg kołowych, kolejowych i pieszych</p> <p>Przez teren gminy przebiega droga o znaczeniu krajowym oznaczona nr 2 relacji Terespol-Warszawa-Poznań-Świecko na odcinku długości 8 km, przebiegająca przez wsie Gronów i Poźrzadło. Utrzymana jest w średnim stanie technicznym, skrzyżowania z innymi drogami kołowymi i linią kolejową</p>

Toporów-Międzyrzecz są jednopoziomowe, jezdnia posiada nawierzchnię asfaltową. Obserwuje się na niej duże obciążenie ruchem ciężarowym i osobowym, który również stanowi dużą uciążliwość dla wcześniej wymienionych wsi.

Na terenie gminy brak jest dróg o znaczeniu wojewódzkim. Funkcjonują drogi o znaczeniu powiatowym w relacjach:

49142 - Kosobudki-Toporów,  
49303 - Skąpe-Toporów,  
49305 - Gronów-Łagów-Sieniawa,  
49306 - Pożrzadło-Jemiołów,  
49315 - granica powiatu /Drzewce/ -Kosobudki,  
49318 - granica powiatu/stacja kolejowa Drzewce/-Kosobudki,  
49320 - Bucze-Żelechów-Łagów,  
49321 - Sieniawa-Żelechów,  
49324 - Bucze-Zagórze-Niedźwiedź,  
49325 - Jordanowo-Staropole-granica powiatu,  
49327 - Kłodnica-Przełazy.

Łączna ich długość wynosi 75,0 km w tym drogi o nawierzchni twardej 58,4 km, drogi o nawierzchni gruntowej 16,6 km. Nie wszystkie posiadają wymagane parametry techniczne.

Układ dróg kołowych uzupełniają drogi gminne w relacji:

4921001 - od drogi nr 49306 – do Gronowa  
4921002 - Łagówek-Sieniawa /do szybu/,  
4921003 - Łagówek-do drogi Sieniawa-Łagów,  
4921004 - Łagówek-Trzęśniówek,  
4921005 - Toporów-Kosobudz,  
4921006 - Pożrzadło-Jemiołów-Trzęśniówek,  
4921007 - Jemiołów-granica gminy,  
4921008 - Jemiołów-do drogi nr 49306,  
4921009 - od drogi nr 49306-Koryta,  
4921010 - Bucze-Toporów,  
4921011 - Żelechów-Nowa Wioska,  
4921012 - Gronów-Żelechów,  
4921013 - Zagaje-Wielopole,  
4921014 - Buczyna-Sieniawa,  
4921015 – Zagórze-Toporów  
4921016 - Kosobudz-Bytnica,  
4921017 - Gryżyna-Kosobudz,  
4921018 - Czyste-Zamęt,  
4921019 - Toporów-Gronów,  
4921020 - Żelechów-do drogi Bucze-Toporów,  
4921021 - Brzezinki-Czyste,  
4921024 - Toporów-Zagórze,  
4921025 - Pożrzadło-Malutków.

Łączna długość dróg gminnych wynosi 92 km w tym o nawierzchni twardej 24 km, o nawierzchni gruntowej 68 km.

Potrzeby techniczne użytkowników dróg kołowych zaspakajane są przez infrastrukturę reprezentowaną przez :

- przystanki autobusowe w Łagowie /pięć/, Jemiołowie, Sieniawie /trzy/, Czyste, Kosobudzu, Łagówku, Niedźwie dziu, Toporowie, Żelechowie, Wielopolu, Stoku, Grono- wie /pięć/, Pożrzadle,
- stacje paliw w Łagowie, Gronowie, Pożrzadle.

Te dwie ostatnie posiadają myjnie dla samochodów osobowych.

Natomiast w Gronowie istnieje zakład oferujący myjnię dla samochodów ciężarowych oraz wulkanizację opon.

b) samorządowym - relacji Toporów-Łagów-Międzyrzecz.

Linia kolejowa o znaczeniu państwowym posiada charakter międzynarodowy, a na której przewozi się dużo ładunków, i z którego korzystają duże grupy pasażerów. Szlak ten jest zelektryfikowany, dwutorowy po modernizacji pozwalającej na zwiększoną szybkość pociągów. Jej długość wynosi 8,5 km.

Linia kolejowa o znaczeniu samorządowym jest jednotorowa i nieużywana, tory są w złym stanie. Jej długość wynosi 16,5 km.

W Toporowie znajduje się stacja kolejowa posiadająca rozbudowaną bocznice o długości 220 m. Obiekty są po modernizacji utrzymane w dobrym stanie technicznym.

Przy linii samorządowej znajdują się nieczynne przystanki kolejowe w Gronowie, Łagowie i Sieniawie z bocznicami. Do przystanku w Sieniawie doprowadzona jest kolejka dawnej Kopalni Węgla Brunatnego

#### Komunikacja piesza

Na terenie gminy wytyczonych jest pięć szlaków pieszych:

- pierwszy to trasa o znaczeniu regionalnym, która rozpoczyna się w Świebodzinie, przebiega przez Niesulice, Przełazy, Mostki, Bucze, Żelechów, Łagów, Czarne, Sieniawę, Boryszyn, Gościkowo i kończy się w Rokitnie. Szlak wybitnie nadaje się na kilkudniową wędrówkę, jego długość wynosi 58,0 km,
- godny polecenia jest malowniczy i zróżnicowany krajobrazowo szlak pieszy biegnący lasami wzdłuż rzeki Pliszki od Łagowa do dworca PKP Drzewce. Trasa przebiega obok jeziora Łagowskiego poprzez wzgórze Pożrzadelskie, Pożrzadło i Czartów,
- wyznaczona jest ścieżka przyrodnicza służąca poznawaniu gatunków roślin i zwierząt w ich naturalnym środowisku wytyczona w pobliżu Łagowa na zachód od jeziora Łagowskiego przebiegająca wzdłuż rezerwatu „Pawski Ług” i torfowiska. Jej długość wynosi 4,5 km,
- oznakowana jest ścieżka przyrodnicza pod nazwą „Sokola Góra” prowadząca wokół Sokolej Góry w pobliżu Łagowa
- bardzo atrakcyjny jest szlak pieszy wokół brzegów jeziora Trześniewskiego wraz z odgałęzieniem w stronę jeziora Buszno.

#### Komunikacja rowerowa

Oznakowany jest szlak rowerowy prowadzący od Łagowa do uroczyska Lubniewsko o długości 25,6 km przebiegający obok wsi Łagówek i rezerwatu przyrody „Buczyna Łagowska”, oraz szlak prowadzący z Łagowa nad Pliszką w kierunku kolonii Raków nad jezioro Malcz.

#### Komunikacja konna

Aktualnie na terenie gminy brak jest oznakowanych i urządzonych ścieżek konnych

## UWARUNKOWANIA SPOŁĘCZNO GOSPODARCZE

## Demografia

Zmiany wielkości liczby ludności gminy Łągów w ubiegłych latach kształtowały się w sposób następujący:

- 1977 r. - 5288 osób,
- 1982 r. - 5311 osób,
- 1987 r. - 5538 osób,
- 1997 r. - 5548 osób,
- 2000 r. - 5500 osób,
- 2001 r. - 5493 osoby /czerwiec/.

Na przestrzeni lat 1987÷2000 liczba ludności gminy nieznacznie się zmniejszyła, co świadczy o ustabilizowanej sytuacji demograficznej. Wcześniej sytuacja była odwrotna, obserwowano umiarkowany wzrost ludności.

Gęstość zaludnienia na 1 km<sup>2</sup> aktualnie wynosi 27,6 osób i zbliżona jest do średniej wojewódzkiej terenów wiejskich, która wynosi 27 osób/km<sup>2</sup>.

Najwięcej osób /wg stanu na koniec czerwca 2001 r./ zamieszkuje w Łagowie /1652/, następnie kolejno w Sieniawie /982/, Toporowie /828/, Żelechowie /367/, Niedźwiedziu /326/, Jemiołowie /304/.

Według stanu z 1987 r. w poszczególnych wsiach zamieszkiwało osób: Łągów /1595/, Sieniawa /1045/, Toporów /833/, Żelechów /394/, Niedźwiedź /337/, Jemiołów /352/. Zmiany są niewielkie, powiększyła się jedynie liczba osób zamieszkujących wieś Łągów. Przyrost naturalny równoważony jest zgonami, a ruchy migracyjne są niewielkie.

## Infrastruktura społeczna

Na poziom standardu życia mieszkańców duży wpływ ma sytuacja w zakresie infrastruktury społecznej.

### Oświata.

Obecnie na terenie gminy funkcjonują:

- Gimnazjum w Łagowie /10 oddziałów, uczęszcza 237 uczniów/,
- szkoły podstawowe w:
  - a) Łagowie /12 oddziałów, uczęszcza 261 uczniów/,
  - b) Sieniawie /6 oddziałów, uczęszcza 90 uczniów/,
  - c) Toporowie /6 oddziałów, uczęszcza 84 uczniów/,
- oddziały przedszkolne przy szkołach w:
  - a) Sieniawie /1 oddział, uczęszcza 14 dzieci/,
  - b) Toporowie /1 oddział, uczęszcza 10 dzieci/,
- oddział przedszkolny przy przedszkolu w Łagowie /1 oddział, uczęszcza 18 dzieci/,
- Przedszkole w Łagowie /3 oddziały, uczęszcza 58 dzieci/.

Do szkół podstawowych uczęszcza 435 uczniów, do oddziałów przedszkolnych 42 dzieci, do przedszkoli 58 dzieci. Dla porównania w 1987 r. placówki te zapewniały miejsca dla odpowiednio 787 uczniów i 244 dzieci. Likwidacji uległo przedszkole w Toporowie. Obiekty aktualnie funkcjonujące znajdują się w średnim stanie technicznym.

### Zdrowie

Do czasu przekształceń wywołanych reformą opieki zdrowotnej na terenie gminy działały /wg stanu z 1987 r./ ośrodki zdrowia w Łagowie /4 gabinety/ i w Toporowie /2 gabinety/ oraz apteka w Łagowie. W wyniku przeprowadzonej reformy działają:

- w Łagowie praktykę lekarza rodzinnego prowadzą trzej lekarze dysponujący 4 gabinetami,
- w Toporowie punkt medyczny dysponuje jednym gabinetem,
- w Toporowie Dom Pomocy Społecznej, w którym opieką objętych jest 57 osób,
- w Łagowie apteka.

