

# KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## CELE PRZESTRZENNE

### Cele polityki przestrzennej

Kierunki polityki przestrzennej są zależne od władz gminy.

Najważniejsze strategicznie cele tzw. „misja” w sposób syntetyczny wyraża pomysł na rozwój gminy.

Wyróżniono następujące cele:

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

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

## GLÓWNE 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

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

Obszary strategiczne wytypowano ze względu na:

- rozwój usług ponad podstawowych: w Łagowie, Toporowie, Się -niawie i w rejonie węzła komunikacyjnego planowanej autostrady z drogą krajową nr 2,
- rozwój usług związanych z lecznictwem uzdrowiskowym w rejonie Łagówka,
- 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,
- 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

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

Przyjęto główne zasady i kierunki zagospodarowania, polegające na:

- w zakresie osadnictwa, porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, wskazaniu terenów możliwych do pełnienia wyżej wymienionych funkcji, o czytelnie wyodrębnionych uwarunkowaniach przyrodniczych i funkcjonalnych, uzupełnionych o niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej.
- usprawnieniu powiązań komunikacyjnych, utworzeniu tras turystyki rowerowej, 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 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 bezodpły - wowych zagłębień / oczka śródpolne /z zachowaniem zadrze - wień.
- 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 gospo - darczej, 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 Łagowa, 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 Łagów w dynamiczny sposób realizuje swoje zamierzenia inwestycyjne, szczególnie dotyczy to rozbudowy kanalizacji na terenie m. Łagów. 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.

Możliwości 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 /

## 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.

- Niedźwiedź 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 zarządzający 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, likwidację 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 Łagowa 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: Łagów, Łagówek, Jemiołów, Sieniawa, Sieniawa Kopalnia, Żelechów, Gronów układem grawitacyjno-tłocznym do jednej centralnej oczyszczalni zlokalizowanej w miejscowości Gronów. Zrzut oczyszczonych ścieków do rz. Łagowa.

- 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 kanalizacyjnej w m. Łagówek, Jemiołów, Sieniawa Kopalnia, Sieniawa, Żelechów, Gronów,

- budowę przepompowni ścieków, rurociągów tłocznych i sieci kanalizacyjnej 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 Łagowa. Jako wariant drugi zakłada się

budowę oczyszczalni ścieków w m. Żelechów obsługującej tą miejscowość i tereny wioski wakacyjnej położonej w rejonie m. Łagów. 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, Łagowa 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 opalonymi gazem ziemnym lub bezprzewodowym. Dla odbiorców indywidualnych zakłada się instalowanie pieców dwu funkcyjnych na cele grzewcze oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej

#### Zaopatrzenie

Opracowana w 1990r koncepcja gazyfikacji tego

w gaz

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, Łagów, Jemiołów, Łagówek, Sieniawa, Pożrzań, Żelechów, Toporów, Niedźwiedź, Kosobudz.

Na terenie m. Łagów 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 elektroener - getycznej 110/15 kV w rejonie wsi Żelechów zasilanej napowietrzna linią elektroenergetyczną 110 kV relacji Świebodzin – Żelechów – Dąbie. W pierwszym etapie proponuje się budowę w Łagowie w sąsiedztwie Posterunku Energetycznego rozdzielni sieciowej 15 kV zasilanej odgałęzzeniami 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. Łagów, 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 Łagów pozostanie w Świebodzinie. Podstawową infrastrukturę telekomunikacyjną będzie tworzyła linia światłowodowa Bucze-Żelechów-Łagów-Gronów-Pórzna-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, Pórzadzie, Toporowie oraz ich dalszy wzrost ilościowy w celu pokrycia obszaru gminy przez wszystkie funkcjonujące systemy.

## 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 przemieszczanie się osób i towarów. Aby to osiągnąć należy realizować następujące cele:

