

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI ROZWOJU SPOŁECZNO - GOSPODARCZEGO

1.1 Cele rozwoju gminy i miasta

Główne cele rozwoju społeczno – gospodarczego gminy zmierzają do zapewnienia poprawy poziomu życia jej mieszkańców. Osiągnięcie tego celu uzależnione będzie od możliwości wykorzystania wszystkich rezerw tkwiących w istniejącym stanie zagospodarowania, wykorzystanie unikalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy, a także właściwym wykorzystaniu jej położenia geograficznego i komunikacyjnego.

Cele ekonomiczne winny się koncentrować na następujących działaniach :

- obniżeniu poziomu bezrobocia, poprzez rozwój lokalnego rynku pracy,
- restrukturyzacji rolnictwa, poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw indywidualnych,
- aktywizacji terenów wiejskich poprzez rozwój pozarolniczych funkcji wsi,
- dalszym rozwoju, na bazie miejscowych surowców naturalnych, przemysłu materiałów budowlanych oraz przemysłu drzewnego,
- wykorzystaniu naturalnych warunków środowiska dla rozwoju zróżnicowanych form turystyki i rekreacji,
- promowaniu rozwoju drobnej przedsiębiorczości oraz sektora usługowego,
- wykorzystaniu dogodnego położenia komunikacyjnego miasta oraz rezerwy terenów budowlanych dla lokalizacji zróżnicowanej działalności gospodarczej.

Cele społeczne ukierunkować należy na :

- pełne wyposażenie miasta i gminy w niezbędne elementy infrastruktury technicznej,
- poprawę warunków komunikacyjnych,
- doinwestowanie wyposażenia usługowego,
- poprawę warunków mieszkaniowych.

W praktyce osiągnięcia tych celów podjęte zostaną działania zmierzające do : tworzenia rezerw terenowych pod nową zabudowę, modernizacji zasobów mieszkaniowych, rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, poprawy systemu komunikacji drogowej – modernizacja dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, tworzenie systemu ścieżek rowerowych.

Cele przyrodnicze i kulturowe polegają na :

- zachowaniu istniejących wartości środowiska naturalnego,
- prowadzeniu racjonalnej ekologicznej gospodarki leśnej i rozwoju wielofunkcyjnej roli lasów,
- zachowaniu gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych dla potrzeb intensyfikacji rolnictwa,
- ochronie udokumentowanych złóż surowców naturalnych,
- rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
- ochronie i właściwym kształtowaniu krajobrazu naturalnego i kulturowego,
- ochronie obiektów i zespołów kulturowych prawnie chronionych.

Polityka osiagania tych celów to zrównoważony (proekologiczny) rozwój gminy, polegający na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody, takimi jak : gleby, lasy, wody powierzchniowe i wglębne, ograniczanie lokalnych emisji zanieczyszczeń powietrza oraz ochrona krajobrazu historycznego.

1.2 Prognozy społeczno – gospodarcze

Ludność i zatrudnienie

Prognoza demograficzna do 2020 roku dla gminy Nowogród Bobrzański została opracowana w oparciu o materiały źródłowe :

- „Prognoza ludności Polski według województw na lata 1996 – 2020”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 1997 r.
- „Rocznik Statystyczny województwa Lubuskiego 2000”, Prognoza ludności do 2030 r. – Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

W prognozie rozwoju ludności gminy uwzględnione zostały dotychczasowe trendy demograficzne obserwowane w minionej dekadzie oraz kierunki zmian przewidywane w wyniku dalszego przebiegu transformacji społeczno – gospodarczych i rozwoju cywilizacyjnego kraju.

Na lata 2000 – 2020 przyjęte zostały następujące założenia :

- utrzymanie spadkowego trendu przyrostu naturalnego,
- ujemne, niewielkie saldo migracji stałej dla gminy ogółem, co oznacza dodatnie saldo migracji dla miasta oraz ujemne, saldo migracji dla terenów wiejskich.

Przewidywany rozwój ludności będzie się odbywał przy następującym udziale obu czynników :

- wskaźnik przyrostu naturalnego średnioroczny

- w dekadzie 2000 – 2010 - 5 ‰
- w dekadzie 2010 - 2020 - 3,5 ‰

- saldo migracji średnioroczne

- w dekadzie 2000 – 2010 - (-) 4 osoby
- w dekadzie 2010 - 2020 - (-) 5 osób

Prognoza rozwoju ludności gminy do 2020 r.

Wyszczególnienie	2000		2010		2020	
	osoby	%	osoby	%	osoby	%
Gmina ogółem	9.474	100,0	9.900	100,0	10.200	100,0
- miasto	5.116	54,0	5.700	58,0	6.200	60,8
- wieś	4.358	46,0	4.200	42,0	4.000	39,2

Przyrost ludności przewidywany w latach 2000 – 2020 wyniesie :

- gmina ogółem : wzrost o ponad 700 osób
- miasto : wzrost o ok. 1.100 osób
- wieś : ubytek o około 350 osób

Dynamika wzrostu ludności w okresach dziesięcioletnich będzie malejąca ogółem w gminie, w związku ze zmniejszeniem liczby ludności wiejskiej.

Dynamika rozwoju ludności gminy

Wyszczególnienie	<u>2000 r</u>	<u>2010 r</u>	<u>2020 r</u>
	1990 r	2000 r	2010 r
Gmina ogółem	105,6	104,5	103,0
- miasto	108,8	111,4	108,8
- wieś	102,0	96,4	95,2

Prognoza struktury wieku ludności gminy

Wyszczególnienie	2000		2010		2020	
	osoby	%	osoby	%	osoby	%
wiek przedprodukcyjny	2.546	26,9	2.280	23,0	2.150	21,1
wiek produkcyjny	5.815	61,4	6.250	63,1	6.300	61,7
wiek poprodukcyjny	1.113	11,7	1.370	13,9	1.750	17,2
Ludność ogółem	9.474	100,0	9.900	100,0	10.200	100,0

Zmiany w strukturze wieku ludności będą wielokierunkowe i o różnej sile oddziaływania na poszczególne grupy funkcjonalne ludności. Spowodują w perspektywie 2020 r. :

- sukcesywne zmniejszenie populacji w wieku przedprodukcyjnym, w gminie łącznie o ok. 400 osób, w tym : na terenie miasta niewielki wzrost tej populacji, o ok. 7 % w stosunku do obecnego stanu, a na obszarze wiejskim znaczny spadek o ok. 35 %,
- udział populacji w wieku produkcyjnym pozostanie na dotychczasowym poziomie, ale liczebność tej grupy zwiększy się o ok. 500 osób. Spowoduje to wzrost napięć na rynku pracy. Przy założeniu wskaźnika aktywizacji zawodowej produkcyjnej grupy wieku na poziomie ok. 60 %, oznaczać to będzie podaż na rynku pracy ok. 3,8 tys. osób.
Przyrostu miejsc pracy należy się spodziewać głównie w wyniku wzrostu indywidualnej przedsiębiorczości, tworzenia małych przedsiębiorstw gospodarczych nie tylko w sektorze przemysłowym, ale przede wszystkim w obszarze usługowym, w tym usługach rynkowych ukierunkowanych na obsługę ruchu turystyczno wypoczynkowego
- populacja w wieku poprodukcyjnym osiągnie największy wzrost, o ponad 600 osób. Tej grupie ludności należy zapewnić dostęp do usług medycznych w szerokim znaczeniu i świadczenia opieki socjalnej.

Mieszkalnictwo

Głównym celem w zakresie polityki mieszkaniowej jest zapewnienie warunków mieszkaniowych zgodnie z założeniami społecznej polityki państwa, że każda rodzina powinna posiadać samodzielne mieszkanie lub dom wielopokoleniowy.

Skalę potrzeb gminy do 2020 roku określono przy założeniu osiągnięcia standardu powierzchniowego średnio na 1 mieszkańca 22 m² powierzchni użytkowej. Wskaźnik ten według standardów europejskich jest znacznie wyższy, oscyluje wokół 30 m² pow. użytkowej na 1 mieszkańca.