Obiekty znajdują się w dobrym stanie technicznym.

### Kultura

Kulturę w gminie reprezentują:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Łagowie,
- Kino "Świtez" dysponujące 165 miejscami,



- świetlice wiejskie w: Łagowie, Łagówku, Sieniawie, Żelechowie, Gronowie, Jemiołowie, Pożrzadle, Toporowie, Niedźwiedziu, Kosobudzu.
- amfiteatr w Łagowie mieszczący do 2000 widzów,

Wymienione placówki funkcjonowały również w 1987 r. Zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy. W większości przypadków obiekty utrzymane są w dobrym stanie technicznym.

#### Sport i wypoczynek

Na terenie gminy zlokalizowane są boiska sportowe w Łagowie, Jemiołowie, Kosobudzu, Łagówku, Niedźwiedziu, Sieniawie i Toporowie. Obiekty zabezpieczają w minimalnym stopniu potrzeby. Wyróżnia się boisko w Sieniawie. Działają dwa kluby sportowe, tj. "Brunatni" w Sieniawie i "Błękitni" w Toporowie. Bazę pobytowo-turystyczną reprezentują 17 obiektów w tym 3 hotele. Łącznie dysponują 1250 miejscami noclegowymi, w tym całorocznymi 616 miejscami. Obiekty w wysokim standardzie to między innymi „Bukowy Dworek” w Gronowie – 120 mc, Ośrodek Szkolno-Wypoczynkowy ZSMP – 85 mc, hotele „Bajka” – 136 mc, hotel „Zamek” – 26 mc, Ośrodek BGŻ „Morena” – 60 mc w Łagowie.

Obiekty turystyczne substandardowe dysponują łącznie 479 miejscami głównie w domkach campingowych. Wyróżnić spośród nich należy camping „Promyk” w Łagowie – 110 mc i pole biwakowe na 250 mc. Kwatery prywatne /pensjonaty, domy jednorodzinne/ dysponują 155 mc. Obsługę ruchu turystycznego w zakresie żywienia zapewniają obiekty trwałe w Łagowie posiadające 770 mc i w Gronowie 60 mc, obiekty nie trwałe w Łagowie posiadające 200 mc. Ponadto żywienie zapewniają stołówki w ośrodkach wczasowych dysponujące 400 mc.

## UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE

### Władanie gruntami

Według stanu na koniec 2000 r. powierzchnia gminy wynosiła 19923 ha. W strukturze gruntów dominuje sektor gospodarki reprezentowany przez Skarb Państwa, który gospodaruje na 16715 ha, co stanowi 83,9 % całości terenów. Państwowe Gospodarstwa Leśne dysponują 11655 ha użytków leśnych i 355 ha użytków rolnych. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa użytkuje 3214 ha użytków rolnych i 62 ha użytków leśnych oraz 363 ha wód powierzchniowych.

Grunty własności komunalnej obejmują 264 ha, co stanowi 1,33 % całości terenów w tym 216 ha to tereny zabudowane i zurbanizowane. Głównie występują we wsiach w postaci rozproszonych.

Osoby fizyczne gospodarują na 2282 ha, co stanowi 11,45 % całości terenów w tym użytki rolne zajmują 1990 ha, użytki leśne 72 ha, a tereny zabudowane 177 ha.

W gminie jest gospodarstw rolnych w tym w Łagowie 85, w Gronowie 16, w Jemiołowie 42, w Kłodnicy 9, w Kosobudzu 7, w Łagówku 31, w Niedźwiedziu 14, w Pożrzadle 22, w Żelechowie 24, w Sieniawie 48, w Toporowie 38.

Struktura gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

- 1,0÷2,0 ha 168 gospodarstw,
- 2,0÷5,0 ha 56 gospodarstw,
- 5,0÷10,0 ha 51 gospodarstw,
- 10,0÷15,0 ha 25 gospodarstw,
- powyżej 15,0 ha 31 gospodarstw.

Aktualnie dominuje trend przejmowania gruntów gospodarki uspołecznionej przez osoby fizyczne.

### Użytkowanie gruntów

Struktura użytkowania gruntów na terenie gminy wg stanu na koniec 2000 r. przedstawiała się następująco:

- użytki rolne 6277 ha co stanowi 31,5 % powierzchni gminy,
- użytki leśne 11 849 ha co stanowi 59,5 % powierzchni gminy,
- grunty zabudowane i zurbanizowane 1546 ha co stanowi 7,8 % powierzchni gminy.

Użytki rolne wykorzystywane są jako:

- grunty orne - 5675 ha,
- sady - 92 ha,
- łąki - 321 ha,
- pastwiska - 189 ha.

Użytki leśne wykorzystywane są jako:

- lasy i grunty leśne - 11800 ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione - 49 ha.

Grunty zabudowane i zurbanizowane wykorzystywane są jako:

- tereny mieszkalne - 244 ha,
- tereny komunikacji - 764 ha w tym drogi 669 ha,
- wody powierzchniowe 64 ha w tym rowy 38 ha,
- użytki kopalne - 47 ha,
- tereny wypoczynkowe - 57 ha,
- tereny przemysłowe - 10 ha,
- nieużytki - 176 ha,
- tereny pozostałe - 103 ha.

## UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

### Organizacja gminy

Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi 199,23 km<sup>2</sup>. Siedzibą organów gminy jest Łągów. W skład gminy wchodzić wsie:

- Łągów tworzący sołectwo wraz z przysiółkiem Czernichów,
- Gronów tworzący sołectwo wraz z osadami Stok i Gronów-Winiarnia,
- Jemiołów tworzący sołectwo wraz z przysiółkiem Bracikowo,
- Kłodnica tworząca sołectwo wraz z przysiółkami Kijewo, Kosobudki, Troszki i gajówką Zamęt,
- Kosobudz jako sołectwo,
- Łągówek jako sołectwo,
- Niedźwiedź jako sołectwo,
- Poźrzadło tworzące sołectwo wraz z osadami Czartów i Czyste,
- Sieniawa tworząca sołectwo wraz z osadami Sieniawa-Kopalnia i Wielopole,
- Toporów tworzący sołectwo wraz z osadą Pasałka,
- Żelechów jako sołectwo.

Organami gminy są:

- Rada Gminy Łągów jako organ uchwałodawczy,
- Wójt Gminy Łągów jako organ wykonawczy Rady Gminy Łągów.

Gmina Łągów funkcjonuje w ramach powiatu świebodzińskiego w woj. Lubuskim.

### Plany miejscowe

Istotnymi materiałami wyjściowymi do stworzenia studium są aktualnie obowiązujące plany miejscowe:

- 1) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łągów uchwalony uchwałą Nr XV/37/76 Gminnej Rady Narodowej w Łągowie z dnia 01.12.1976 r.
- 2) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego oś. Sulęcińska w Łągowie uchwalony uchwałą Nr VIII/45/85 Gminnej Rady Narodowej w Łągowie z dnia 17 października 1985 r.
- 3) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów uchwalony uchwałą Nr VIII/37/89 Gminnej Rady Narodowej w Łągowie z dnia 15 grudnia 1989 r. /Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 7 poz. 177 z 1990 r./,
- 4) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego

- Sołectwa Gronów w gminie Łągów uchwalony uchwałą Nr XXIII/120/92 Rady Gminy w Łagowie z dnia 27 listopada 1992 r. /Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 15 poz. 116 z 1994 r./,
- 5) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego oś. Podgórna w Łagowie uchwalony uchwałą Nr XXIV/128/93 Rady Gminy w Łagowie z dnia 9 stycznia 1993 r. /Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 15 poz. 117 z 1994 r./,
  - 6) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego sołectwa Poźrzadło w gminie Łągów uchwalony uchwałą Nr XXIV/129/93 Rady Gminy w Łagowie z dnia 9 stycznia 1993 r. /Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 15 poz. 117 z 1994 r./,
  - 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kosobudz w gminie Łągów uchwalony uchwałą Nr IV/26/94 Rady Gminy w Łagowie z dnia 9 grudnia 1994 r. /Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 17 poz. 140/,
  - 8) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów w obrębie wsi Łągówek działka nr 105/2 uchwalona uchwałą Nr XVI/112/96 Rady Gminy w Łagowie z dnia 29 lutego 1996 r. /Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 5 poz. 45 z 1996 r./,
  - 9) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów dotycząca przebiegu autostrady A2 /Świecko-Warszawa/ uchwalona uchwałą Nr XXVI/175/97 Rady Gminy w Łagowie z dnia 25 kwietnia 1997 r. /Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 9 poz. 77 z 1997 r./,
  - 10) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów uchwalona uchwałą Nr XXXV/247/98 Rady Gminy w Łagowie z dnia 19 czerwca 1998 r. /Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 17 poz. 174 z 1998 r./,
  - 11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oś. Ogrodowa w Łagowie uchwalony uchwałą Nr IV/29/99 Rady Gminy w Łagowie z dnia 15 stycznia 1999 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 9 poz. 56 z 1999 r./,
  - 12) Zmiana nr IV miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów dotycząca modernizacji linii kolejowej E-20 /Warszawa-Kunowice/ uchwalona uchwałą Nr IX/66/99 Rady Gminy w Łagowie z dnia 27 sierpnia 1999 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35 poz. 382 z 1999 r./,
  - 13) Zmiana nr 1 miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gronów w gminie Łągów uchwalona uchwałą Nr IX/67/99 Rady Gminy w Łagowie z dnia 27 sierpnia 1999 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35 poz. 383 z 1999 r./,
  - 14) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnego Łagowa uchwalony uchwałą Nr XIII/92/99 Rady Gminy w Łagowie z dnia 8 grudnia 1999 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 2 poz. 19 z 2000 r./,
  - 15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów obręb Gronów dla terenów położonych w rejonie drogi krajowej nr 2 i rejonie węzła projektowanej autostrady A2 uchwalony uchwałą Nr XVII/112/2000 Rady Gminy w Łagowie z dnia 28 czerwca 2000 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 22 poz. 214 z 2000 r./,
  - 16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów obręb Gronów dla terenów położonych w rejonie „Bukowego Dworku” uchwalony uchwałą Nr XVII/113/2000 Rady Gminy w Łagowie z dnia 28 czerwca 2000 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 24 poz. 245 z 2000 r./,
  - 17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów obręb Poźrzadło dla terenów położonych w rejonie drogi krajowej Nr 2 uchwalony uchwałą Nr XXII/144/2000 Rady Gminy w Łagowie z dnia 28 grudnia 2000 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 8 poz. 92 z 2001 r./.