- uzyskać rozwiązanie o wysokich walorach funkcjonalno-użytkowych,
- zapewnić powiązania układu komunikacyjnego gminy z układem zewnętrznym,
- wykorzystać istniejące ciągi komunikacyjne, zgodnie z kierunkiem planowanych przemian,
- 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, Niedź - wierzchu, 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. Magistrała 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 gospodar - czych i turystycznych. Celowe jest uruchomienia kolejki turystycznej łączącej Łagowski Park Krajobrazowy z Pszczewskim Parkiem Kraj - obrazowym w ramach ekologicznego obszaru węzłowego o znacze - niu 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 Trzeńskiego 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 Rokityna o dł. 58.0 km prowadząca wokół jeziora Niestysz, wieś Bucze, przez teren gminy Łagów na odcinku Żelechów, Łagów, Sieniawa, w kierunku Boryszyna, Gosciowa i dalej,
- trasa od Łagówka do drogi Trzemeszno Lubuskie – Wielowieś o długości 8.2 km przebiegająca przez teren gminy drogą od Łagówka pomiędzy jeziorem Trzeńskim 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 Nieślysz poprzez wieś Niedźwiedź.
- Prawidłowa obsługa wymaga:
- budowę miejsc obsługi podróżnych wraz z programem usługi - wym, w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
  - stworzenie w Łagowie ośrodka o charakterze rekreacyjno wypo –
  - czynkowym między innymi dla obsługi rowerzystów, celem przy - ciągnięcia wypożyczających 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** Kierunki rozwoju systemu tras pieszych to:

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

**piesza**

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 Nieślysz 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** Zapropomowano szlak konny przebiegający przez miejscowości:

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

**konna**

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

**Komunikacja** Mając na uwadze znaczny rozwój inwestycji wzdłuż istniejącej

**a**

**lotnicza**

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** Zakłada się utrzymanie drogi dla poruszania się wojskowych pojazdów transportowych o

**a** 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 /.

**Specjalna**

## OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

**Środowisko przyrodnicze**

Jako podstawę planowania przyjęto zasady ekorozwoju, czyli trwałego i zrównoważonego rozwoju, jako stałego procesu zabez - pieczającego 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 regio - nalnym, 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 wewnętrznego 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:

Łagowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną /fragment w północno zachodniej części gminy/,

Gryżyński Park Krajobrazowy wraz z otuliną /południowa część gminy/,

rezerваты 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,

rezerваты 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

trzciniowiskami.

- 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 łągowym 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, źródłiskami 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 podle - gają 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/ - rosiczka 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) Niedźwiedź /bagno/ - wierzba biała,
- j) Żelechów /torfowisko/ - rosiczka 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 wytwó - rzone 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 Niedźwiedź, 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 kopalin, 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 kopalin, 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 zwierzyny. 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 Łagowa 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 byłe wysypiska śmieci i wyrobiska surowców naturalnych,
  - wywóz nieczystości stałych na wysypiska poza granicami gminy /wieś Jeziory gmina Świebodzin/,
  - ograniczenie do minimum źródeł emisji zanieczyszczających powietrze ( lokalne kotłownie ).

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.

#### 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 częstość 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 Łagowskiego Parku Krajobrazowego. Stosowana w przeszłości metoda odkrywkowa wydobywania 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 arosanitarnych, stano-

wić będzie dużą barierę ekologiczną dla przemieszczających się zwierząt na terenie Łagowskiego Parku Krajobrazowego i otuliny. Procesy inwestycyjne związane z budową autostrady i zagospod - rowania terenów sąsiednich w rejonie planowanego węzła zmieniają zasadniczo istniejący krajobraz.

Wykorzystywanie znacznych terenów wokół Łagowa 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 Łagowskim Parkiem Krajobrazowym. Ocenia się maksymalną chłonność lasów ŁPK na ok. 3000 osób dziennie.

Zagrożeniem dla ekosystemów dolin rzek Pliszka, Konotop, Łagowa 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 komp - leksowo 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 Łagowa wpisany do rejestru zabytków ( nr rej. 1994 r. wyznaczony granicą strefy „A”, tj. pełnej ochrony struktury przestrzennej historycznej części Łagowa. 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 :

Pożrzadło – 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/,

Niedźwiedź:

- 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,
- Niedźwiedź 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, Niedźwiedź, 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, Niedźwiedź, 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 konserwa - torskich. 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./,
- Pożrzadło:
- 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./,

- Pożrzadło:
- dworek /2 poł. XIX w./,

- Toporów:
- kościół parafialny /poł. XIX w./,
- szkołę, 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 miejscach - wościach ewidencją, odbywać się powinna pod nadzorem służb konserwatorskich.

Zasoby przeznaczone do zewidencjono	Do zasobów przeznaczonych do zewidencjonowania w formie kart proponuje się:
Czyste:	- folwark,
Gronów:	- cmentarz polny,

- wania	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,
	Pożrzadło:	- 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:

- Łagów: - obszar centrum Łagowa,
- Toporów: - centralna część wsi /pierwotny plan/,
- Gronów, Jemiołów, Kosobudz, Łagówek, Niedźwiedź, Sieniawa, Żelechów – obszar wsi.

## 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.

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 kopalni 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.

Wytworzył : Zofia Okuszko