Przyjęcie dla gminy wskaźnika na tym poziomie wynika z dotychczasowych trendów rozwojowych w minionym dwudziestolecu oraz przewidywanych restrukturyzacji społeczno – gospodarczych, które wpłyną na poprawę koniunktury, a w dalszej kolejności na zamożność społeczeństwa.

W dwudziestolecu 1978 – 2000 r. statystyczny wskaźnik m² powierzchni użytkowej na 1 osobę zwiększył się w gminie i w województwie o :

- w gminie ogółem – 2,0 m², w mieście – 2,9 m², na wsiach – 1,2 m²
- w województwie – 3,5 m², w miastach – 4,1 m², na wsiach – 3,0 m²

Przyjęty dla gminy perspektywiczny wskaźnik 22 m² pow. użytkowej na 1 osobę oznacza dalszy wzrost w przyszłym dwudziestolecu o :
w gminie ogółem – 3,4 m², w mieście – 4,1 m², na wsiach – 2,6 m²

Perspektywiczne potrzeby mieszkaniowe gminy wynikają z kilku czynników, w tym z prognozy demograficznego rozwoju, z obecnego deficytu mieszkaniowego oraz niedoinwestowania technicznego i cywilizacyjnego zabudowy mieszkaniowej.

- Potrzeby wynikające z prognozy demograficznej – do 2020 r. wzrośnie tylko liczba mieszkańców miasta przy spadku ludności na wsi. Przyrost ludności o ok. 1.100 osób spowoduje zapotrzebowanie na mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 24,2 tys. m².
- Przewidywane ubytki z istniejących zasobów mieszkaniowych spowodowane niskim stanem technicznym wyniosą ok. 1,7 tys. m² pow. użytkowej, stanowi to 1,0 % istniejących zasobów, a rocznie średnio 0,05 %.
- Potrzeby wynikające z konieczności poprawy warunków mieszkaniowych istniejących mieszkańców, zaspokojenie deficytu mieszkaniowego, zgodnie z założonym standardem wyniosą ogółem około 24,3 tys. m² pow. użytkowej, w tym do realizacji w mieście ok. 20,8 tys. m², na wsi – ok. 3,5 tys. m².

Zaspokojenie ustalonych w tej wysokości potrzeb będzie wymagało realizacji do 2020 roku mieszkań o powierzchni użytkowej ogółem 50,2 tys. m², przyrost zasobów mieszkaniowych po uwzględnieniu ubytków wyniesie ok. 48,5 m² pow. użytkowej.

Prognozowany na perspektywę 2020 r. stan zasobów mieszkaniowych w gminie ogółem - 224,4 tys. m² powierzchni użytkowej, w tym na terenie miasta – 136,4 tys. m², na terenie wsi – 88,0 tys. m².

Głównym problemem w skali gminy będzie osiągnięcie poprawy warunków mieszkaniowych zgodnie z zakładanym wskaźnikiem powierzchni na 1 osobę. Dekapitalizacja najstarszej substancji mieszkaniowej, konieczność nakładów na remonty i modernizację będzie istotnym problemem tylko na obszarze wsi.

Możliwość realizacji zakładanego programu mieszkaniowego będzie uzależniona od wielostronnych działań władz samorządowych, ale przede wszystkim państwowych, do których zaliczyć należy :

- stworzenie systemu tanich form budownictwa,
- systemu pozyskiwania środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe dla rodzin o niskich dochodach i dla młodych rodzin (kredyty nisko oprocentowane)
- przygotowanie terenów pod zainwestowanie mieszkaniowe

Infrastruktura społeczna

Na jakość życia mieszkańców wpływa w decydujący sposób, poza warunkami mieszkaniowymi, poziom infrastruktury społecznej. Subiektywna ocena warunków życia w własnym środowisku zależy od stanu wyposażenia

usługowego, umożliwiającego zaspokojenie potrzeb m.in. w zakresie edukacji, ochrony zdrowia, kultury, handlu i gastronomii, rekreacji i sportu, telekomunikacji.

Poziom infrastruktury społecznej, obok innych czynników, ma duży wpływ na ocenę atrakcyjności terenu przez potencjalnych inwestorów. Dla uzyskania poprawy jakości życia mieszkańców miasta i gminy konieczne będzie doinwestowanie usługowe w stopniu umożliwiającym :

- osiągnięcie poziomu zaspokojenia potrzeb zgodnego z przyszłymi aspiracjami społecznymi i możliwościami ekonomicznym
- dostosowanie do liczby obsługiwanej ludności i lokalizacji przestrzennej odbiorców.

W prognozie zaspokojenia potrzeb przewiduje się :

- podnoszenie poziomu edukacji przez wprowadzenie nowoczesnych programów, co umożliwi przygotowanie młodzieży do konkurencji na rynkach pracy, również na rynkach zachodnich, unijnych, oraz do kontynuowania samokształcenia.

Sieć infrastruktury edukacyjnej obejmująca szkoły podstawowe i gimnazjum jest optymalna, pozwala na prawidłową obsługę w obwodach szkolnych. Na obszarze wiejskim gminy warunki nauczania ulegną poprawie w wyniku zmniejszenia populacji dzieci i młodzieży. W mieście, ze względu na niewielki wzrost liczby uczniów, nie nastąpi tego typu poprawa, wskaźnik ilości uczniów na 1 pomieszczenie do nauki utrzyma się na obecnym poziomie.

Należy dążyć do kompleksowego wyposażenia szkół w urządzenia sportowe, m.in. boiska, korty tenisowe, baseny pływackie.

- zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej do szkół ponadgimnazjalnych. Podnoszenie poziomu wykształcenia przez zwiększanie udziału młodzieży w szkołach maturalnych
- rozwój sieci usługowej, ukierunkowanej również na obsługę ruchu turystyczno – rekreacyjnego, obejmujący m.in. handel, gastronomię, rzemiosło usługowe, bazę noclegową i urządzenia sportowe
- wobec przewidywanego dużego wzrostu populacji w wieku emerytalnym, zapewnić poszerzenie asortymentu podstawowych usług medycznych (m.in. o geriatryczne), zwiększenie liczby personelu medycznego i ułatwienie mieszkańcom wsi dostępu do nich

W systemie sieci usługowej gminy miasto Nowogród Bobrzański stanowi centrum dyspozycyjno – usługowe dla całej jednostki administracyjnej. Wsie Bogaczów, Niwiska, Drągowina, Przybymierz i Urzuty są kompleksowo wyposażonymi ośrodkami usługowymi, w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców tych wsi oraz najbliższego otoczenia.

1.3 Rozwój funkcji gospodarczych

W obecnych zmieniających się warunkach ekonomicznych kraju, transformacji podlegają także struktury gospodarcze gminy oraz ich wzajemne relacje. Obok dwu wiodących działów gospodarki tj. rolnictwa i przemysłu, znaczącą rolę odgrywać będzie sektor usługowy (w szczególności na terenach wiejskich), w tym działalność ukierunkowana na obsługę ruchu turystyczno – wypoczynkowego. Z racji dużych obszarów leśnych i poprawiającej się w okresie kierunkowym strukturze wiekowej lasów – większego znaczenia dla gospodarki gminy nabierze funkcja leśna.

Gospodarka rolna

Dominujące dotychczas znaczenie rolnictwa w strukturze funkcjonalnej gminy będzie relatywnie maleć, przede wszystkim w aspekcie polityki zatrudnienia. Tworzenie większych obszarowo gospodarstw wiązać się będzie ze spadkiem zatrudnienia w rolnictwie w przeliczeniu na 100 ha użytków rolnych. Podejmowanie działań na rzecz rolnictwa winny zmierzać do :

- zachowania istniejącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a w szczególności do pełnego wykorzystania zasobów gruntów rolnych pozostających w zarządzie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- ukierunkowania produkcji rolnej na uprawę zdrowej żywności (rolnictwo ekologiczne),
- powiązania rozwoju rolnictwa z przetwórstwem rolno – spożywczym i instytucjami rynku rolnego,
- rozwój pozarolniczych funkcji wsi poprzez promowanie małych i średnich przedsiębiorstw wytwórczych i usługowych oraz agroturystyki w indywidualnych gospodarstwach rolnych,
- tworzenia ośrodków doradztwa rolniczego,
- rozwoju infrastruktury na terenach wiejskich (wodociągi, kanalizacja, modernizacja dróg).