Podstawowym dokumentem planistycznym, którego ustalenia dotyczą terenu całej gminy jest miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Łągów, który został 13-krotnie zmieniony bądź uszczegóławiany przez sporządzenie planów dla wybranych obszarów.

Plany, które zostały uchwalone przed 1994 r. według wówczas obowiązujących

zasad, przestaną obowiązywać od 2003 r., co jest wymogiem aktualnego stanu prawnego. Zasadniczą ich wadą jest fakt, iż ustalenia planu nie w pełni szanują prawa właścicieli gruntów, co powoduje, że przy rozstrzygnięciach spraw w trybie decyzji administracyjnych pojawiają się na tym tle zasadne zarzuty wnioskodawców.

Gmina posiada plany miejscowe dla najatrakcyjniejszych terenów oraz obszarów konfliktowych i spodziewanych lokalizacji większych inwestycji.

#### Programy i studia

Dla rozpoznania uwarunkowań związanych z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy istotną rolę odrywają również opracowane programy, studia, itp. dokumentacje:

- strategia rozwoju gminy Łagów z 2000 r.,
- plan ochrony Łagowskiego Parku Narodowego,
- studium rewaloryzacji miejscowości Łagów z 1984 r.,
- powszechna inwentaryzacja przyrodnicza gminy Łagów z 1991 r.
- plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 r.
- strategia rozwoju województwa lubuskiego zaktualizowana w 2005 r.
- program, ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla gminy Łagów na lata 2004 – 2011 przyjęty uchwałą Nr XVI/94/04 Rady Gminy Łagów z dnia 30 listopada 2004 r.
- Zmiana Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjętą uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r.
- Prognoza oddziaływania na środowisko programu ochrony Środowiska dla Gminy Łagów na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019- 2022 z marca 2015r.
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Łagów na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022.
- **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163)**
- **Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXVIII/397/21 z dnia 15 lutego 2021 roku.**

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### CELE PRZESTRZENNE

#### Cele polityki przestrzennej

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

Wyróżniono następujące cele:

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

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

### GŁÓWNE FUNKCJE

#### Funkcje strategiczne

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

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

#### Obszary strategiczne

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

Obszary strategiczne wytypowano ze względu na:

- rozwój usług ponad podstawowych: w Łagowie, Toporowie, Sięniawie i w rejonie węzła komunikacyjnego planowanej autostrady z drogą krajową nr 2,
- rozwój usług związanych z lecznictwem uzdrowiskowym w rejonie Łagówka,
- rozwój wytwórczości związanej z przetwórstwem produktów rolnych w południowo- wschodniej części Łagowa wzdłuż drogi Gronów - Łagów,

- rozwój wytwórczości w: Toporowie i wzdłuż drogi krajowej nr 2,
- utrzymanie wytwórczości w rejonie Sieniawy na bazie węgla brunatnego, z wykorzystaniem złoża w części północno – wschodniej wsi
- rozwój wytwórczości w dawnych zakładach rolnych gospodarki wielkotowarowej po ich przekształceniu własnościowym,
- rozwój mieszkalnictwa w: Łagowie i Gronowie,
- rozwój rekreacji w rejonie wsi: Łagów, Kosobudz,
- rozwój komunikacji drogowej /autostrada Frankfurt – Poznań z węzłem drogowym w Gronowie/, przystanie kajakowe /na jeziorach Łagowskim i Trześniowskim/, komunikacji rowerowej, konnej wokół wyżej wymienionych jezior,
- potrzeby gospodarki komunalnej / ujęcia wody, oczyszczalnie, ścieków, główne punkty zasilania w energię elektryczną i gazową /,
- potrzeby kształtowania krajobrazu /zagospodarowanie Łagowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną przy zachowaniu przyrodniczych i krajobrazowych wartości parku /.

### Strefy polityki przestrzennej

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

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

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

Strefy zróżnicowanych polityk przestrzennych ustalono dla:

- obszarów osadniczo - rolniczych,
- kompleksów leśnych.

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

- mieszkalnictwa: wielorodzinnego, jednorodzinnego, zagrodowego i letniskowego,
- usług,
- wytwórczości,
- rekreacji, ciągów ekologicznych i rolnicze.

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

Strefa osadniczo – rolnicza obejmuje wszystkie jednostki wiejskie z otaczającymi terenami rolniczymi i zielenią niestanowiącą dużych kompleksów.

Przyjęto główne zasady i kierunki zagospodarowania, polegające na:

- w zakresie osadnictwa, porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazaniu terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przyrodniczych i funkcjonalnych, uzupełnionych o niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej.
- usprawnieniu powiązań komunikacyjnych, utworzeniu tras turystyki rowerowej, konnej i pieszej,
- tworzenie komunalnych zasobów gruntów, przeznaczonych pod zabudowę, usługi publiczne i mieszkalnictwo samorządowe,
- intensyfikacji rozwoju gminy poprzez wyznaczenie terenów pod strefy wytwórczości i mieszkalnictwa,
- określeniu kierunków i zasad zagospodarowaniu terenu z podaniem ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym szczególnie związanych z ochroną historycznych zespołów przestrzennych i walorów krajobrazowych,
- prowadzeniu gospodarki zgodnej z warunkami przyrodniczymi przeciwdziałającej erozji gleb i obejmującej rekultywację terenów

### Strefa osadniczo rolnicza

zniszczonych, w zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną z wykluczeniem wszelkiej zabudowy na wskazanych kompleksach rolniczych,

- ochronie istniejących korytarzy ekologicznych, przecinających te strefy, szczególnie wzdłuż cieków wodnych i ciągów bezodpływowych zagłębień /oczka śródpolne /z zachowaniem zadrzewień.
- W ramach tych stref wydzielono następujące obszary:
- aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi krajowej Świecko-Poznań, jako terenów ofertowych związanych z usługami i wytwórczością,
- aktywizacji gospodarczej terenów przy przystanku kolejowym w Toporowie,
- istniejącego osadnictwa wiejskiego (usług działalności gospodarczej, mieszkalnictwa, wypoczynku) przewidziane do adaptacji, przebudowy i uzupełnień,
- potencjalnego rozwoju osadnictwa w najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy wiejskiej, w celu ograniczenia jej rozproszenia i zapewnienia możliwości obsługi infrastrukturą techniczną,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej i użytków zielonych, w postaci łąk, pastwisk i lokalnych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych ciągów ekologicznych, w tym doliny rzek łągowa, Pliszka i Konotop, Czarnej Wody,
- chronione, określone w dalszej części studium,
- eksploatacji zasobów lokalnych złóż kopalin,
- intensywnej agroturystyki, szczególnie w rejonie wsi Kosobudz, Kosobudki, Troszki.

#### Strefa kompleksów leśnych

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

W jej obrębie wydzielono obszary o głównej funkcji :

- ochronnej,
- gospodarczej,
- turystycznej,
- specjalnej /poligon wojskowy/.

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

- glebochronnych,
- wodochronnych,
- o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa i ochrony państwa,
- jako ostoje zwierząt podlegającej ochronie gatunkowej,
- użytków ekologicznych.

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

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

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

Na terenie użytkowanym przez wojsko w północnej części gminy obowiązują zasady poruszania się w strefie bezpieczeństwa poligonu Wędrzyn. Wskazane byłoby dokonanie w okresie kierunkowym niewielkiej korekty granicy terenów wojskowych w związku z planowanym utworzeniem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego wokół jeziora Trześniewskiego. Regulacja ta wymaga odrębnego postępowania administracyjnego.

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

## Zasady ogólne

Gmina Łągów w dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to rozbudowy kanalizacji na terenie m. Łągów. W przyszłości po uzyskaniu odpowiednich środków, nastąpi w wielu innych miejscowościach uporządkowanie gospodarki ściekami poprzez budowę systemów kanalizacji sanitarnej.

Celem nadrzędnym jest budowa systemu kanalizacji łączących ze sobą zespoły jednostek osadniczych, w celu poprawy warunków bytowych gminy, oraz ochrony wód rz. Łągowa i Pliszka, oraz okolicznych jezior.

Możliwość realizacji tych zamierzeń inwestycyjnych w dużej mierze zależy od kondycji finansowej gminy. Należy wykonać opracowania określające wymiary stref ochrony dla ujęć wód podziemnych. Konieczność ustanowienia stref ochronnych wynika z ustawy prawo

wodne z dnia 18 lipca 2001 r. w obowiązującej od 1 stycznia 2002 r. /Dz. U. z 2001 r. Nr 115 poz. 1229/.

Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy

## Zaopatrzenie w wodę

Obecny stan zaopatrzenia w wodę gminy w dużym stopniu zaspokaja potrzeby jej mieszkańców. Celowe jest, aby system zaopatrzenia w wodę uległ dalszemu usprawnieniu, oraz rozbudowie w celu lepszego wykorzystania wydajności istniejących ujęć wody, eliminacji niedoboru wody w sytuacjach awaryjnych, objęciem swym zasięgiem terenów nie posiadających wodociągów, oraz terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę.

Proponuje się następujące systemy zaopatrzenia w wodę:

Wodociągi grupowe:

- Łągów - Łągówek z ujęciem wody na terenie m. Łągów przy drodze Łągów - Łągówek.

Istniejący układ pozostawia się bez większych zmian, dla poprawy wydajności ujęcia i lepszej pracy wodociągu zakłada się budowę dwóch zbiorników wyrównawczych (na Os. Lecha i Koloni Łągów)

Zakłada się również rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania. Zakłada się w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

- Poźrzadło - Czyste z ujęciem wody na terenie wsi Czyste.

Proponuje się przyłączenie do istniejącego wodociągu w m. Czyste wsi Poźrzadło. Dla poprawy wydajności ujęcia i lepszej pracy wodociągu zakłada się budowę zbiornika wyrównawczego na terenie wsi Poźrzadło.

Reasumując zakłada się:

-budowę rurociągu tranzytowego i sieci rozdzielczej dla miejscowości Poźrzadło,  
-budowę zbiornika wyrównawczego na terenie m. Poźrzadło,

Zakłada się również rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania, oraz w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

- Wielopole - Sieniawa Kopalnia - Sieniawa z ujęciem wody na terenie wsi Wielopole.

Proponuje się przyłączenie do istniejącego wodociągu w m. Wielopole - le wsi Sieniawa Kopalnia rurociągiem przesyłowym.

Reasumując zakłada się:

-budowę rurociągu tranzytowego i rozbudowę sieci rozdzielczej dla miejscowości Sieniawa Kopalnia,

-zachowanie ujęć wody na terenie wsi Sieniawa Kopalnia jako ujęć awaryjnych. Zakłada się również rozbudowę istniejącej sieci na tereny przyszłego zainwestowania.

Proponuje się również spięcie omawianego wyżej systemu z wodociągiem na terenie m. Sieniawa w jeden układ zasilany dodatkowo z ujęcia na terenie tej miejscowości.



Zakłada się w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

Wodociągi zbiorowe:

- Jemiołów z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi.

Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania, oraz w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

- Sieniawa z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi.

Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania, oraz w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

- Żelechów z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi.

Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania, oraz w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

- Kosobudz z nowym ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi.

Reasumując zakłada się:

-budowę nowego ujęcia składającego się z dwóch studni (w tym jednej awaryjnej) oraz stacji uzdatniania wody,

-budowę sieci wodociągowej ułożonej wzdłuż istniejących ulic dla miejscowości Kosobudz.

- Gronów z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi.

Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania, oraz w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

- Toporów z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi.

Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania, oraz w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

- Niedźwiedz z ujęciem wody zlokalizowanym na terenie wsi.

Zakłada się rozbudowę istniejącego wodociągu na tereny przyszłego zainwestowania, oraz w perspektywie ewentualną rozbudowę stacji wodociągowej do wymaganej wydajności w miarę rozbudowy miejscowości.

Zakłada się budowę nowego ujęcia wody i sieci wodociągowej:

dla terenów pod obsługę przyszłej autostrady po stronie południowej autostrady, na terenach planowanej wioski wakacyjnej w rejonie Łagowa.

Dla warunków specjalnych, w przypadku unieruchomienia wodociągów lub skażenia ujęć, przewiduje się zaopatrywanie w wodę z istniejących studni zlokalizowanych na terenie gminy między innymi we wsiach: Łagów, Gronów, Sieniawa Kopalnia.

Proponuje się również, w ujęciach wiejskich wykonywać monitoring wód podziemnych tzn.:

-prowadzić stały rejestr poboru wody,

-wykonywać pomiary statycznego i dynamicznego zwierciadła wody,

-badać skład fizyko-chemiczny wody surowej.

Zagrożeniem dla przyjętego systemu może być pogarszający się stan techniczny sieci magistralnych i urządzeń, niedostateczna ochrona ujęć wodnych, oraz stan prawno – własnościowy przedsiębiorstw zarządzających sieciami i ujęciami. W niniejszym opracowaniu trasy rurociągów oraz sieci pokazane są w sposób ideowy, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

Należy w możliwie szybkim terminie wykonać opracowania w celu określenia wymiarów stref ochrony dla ujęć wód podziemnych. Konieczność ustanowienia stref ochronnych wynika z Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 05.11.1991r. w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116, poz. 504).

Aby zmniejszyć zużycie wody zaleca się upowszechnić opomiarowanie zużycia

wody, likwidacje przecieków sieci wodociągowej oraz sukcesywną wymianę starych odcinków sieci wodociągowych

## Gospodarka ściekami

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

Proponuje się:

- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Łągów, Łągówek, Jemiołów, Sieniawa, Sieniawa Kopalnia, Żelechów, Gronów układem grawitacyjno-tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zlokalizowanej w miejscowości Gronów. Zrzut oczyszczonych ścieków do rz. Łągowa.

- budowę systemu odprowadzania ścieków ze wsi: Pożrzadło, Czyste, Niedźwiedź, Kosobudz, Toporów układem grawitacyjno - tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zlokalizowanej w miejscowości Toporów. Zrzut oczyszczonych ścieków do rz. Pliszka.

Reasumując zakłada się:

- budowę przepompowni ścieków, rurociągów tłocznych i sieci kana - lizacyjnej w m. Łągówek, Jemiołów, Sieniawa Kopalnia, Sieniawa, Żelechów, Gronów,

- budowę przepompowni ścieków, rurociągów tłocznych i sieci kana - lizacyjnej w m. Pożrzadło, Czyste, Niedźwiedź, Kosobudz i części m. Toporów.

Zakłada się budowę małych oczyszczalni i sieci kanalizacyjnej:

- dla terenów pod obsługę przyszłej autostrady po stronie południowej autostrady,

- na terenach planowanej wioski wakacyjnej w rejonie Łągowa. Jako wariant drugi zakłada się budowę oczyszczalni ścieków w m. Żelechów obsługującej tą miejscowość i tereny wioski wakacyjnej położonej w rejonie m. Łągów.

W pozostałych miejscowościach, z racji znikomej ilości ścieków, pozostawia się stan istniejący bez zmian tj. indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe i ich okresowe wywożenie do najbliższych oczyszczalni. Jako wariant drugi zakłada się budowę w tych miejscowościach wiejskich punktów zlewnych i ich okresowe wywożenie do najbliższych oczyszczalni. Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych powinna być poprzedzona, programem rozwoju gospodarki ściekowej, który będzie zawierał rozwiązania techniczne, poparte analizą kosztową. Preferuje się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych w pierwszej kolejności w zlewni rzeki Pliszka, Łągowa oraz okolicznych jezior. Szczególną uwagę należy zwrócić też na skanalizowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ujęć wód, ponieważ istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód podziemnych przez nieszczelne szamba, bądź odprowadzenie nieczystości bezpośrednio do cieków wodnych.

W niniejszym opracowaniu trasy kanałów sanitarnych oraz sieci pokazane są w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych.

## Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy jest uregulowana, odpady z terenu całej gminy składowane są na wysypisku w Jeziorach na terenie gminy Świebodzin, zakłada się, że w perspektywie gospodarka odpadami na terenie gminy będzie prowadzona w tej samej formie.

## Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy centralnego systemu grzewczego. Obiekty większych zakładów, oraz przyległe do nich obiekty ogrzewane będą z kotłowni lokalnych. Pozostali mieszkańcy ogrzewani będą z indywidualnych źródeł ciepła o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. Zakłada się modernizację istniejących kotłowni, oraz przejście na paliwo ekologicznie czyste. Pozwoli to w miarę krótkim czasie na osiągnięcie znacznych rezultatów w zakresie ochrony środowiska. Zakłada się zastąpienie we wszystkich

kotłowniach kotłów węglowych kotłami opalanymi gazem ziemnym lub bezprzewodowym. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwu funkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej

#### Zaopatrzenie w gaz

Opracowana w 1990r koncepcja gazyfikacji tego terenu, w 1997 r. aktualizowana przewiduje doprowadzenie gazu na teren gminy od Świebodzina gazociągiem wysokiego ciśnienia (docelowo GZ 50) do stacji redukcyjno pomiarowej w m. Gronów i dalej do m. Torzym. Przewidziane miejscowości do gazyfikacji gazociągiem średniego ciśnienia: Gronów, Łągów, Jemiołów, Łągówek, Sieniawa, Pożrzadło, Żelechów, Toporów, Niedźwiedź, Kosobudz.

Na terenie m. Łągów pozostawia się rezerwę terenu pod bazę obsługi sieci i odbiorców, również w wypadku doprowadzenia gazu od strony Sulęcina pod budowę stacji redukcyjno pomiarowej I stopnia.

W niniejszym opracowaniu przebieg gazociągów średniego ciśnienia pokazany jest w sposób ideowy w dużym uproszczeniu, dokładne trasy należy ustalić na etapie projektów koncepcyjnych i budowlanych. Ponadto dopuszcza się zmianę przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia. W niniejszym opracowaniu trasa gazociągu została wyznaczona w taki sposób, aby ominąć projektowany węzeł autostrady.

Do pozostałych miejscowości z racji znikomego zapotrzebowania na gaz nie przewiduje się doprowadzenia gazu sieciowego, zakłada się gazyfikację gazem bezprzewodowym.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Nie przewiduje się powiązania z lokalnym systemem przebiegającej przez teren gminy napowietrznej linii WN 220 kV relacji GPZ Leśniów Wielki – GPZ Gorzów Wielkopolski, stanowiącej fragment sieci o znaczeniu krajowym. Obowiązuje strefa ochrony zakazująca lokalizowanie obiektów w odległości mniejszej niż 30.0 m, a w przypadku budynków mieszkalnych 50.0m od przewodów linii.

Zakłada się zaopatrywanie gminy w energię z GPZ Świebodzin ze stacji 110/15 kV. Planowany wzrost zapotrzebowania mocy w perspektywie spowoduje potrzebę budowy stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w rejonie wsi Żelechów zasilanej napowietrzna linią elektroenergetyczną 110 kV relacji Świebodzin – Żelechów – Dąbie. W pierwszym etapie proponuje się budowę w Łągowie w sąsiedztwie Posterunku Energetycznego rozdzielni sieciowej 15 kV zasilanej odgałęzieniami napowietrzno – kablowymi z istniejących napowietrznych linii 15 kV L – 411 i L – 412.

W kierunku pozostawia się rozsył energii elektrycznej sieciami 15 kV w ciągach głównych oraz zasilanie odbiorców z istniejących, przebudowywanych i projektowanych stacji transformatorowych 15/0.4 kV.

Obszary w rejonie autostrady i m. Łągów, o intensywnym rozwoju i zwiększonym zapotrzebowaniu na energię elektryczną wymagać będą nowych stacji transformatorowych.

Bezpośrednie zasilanie odbiorców ustala się na napięciu 0.4 kV przewodami wyprowadzonymi ze stacji transformatorowych.

#### Telekomunikacja

Założono, że funkcjonujący system obsługi abonentów telefonicznych nie ulegnie większej zmianie, a centrala nadrzędna obsługująca gminę Łągów pozostanie w Świebodzinie. Podstawową infrastrukturę telekomunikacyjną będzie tworzyła linia światłowodowa Bucze-Żelechów-Łągów-Gronów-Pożrzadło-Toporów-Niedźwiedź zapewne rozbudowana w kierunku na Torzym, Sulęcín, Bytnicę. Należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

Przewiduje się adaptację istniejących stacji bazowych telefonów komórkowych w Gronowie, Pożrzadle, Toporowie oraz ich dalszy wzrost ilościowy w celu pokrycia obszaru gminy przez wszystkie funkcjonujące systemy.

Przewiduje się inwestycje publiczne z zakresu łączności publicznej poprzez modernizację i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych

przewodowych i bezprzewodowych zależnie od zapotrzebowania zakładając pełny dostęp łączy i swobodę lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. System telekomunikacyjny musi być zintegrowany z systemem sieci internetowych, lokalnych, regionalnych i krajowych.