Osiągnięcie powyższych celów zależeć będzie od wielu bardzo zróżnicowanych czynników, takich jak :

- stabilnej i racjonalnej polityki państwa w sprawach wsi i rolnictwa,
- właściwego ukierunkowania i wykorzystania istniejącego potencjału ludzkiego, jego aktywności i przedsiębiorczości, a także aktywności i sprawności samorządu gminnego,
- umiejętności i stopnia zorganizowania się rolników do współdziałania w sprawach produkcji i marketingu,
- właściwego wykorzystania regionalnych instytucji wspierania rolnictwa : Ośrodka Doradztwa Rolniczego oraz instytucji uczestniczących

w przygotowaniu do akcesji z Unią Europejską tj. Fundacji Programów Pomocy dla Rolnictwa – FAPA,

- wykorzystania szans jakie stwarza możliwość uzyskania środków pomocowych krajowych, pozostających w gestii Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz pomocy finansowej z Unii Europejskiej.

Działalność produkcyjna (przemysłowa)

Czynniki sprzyjające rozwojowi :

- bogate zasoby surowcowe, głównie kruszywa naturalnego oraz zasoby drewna i runa leśnego,
- możliwości uruchomienia nowych gałęzi produkcji na bazie właściwie ukierunkowanej produkcji rolnej (warzywa, owoce, przetwórstwo mięsne)
- możliwość wykorzystania istniejących obiektów produkcyjnych na uruchomienie nowych gałęzi produkcji
- dysponowanie wolnymi terenami ofertowymi dla lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej,
- korzystne położenie ośrodka gminnego w stosunku do ważnych krajowych tras ruchu kołowego oraz stosunkowo dobre wyposażenie gminy w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (poza gazyfikacją przewodową).

Gospodarka leśna

W strukturze użytkowania gruntów gminy występuje zdecydowana przewaga terenów leśnych nad innymi formami. Powierzchnia lasów dwukrotnie przewyższa powierzchnię użytków rolnych. Proporcje te, zważywszy na wielofunkcyjną rolę lasów, wskazują na wagę i znaczenie jakie lasy odgrywają w zagospodarowaniu obszaru gminy.

Podstawowym celem gospodarki leśnej, wynikającym z lokalnych uwarunkowań środowiska jest prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej w warunkach pełnego rozpoznania wymogów ochrony środowiska w oparciu :

- o opracowany docelowo do 2010 r. przez Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe operat urządzeniowy,
- o opracowane mapy siedliskowe dla całego obszaru Lasów Państwowych,
- o wykaz gruntów rolnych do zalesienia uzupełniony o wszystkie wnioski Lasów Państwowych z lat poprzednich jak również uzgodnienia ujęte na wykazach gruntów do przejęcia pod zalesienia od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz Gminy.

Nadrzędnym celem gospodarki leśnej winna być maksymalizacja funkcji ochronnych, bez rezygnacji z funkcji produkcyjnych, zgodnie z zasadami ekorozwoju. Wymagać to będzie wypracowania i sformułowania zasad leśnictwa proekologicznego, między innymi odejścia od zrębów zupełnych

na rzecz rębni udoskonalonych, jeśli istnieje możliwość uzyskania odnowienia naturalnego (model lasu przerębowego).

Turystyka i wypoczynek

W warunkach gminy rozwój zróżnicowanych form turystyki i wypoczynku stanowi ważny kierunek jej aktywizacji gospodarczej, odpowiadający predyspozycjom i walorom środowiska przyrodniczego. Realizacja tej funkcji przebiegać powinna w następujących formach :

- zagospodarowanie na potrzeby wypoczynku przywodnego zbiorników wodnych, położonych w dolinie Bobru, w rejonie Nowogród Bobrzański – Turów oraz w rejonie Dobroszów Mały i Popowice.
- rozwoju budownictwa letniskowego na terenach w/w oraz w obrębie miejscowości położonych wzdłuż doliny Bobru tzn. : Turowie, Podgórzycach, Wysokiej, Łagodzie, Krzywej (poza terenami zagrożonymi powodzią),
- rozwoju wypoczynkowej turystyki jeździeckiej – tworzeniu ośrodków jeździeckich. Dla rozwoju tej formy rekreacji gmina ma szczególne predyspozycje terenowe i organizacyjne (powiązania z rozwojem agroturystyki),
- turystyki kwalifikowanej – myślistwo, wędkarstwo, turystyka rowerowa i piesza w oparciu o projektowane trasy i w połączeniu z krajoznawstwem (zabytki kultury materialnej oraz obiekty techniki wojskowej).
- zagospodarowanie rzeki Bóbr dla potrzeb organizacji splywów kajakowych oraz renowacja zbiornika Krzywaniec dla rozwoju sportów wodnych (lokalizacja przystani).

2. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

Kierunki przemian struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta i gminy ustalone zostały przez :

- wyznaczenie stref polityki przestrzennej
- wskazanie form zagospodarowania terenów jakie powinny przeważać w wydzielonych strefach
- określenie głównych kierunków działań w obrębie tych stref

Podział na strefy polityki przestrzennej nastąpił z uwzględnieniem :

- istniejącego zagospodarowania
- zapotrzebowania na różnego rodzaju tereny wynikające z potrzeb aktywizacji gospodarczej miasta i gminy
- walorów lokalizacyjnych i możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów

Kierunki przekształceń struktury funkcjonalno przestrzennej miasta oparto na następujących zasadach :

- realizacja obwodnicy miejskiej, mająca na celu wyeliminowanie z miasta ruchu przelotowego na kierunkach Zielona Góra – Żary i Lubsko do przejść granicznych z Niemcami, a w konsekwencji usprawnienie powiązań wewnętrznych
- podniesienie sprawności usługowej ośrodków usługowych w Nowogrodzie Górnym przy Rynku i w Nowogrodzie Dolnym u zbiegu ulic : Pocztowej, Dąbrowskiego i Żarskiej
- wykorzystanie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej atrakcyjnych krajobrazowo terenów usytuowanych w Nowogrodzie Górnym nad Bobrem, w celu integracji przestrzennej organizmów miejskich położonych po przeciwnych brzegach rzeki

2.1 Strefy polityki przestrzennej

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta i gminy wyodrębniono następujące strefy.

1. Strefa mieszkaniowo – usługowa (obszar miejski)

Dominującą funkcją w strefie jest funkcja mieszkaniowa. Funkcję uzupełniającą stanowią usługi i administracja. W strefie tej dopuszczalna jest lokalizacja innych funkcji (w tym funkcji produkcyjno – technicznej) przy uwzględnieniu zasady bezkolizyjnego ich sąsiedztwa.

Na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” miasta wyróżnione zostały :

- tereny o funkcji mieszkaniowo – usługowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej; są to tereny zabudowy istniejącej
- oraz tereny o funkcji mieszkaniowo – usługowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej; są to tereny zabudowy istniejącej i projektowanej

Przyjęto, że wysokość budynków w noworealizowanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinna przekraczać 3 kondygnacji plus dach, a jednorodzinnej 2 kondygnacji plus dach.

2. Strefa produkcyjno – techniczna (obszar miejski)

Strefa obejmuje wielofunkcyjne tereny działalności gospodarczej, na których oprócz przemysłu, składów i magazynów, baz budowlanych, transportowych i obsługi technicznej dopuszcza się lokalizację rzemiosła produkcyjnego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz handlu. Funkcja mieszkaniowa winna

być ograniczona do minimum, obejmując zabudowę istniejącą z możliwością niewielkich uzupełnień.

Tereny o funkcji produkcyjno – technicznej znajdują się również na obszarze wiejskim.

3. Strefa turystyczno – rekreacyjna (obszar miejski i obszar wiejski)

Strefa obejmuje tereny atrakcyjne krajobrazowo dla rozwoju funkcji rekreacyjnej. W strefie tej dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy letniskowej, a ponadto mieszkaniowej ekstensywnej oraz usługowej jako funkcji towarzyszących.

Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji produkcyjno – technicznej.

4. Strefa osadniczo – rolna (obszar wiejski)

Strefa obejmuje tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego wraz z terenami do tego zainwestowania przyległymi.

Jest to strefa o charakterze wielofunkcyjnym i ekstensywnej zabudowie, w granicach której oprócz istniejącego zainwestowania dopuszcza się lokalizację :

- zabudowy zagrodowej i agroturystycznej
- zabudowy mieszkaniowo – usługowej i obiektów administracyjnych
- obiektów i urzędzeń związanych z funkcją rolniczą
- obiektów i urzędzeń produkcyjno – technicznych infrastruktury technicznej i rzemiosła produkcyjnego
- obiektów i urzędzeń związanych z rekreacją i turystyką
- terenów zieleni w tym cmentarzy i boisk sportowych

Podstawowym warunkiem wielofunkcyjnego charakteru strefy jest zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa różnych funkcji.

Zakłada się adaptację zabudowy istniejącej z możliwością jej przebudowy, uzupełnień i zmiany funkcji.

5. Strefa upraw rolnych (obszar wiejski)

Dominującą formą użytkowania terenów w strefie są uprawy rolne, w tym uprawy ogrodniczo – sadownicze z możliwością urządzenia ogrodów działkowych. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urzędzeń produkcji rolnej i hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej i leśnej (łądowiska), siedlisk zabudowy zagrodowej i agroturystycznej, a także obiektów i urzędzeń związanych z rozbudową systemów telekomunikacji.

Przewiduje się możliwość zalesień gruntów małoprzydatnych pod uprawy rolne.

6. Strefa leśna (obszar wiejski)

Strefa obejmuje tereny lasów i zalesień. Dominującą funkcją jest gospodarka leśna z możliwością lokalizacji obiektów i urządzeń z nią związanych, z wyjątkiem baz transportowych i zakładów przetwórczych. Odnośnie przebiegu nowych ciągów komunikacyjnych (drogi i ścieżki rowerowe) należy dokonać odpowiednich uzgodnień z administracją Lasów Państwowych, uwzględniając przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ze szczególnym uwzględnieniem przepisów o wylesianiu tych gruntów.

2.2 Tereny ofertowe

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta wyodrębniono obszary stanowiące terenowe rezerwy dyspozycyjne o łącznej powierzchni – ok. 45 ha. Są to tereny niezainwestowane, atrakcyjne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej i różnych form działalności gospodarczej. Walorem terenów jest ich wielofunkcyjny charakter z preferencją lokalizacji funkcji usługowej i produkcyjno – technicznej.

Tereny położone są w Nowogrodzie Bobrzańskim we wschodniej jego części, przy wjeździe do miasta od strony Zielonej Góry.

Tereny wymagają uzbrojenia w infrastrukturę sanitarną i energetyczną.

Oferta ma na celu wzbogacenie form gospodarczej aktywizacji miasta poprzez wykorzystanie atrakcyjnych możliwości lokalizacyjnych. Zakłada się, że zagospodarowanie terenów ofertowych poprzedzone zostanie działalnością promocyjną, mającą na celu znalezienie inwestorów gwarantujących racjonalne wykorzystanie walorów lokalizacyjnych tych terenów.

3. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

3.1 Komunikacja drogowa

Układ komunikacji drogowej miasta i gminy powiązany jest z drogami o znaczeniu regionalnym i krajowym województwa, co stanowi stronę dodatnią w systemie transportowym. Bardzo ważną rolę w tym systemie spełnia droga krajowa nr 27 Zielona Góra – Nowogród Bobrzański – Żary – Przewóz (przejście graniczne z Niemcami) oraz drogi wojewódzkie : nr 288 – w kierunku Krosna Odrzańskiego, nr 289 – w kierunku Lubuska i Zasiiek, nr 290 – w kierunku Kożuchowa i Nowej Soli oraz nr 295 – w kierunku Żagania. Istniejąca sieć drogowa zapewnia również prawidłową obsługę w zakresie potrzeb lokalnych związanych z gospodarką rolną i leśną. Niezadawalający jest

natomiast stan techniczny i parametry techniczne dróg powiatowych i gminnych, w znacznej mierze nieutwardzonych.

Prognoza obciążenia ruchem kołowym drogi krajowej nr 27 i dróg wojewódzkich w 2002 r. przedstawia się następująco (ruch średnio – dobowy, liczba pojazdów / dobe) :

- droga krajowa nr 27, kierunek Zielona Góra – ok. 15.800
kierunek Żary – ok. 12.400
- droga wojewódzka nr 288, kierunek Krosno Odrzańskie – ok. 2.400
- droga wojewódzka nr 289, kierunek Lubsko – ok. 6.000
- droga wojewódzka nr 290, kierunek Kozuchów – ok. 2.100
- droga wojewódzka nr 295, kierunek Żagań – ok. 5.100

Najważniejszym zamierzeniem związanym z modernizacją układu komunikacyjnego jest realizacja obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego, mającej na celu wyeliminowanie ruchu przelotowego z miasta na trasie Zielona Góra – Żary – Przewóz (przejście graniczne z Niemcami) i jej przedłużenie w kierunku zachodnim na trasie do Lubska i Zasiiek (przejście graniczne z Niemcami) z podniesieniem rangi drogi wojewódzkiej nr 289 do rangi drogi krajowej.

Pozostałe propozycje w tym zakresie obejmują :

- utwardzenie ciągu komunikacyjnego Nowa Sól – Kozuchów – Krosno Odrzańskie poprzez powiązanie dróg wojewódzkich nr 288 i 290 projektowaną obwodnicą wsi Bogaczów i drogą powiatową nr 216, której parametry techniczne winny być podniesione do kategorii drogi wojewódzkiej
- rozbudowę układu komunikacyjnego miasta związaną z jego rozwojem przestrzennym
- realizację programu mającego na celu sukcesywne ulepszanie nawierzchni dróg powiatowych i gminnych, a także niektórych ulic na terenie miasta.

Podstawowy układ komunikacji drogowej miasta tworzyć będą :

- obwodnica miejska w ciągu dróg prowadzących z Zielonej Góry do Żar i Lubska jako droga krajowa, klasa drogi GP (droga główna ruchu przyspieszonego)
- ulica Henryka Brodatego i Słowackiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 295 m kierunku Zielona Góra – Żagań, klasa drogi G (droga główna)
- ulice tworzące następujące ciągi komunikacyjne : Henryka Brodatego i Pocztowa; Słowackiego, Kościuszki, Zielonogórska i Fabryczna, Bogaczowska z drogą w kierunku Turowa, a ponadto Kolejowa; 9-go Maja; Reja, Zielona i ulice nowoprojektowane w Nowogrodzie Górnym;

Żarska z drogą w kierunku Dobroszowa Małego; oraz Generała Waltera;
klasa ulic L (ulice lokalne)

Uzupełnienie tego układu stanowią ulice dojazdowe nie oznaczone na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” miasta.

Odrębny układ tworzą ciągi piesze z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi urządzone w zieleni na terenach zainwestowania miejskiego i ścieżki rowerowe z możliwością wydzielenia pasów dla pieszych poza terenami zainwestowania miejskiego.

Schemat przebiegu wymienionych ciągów uwidoczniony na planszach „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” może podlegać korektom.

Z analizy stanu istniejącego wynika, że aktualnie miasto w dostatecznym stopniu wyposażone jest w parkingi. Rozwój miasta wywoła jednak nowe potrzeby.

W oparciu o prognozę rozwoju motoryzacji opracowaną dla woj. Zielonogórskiego (Studium perspektywicznego układu sieci komunikacyjnej woj. Zielonogórskiego – 1993 r.) przyjęto, że wskaźnik motoryzacji dla miasta w okresie perspektywicznym wyniesie 600 pojazdów / 1000 mieszkańców. Przy założonym wzroście ludności miasta w 2020 r. do 6.200 osób, liczba pojazdów wyniesie 3.720, przyjęto 4.000 .