#### Cmentarze

Aktualnie użytkowane cmentarze w Łagowie, Łagówku, Niedźwiedziu, Sieniawie, Toporowie i Żelechowie przewiduje się do adaptacji oraz pełnego wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną. W okresie kierunkowym konieczne będzie zamknięcie cmentarza w Łagowie z uwagi na ograniczoną terenową możliwość dalszej rozbudowy i niekorzystne położenie na stoku co powoduje spływ wód opadowych i gruntowych do jeziora Trześniewskiego.

### PROBLEMATYKA KOMUNIKACYJNA

#### Cele

Generalnie cele strategiczne polityki komunikacyjnej powiązane są z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne, ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczenie się osób i towarów. Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele:

- uzyskać rozwiązanie o wysokich walorach funkcjonalno -użytkowych,
- zapewnić powiązania układu komunikacyjnego gminy z układem zewnętrznym,
- wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne, zgodnie z kierunkiem planowanych przemian,
- stworzenie odpowiednich warunków do swobodnego przepływu ruchu międzynarodowego.

#### Komunikacja kołowa

Działalność samorządu powinna zmierzać w kierunku:

- wykorzystania położenia gminy przy projektowanej autostradzie A-2 Świecko – Poznań przy uwzględnieniu przejścia granicznego w Świecku i drogi Rzepin – Świebodzin,
- powiązania projektowanej autostrady z drogą krajową w postaci bezkolizyjnego węzła komunikacyjnego,
- usprawnienia powiązań, poprawa geometrii i warunków technicznych istniejących szlaków drogowych w Toporowie, Niedźwiedziu, Sieniawie, Gronowie,
- budowę nowych ciągów kołowych na terenach przewidzianych do kierunkowego zainwestowania w rejonie miejscowości Łagów, Gronów, Pożrzadło.

#### Komunikacja kolejowa

Istniejąca sieć kolejowa nie będzie prawdopodobnie odgrywała tej roli, co w przeszłości. Magistrala relacji Świebodzin – Rzepin posiada znaczenie międzynarodowe będzie nadal pełniła funkcje usługową. Stacja kolejowa w Toporowie po odpowiedniej modernizacji może pełnić rolę jako miejsce przeładunku towarów a tereny w jej pobliżu stanowić ofertę gospodarczą dla lokalizacji inwestycji wymagających obsługi kolejowej.

Nieczynna linia kolejowa o znaczeniu samorządowym wskazana jest do utrzymania i ewentualnego wykorzystania dla celów gospodarczych i turystycznych. Celowe jest uruchomienie kolejki turystycznej łączącej Łagowski Park Krajobrazowy z Pszczewskim Parkiem Krajobrazowym w ramach ekologicznego obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym. Z nasypu kolejki w wielu punktach otwierają się panoramy widokowe na krajobraz Parku.

#### Komunikacja wodna

Niewątpliwą atrakcją turystyczną byłyby podróże statkiem pasażerskim, kajakami, windsurwingiem, żaglówkami po wodach jeziora Trześniewskiego i Łagowskiego. Wskazano miejsca przystani wodnych w pobliżu Łagowa na jeziorze Łagowskim i przy wypływie rzeki Łagowa z jeziora Łagowskiego w

rejonie „Leśniczówki”.

Konieczne jest spełnienie warunku podstawowego o nieużywaniu silników motorowych.

#### Komunikacja rowerowa

Dla zaspokojenia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego niezbędne jest utrzymanie istniejącego szlaku rowerowego od Łagowa do Uroczyska Lubniewskiego o długości 25,6 km przebiegającego na terenie gminy obok wsi Łagówek i rezerwatu przyrody „Buczyna Łagowska”.

Ponadto proponuje się wybudowanie następujących nowych szlaków rowerowych:

- trasa o znaczeniu regionalnym od Świebodzina do Rokitna o dł. 58.0 km prowadząca wokół jeziora Niesłysz, wieś Bucze, przez teren gminy Łagów na odcinku Żelechów, Łagów, Sieniawa, w kierunku Boryszyna, Goscikowa i dalej,
- trasa od Łagówka do drogi Trzemeszno Lubuskie – Wielowieś o długości 8.2 km przebiegająca przez teren gminy drogą od Łagówka pomiędzy jeziorem Trześniowskim a rezerwatem leśnym „Buczyna Łagowska”,
- trasa od Sieniawy do drogi Wielowieś – Zarzyń o długości ok. 3,0km,
- trasa od Łagowa do Sulęcina lub Torzymia z rozjazdem w Walewicach przebiegająca na terenie gminy wzdłuż jeziora Łagowskiego, pomiędzy jeziorem Linie i Bobrze,
- trasa od wzgórza Pożrzadelskiego do Gryżyny poprzez Pożrzadło, Toporów, Kosobudz,
- trasa od Toporowa do jeziora Niesłysz poprzez wieś Niedźwiedź.

widłowa obsługa wymaga:

- budowę miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługowym, w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
- stworzenie w Łagowie ośrodka o charakterze rekreacyjno wypoczynkowym między innymi dla obsługi rowerzystów, celem przy ciągnięcia wypoczywających po trudach podróży,
- budowę wydzielonych ścieżek i ulic rowerowych, ciągów pieszo rowerowych,
- budowę wypożyczalni rowerów i punktów napraw,
- działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych.

#### Komunikacja piesza

Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to:

- adaptacja tras istniejących,
- wytyczenie nowych tras na terenie gminy,
- ulepszenie tras dla dzieci dochodzących do szkoły.

Na terenie gminy wytyczone są następujące szlaki piesze:

- o znaczeniu regionalnym Świebodzin-Rokitno przez Żelechów, Łagów, Czarne, Sieniawę,
- ścieżka przyrodnicza wzdłuż rezerwatu „Pawski Ług”
- wokół brzegów jeziora Trzesniowskiego z odgałęzieniem w kierunku jeziora Buszenko,
- o znaczeniu lokalnym od Łagowa do wsi Gądków wzdłuż rzeki Pliszka.

Proponuje się nowe szlaki piesze:

- od Kosobudek do jeziora Niesłysz lub wsi Gryżyna poprzez Troszki, Kłodnicę, Kosobudz z rozgałęzieniem w kierunku na Niedźwiedź lub Gryżynę,
- wokół jeziora Łagowskiego,
- z Łagowa do Łagowa przez Dolinę Czarnej Wody.

#### Komunikacja konna

Zaproponowano szlak konny przebiegający przez miejscowości:

Drzewce, Kijewo, Troszki, Kłodnica, Kosobudki, Zamęt, wzdłuż rzeki Pliszka, Pożrzadło, Bracikowo, Jemiołów.

Celowe jest utworzenie ośrodków jeździeckich w Bracikowie, Kosobudkach i Kłodnicy.

**Komunikacja lotnicza** Mając na uwadze znaczny rozwój inwestycji wzdłuż istniejącej autostrady i drogi krajowej oraz zwiększenie liczby turystów wskazane jest uruchomienie komunikacji lotniczej o ograniczonej jakości i rodzaju świadczeń. W studium wskazano płaski teren na lotnisko połowe pomiędzy miejscowościami Toporów i Czyste.

**Komunikacja Specjalna** Zakłada się utrzymanie drogi dla poruszania się wojskowych pojazdów transportowych o przebiegu jezioro Linie, jezioro Malcz, Pożrzadło, PKP Drzewce, Zamęt, Kosobudki, Kijewo z rozwidleniem w kierunku na Dobrosułów i Drzewce. Niezbędne jest zapewnienie bezpiecznych przejazdów pojazdów wojskowych przez skrzyżowania z istniejącymi drogami kołowymi oraz ograniczenie do minimum uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i okolicznej ludności. W przypadku realizacji autostrady należy zapewnić jej bezkolizyjne dwupoziomowe skrzyżowanie z drogą specjalną / wojskową /.

## OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

**Środowisko przyrodnicze** Jako podstawę planowania przyjęto zasady ekorozwoju, czyli trwałego i zrównoważonego rozwoju, jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związane z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Podstawowym celem jest stworzenie przestrzennych ram realizacji polityki przestrzennej.

**Powiązania z otoczeniem** Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzennego, uwzględniono przyrodnicze powiązania gminy z otoczeniem, bowiem gmina, jako sztuczny twór administracyjny, usytuowana jest w szerszym tle przyrodniczym. Rozpatrując te aspekty należy stwierdzić:

- występujące na terenie gminy strefy obszarów chronionego krajobrazu, są fragmentami dużych systemów o znaczeniu regionalnym, które w dużej mierze stanowią kompleksy leśne,
- występujące na terenie gminy fragmenty Łagowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną i otulina Gryżyńskiego Parku Krajobrazowego stanowią duży procent obszarów zasadniczych,
- środowisko przyrodnicze dolin rzeki Pliszki i Konotop stanowią fragment wewnętrzny korytarza ekologicznego, rozciągającego się wzdłuż tych rzek,
- Obszary Głównych Zbiorników Wód Podziemnych obejmujących swym zasięgiem tereny kilku gmin,
- Powierzchnie zalesione stanowią fragmenty dużych systemów o znaczeniu krajowym i regionalnym.