Obszarami gdzie problem parkowania pojazdów będzie się pogłębiał, a jego rozwiązanie wymagać będzie sukcesywnych działań są ośrodki usługowe usytuowane w centralnych rejonach Nowogrodu Górnego i Nowogrodu Dolnego. Potrzeby terenowe w tych rejonach wyniosą ok. 0,7 ha. Potrzeby te określono przy przyjęciu 20 % ogólnej liczby pojazdów, 25 m² powierzchni na 1 miejsce postojowe i wskaźnika rotacji 3 ($20\% \text{ z } 4.000 = 800 \times 25 : 3 = 6.666,7 \text{ m}^2$, przyjęto 7.000 m² (0,7 ha)

Jako główną zasadę polityki parkingowej na terenie miasta i gminy przyjęto uwarunkowanie, że przy realizacji każdego obiektu o charakterze publicznym winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tego obiektu.

Rejony lokalizacji głównych „stref” parkowania pojazdów na terenie miasta są następujące :

- wspomniane wyżej ośrodki usługowe (Nowogród Górny i Nowogród Dolny)
- strefy produkcyjno – techniczne (przemysłowo – składowe)
- cmentarze
- oraz tereny sportowe

Jeżeli chodzi o urządzenia obsługi pojazdów samochodowych, jak miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw, warsztaty naprawcze i garaże,

zakłada się adaptację urządzeń istniejących. Przewiduje się ponadto możliwość swobodnej ich lokalizacji przy uzgodnieniu wjazdów z zarządcami dróg i ulic oraz spełnieniu warunków sanitarnych. Będą to urządzenia w gestii prywatnej realizowane z uwzględnieniem opłacalności ich lokalizacji.

3.2 Ścieżki rowerowe

W systemie komunikacji drogowej gminy zaproponowano utworzenie odrębnego układu ścieżek rowerowych. Zaproponowany układ tworzą ścieżki wyprowadzone z Nowogrodu Bobrzańskiego w kierunkach : Zielona Góra, Kozuchów, Żagań, Krosno Odrzańskie oraz Bobrowice i Brzeźnica. Przebieg ścieżek oparto głównie na wykorzystaniu na ten cel odcinków istniejących szlaków turystycznych.

Wymieniony układ ścieżek, to ścieżki w zasadzie o charakterze ponadlokalnym. Ich uzupełnieniem będą ścieżki rowerowe o znaczeniu miejscowym wspomagające komunikację autobusową w dojazdach do pracy oraz dojazdach młodzieży do szkół. Jak już wspomniano, na obszarze miasta projektuje się układ ciągów pieszych urządzonych w zieleni z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi.

3.3 Komunikacja kolejowa

W odniesieniu do komunikacji kolejowej nie przewiduje się zasadniczych zmian. Istniejąca linia kolejowa Zielona Góra – Bieniów – Żary zostaje utrzymana z możliwością jej elektryfikacji.

4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

4.1 Zaopatrzenie w wodę.

Obecny system zaopatrzenia w wodę miasta Nowogród Bobrzański w dużym stopniu zaspakaja jego potrzeby. Dozbrojenia wymagają jedynie tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę ujęte w kierunkach rozwoju miasta z ewentualnym uzupełnieniem istniejącej sieci wodociągowej w celu eliminacji braków wody w okresie letnim na końcówkach sieci.

Do ulic na których zgłaszano spadki ciśnienia w sieci wodociągowej należą: ul.Topolowa, część ul.Bukowej, ul.Nowowiejska oraz osiedle domków jednorodzinnych przy ul.Lipowej.

W ramach dostawy wody zaleca się:

- sukcesywnie wymieniać odcinki sieci ulegające częstym awariom bądź posiadające zbyt mały przepływ spowodowany zarastaniem rur,
- zwiększać niezawodność dostawy wody,
- utrzymywać wymaganą jakość wody pitnej.

Aby zmniejszać zużycie wody należy dalej upowszechniać opomiarowanie zużywanej wody, likwidować przecieki sieci wodociągowej oraz sukcesywnie wymieniać stare odcinki sieci ulegające częstym awariom.

Zapotrzebowanie na wodę dla miasta Nowogród Bobrzański na okres perspektywiczny na 2020 rok określono według „Wytycznych do programowania zapotrzebowania wody ...” przyjmując wskaźnik $q=200\text{dm}^3/\text{dMk}$ oraz uwzględniając współczynnik nierównomierności dobowej $N_d=1,3$.

$$Q_{\text{śr d}} = 6\,200 \times 0,20 \text{ m}^3/\text{dMk} = 1240 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{max d}} = 1240 \text{ m}^3/\text{dMk} \times 1,3 = 1612 \text{ m}^3/\text{d}$$

Miejscowości, które zaopatrywane są w wodę z ujęcia miejskiego:

Cieszów $Q_{\text{śr d}} = 64 \times 0,15 \text{ m}^3/\text{dMk} = 9,6 \text{ m}^3/\text{d}$

$$Q_{\text{max d}} = 9,6 \text{ m}^3/\text{dMk} \times 1,4 = 13,4 \text{ m}^3/\text{d}$$

Klepina $Q_{\text{śr d}} = 306 \times 0,15 \text{ m}^3/\text{dMk} = 45,9 \text{ m}^3/\text{d}$

$$Q_{\text{max d}} = 45,9 \text{ m}^3/\text{dMk} \times 1,4 = 62,26 \text{ m}^3/\text{d}$$

Razem przewidywane maksymalne zapotrzebowanie na wodę na okres perspektywiczny z ujęcia w Nowogrodzie Bobrzańskim wyniesie

$$Q_{\text{śr d}} = 1295,5 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{max d}} = 1687,6 \text{ m}^3/\text{d}$$

Ujęcie wody w Nowogrodzie Bobrzańskim według pozwolenia wodnoprawnego ma wydajność wystarczającą na pokrycie potrzeb zapotrzebowania w wodę na okres perspektywiczny.

Większość miejscowości na terenie gminy Nowogród Bobrzański jest zwodociągowana. Należą do nich:

- ujęcie Pierzwin – Pielice: Pierzwin, Pielice, Niwiska, Kotowice, Dragowina, Sobolice, Haliniec, Kaczenice, Urzuty, Kamionka,
- ujęcie Bogaczów: Bogaczów, Wysoka, Łagoda, Turów, Podgórzyce, Krzywa,
- ujęcie we wsi Dobroszów Wielki,
- część wsi Skibice – z ujęcia w Jarogniewicach (gm. Zielona Góra),
- Cieszów i Klepina – z ujęcia w mieście Nowogród.

Strefy ochronne ujęć na terenie gminy są projektowane według planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański. Powinny one

być zatwierdzone odpowiednimi decyzjami i w razie konieczności poprzedzone badaniami hydrogeologicznymi.

Do miejscowości niezwodociągowanych należą: Białowice, Dobroszów Mały, Popowice, Przybymierz, część Skibic, Krzewiny, Pajęczno.

Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na wodę na 2020 rok.

L.p.	Miejscowości	Maksymalne zapotrzebowanie wody [m ³ /d]
1.	Bogaczów	99
2.	Białowice	28
3.	Cieszów	13
4.	Dobroszów Mały	21
5.	Dobroszów Wielki, Popowice	34
6.	Dragowina, Sobolice	99
7.	Kaczenice	39
8.	Klepina	64
9.	Kotowice	85
10.	Krzewiny	10
11.	Krzywa	18
12.	Łagoda	10
13.	Niwiska	82
14.	Pierzwin, Kamionka, Pielice	89
15.	Podgórzyce, Turów	22
16.	Przybymierz	77
17.	Skibice	18
18.	Sterków, Pajęczno	17
19.	Urzuty	51
20.	Wysoka	28

Zapotrzebowanie na wodę obliczono przyjmując wskaźnik na cele bytowo – gospodarcze $q = 150 \text{ dm}^3/\text{dMk}$, przy współczynniku nierównomierności dobowej $N_d = 1,4$.

Przewiduje się budowę wodociągu dla potrzeb wsi:

- Białowice – z ujęcia miejskiego w Nowogrodzie Bobrzańskim,
- Przybymierz, Skibice – z ujęcia Pierzwin – Pielice poprzez wpięcie na końcówce wodociągu w Kotowicach.

Opracowane zostały projekty zwodociągowania w/w miejscowości.

Zwodociągowanie wsi Krzewiny przewiduje się z Bogaczowa, a wsi Pajęczno z wodociągu Sterków – Wysoka. Alternatywnie ujęcia lokalne w tych wsiach lub własne ujęcia zagrodowe.

We wsiach Dobroszów Mały i Popowice planuje się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych bądź zagrodowych.

4.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

System odprowadzania i oczyszczania ścieków wymaga wielu nakładów inwestycyjnych. Miasto posiada nową oczyszczalnię ścieków sanitarnych, ale system kanalizacji jest w złym stanie i nie obejmuje całego miasta.

Stara oczyszczalnia w Nowogrodzie Dolnym jest w złym stanie, a nowa po drugiej stronie Bobru jest niedociążona. W związku z tym proponuje się docelowo wykorzystać oczyszczalnię w Nowogrodzie Dolnym jako przepompownię ścieków, poprzez którą zebrane ścieki z Nowogrodu Dolnego zostałyby podawane nowowytworzonym kanałem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni w Nowogrodzie Górnym.

Na terenie miasta preferuje się sieć w systemie rozdzielczym. Należy dążyć do uporządkowania odprowadzania ścieków poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W 2000 roku został wykonany projekt budowlany kanalizacji sanitarnej na Osiedlu Słonecznym w Nowogrodzie.

Przedmiotem tego opracowania jest zaprojektowanie następujących kanałów ulicznych:

- kanał zbierający ścieki ze szkoły oraz 15 posesji przy ul. Kościuszki i 2 posesji przy ul. Fabrycznej,
- kanały uzupełniające na terenie Osiedla Słonecznego w ulicach: Jasna, Porzeczkowa, Zielonogórska, ciąg pieszy łączący ul. Ogrodową z ul. Kościuszki.

Kanał zbiorczy w ul. Kościuszki będzie stanowił jeden z podstawowych elementów kanalizacji Nowogrodu Bobrzańskiego.

Z terenu gminy ścieki sanitarne proponuje się oczyszczać według następujących rozwiązań:

- Pierzwin, Kamionka, Kaczenice, Kotowice, Urzuty, Niwiska, Pielice – oczyszczalnia ścieków w miejscu istniejącej oczyszczalni na północ od Kamionki po jej rozbudowie. We wsiach Pierzwin i Kamionka poprzez rozbudowę istniejącej kanalizacji sanitarnej. Z pozostałych miejscowości dowóz ścieków z szamb do tej oczyszczalni, a docelowo budowa kanalizacji sanitarnej.
- Dragowina, Przybymierz, Skibice – grupowa oczyszczalnia ścieków z propozycją lokalizacji w południowej części wsi Dragowina.
- Dobroszów Wielki, Dobroszów Mały, Popowice – oczyszczanie ścieków w powiązaniu z projektowanymi terenami rekreacyjnymi lub zastosowanie szamb z wywozem ścieków do oczyszczalni.

- Klepina, Nowa – w powiązaniu z systemem kanalizacji sanitarnej miasta Nowogród Bobrzański bądź zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków do oczyszczalni.
- Turów, Cieszów, Krzywa, Podgórzyce – zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków do oczyszczalni.
- Łagoda, Wysoka, Sterków, Pajęczno, Krzewiny, Bogaczów

I wariant

Po rozbudowie oczyszczalni ścieków w Bogaczowie poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej bądź wywóz ścieków z szamb.

II wariant

Istniejąca oczyszczalnia w Bogaczowie obsługiwałaby Bogaczów i Krzewiny, a projektowana oczyszczalnia w Wysokiej obsługiwałaby Wysoką, Łagodę, Sterków, Pajęczno.

- Sobolice – zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków do oczyszczalni.

Maksymalna ilość ścieków bytowo – gospodarczych na 2020 rok, uwzględniając współczynnik zmniejszający ze względu na wodę nie trafiającą do kanalizacji (np. podlewanie zieleni) przewidywalnie wyniesie:

$$Q_{sc} = 1240 \text{ m}^3/\text{d} \times 0,8 = 992 \text{ m}^3/\text{d}.$$

Aktualnie oczyszczalnia pracuje z wydajnością 200 m³/d. Rzeczywista ilość ścieków odprowadzana do oczyszczalni w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosi około 0,11 m³/d. Uwzględniając przewidywalny wzrost liczby mieszkańców na rok 2020 ilość ścieków wyniesie:

$$Q_{sc} = 6200 \times 0,11 \text{ m}^3/\text{d} = 682 \text{ m}^3/\text{d}.$$

Oczyszczalnia ścieków przy ul. Sportowej o przepustowości 600 m³/d jest aktualnie wykorzystywana w ok. 33%.

Z obliczeń wynika, że przy wzroście mieszkańców do 6200 osób w okresie perspektywicznym może zaistnieć konieczność jej rozbudowy.

Zestawienie maksymalnej ilości ścieków bytowo – gospodarczych na 2020 rok z terenu gminy uwzględniając współczynnik zmniejszający.

L.p.	Miejscowości	Maksymalne ilość ścieków [m ³ /d]
1.	Bogaczów	89,1
2.	Białowice	25,2
3.	Cieszów	11,7

4.	Dobroszów Mały	18,9
5.	Dobroszów Wielki, Popowice	30,6
6.	Dragowina, Sobolice	89,1
7.	Kaczenice	35,1
8.	Klepina	57,6
9.	Kotowice	76,5
10.	Krzewiny	9,0
11.	Krzywa	16,2
12.	Łagoda	9,0
13.	Niwiska	73,8
14.	Pierzwin, Kamionka, Pielice	80,1
15.	Podgórzyce, Turów	19,8
16.	Przybymierz	69,3
17.	Skibice	16,2
18.	Sterków, Pajęczno	15,3
19.	Urzuty	45,9
20.	Wysoka	25,2

Kanalizacja deszczowa na terenie miasta istnieje w niewielkim stopniu. Wymaga ona budowy kanałów deszczowych w dużej części miasta. Kanały deszczowe mają ulice: Reja, 9-Maja, Rynek, Zacisze, Zamkowa, część Słowackiego oraz Winiary, Spacerowa, Pocztowa, Kochanowskiego, 1-maja, Okrężna, Dąbrowskiego, Gen. Waltera, Marcinkowskiego, Szkolna, Grodzka.

Ścieki deszczowe należy odprowadzić po uprzednim podczyszczeniu w odstojnikach do rzeki Bóbr. Szczególnie zanieczyszczone ścieki deszczowe spływają z obszarów o gęstej zabudowie, gdzie nasilony jest ruch kołowy i pieszy dlatego należy je zbierać i oczyszczać.

4.3 Usuwanie odpadów.

Odpady komunalne z terenu miasta i gminy Nowogród Bobrzański nadal będą składowane na aktualnie eksploatowanym składowisku w Klepinie, którego przewidywany okres wypełnienia wynosi 14 lat.

Zaleca się prowadzić gospodarkę odpadami tak, aby dążyć do minimalizacji ich powstawania. Dla ograniczenia ilości składowanych odpadów przewiduje się:

- wdrażanie selektywnego gromadzenia odpadów (np. szkło, papier, plastik),
- odzysk możliwie licznych składników z nagromadzonych i wywiezionych odpadów (recykling),
- kompostowanie odpadów z jednoczesnym składowaniem części nie nadających się do kompostowania,
- zastosowanie kompaktora na wysypisku.

Zastosowanie powyższych zaleceń spowoduje zmniejszenie ilości odpadów, a zatem przedłuży okres eksploatacji wysypiska. Jednocześnie będzie zbieżne z aktualnymi tendencjami i zaleceniami ochrony środowiska w tym zakresie.