Wymienione powyżej obszary wchodzą w skład Krajowego Systemu Obszarów Chronionych i nawiązują do proponowanego obszaru „Natura 2000 „

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

Na terenie gminy wyróżniono następujące obszary chronione, na podstawie przepisów szczególnych, dla których muszą być obligatoryjnie sporządzone „plany ochrony „, których ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- **Łagowsko – Sulęciński Park Krajobrazowy obejmujący obszar o powierzchni 5438,50 ha, położony w województwie lubuskim w gminach: Łagów (3170,00 ha) w powiecie świebodzińskim, Sulęcín (2268,50 ha) w powiecie sulęcińskim wraz z otuliną, która obejmuje obszar o powierzchni 6554,80 ha, położony w gminach: Łagów (4585,20 ha) w powiecie świebodzińskim, Sulęcín (961,30 ha) w powiecie sulęcińskim oraz Torzym (1008,30 ha) w powiecie sulęcińskim, w województwie lubuskim,**

- Gryżyński Park Krajobrazowy wraz z otuliną /południowa część gminy/,
  - rezerwaty przyrody istniejące tj. rezerwat torfowiskowy „Pawski Ług” położony w południowy - zachód od Łagowa i rezerwat krajobrazowo-leśny „Nad jeziorem Trześniowskim” położony przy zachodnim brzegu jeziora Trześniowskiego,
  - rezerwaty przyrody projektowane. Proponuje się ustanowienie kolejnych rezerwatów:
    - a) „Kosobudki” o powierzchni 5,0 ha obejmujący mechowiskowe torfowisko wokół rzeki Pliszka w rejonie wsi Kosobudki.
    - b) „Torfowisko Pliszka” tj. obszar o powierzchni ok. 150 ha w mocno zabagnionej dolinie rzeki Pliszka w rejonie wsi Drzewce. Na terenie gminy znajduje się tylko bardzo mała powierzchnia w miejscu zbiegu granic administracyjnych gmin ościennych.
    - c) torfowisko przejściowe w pobliżu Żelechowa o pow. 6.5 ha porośnięte zaroślami wierzbowo-olchowymi oraz w 1/4 w postaci typowego mszaru.
    - d) torfowisko przejściowe o pow. ~6,0 ha – jezioro Postomie zarastające trzcinowiskami.
  - obszary chronionego krajobrazu wyznaczone na terenie gminy w rejonie miejscowości Niedźwiedź, Toporów, Żelechów, Wielopole, Czyste,
  - obszary lasów ochronnych /wodochronnych, glebochronnych, nasiennych, na stałych powierzchniach badawczych i doświadczalnych, uzdrowiskowe, obronne, stanowiące ostoje zwierząt/ występujących na terenie gminy,
  - zespoły przyrodniczo krajobrazowe proponowane do objęcia ochroną:
    - a) obszar o powierzchni ~12,0 ha położony w dolinie rzeki Łagowy przy wypływie z jeziora Łagowskiego oraz sąsiednie tereny. Obszar ten pokryty jest lasem łęgowym w dolinach oraz mieszanym na zboczu wysoczyzny. Dominuje drzewostan ok. 100 letni z pojedynczymi drzewami pomnikowymi: buk, grab, wiąz, sosna,
    - b) Wzgórze Pożrzadelskie o pow. ~50 ha o wysokości względnej ok. 78 m, wyraźnie dominującym na płaskim obszarze sandrowym pokryte starodrzewem mieszanym z udziałem sosny, buku, dębu, brzozy,
    - c) jezioro Ciecz /Trześniowskie/ o powierzchni 185 ha oraz otaczające lasy mieszane z domieszką buku. Zespół miałby powierzchnię ok. 750,0 ha i nie obejmowałby lasów objętych ochroną w rezerwacie „Nad jeziorem Trześniowskim”,
    - d) obszar przyrodniczo – krajobrazowy „Zamęt” położony w dolinach zbiegających się rzek Pliszka i Konotop, charakteryzujący się układem naturalnych teras i łąk, źródliskami i niewielkimi torfowiskami, starodrzewami dębowo– bukowymi, występowaniem rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt, ptaków, ryb.
  - użytki ekologiczne istniejące pod nazwą „Kijewo” w pobliżu miejscowości Kijewo i „Torfowisko Barcikowo” w pobliżu miejscowości Bracikowo,
  - użytki ekologiczne. Proponuje się ustanowić następujące użytki:
    - a) „Jezioro Dziarg ” koło Kosobudza. Jest to mezotroficzny zbiornik wodny o powierzchni ~10.0 ha charakteryzujący się czystą wodą o dużej zawartości wapnia.
    - b) „Kijewo” tworzą naturalne lasy bagienne oraz regenerujące się torfowiska niskie o powierzchni ~33.0 ha w dolinie rzeki Pliszki w rejonie miejscowości Kijewo,
    - c) jezioro Bobrze, Linie oraz „Majątkowe”.
- Prawnej ochronie , na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają również :
- pomniki przyrody punktowe i powierzchniowe wymienione w dziale uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
  - pomniki przyrody projektowane. Proponuje się ustanowienie kolejnych pomników w następujących miejscowościach:
    - a) Toporów /park/ - lipa drobnolistna, buk zwyczajny, dąb

- szypułkowy, Toporów /droga do kłodnicy/ - wiąz, klon polny,
- b) Czyste /park/ - lipa drobnolistna, klon srebrzysty,
- c) Łagów /dolina Łagowy/ - wiąz, buk, widlak jałowcowy,
- d) Kosobudz /torfowisko/ - roszciska okrągło-listna,  
Kosobudz /kościół/ - dąb szypułkowy,  
Kosobudz /droga do Troszek/ - dąb szypułkowy,
- e) Łagówek - widlak jałowcowy,
- f) Pożrzadło /dolina Pliszki/ - świerk, dąb szypułkowy,
- g) Gronów /PKP/ - buk,  
Gronów /1km od stacji/ - buk,
- h) Kłodnica /dolina rzeki Konotop/ - dąb szypułkowy,
- i) Niedźwiedz /bagno/ - wierzba biała,
- j) Żelechów /torfowisko/ - roszciska okrągłolistna.

Ponadto ochronie podlegają również takie obszary jak :

- gleby wysokich klas bonitacyjnych I – III o powierzchni > 0,5 ha, klasy IV o powierzchni > 1,0 ha, użytki rolne klasy V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska, oczka wodne,
- obszary udokumentowanego złoża kopaliny tj. obszar górniczy złoża węgla brunatnego w Sieniawie,
- obszary Głównych Zbiorników Wód Podziemnych obejmujące duże fragmenty północnej i południowej części gminy,
- tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich,
- tereny zieleni urządzonej, w postaci parków podworskich w miejscowościach Niedźwiedz, Żelechów, Czyste, Sieniawa, Stok,
- szczególnie cenne, ze względu na ornitofaunę czynne przyrodniczo florystycznie tereny wzdłuż rzek Pliszka, Łagowa, Konotop,

#### Tereny dopuszczone do zabudowy

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

- gleby objęte ochroną, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i leśne, które stanowią duży procent terenów wolnych od zabudowy i potencjalnie mogą być poważnym utrudnieniem w realizacji zamierzeń programowych, poza obszarem ŁPK bez otuliny,
- tereny wód podziemnych w obszarze strefy pośredniej ujęcia wód i zbiorników o Najwyższej i Wysokiej Ochronie Wód oraz ujęcia wody mineralnej, po uzyskaniu pozytywnej opinii dla oceny wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze,
- obszary udokumentowanych złóż kopaliny, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Urzędu Górniczego,
- tereny z drzewostanem wysokim, po uzyskaniu stosownej zgody na jego wycinkę.

#### Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju

Wartości lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego, to zarówno bogactwa naturalne jak i lasy, gleby wysokich klas bonitacyjnych, złoża kopaliny, zasoby czystych wód, określone cechy rzeźby i klimatu, duże przestrzenie terenów otwartych, walory turystyczne. Za najważniejsze uważa się wyeksponowanie rynien jeziora Trześniowskiego i Łagowskiego wraz z otaczającymi skarpami i zadrzewieniami jako obszar cennego krajobrazu, który stanowi szkielet biologiczny, stanowiący ostoję dla ptactwa i zwierzyzny. Ich prawidłowe utrzymanie i funkcjonowanie może być zakłócone w wyniku rozwoju turystyki. Uznaje się, że formy morfologiczne rzek Pliszka, Konotop, Łagowa mają wysoką wartość krajobrazową i nie dopuszcza się do zmian ich ukształtowania.

Zagrożeniem dla tego obszaru jest brak regulacji gospodarki ściekami we wsiach położonych wzdłuż rzek, spadki na skarpach podlegających erozji, zwiększenie chemizmu wód, likwidacja zieleni łąkowej. Dla prawidłowego



funkcjonowania środowiska przyrodniczego, na terenie gminy, duże znaczenie ma utrzymanie płatów ekologicznych tj. rozległych form przestrzennych, składających się głównie z lasów, zagajników, śródleśnych łąk, pastwisk, pól uprawnych i oczek wodnych, które zajmują znaczny procent powierzchni gminy. Zagrożeniem dla funkcjonowania obszarów południowej części gminy jest mono kultura, gdzie dominuje drzewostan iglasty, a konkretnie sosna. Wskazane jest nasadzenie drzew wielogatunkowych i w różnym wieku.

Istotne jest utrzymanie zespołów zielonych, posiadających charakter parkowy, występujących na terenach wiejskich. W przypadku Łągowa należy dążyć do powiązania przestrzennego obecnego systemu zieleni dotychczas nie powiązanego ze sobą, rozdzielonych zabudowaniami, siatką ulic i nieużytkami. Pasma zieleni powinny tworzyć system poprzez uzupełnienie ich o grupy zieleni o charakterze parkowym. Wskazane jest nasadzenie drzew w formie alei i pasów zieleni oraz wzmocnienie zieleni publicznych poprzez nasadzenie drzew i krzewów wzdłuż ulic, wykorzystując gatunki rodzime związane z tradycją miejscowości.

Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- uregulowanie stosunków wodnych na terenach nadmiernie wilgotnych, wykorzystywanych rolniczo w środkowej i wschodniej części gminy, poprzez odbudowę inwestycyjną rowów,
- zakazanie wprowadzania zabudowy w korytarzach spływu zimnego powietrza,
- zaniechanie wprowadzania nowej zabudowy na skarpach podlegających erozji i zadbanie o właściwe prowadzenie upraw w tych specyficznych warunkach,
- prowadzenie wielostronnych działań na rzecz poprawy stanu czystości wód powierzchniowych w tym i na terenach pokopalnianych,
- rekultywację terenów zdegradowanych, takich jak były wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
- wywóz nieczystości stałych na wysypiska poza granicami gminy /wieś Jezioro gmina Świebodzin/,
- ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze (lokalne kotłownie).
- przy dopuszczeniu lokalizacji inwestycji związanej z wytwórczością w tym z przetwórstwem produktów rolnych oznaczonej w studium symbolem E6P.16, należy stosować uregulowania formalno - prawne w zakresie odprowadzania substancji do powietrza, tj. posiadanie ważnego pozwolenie na emisję i urządzenia służące ograniczeniu emitowanych substancji,
- przyjęte w studium kierunki przeznaczenia terenu pod wytwórczość wiążą się jednocześnie z określonymi standardami urbanistycznymi stanowiącymi miarę jakości przestrzeni:
  - wskaźnik intensywności zabudowy netto:  $0,4 \div 0,7$ ;
  - wskaźnik zabudowy powierzchni działki:  $0,3 \div 0,6$ ;
  - minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki: 0,20;
  - parametry zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 15 m, nie określa się ograniczeń wysokości dla budowli typu maszty, wieże obiekty techniczne i technologiczne,
  - minimalna wysokość nowo projektowanych działek pod zabudowę 3 000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - w przemyśle wprowadzać energooszczędne technologie i urządzenia.

Szkody wywołane zmianami morfologii w rejonie obecnej kopalni i dawnych wyrobisk wymagają rekultywacji. Zasadne jest, aby wyrobiska zagospodarowane były w kierunku leśnym po wcześniejszym ponownym wyprofilowaniu i nawiezieniu gleby z próchnicą.

**Dla wyznaczonego terenu objętego zmianą studium (2023) ustala się:**

- **kierunek przeznaczenia terenu – półwyspu z terenem przyległym w obrębie wsi Łągów, pod funkcję mieszkalnictwa letniskowego, w zakresie gospodarki wodno - ściekowej: nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, w zakresie ścieków bytowych nakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej,**

- **uzupełniające formy zagospodarowania terenu – towarzysząca funkcji podstawowej terenu: zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, drogi dojazdowe oraz wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej.**

**Przyjęte w studium kierunki przeznaczenia terenu pod mieszkalnictwo wiążą się jednocześnie z określonymi standardami urbanistycznymi stanowiącymi miarę jakości przestrzeni:**

– **wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności 0,01 ÷ 0,60;**

– **maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki 0,6;**

– **minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki 0,25;**

– **maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m.**

Tereny wykluczone z zabudowy

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

Nadzwyczajne zagrożenia

Na trasie kołowej nr 2 Świecko – Świebodzin występuje duża częstotliwość przewożenia materiałów niebezpiecznych.

W przypadku katastrofy i uszkodzenia opakowań lub zbiorników przewożonych materiałów może nastąpić masowe porażenie ludzi i zwierząt, a także degradacja środowiska. Sytuację spotęguje planowana budowa autostrady.

Często wykorzystywanym szlakiem kolejowym do przewozu niebezpiecznych materiałów jest trasa Rzepin – Świebodzin.

Szlaki komunikacji kolejowej relacji Świebodzin-Rzepin z racji dużej masy przewożonych towarów w tym również środków chemicznych o właściwościach toksycznych, stanowi poważne zagrożenie dla otoczenia w przypadku katastrofy kolejowej.

Eksploatacja węgla brunatnego w okolicach Sieniawy systemem podziemnym spowodowała powstawanie zapadlisk jako typowych szkód górniczych. Jest to tym bardziej groźne dla środowiska przyrodniczego, że ma miejsce w otulinie na skraju Łągowskiego Parku Krajobrazowego. Stosowana w przeszłości metoda odkrywkowa wydobycia węgla na dużym obszarze bez rekultywacji i zalesień to również zagrożenie dla środowiska.

Planowana budowa autostrady Berlin – Warszawa spowoduje zmiany w środowisku przyrodniczym między innymi w użytkowaniu i rzeźbie terenu, krajobrazie naturalnym, warunkach aerosanitarnych, stanowić będzie dużą barierę ekologiczną dla przemieszczających się zwierząt na terenie Łągowskiego Parku Krajobrazowego i otuliny. Procesy inwestycyjne związane z budową autostrady i zagospodarowania terenów sąsiednich w rejonie planowanego węzła zmieniają zasadniczo istniejący krajobraz.

Wykorzystywanie znacznych terenów wokół Łągowa i Jemiołowa dla celów wojskowych /poligony/ są źródłem zanieczyszczeń wód odpadami ropopochodnymi i mechanicznymi oraz istnieją zagrożenia bezpieczeństwa życia dla ludzi przebywających w tym rejonie.

Nadmierny rozwój turystyki jest również poważnym zagrożeniem dla lasów, a szczególnie obrzeży jezior i samych wód. Rozwój bazy turystycznej w głównej mierze powinien polegać na zmianach jakościowych, polepszeniu standardu usług i budowie obiektów poza Łągowskim Parkiem Krajobrazowym. Ocenia się maksymalną chłonność lasów ŁPK na ok. 3000 osób dziennie.

Zagrożeniem dla ekosystemów dolin rzek Pliszka, Konotop, Łągowa może być działalność gospodarcza /melioracja terenu, eksploatacja złóż torfu i pokładów gytii wapiennej, budowa stawów rybnych, zalesienie torfowisk/.

## OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Cele**
- Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej. Powinny być także rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego oraz z systemami technicznymi gminy.
- Wyodrębniono następujące grupy celów o znaczeniu kulturowym. Należą do nich:
- cele dotyczące ochrony i przeobrażeń zasobów dziedzictwa kulturowego,
  - cele odnoszące się do kształtowania ładu przestrzennego wpływającego między innymi na tworzenie właściwego wizerunku gminy.
- Zadania**
- W skład zadań prowadzących do realizacji celów związanych z ochroną przestrzeni i kulturowych wartości wchodzi:
- spełnienie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów ustaw szczególnych,
  - potrzeba rozszerzenia ochrony o te zasoby, które przedstawiają wartość dla tożsamości kulturowej gminy,
  - poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego w tym jakości życia mieszkańców, np. poprzez modernizację czy też przekształcenie zasobów istniejących oraz rehabilitację obszarów zdegradowanych,
  - kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie form budowy, elementów kompozycji układów przestrzennych czy atrakcyjności krajobrazu,
  - minimalizacja występujących zagrożeń i czynników je wywołujących.
- Strefy polityki przestrzennej**
- Kierunki ochrony środowiska naturalnego określono poprzez wyodrębnienie stref o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju i możliwym zagospodarowaniu. Uwzględniono istniejące zasoby, w tym dziedzictwa kulturowego, bądź charakterystyczne cechy krajobrazu gminy.
- Spełnieniem wymogów ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, na podstawie przepisów ustawowych, jest określenie zabytkowych układów i elementów podlegających ochronie, poprzez objęcie ich:
- strefami konserwatorskimi,
  - rejestrem zabytków o wybitnych wartościach,
  - ewidencją z uwagi na istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego,
  - kartami z uwagi na znaczenie dla tożsamości kulturowej.
- Przyjęto system stref ochronnych dziedzictwa kulturowego, na które składają się strefy: „A”, „B”, „E”, „K”, „W”. Dla nich ustalono indywidualne kierunki polityki przestrzennej.
- Strefa „A”**
- Ochroną o najwyższym stopniu objęty jest obszar zespołu urbanistyczno krajobrazowego Łągowa wpisany do rejestru zabytków ( nr rej. 1994 r. wyznaczony granicą strefy „A”, tj. pełnej ochrony struktury przestrzennej historycznej części Łągowa. Sposób zagospodarowania tej strefy jest określony w decyzji administracyjnej i poparty planem miejscowym. Obowiązuje pełna ochrona zasobów konserwatorskich i rozplanowania urbanistycznego. Prowadzenie działań inwestycyjno-remontowych zarówno w fazie projektowej jak i realizacyjnej wymaga zgody właściwej służby konserwatorskiej do spraw zabytków.
- Proponuje się objąć strefą ochrony konserwatorskiej „A” następujące obszary:
- Poźrzadło – teren przykościelny i posesje nr 22 i 23,
  - Sieniawa - teren przykościelny,
  - Toporów - zespół pałacowo parkowy.
- Po wykonaniu studiów historyczno – ruralistycznych będzie się można ustosunkować co do celowości objęcia strefą „A” następujących miejscowości :
- Jemiołów – teren nawsia,

- Łagówek - teren nawsia,
- Niedzwiedź - teren nawsia wraz z kościołem,
- Żelechów - teren nawsia wraz z kościołem i zespołem dworskim

### Strefa „B”

Na terenie gminy jedynie w Łagowie występuje obszar objęty strefą „B”. W strefie tej działania inwestycyjne i remontowe, choć podporządkowane wymogom konserwatorskim, to są o mniejszym rygorze niż w strefie „A”. Dopuszcza się możliwość przekształceń substancji budowlanej w uzgodnieniu z właściwą służbą konserwatorską.

Proponuje się objąć strefą „B” w oparciu o opracowane studia historyczno – ruralistyczne wsi następujące obszary:

- Gronów: - rozplanowanie starej części wsi /owalnica/,
- Jemiołów: - układ przestrzenny /owalnica/,
- Kosobudz: - zachowany plan /owalnica/,
- Łagówek: - dobrze zachowany pierwotny plan /owalnica/,
- Niedzwiedź: - rozplanowanie historycznej części wsi, /owalnica/,
- Pożrzadło: - fragment wsi /ulicowo-placowy/,
- Sieniawa: - rozplanowanie pierwotne /owalnica/,
- Toporów: - historyczny plan pierwotny /owalnica/,
- Żelechów: - rozplanowanie starej części wsi /owalnica/.

### Strefa „E”

Ochronę widokową środowiska kulturowego osiągnięto poprzez określenie granic strefy „E”. Proponuje się objąć tą strefą ekspozycję wsi:

- Łagów od strony jezior, wschodniej i zachodniej,
- Jemiołów, Łagówek i Żelechów ze wszystkich stron,
- Gronów, Sieniawa, Stok i Toporów od strony wschodniej,
- Czyste i Pożrzadło od strony południowej,
- Niedzwiedź od strony południowej i wschodniej,
- Kosobudz od strony południowej i północnej.

Ponadto proponuje się objąć tą strefą punkty widokowe w kierunku dominant obiektów sakralnych we wsiach Jemiołów, Kosobudz, Łagów, Łagówek, Niedzwiedź, Pożrzadło, Sieniawa, Toporów, Żelechów oraz zamku w Łagowie.

W tych strefach należy zachować wartości widokowe oraz nie należy lokalizować zabudowy wyższej od istniejącej.

### Strefa „K”

Ochronę środowiska kulturowego zapewni się również poprzez określenie granic strefy „K”, tj. ochrony krajobrazu. Objęto tą strefą tereny wokół wsi: Czyste, Kłodnica, Kosobudki, Jemiołów, Kosobudz, Łagów, Łagówek, Niedzwiedź, Sieniawa, Toporów, Troszki, Wielo - pole, Zamęt, Żelechów.

### Strefa „W”

Rozpoznane na terenie gminy stanowiska archeologiczne określono granicą strefy „W”. Została ona wyznaczona w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego studium. Na obszarach tych należy przeprowadzić badania archeologiczne, a wszelkie działania inwestycyjno-remontowe i prace ziemne muszą być przeprowadzone pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich. Należy się również liczyć z zakazem realizacji inwestycji w tej strefie.

### Rejestr zabytków

Bezwzględnej ochronie prawnej podlegają obiekty wpisane do rejestru konserwatorskiego. Historyczne wartości kulturowe wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną prawną to:

- Łagów: - zamek /2 poł. XIV w./,
- brama Polska /XV w./,
- brama Marchijska /XV w./,
- kościół parafialny /1728 r./,
- domy przy ulicy Chrobrego 8,21,
- dom przy ulicy Kościuszki 1,
- dom przy ulicy Zamkowej 1,

- zespół urbanistyczno-krajobrazowy,
  - Jemiołów: - dom mieszkalny nr 16 /pocz. XIX ./,
  - Kosobudz: - chata nr 4 /1 ćw. XIX w./,
  - Łagówek: - kościół filialny /1767 r./,
  - Niedźwiedź: - kościół filialny /1930 r./,
  - Pórzadło: - kościół filialny /1766 r./,
  - domy szachulcowe nr 22,23 /XVIII-XIX w./,
  - Sieniawa: - dzwonnica drewniana /XVIII w./,
  - dom szachulcowy nr 6 /XVIII w./,
  - Toporów: - założenie zamkowo-pałacowe wraz z parkiem /XIX-XX w./,
  - Żelechów: - kościół filialny /1648 r./,
- Wszelka działalność w wymienionych zasobach i w ich otoczeniu musi się odbywać według wytycznych konserwatorskich, specjalistycznych projektów opracowanych przez wykonawców posiadających stosowne uprawnienia konserwatorskie, pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich i po uzyskaniu decyzji właściwej służby konserwatorskiej.
- Zasadne jest objęcie rejestrem zabytków następujące układy przestrzenne i obiekty:
- Jemiołów: - rozplanowanie przestrzenne /owalnica z 1350 r./,
  - Kosobuch : - kościół filialny /koniec XIX w./,
  - Łagów: - wiadukt kolejowy /koniec XIX w./,
  - kościół pomocniczy drewniany /~1920 r./,
  - zamek /2 poł. XIV w./, rozbudowa w XVI÷XVII i XVIII w./,
  - zabudowa zwarta w centrum /XIX w. i lata 30 XX w./,
  - Łagówek: - rozplanowanie przestrzenne /owalnica ~1350 r./,
  - Pasałka: - budynek mieszkalny /pocz. XIX w./,
  - Pórzadło: - dworek /2 poł. XIX w./,
  - Toporów: - kościół parafialny /poł. XIX w./,
  - szkoła, obecnie dom mieszkalny przy ulicy Szkolnej 21 /pocz. XIX w./,
  - Żelechów: - pałac /2 poł. XIX w./.

#### Zasoby objęte ewidencją

Wśród zasobów objętych ochroną znalazły się układy przestrzenne i obiekty wyszczególnione w ewidencji w dziale uwarunkowania środowiska kulturowego studium.

Wszelka działalność inwestycyjna, związana z obiektami oraz układami urbanistycznymi objętymi w poszczególnych miejscowościach ewidencją, odbywać się powinna pod nadzorem służb konserwatorskich.

#### Zasoby przeznaczone do zewidencjonowania

Do zasobów przeznaczonych do zewidencjonowania w formie kart proponuje się:

- Czyste: - folwark,
- Gronów: - cmentarz polny,
- Jemiołów: - rozplanowanie przestrzenne /owalnica/, zabudowa /z XIX w./,
- Kosobudz: - kościół filialny, folwark, cmentarz wiejski,
- Łagów: - zabudowa ciekawa kulturowo /z XIX i XX w./, kościół pomocniczy, folwark,
- Łagówek: - rozplanowanie przestrzenne /owalnica/, zabudowa /pocz. XIX w./, cmentarz wiejski,
- Niedźwiedź: - folwark, park dworski, cmentarz wiejski,
- Pasałka: - zabudowa /z XIX w./, folwark,
- Pórzadło: - dworek, folwark, cmentarz wiejski,
- Sieniawa: - rozplanowanie przestrzenne /owalnica/, zabudowa /z XIX w./, folwark, park dworski, cmentarz wiejski,
- Stok: - folwark, park, cmentarz,
- Toporów: - kościół parafialny, folwark, park dworski, szkoła /obecnie dom mieszkalny/, cmentarz wiejski,

Troszki: - piece chlebowe,  
Wielopole: - folwark,  
Zabiele: - folwark,  
Żelechów: - pałac, folwark, park, cmentarz wiejski.

#### Zasoby przeznaczone do objęcia studiami

Zasadne jest opracowanie studium historyczno-ruralistyczne wraz z wytycznymi konserwatorskimi dla następujących zasobów:

Łągów - obszar centrum Łągowa,  
Toporów - centralna część wsi /pierwotny plan/, Gronów, Jemiołów, Kosobudz,  
Łągówek, Niedźwiedź, Sieniawa,  
Żelechów – obszar wsi.

#### Ochrona wartości kulturowych (2023)

**Teren objęty zmianą studium (2023) zlokalizowany jest na obszarze historycznego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miejscowości Łągów, wpisanego do rejestru pod nr 1994, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 26 lutego 1974 r.**

**Na części obszaru zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Łągów 5 (AZP 53-12/5) – relikty osady z okresu wczesnego średniowiecza, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.**

**W przypadku obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz zabytków archeologicznych mają zastosowanie przepisy odrębne.**

**Wnioski i postulaty konserwatorskie ze szczególnym uwzględnieniem:**

- zasad ochrony i rewaloryzacji charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania zespołu urbanistyczno – krajobrazowego oraz wszystkich elementów wchodzących w jego skład, a w szczególności ulic, placów, zieleni, zabudowy, małej architektury, a także zachowania i ochrony oraz przywracania historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz panoram, historycznych dominant architektonicznych,
- zakazu realizacji obiektów w formie dominant mających wpływ na wartości zabytku – zespołu urbanistyczno krajobrazowego Łągowa,
- zasad kształtowania nowej zabudowy: nakaz dostosowania skali, bryły, wysokości oraz elementów wykończenia zewnętrznego i kolorystyki do historycznej zabudowy na terenie historycznego ww. zespołu, zakaz stosowania elewacji z paneli stalowych i PCV lub innych tworzyw sztucznych, zakaz wprowadzania budynków o drewnianej konstrukcji zrębowej tzw. domów z bali, zakaz wprowadzania pokryć z balchodachówki,
- zakaz realizacji obiektów w formie dominant zaburzających historyczny krajobraz miasta,
- zakaz umieszczania obiektów masztowych na budynkach, w sposób powodujący utratę walorów kompozycyjnych tych budynków lub ich otoczenia oraz sytuowania obiektów masztowych wolnostojących,
- nakaz utrzymania elementów komponowanej zieleni i starodrzewu,
- nakaz utrzymania zieleni w pasie brzegowym stanowiącym element strefy krajobrazowej zabytku,
- zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych (betonowych),
- nakaz stosowania materiałów tradycyjnych tj. metal, kamień, drewno, ceramika,
- zakaz wprowadzania obiektów tymczasowych lub nowej zabudowy zaburzających historyczny krajobraz miasta np. blaszane garaże, kontenery, przyczepy, kioski,
- zakaz budowy i montażu obiektów w tym budynków, budowli zaburzających strefę krajobrazową, widoczną od strony jeziora oraz okalających go terenów,
- dla terenu objętego zmianą studium (2023) wprowadza się ochronę widokową dla panoramy zespołu urbanistyczno – krajobrazowego

## Łagowa widocznej od strony jeziora oraz okalających go brzegów.

### REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

#### Plany miejscowe

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

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

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

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

**Przedstawiony na rysunkach studium zasięg zainwestowania w ramach poszczególnych obszarów określa docelowy kierunek zagospodarowania, który będzie w dalekim horyzoncie czasowym. Dlatego uznaje się, że częściowa realizacja planami miejscowymi jest zgodna z ustaleniami studium.**

**W związku z obligatoryjnym wymogiem opracowania rysunku studium na mapie topograficznej a rysunku planu miejscowego na mapie zasadniczej linie „rozgraniczające” przedstawiające planowany kierunek rozwoju przestrzennego są orientacyjne, dopuszcza się ich przesunięcie bez wymaganej zmiany studium. Tolerancja przy ustalaniu zasięgu poszczególnych obszarów i ich stref w planie a wyznaczonych na rysunku studium może wynosić 20m. Powyższa tolerancja nie dotyczy stref określonych przepisami odrębnymi.**

Przedstawione na rysunku studium przebiegi tras komunikacyjnych i infrastruktury technicznej określają zasady obsługi terenów. Szczegółowy ich przebieg oraz ich zajęcie terenów określi plan miejscowy. Warunkiem ich zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu i sytuowania urządzeń z nimi związanych. Opracowany plan miejscowy będzie zgodny ze studium jeżeli w nim będą proponowane zaktualizowane przepisami odrębnymi strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W studium określono kierunki przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych obszarów przypisując każdemu z nich przeznaczenie dominujące >50% terenu, oraz przeznaczenie dopuszczalne jak również stosownie do potrzeb przeznaczenie zamiennie. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie gruntów.

Opracowywany plan miejscowy nie będzie sprzeczny z ustaleniami studium w sytuacji uaktualnień zgodnie z przepisami odrębnymi programów i

**dokumentów np. spis pomników przyrody, wykaz terenów zamkniętych, ustalenia ewidencji zabytków.**

**Należy uznać, że miejscowy plan jest zgodny z ustaleniami studium w sytuacji gdy ustalone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowy zmienione (zawyżone lub zaniżone nie więcej jednak niż 30% w wyniku przeprowadzonych szczegółowych analiz występujących uwarunkowań).**

#### Wnioski do planów nadrzędnych

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

- system przyrodniczych terenów chronionych, parki krajobrazowe, lasy ochronne, obszary chronionego krajobrazu, obszary kopalin i zbiorników wód podziemnych,
- system ochrony dóbr kultury,
- podstawowy układ komunikacyjny,
- układ linii energetycznych wysokiego napięcia,
- układ magistrali gazowej wysokiego i średniego ciśnienia,
- system grupowy odprowadzania i neutralizacji ścieków z całej gminy,
- sieć światłowodów,
- tereny specjalne / strefa poligonu wojskowego/.

#### Własność a planowane zagospodarowanie

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

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

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

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

#### Aktywizacja rozwoju

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

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