4.4 Zaopatrzenie w gaz.

Gmina i miasto Nowogród Bobrzański nie posiada sieci gazowej. Szansą gazyfikacji gminy jest projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Zielona Góra – Żary o średnicy nominalnej DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa.

Projektowany gazociąg biegnący z kierunku Zielonej Góry przebiega przez wschodnią część gminy w rejonie Pierzwina, Urzut, Skibic i Przybymierza a następnie w kierunku Żar. Może on stanowić źródło zasilania gminy w gaz.

W studium wskazuje się na możliwość zgazyfikowania miasta Nowogród Bobrzański poprzez odgałęzienie z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia w okolicach Skibic w stronę Dragowiny i Nowogrodu Bobrzańskiego.

Przebieg projektowanej magistrali gazowej przedstawiony jest na planszy.

Rezerwuje się pas terenu wzdłuż projektowanego gazociągu zgodnie z przepisami:

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 97 poz. 1055),
- PN-91/M-34501 – „Gazociągi i instalacje gazownicze. Skrzyżowania gazociągów z przeszkodami terenowymi. Wymagania.”

Stosowanie gazu w miejsce paliw stałych wpływa korzystnie na środowisko naturalne, przynosi oszczędności energii i zwiększa komfort życia mieszkańców.

4.5 Ciepłownictwo.

W Nowogrodzie Bobrzańskim nie przewiduje się scentralizowanego źródła ciepła dla miasta. Budownictwo wielorodzinne ogrzewane będzie nadal z istniejących kotłowni.

Gospodarka ciepła w mieście i gminie oparta jest przede wszystkim na paliwach stałych i tradycyjnych paleniskach. Zaleca się stopniową modernizację kotłowni lokalnych z wykorzystaniem urządzeń na paliwo płynne lub gaz. Ważnym zadaniem jest racjonalizacja gospodarki cieplnej poprzez zmniejszenie strat ciepła w sieci i źle izolowanych budynkach oraz automatyzacja systemu ciepłowniczego.

Obszar miasta i gminy pozbawiony jest sieci gazowej, co utrudnia modernizację gospodarki cieplnej. Istnieje problem zanieczyszczania powietrza poprzez emisję m.in. pyłów i dwutlenku siarki z tradycyjnych kotłowni opalanych paliwem stałym. Najwięcej zanieczyszczeń emitowanych jest z małych zakładów i gospodarstw domowych ponieważ nie podlegają one sformalizowaniu w zakresie decyzji o dopuszczalnej emisji do powietrza.

Należy dążyć do wprowadzenia ekologicznych systemów grzewczych (gaz płynny, olej opałowy, energia elektryczna). Przyjmuje się jednak, że warunkiem radykalnych zmian w tej dziedzinie będzie gazyfikacja obszaru gminy.

4.6 Elektroenergetyka

Z przeprowadzonej analizy wielkości i chłonności terenów o walorach dla funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjno – technicznej wynika, że wzrost zaopatrzenia na moc kształtował się będzie :

- a) w mieście Nowogród Bobrzański
znaczny – z uwagi na ilość i wielkość wyznaczonych obszarów zabudowy
- b) w gminie Nowogród Bobrzański
mały – z uwagi na niewielkie obszary zabudowy w poszczególnych miejscowościach

Zwiększony pobór mocy w całości zostanie zabezpieczony ze stacji 110/20/15 Krzystkowice. Dla uniknięcia przerw w dostawie energii, należy w sieci rozdzielczej 20 i 0,4 kV zastosować dwustronne zasilanie.

Napowietrzne sieci 20 kV kolidujące z terenami zabudowy – wynieść poza obszar lub skablować.

Trasa linii kablowej winna uwzględniać możliwość wykorzystania jej do zasilania nowych stacji 20/0,4 kV.

Stacje transformatorowe 20/0,4 kV lokalizować w środku poboru mocy.

W związku z oddziaływaniem linii elektroenergetycznych na środowisko, określa się dla terenów wzdłuż linii obszar ograniczonego użytkowania :

- napowietrzna linia 220 kV – pas o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi linii
- napowietrzna linia 110 kV – pas o szerokości wykazanej w Zarządzeniu Ministra Górnictwa i Energetyki (publikacja M.P. nr 3 z 1985 r. poz. 24)

Nie wyklucza się w przyszłości ewentualnej przebudowy istniejącej linii o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową, wielonapięciową, przy zachowaniu istniejącego obszaru ograniczonego użytkowania.

Jeżeli na terenie miasta lub gminy pojawi się odbiorca wymagający pewności zasilania, wówczas od stacji 110/20 kV Płyty w Żarach do stacji 110/20/15 Krzystkowice, zaproponowano budowę napowietrznej linii 110 kV

w celu drugostronnego jej zasilania. Rozwiązanie tego problemu winno nastąpić w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym w Zielonej Górze.

5. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

5.1 Obszary i elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną prawną

Zgodnie z przyjętą zasadą zrównoważonego rozwoju gminy, podstawową rolą w realizacji tego zadania spełniać będą działania wynikające z potrzeb ochrony wysokich wartości środowiska przyrodniczego. Podejmowane działania w pierwszej kolejności odnoszą się do radykalnego przestrzegania ustawowych uregulowań prawnych w stosunku do określonych elementów środowiska, stanowiących przedmiot ochrony. W warunkach gminy Nowogród Bobrzański, uregulowania prawne obejmują następujące formy ochrony środowiska :

- obszary chronionego krajobrazu, obejmujące 30,8 % powierzchni gminy, na których zabrania się działalności powodującej zanieczyszczenie środowiska (gleby, wody, powietrza) oraz przekształcania naturalnej rzeźby terenu,
- użytki ekologiczne („Przymoście”, „Zakole Bobru”, „Kacza Ostoja”, „Zakole”)
- grunty rolne III i IV klasy bonitacyjnej (6,9 % i 42,8 %) i grunty leśne (61,7%), których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne dopuszczalne jest za uzyskaniem zgody wojewody lub właściwego ministra,
- obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 301, zaliczony do obszarów Najwyższej Ochrony Wód (ONO),
- tereny występowania udokumentowanych złóż surowców naturalnych (złóża kruszyw oraz ilów ceramiki budowlanej),
- prawnej ochronie z mocy ustawy o ochronie przyrody, podlegają pomniki przyrody (w liczbie 18) i parki podworskie (Bogaczów, Niwiska, Przybymierz, Białowice, Pierzwini).

5.2 Obszary i elementy środowiska przyrodniczego wymagające ochrony

Terrenami wskazanymi do objęcia ochroną powierzchniową w formie użytku ekologicznego (lub inną formą ochrony) są :

- dolina dolnego Bobru, ze względu na sprzyjające warunki (środowisko leśno – wodne) występuje tu szereg rzadkich gatunków zwierząt i roślin,

Drugim obszarem prezentującym podobne walory środowiska przyrodniczego i proponowanym do objęcia ochroną jest dolina Czarnej Strugi,

- terenem wymagającym szczególnej ochrony jest strefa krawędziowa (skarpa) doliny Bobru w rejonie miasta. Ze względu na zjawisko występowania osuwisk prowadzone winny być zadrzewienia oraz inne działania stabilizujące grunt.
- w warunkach gminy Nowogród Bobrzański, ze względu na stosunkowo duże zróżnicowanie rzeźby terenu – szczególnej ochronie wymagają jej nieprzeciętne walory krajobrazowe,
- istniejące ujęcia wody dla celów komunalnych wymagają ustanowienia stref ochrony pośredniej,
- potrzeby ochrony wynikające z podstawowych elementów środowiska przyrodniczego, obejmują w szczególności :
 - wody powierzchniowe i wglębne
- powietrze

Realizacja tych zamierzeń wymaga :

- realizacji systemu ochrony przeciwpowodziowej terenów położonych w dolinie Bobru z uwzględnieniem zamierzeń obejmujących modernizację oraz budowę nowych wałów ujętych w „ Planie ochrony od powodzi doliny rzeki Bóbr (odcinek Pilchowice – ujście)”, opracowanym przez „Hydroprojekt” we Wrocławiu.
- zagospodarowania mas ziemnych złoża kruszywa naturalnego „Nowogród Bobrzański I” poprzez sukcesywne wykorzystywanie nadkładu na tymczasowych składowiskach wzdłuż zachodniej granicy złoża do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych zgodnie z opracowaną dokumentacją rekultywacyjną zatwierdzoną decyzją Urzędu Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 11 września 1992 r. (znak : RGŻ 6013/55/92) oraz gromadzenie frakcji pylasto – piaszczystej bezpośrednio w wyrobisku poeksploatacyjnym.
- dalszej kontynuacji prac związanych z gospodarką ściekową (realizacja gminnego programu budowy oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej),
- podjęcie działań zmierzających do gazyfikacji obszaru gminy

6. OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

Dobrze zachowane zasoby kulturowe w połączeniu z walorami przyrodniczymi – składają się na tzw. krajobraz historyczny określonego obszaru. W krajobrazie wyrażona jest jakość życia zamieszkującej go ludności, jego poziomu cywilizacyjnego i kulturowego. Zharmonizowany krajobraz jest

wyrazem ładu przestrzennego, dyscypliny społecznej i zgodnego osiągania celów przez wspólnotę gminną.

Ochrona dóbr kultury należy do podstawowych zadań samorządu gminnego, co wynika z art. 1, 11 i 27 ustawy o ochronie dóbr kultury z dn. 15 lutego 1962 r. Realizacja tego zadania nakłada obowiązek wytyczenia przez samorząd długofalowej polityki w tym zakresie oraz podjęcie określonych działań zmierzających do :

- uwzględnienie zadań ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- opracowania gminnego studium historycznego rozwoju osadnictwa, sieci drożnej i struktur kulturowo – przestrzennych na podstawie dostępnych materiałów źródłowych,
- określenie miejscowości posiadających zachowane historyczne zespoły przestrzenne wraz z ich charakterystyką (Bogaczów, Niwiska, Białowice), ustalenie i wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej do planów miejscowych
- przeprowadzenie aktualizacji rejestru ewidencji zabytków,
- przeprowadzenie weryfikacji wykazu obiektów w ewidencji zabytków,
- podjęcie prac archeologicznych na Wzgórzu Zamkowym w Nowogrodzie Bobrzańskim,
- świadome kształtowanie lokalnego krajobrazu historycznego w sposób zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego gminy, uwzględniającego zachowanie jej walorów przyrodniczych oraz dziedzictwa kulturowego,
- kształtowanie świadomości społecznej o konieczności ochrony wartości kulturowych.

7. KIERUNKI DZIAŁAŃ UWZGLĘDNIAJĄCYCH POTRZEBY OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Potrzeby w tym zakresie obejmują dwie sfery działań :

- likwidacja istniejących barier technicznych i architektonicznych w zagospodarowaniu miasta i gminy,
- uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych przede wszystkim wielorodzinnych oraz innych obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb.

Wymagania dotyczące zagospodarowania przestrzennego :

- wszystkie ciągi piesze i pieszo – jezdne winny umożliwiać poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów winny być niwelowane pochylniami,
- przy ciągach pieszych winny być urządzone zatoki dla odpoczynku z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego,
- przejścia piesze przez jezdnie oprócz obniżenia krawężników winny być wyposażone w odpowiednią sygnalizację zapewniającą przechodniom komunikatywność i orientację,

Wymagania dotyczące rozwiązań technicznych i architektonicznych :

- stosowanie pochylni oraz wind jako uzupełnień schodów,
- zabezpieczenie pochylni przed poślizgiem odpowiednimi materiałami, lub wykończeniem nawierzchni,

8. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Walorem miasta i gminy jest dobry stan istniejącego zainwestowania i dobry stan środowiska przyrodniczego. Gmina posiada stosunkowo dobrą i sprawną infrastrukturę techniczną. W studium przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju, przypisując istotną rolę działaniom, które ten stan nie tylko mają zachować, ale znacznie polepszyć, a w konsekwencji usprawnić funkcjonowanie zarówno miasta jak i gminy.

Jako najważniejsze cele polityki przestrzennej przyjęto :

- tworzenie atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości, dla rozwoju gospodarczego i poprawy jakości życia mieszkańców
- poprawę struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz podniesienie poziomu ładu przestrzennego na obszarze miasta i gminy,
- ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego

Osiągnięcie tych celów obejmuje następujące sfery działań rozumianych jako przedsięwzięcia będące programami przeważnie o charakterze długoterminowym.

1. Infrastruktura społeczna

- stymulacja budownictwa mieszkaniowego powiązana z przygotowaniem terenów dla różnych form zamieszkiwania w mieście,

- modernizacja bazy usługowej w zakresie kultury, oświaty oraz sportu i rekreacji w Nowogrodzie Bobrzańskim oraz we wsiach : Bogaczów, Dragowina, Niwiska, Kotowice, Przybymierz i Urzuty.
- odbudowa i rewaloryzacja zespołów pałacowo – parkowych
- rozwój agroturystyki

2. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

- modernizacja ośrodków usługowych w Nowogrodzie Górnym i Dolnym mająca na celu podniesienie ich sprawności usługowej.
- opracowanie i realizacja programu mającego na celu zagospodarowanie na cele rekreacyjne terenów usytuowanych w Nowogrodzie Górnym nad Bobrem, jako ogniwa integrującego organizmy miejskie położone po przeciwnych brzegach rzeki Bóbr
- realizacja systemu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych zapewniających dogodnie powiązania komunikacyjne na terenie miasta, a szczególnie organizmów miejskich położonych po przeciwnych stronach rzeki Bóbr
- uporządkowanie zabudowy ośrodków produkcji rolnej i hodowli stanowiących „pustostany”

3. Komunikacja

- realizacja obwodnicy miejskiej mającej na celu wyeliminowanie ruchu tranzytowego z miasta na kierunku Zielona Góra – Żary i Lubsko, do przejść granicznych z Niemcami
- utworzenie ciągu komunikacyjnego Nowa Sól – Kożuchów – Krosno Odrzańskie poprzez powiązanie dróg wojewódzkich nr 288 i 290 projektowaną obwodnicą wsi Bogaczów i drogą powiatową nr 216, której parametry techniczne winny być podniesione do kategorii drogi wojewódzkiej
- realizacja programu mającego na celu sukcesywną modernizację i ulepszenie nawierzchni dróg powiatowych i gminnych
- sukcesywna realizacja systemu ścieżek rowerowych

4. Infrastruktura techniczna.

- opracowanie i realizacja systemu ochrony przeciwpowodziowej terenów położonych w dolinie Bobru w powiązaniu z programem wojewódzkim
- realizacja programu obejmującego gazyfikację miasta i gminy
- zakończenie realizacji programu związanego ze zwodociągowaniem wsi
- sukcesywna realizacja systemu kanalizacji sanitarnej na obszarach wsi
- sukcesywna rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej na obszarze miasta

9. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAOSPODARWANIA PRZESTRZENNEGO

Stosownie do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym warunkiem realizacji przedsięwzięć związanych z rozwojem miasta i gminy jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia takich planów występuje ze względu na przepisy szczególne, istniejące uwarunkowania i realizację celów publicznych, a także dla obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ze względu na uwarunkowania wymienione na wstępie potrzeba sporządzenia planów miejscowych wystąpi przede wszystkim dla terenów przewidzianych pod nowe inwestycje związane z lokalizacją funkcji : mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno – technicznej, a także rekreacyjnej. Potrzeby takie wystąpią również na obszarze wiejskim dla wyodrębnionych terenów położonych w strefach osadniczo – rolnych.

Tereny wymagające sporządzenia planów miejscowych uwidocznione zostały na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” miasta.

Granice terenów, dla których należy sporządzić plany miejscowe i zakres ich opracowania określone zostaną odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim.