

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLIV/294/17
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 29 listopada 2017 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta i gminy NOWOGRODZIEC

Niniejsza zmiana została opracowana przez



INPLUS Sp. z o.o.

ul. Biskupa Tomasza Wilczyńskiego 25E/216

10-686 Olsztyn

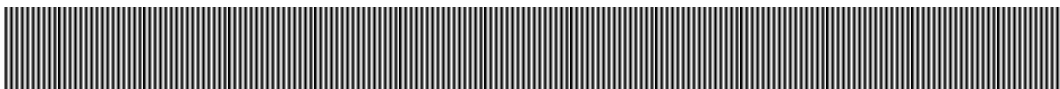
główny projektant: mgr inż. Piotr GROMELSKI

Niniejszą zmianę sporządzono w związku z uchwałą nr XVIII/197/16 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 21 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodziec.

Na ujednoliconym rysunku pn. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszary objęte zmianą oznaczono „GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM” oraz oznaczeniem dot. likwidowanego przebiegu istniejącej i wcześniej planowanego przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV.

Do opiniowania i uzgodnień oraz do wyłożenia, wprowadzone zmiany tekstu oznaczono niebieską kursywą.

luty 2017 r.



Buia z o. o.

58-500 JELENIA GÓRA, ul. Grodzka 13, tel: 75 7522400; fax: 75 7525503; e-mail: buia@buia.pl
RAIFFEISEN BANK POLSKA Oddział Jelenia Góra; konto nr: 94 1750 1266 0000 0000 1074 5087
KRAJOWY REJESTR SĄDOWY: 0000194715; NIP: 611-010-56-31; REGON: P-008109297

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta i gminy NOWOGRODZIEC (tekst ujednolicony)

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXVII/191/16
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Nin. zmianę studium opracowano
w Pracowni Projektowej PLAN M. Wołoszka
58-560 Jelenia Góra ul. A. Struga 10/2
przez zespół autorski:
mgr Michał Wilejczyk
- główny projektant
mgr inż. Małgorzata Wołoszka
inż. Jacek Magiera

Zespół autorski:
mgr Michał WILEJCZYK
- główny projektant
arch. Artur Domagała
mgr Agnieszka Banasik
inż. Jacek Magiera
mgr inż. Małgorzata Wołoszka
Kamila Majewska

Jelenia Góra, 2016

**Uchwała nr XXVII/191/16
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 30 sierpnia 2016**

**w sprawie uchwalenia
zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodziec**

Na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XII/74/15 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodziec, uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodziec uchwalonego uchwałą nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta w Nowogrodźcu z dnia 30 stycznia 1996 r. i zmienionego uchwałami nr XLI/305/05 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 25 listopada 2005 r., nr XVII/113/07 z dnia 19 września 2007 r., nr XXXV/247/08 z dnia 04 listopada 2008 r., nr LI/357/09 z dnia 30 września 2009 r., nr LXVIII/468/10 z dnia 04 listopada 2010 r., nr XIX/132/12 z dnia 27 stycznia 2012 r., nr XLVIII/360/14 z dnia 22 kwietnia 2014 r.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:
 - nr 1 – rys. nr 1 w skali 1:20000 pt. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
 - nr 2 – rys. nr 2 w skali 1:20000 pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
 - nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do proj. zmiany studium,
 - nr 4 - ujednolicony tekst studium.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nowogrodźcu.

Niniejszą zmianę sporządzono w związku z uchwałą nr XII/74/15 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodziec dot. części obszaru zainwestowania wsi Gościszów.

Na ujednoliconym rysunku nr 2 pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszary objęte zmianą oznaczono „7”

W jednolitym tekście studium wprowadzono zmiany, oznaczone wytłuszczonym drukiem i symbolem⁷⁾

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWOGRODZIEC

1. ROLA I ZADANIA STUDIUM	str. 7
2. STUDIUM I JEGO ZMIANY	str. 8
3. PODSTAWOWE DANE O GMINIE	str. 9

CZĘŚĆ I

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU	str. 12
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY	str. 13
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	str. 14
3.1. Stan środowiska naturalnego	str. 14
1. Morfologia i geologia	
2. Wody powierzchniowe i podziemne	
3. Klimat	
4. Gleby	
5. Szata roślinna	
3.2. Ochrona przyrody, obszary i obiekty chronione	str. 18
3.3. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	str. 20
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	str. 22
4a. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRA- ZOWYM⁷⁾	str. 23
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	str. 24
5.1. Demografia i zatrudnienie	
5.2. Warunki zamieszkania	
5.3. Usługi dla ludności	
6. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	str. 28

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY UWZGLĘDNIAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI: ⁷⁾	str. 28
a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	
b) prognozy demograficzne,	
c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy ⁷⁾	
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW	str. 31
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	str. 33
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	str. 33
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA ⁷⁾	str. 34
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH, WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	str. 36
13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	
13.1. System komunikacji	Str. 37
13.2. Infrastruktura techniczna	
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	str. 40
15. WYMAGANIA DOT. OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ ⁷⁾	str. 42
16. PROBLEMY, SKALA ROZWOJU I FUNKCJE GMINY	str. 42
17. AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ DO ZMIANY STUDIUM POD NOWY PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 KV RELACJI MIKUŁOWA - CZARNA	str. 47

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY
ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW **UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS** str. 49
TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ⁷⁾
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOT. ZAGOSPODAROWANIA
ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE
SPOD ZABUDOWY **UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW**
PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ⁷⁾ str. 52
 - 2.1. Tereny zainwestowania miasta
 - 2.2. Tereny zainwestowania wiejskiego
 - 2.3. Tereny zainwestowania produkcyjno-usługowego
 - 2.4. Pozostałe tereny zainwestowane
 - 2.5. Podstawowe wskaźniki dot. zagospodarowania terenów
 - 2.6. Zasady lokalizacji obiektów i urządzeń na terenach otwartych
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW,
OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO str. 57
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ str. 60
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 5.1. Kierunki rozwoju komunikacji str. 62
 - 5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej str. 63
 1. Zaopatrzenie w wodę
 2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków
 3. Zaopatrzenie w energię elektryczną
 4. Zaopatrzenie w gaz
 5. Gospodarka odpadami
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE
CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM str. 67
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE
CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM str. 68
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH str. 69
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA
GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE str. 70
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ
PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ str. 72

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	str. 74
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	str. 74
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	str. 74
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	str. 75
14a. OBSZARY DEGRADOWANE⁷⁾	str. 75
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	str. 75
16. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM⁷⁾	str. 75
17. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kV⁷⁾	str. 76
18. OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ LOKALIZOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m² ⁷⁾	str. 76
19. INNE OBSZARY PROBLEMOWE	str. 76
20. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	str. 76
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	str. 77
<i>Uzasadnienie podjęcia opracowania zmiany studium i przyjętych rozwiązań dla linii 400 kV</i>	str. 77
<i>Synteza ustaleń projektu zmiany studium dla linii 400 kV</i>	str. 77

ANEKS

1. Skutki prawne uchwalenia studium.	str. 79
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Nowogrodziec	str. 80
3. Zestawienie materiałów wyjściowych	str. 82
4. Wykaz obiektów o wartościach kulturowych	str. 83
5. Prognozy demograficzne, analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz możliwości finansowania przez gminę infrastruktury technicznej⁷⁾	str. 93
6. Bilanse terenów przeznaczonych pod zabudowę⁷⁾	str. 101
7.	

CZĘŚĆ GRAFICZNA

• rys. nr 1	w skali 1:20 000	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
• rys. nr 2	w skali 1:20 000	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. ROLA I ZADANIA STUDIUM

Obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w jej granicach administracyjnych nałożyła na samorząd ustawa z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym, podtrzymała też ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej oraz ustalenie wyrażających tę politykę ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest opracowaniem o charakterze strategicznym. Określa politykę przestrzenną gminy, kompleksowo odnosząc się do wszystkich istotnych problemów, związanych z gospodarką przestrzenną. Studium jest sporządzane dla całego obszaru gminy i odnosi się do odległych horyzontów czasowych. Na tle długotrwałej polityki przestrzennej samorządu wyodrębnia ramowo zakres działań krótko- i średnioterminowych. Ważność studium nie wygasa samoistnie - może ją znieść jedynie odpowiednia uchwała rady gminy.

W studium, zgodnie z przepisami ustawy, uwzględnia się uwarunkowania wynikające z rozpoznania stanu środowiska i istniejącego zainwestowania, formułuje się cele, kierunki i możliwości rozwoju gminy oraz określa się politykę gminy w zakresie gospodarki przestrzennej jako wyraz woli rady gminy do realizacji strategicznych celów. W studium uwzględnia się również uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze gminy. Dwie pierwsze warstwy studium mają wartość bardziej trwałą i długoterminową, warstwa ostatnia – polityka może zmieniać się w okresach krótszych, w zależności od woli rady gminy.

Z takiego też założenia wychodził samorząd gminy, podejmując uchwałę nr XXII/197/04 z dn. 30.06.2004 o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonego uchwałą nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta z dn. 30.01.1996.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem ustanawiającym przepisy gminne. Nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Jest jednak merytoryczną podstawą dla opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z jego ustaleniami.

Studium spełnia więc rolę podstawy merytorycznej przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez dokonanie generalnych rozstrzygnięć dotyczących kierunków rozwoju i zasad przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego, zawarte w studium jako strategicznym opracowaniu długookresowym, pozwalają na ich wykorzystywanie przy konstruowaniu programów lokalnych (rozwoju infrastruktury technicznej, gospodarki

gruntami, itp.) i dają ponadto możliwość kierowania wniosków do programów wojewódzkich.

Zawarty w dokumentacji studium zasób informacji i sformułowana tu polityka przestrzenna mogą służyć promocji gminy oraz opracowywaniu ofert lokalizacyjnych dla potencjalnych inwestorów, zachęcając ich do uczestnictwa w rozwoju gminy.

2. STUDIUM I JEGO ZMIANY

Obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wprowadziła ustawa z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowogrodziec, opracowane przez zespół Biura Urbanistyki i Architektury sp. z o. o. w Jeleniej Górze pod kierunkiem mgr Michała Wilejczyka, zostało przyjęte uchwałą nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 30.01.1996. Studium składało się z rysunków w skali 1:25000 pt. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy i Zbiorcza plansza infrastruktury technicznej oraz tekstu studium. Studium było podstawą merytoryczną uchwalonych we wrześniu tegoż roku 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy i miasta.

Po wejściu w życie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2004 – 05 poddano aktualizacji gminne studium z 1996 r. Ponownej analizie poddano uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, cele rozwoju przestrzennego i główne kierunki rozwoju gminy. Zmiana studium została podyktowana przede wszystkim dostosowaniem problematyki studium do wymogów nowej ustawy z 2003 r. Uwzględniała ona też ustalenia „Strategii rozwoju gminy” z 2001 r., szereg wniosków instytucji i mieszkańców oraz zmiany, jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru miasta i gminy po 1996 r. a zawarte w Ocenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta z 2002 r. Kompleksową zmianę studium opracował ten sam zespół Biura.

Na przyjętą uchwałą nr XLI/305/05 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 25.11.2005 zmianę studium składały się:

- rysunek nr 1 w skali 1:20000 pt. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- rysunek nr w skali 1:20000 pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- tekst studium. Zastąpiły one dotychczasową dokumentację studium.

Następne zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodziec zostały wprowadzone następującymi uchwałami Rady Miejskiej w Nowogrodźcu:

- 1) nr XVII/113/07 z dnia 19.09.2007, dotyczy lokalizacji oczyszczalni ścieków w obrębie Kierzno, wprowadzono zmianę w tekście studium (oznaczoną drukiem wytłuszczonym i symbolem ¹⁾) oraz na rysunku nr 2 studium (granice obszaru objętego zmianą oznaczono „1”),

- 2) nr XXXV/247/08 z dnia 04.11.2008, dotyczy wyznaczenia granic obszarów lokalizacji turbin wiatrowych, wprowadzono zmianę w tekście studium (oznaczoną drukiem wytłuszczonym i symbolem ²⁾) oraz na rysunku nr 2 studium (granice obszarów lokalizacji turbin oznaczono „2”),
- 3) nr LI/357/09 z dnia 30.09.2009, dotyczy lokalizacji tłoczni gazu „Jeleniów” w obrębie Wykroty, nie wprowadzono zmian w tekście studium, na rysunku nr 2 studium granice obszaru objętego zmianą oznaczono „3”,
- 4) nr LXVIII/468/10 z dnia 04.11.2010, dotyczy obszaru zainwestowania w obrębie Zebrzydowa, nie wprowadzono zmian w tekście studium, na rysunku nr 2 studium granice obszaru objętego zmianą oznaczono „4”,
- 5) nr XIX/132/12 z dnia 27.01.2012, dotyczy obszaru zainwestowania w północnej części miasta Nowogrodźca, wprowadzono zmianę w tekście studium (oznaczoną drukiem wytłuszczonym i symbolem ⁵⁾) oraz na rysunku nr 2 studium (granice obszaru objętego zmianą oznaczono „5”),
- 6) nr XLVIII/360/14 Rady Miejskiej z dnia 22.04.2014 i dotyczy części obszaru zainwestowania wsi Godziszów, nie wprowadzono zmian w tekście studium, na rysunku nr 2 studium granice obszaru objętego zmianą oznaczono „6”,
- 7) niniejsza zmiana studium została sporządzona w związku z uchwałą nr XII/74/15 Rady Miejskiej z dnia 16.07.2015 i dotyczy 2 obszarów zainwestowania wsi Gościszów, wprowadzono zmiany w tekście studium oznaczone drukiem wytłuszczonym i symbolem ⁷⁾ oraz na rysunku nr 2 studium granice obszarów objętych zmianą oznaczono „7”.

Oprócz wprowadzonych zmian dodanych w tekście studium, zaznaczonych wytłuszczonym drukiem i odpowiednim symbolem, *kursywą* i odpowiednim symbolem ¹⁾ 2) 5) oznaczono zmiany w tekście studium, które utraciły moc.

3. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

Gmina i miasto Nowogrodziec położone są w zachodniej części województwa dolnośląskiego i zajmują powierzchnię 176,3 km². Graniczy ona: na południu z gminą Lubań, na południowym zachodzie z gminą Pieńsk, na północy z gminami: Węglińiec, Osiecznica i Bolesławiec, zaś od strony wschodniej i południowo-wschodniej z gminami: Lwówek i Gryfów. Obszar gminy o kształcie nieregularnym, rozciągnięty jest w kierunku wschód-zachód i północ-południe na ok. 19 km². W skład gminy wchodzi 13 miejscowości, z których do największych należą: Gościszów, Wykroty, Zebrzydowa. Łącznie gmina liczy około 15 tys. mieszkańców, w tym miasto Nowogrodziec - ponad 4 tys.

Przez centralny obszar gminy i miasta w kierunku z południa na północ wysoczyznę przecina dolina rzeki Kwisy, największego lewobrzeżnego dopływu Bobru, stanowiąca oś hydrograficzną obszaru gminy i miasta. Dolina Kwisy, o wyraźnych ostrych krawędziach dochodzących do 10 m wysokości i szerokim dnie o zróżnicowanej szerokości od 150 do 1000 m, zawiera liczne starorzecza, często wypełnione wodą lub zabagnione. Kwisa zbiera wody płynące z całego jej prawego brzegu, spośród których największym dopływem jest Iwisa, płynąca przez obszar Pogórza i wpadająca do Kwisy w rejonie Nowogrodźca. Zachodni obszar gminy odwadniany jest przez Czarną Wielką, która jest również dopływem Bobru. Zbiera ona szereg małych dopływów, głównie okresowych, jednym z największych jest Wykrotnica.

W dolinach tych rzek skupiona jest większość użytków zielonych, brak jest natomiast lasów. Prawie wszystkie lasy, zajmujące 1/4 obszaru gminy, występują przy jej granicach, z tego też powodu znajdują się w administracji 4 nadleśnictw. Obszary leśne w niewielkim stopniu nadają się dla potrzeb rekreacji, spełniają jednak ważną rolę wodochronną i krajobrazową.

Z uwagi na znaczący – ponad 2/3 ogólnej powierzchni gminy – udział użytków rolnych, w tym ponad 75% gruntów ornych, stosunkowo wysoki wskaźnik bonitacji gleb (udział gruntów III-IV klas wynosi 73,3% ogólnej powierzchni gruntów ornych i ok. 85,5% użytków zielonych) oraz znaczne wyposażenie w infrastrukturę rolną, gmina posiada w miarę korzystne warunki do rozwoju rolnictwa.

Obszar gminy odznacza się dużymi zasobami kopalin użytecznych i różnorodnością występujących surowców mineralnych. Najważniejszym dla gospodarki jest przybierający różne odmiany surowiec ilasty: glinki ceramiki szlachetnej białowypalające się, kamionkowe i ogniotrwałe oraz gliny ceramiki budowlanej. Na ich bazie rozwinął się przemysł wydobywczy i przetwórczy surowców ceramicznych i materiałów budowlanych. Występują również kwarcyty i piaski kwarcowe, piaskowce i wapienie, węgiel brunatny, piaski i żwiry. Złoża kruszyw naturalnych są niewielkie, zaś perspektywiczne znaczenie posiadają jedynie złoża do produkcji wyrobów ceramiki szlachetnej i budowlanej.

CZĘŚĆ I.

**UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Tereny zainwestowania stanowią niewielki odsetek - ok. 9% ogólnej powierzchni gminy i miasta. Sieć osadniczą tworzą miasto Nowogrodziec, liczące w 2006 r. 4.100 mieszkańców i 12 wsi o ogólnej liczbie ok. 10.700 mieszkańców. Osadnictwo w gminie charakteryzuje się znaczną koncentracją, wg wielkości można wyodrębnić następujące 3 grupy miejscowości:

- | | | |
|---|------------|------------|
| 1) duże, liczące powyżej 1,0 tys. osób: | Wykroty | - 1,7 tys. |
| | Zebrzydowa | - 1,5 tys. |
| | Gościszów | - 1,4 tys. |
| | Gierałtów | - 1,2 tys. |
| | Milików | - 1,0 tys. |
| | Czerna | - 1,0 tys. |
| 2) średnie, liczące ok. 600-700 osób: | Parzyce | - 0,7 tys. |
| | Nowa Wieś | - 0,7 tys. |
| | Godziszów | - 0,6 tys. |
| 3) małe, liczące do 300 osób: | Zabłocie | - 0,3 tys. |
| | Kierzno | - 0,3 tys. |
| | Zagajnik | - 0,2 tys. |

Geneza większości jednostek osadniczych wiąże się z rozwojem rolnictwa. W okresie powojennym zagospodarowanie obszaru gminy bazowało w dużym stopniu na istniejącej infrastrukturze produkcyjnej, zwłaszcza w rolnictwie, gdzie adaptacja do nowych warunków przebiegała w sposób prawie bezinwestycyjny. Jednak w odróżnieniu od większości obszarów Ziemi Zachodnich, stopień tzw. "uspolecznienia" rolnictwa zawsze był w gminie jednym z najniższych i nigdy nie przekroczył kilkunastu procent. Znalazło to swe odbicie nie tylko w stosunkowo dobrze utrzymanej infrastrukturze rolnictwa, ale też większym niż w sąsiednich gminach inwestowaniu na wsi.

Dla obszaru gminy charakterystyczne również były procesy urbanizacji ekonomicznej wsi (zatrudnienia mieszkańców wsi w zawodach pozarolniczych, zarówno w zakładach na terenie gminy, jak też w sąsiednich ośrodkach miejskich). Procesy te nasiliły się od początku lat 70-tych, uległy zaś osłabieniu z początkiem lat 90-tych, wraz ze zmianami, jakie towarzyszyły transformacji ustroju.

Ukształtowana w ten sposób struktura społeczno-zawodowa ludności była więc odbiciem struktury funkcjonalnej gospodarki gminy, układu warunków naturalnych i poziomu zagospodarowania. Pomimo związków z Bolesławcem, gmina nie jest w bezpośrednim zasięgu czynników miastotwórczych i tworzy własny podregion społeczno-gospodarczy z centralnym ośrodkiem lokalnym - miastem Nowogrodziec.

Poziom zainwestowania i stan zagospodarowania lokują gminę i miasto w czołówce województwa, szczególnie wysoki poziom specjalizacji funkcjonalnej gminy i miasta notowany jest w następujących działach gospodarki: przemysł, rolnictwo, leśnictwo, transport i łączność.

Sieć drogowa na terenie gminy i miasta jest dobrze rozwinięta. Dogodne połączenia komunikacji PKS i PKP zapewniają ludności gminy korzystanie z usług wyższego rzędu i administracji w Lubaniu i Bolesławcu, w którego zasięgu oddziaływania gmina pozostaje od czasów powiatowych. Wszystkie miejscowości gminy posiadają dogodne połączenia z układem dróg wyższych kategorii. Podstawową sieć drogową gminy tworzą drogi krajowe i wojewódzkie:

- nr 94: Zgorzelec - Bolesławiec - Wrocław,
- nr 296: Lubań - Węgliniec,
- nr 357: Lubań - Nowogrodziec - Osiecznica.

Przez obszar gminy przebiegają zelektryfikowane linie kolejowe relacji:

- Wrocław - Bolesławiec - Węgliniec - Zgorzelec ze stacją w Zebrzydowej,
- Lubań - Węgliniec z przystankami w Gierałtowie i Gierałtowie-Wykrotach,
- Lwówek Śl. - Zebrzydowa - Osiecznica ze stacją w Nowogrodźcu i przystankiem w Gościszowie.

Dotychczasowy rozwój gminy wynikał głównie z predyspozycji obszaru do pełnienia funkcji rolniczej, rozwinął się również przemysł wydobywczy i przetwórczy surowców ceramicznych. Słabiej rozwinięte są natomiast pozostałe funkcje produkcyjne oraz usługowe, nie dotyczy to miasta, które pełni funkcje przemysłową, administracyjno-usługową, mieszkaniową i obsługi rolnictwa.

W końcu lat 90-tych po ustanowieniu Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości powstała podstrefa w Nowogrodźcu w obrębie Wykroty, zaś w jej sąsiedztwie wyznaczono strefę aktywności gospodarczej, dla których w 1999 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Mimo znacznie rozwiniętej działalności przemysłowej i górniczej stan środowiska na terenie gminy i miasta można ocenić jako zadawalający. Do czynników degradujących środowisko zaliczyć należy przede wszystkim powierzchnię eksploatację surowców mineralnych, nieuporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową oraz ciepłą. Na terenie gminy znajduje się kilkadziesiąt wyrobisk poeksploatacyjnych, które nie zostały poddane rekultywacji; część z nich jest wykorzystywana jako „dzikie” wysypiska odpadów. Budzi zastrzeżenia stan wód powierzchniowych, zwłaszcza Kwisy. Dla powietrza atmosferycznego uciążliwe są emisje zorganizowane i niezorganizowane pyłów, pochodzących z zakładów na terenie miasta. Pewien wpływ na warunki arosanitarne mają również zanieczyszczenia pochodzące spoza terenu gminy. Wreszcie wskazać należy na uciążliwości komunikacyjne, zwłaszcza wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Spełnieniu ustawowego wymogu ładu przestrzennego, rozumianego jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne” sprzyja kompleksowe rozwiązanie spraw gospodarki przestrzennej poprzez:

- sporządzenie i uchwalenie w 1996 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy,
- pełne pokrycie obszaru miasta i gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalonymi w 1996 r.,
- ustanowienie zakazów zabudowy na terenach otwartych i niedopuszczenie do rozproszenia zabudowy,
- kompleksowe traktowanie gospodarki przestrzennej, które wyraża się w dokonywaniu okresowych ocen zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, niepodejmowaniu jednostkowych nieuzasadnionych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla pojedynczych działek lub niewielkich obszarów.

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Stan środowiska naturalnego

1. Morfologia i geologia

Gmina Nowogrodziec leży na styku dwóch jednostek fizyczno-geograficznych: jej południowa część aż do granic miasta należy do obszaru Pogórza Izerskiego, natomiast część północna i środkowa – do Niziny Śląsko-Łużyckiej.

Część Pogórza Izerskiego w granicach gminy wzniesiona jest na ok. 215 – 320 m n.p.m. i ma charakter pagórkowatej wysoczyzny z licznymi płaskimi grzbietami i kopulastymi kulminacjami. W jego obrębie występuje silnie rozwinięta sieć dolinna. Największą z nich stanowi dolina Kwisy, na znacznej długości okrawędziona, o średniej szerokości 80-100 m.

Nizina Śląsko-Łużycka o charakterze wysoczyzny falistej zajmuje północną i centralną część gminy. Położona jest na wysokości ok. 190 – 230 m n.p.m., przeważają spadki do 5%. Wysoczyzna przecięta jest południkowo przez malowniczą dolinę Kwisy o wyraźnych, ostrych krawędziach (do 10 m wysokości), które na znacznych długościach utrwalone są roślinnością. Dno doliny o zróżnicowanej szerokości (150 – 1000 m) ma

ślady licznych starorzeczy, niekiedy zalanych lub zabagnionych. Do ważniejszych dolinek należy zaliczyć dolinkę Czarnej Wielkiej i Wykrotnicy.

Pod względem budowy podłoża gmina Nowogrodziec w całości położona jest w obrębie niecki północnosudeckiej wypełnionej skałami osadowymi. Spoczywają one na skrytym głęboko pod powierzchnią ziemi podłożu krystalicznym zbudowanym ze staropaleozoicznych flitów kwarcowo – łyszczykowych. W ich obrębie występują soczewki wapieni krystalicznych. To stare podłoże niecki północnosudeckiej odsłania się na powierzchni terenu tylko na niewielkim obszarze, w najbardziej na południe wysuniętym fragmencie gminy Nowogrodziec, na południe od Gościszowa.

Spoczywające na nich skały osadowe niecki północnosudeckiej odsłaniają się na większym obszarze również w południowej części gminy, na wschód i na zachód od Gościszowa. Są to przede wszystkim zlepieńce, piaskowce i łupki ilasto – piaszczyste czerwonego spągowca. Budują one wzgórza położone na wschód i na zachód od górnego Gościszowa. Wapienie, zlepieńce i ily cechsztynu budują niewielki obszar wzdłuż południowo-zachodniego skraju doliny Iwnicy. Natomiast po północno-wschodniej jej stronie odsłaniają się piaskowce triasowe oraz górnokredowe. Te ostatnie wyłaniają się jeszcze spod pokrywy osadów polodowcowych w postaci izolowanych wychodni na wschód i na zachód od Nowogrodźca.

Zupełnie niewielkie wychodnie tworzą piaski i piaskowce paleogeńskie (oligocen) w strefie przejściowej pomiędzy obszarem występowania skał starszych – na południu, a obszarem, na którym dominują piaski, żwiry, ily i gliny neogeńskie (pliocen) oraz plejstoceny. Utwory neogeńskie stanowią trzony rozległych i pólógich wzgórz w północnej części gminy Nowogrodziec. Wzgórza te otoczone są plejstocenickimi osadami polodowcowymi, które niekiedy tworzą też „czapy” na tych wzgórzach. Dna dolin rzecznych wypełniają współczesne (holoceny) osady rzeczne – żwiry, piaski i mady.

2. Wody powierzchniowe i podziemne

Główną osią hydrograficzną gminy Nowogrodziec jest płynąca południkowo w kierunku północnym rzeka Kwisa. Cechują ją duże roczne i wieloletnie wahania wodostanów. Na terenie miasta i gminy nie występuje zabudowa doliny wałami przeciwpowodziowymi. Na przebieg ewentualnych powodzi znaczny wpływ ma praca zbiornika Żłotnicko-Leśniańskiego.

Do Kwisy wpada szereg niewielkich cieków, głównie z zachodu. Płynąca w odległości 2 – 4 km Czarna Wielka jest również jak i Kwisa dopływem Bobru i odwadnia całą zachodnią część gminy. Pozostałe większe ciek wodne to Wykrotnica, Iwisa, Gościszowski Potok. Uzupełnieniem sieci rzecznej są rowy melioracyjne, zwłaszcza w rejonie Wykrotów.

Wody stojące to przede wszystkim zalane dna wyrobisk poeksploatacyjnych oraz stawy, przeważnie stare podworskie.

Wody podziemne na terenie gminy występują na czterech zasadniczych poziomach:

- poziom pstrego piaskowca (trias) występuje wzdłuż doliny Kwisy oraz na południe od Nowogrodźca i Gierałtowa. Poziom bardzo wydajny, pobór na głębokości 1 – 24 m;
- poziom kredowy, w którym woda występuje zwłaszcza na prawym brzegu Kwisy, pod ciśnieniem subartezyjskim, wydajność jednostkowa 1 – 2 m³/h;
- poziom mioceński, występujący zwłaszcza na obszarze Niziny Śląsko-Łużyckiej, pobór wody na głębokości 2 – 20 m, wydajność jednostkowa 1 – 60 m³/h;
- poziom holoceni (najmłodszy), w dolinie Kwisy na głębokości 2 – 5 m, wydajność jednostkowa 5 – 60 m³/h.

3. Klimat

Klimat gminy Nowogrodziec zalicza się do typu klimatów podgórskich nizin i kotlin (dzielnica XVIII podsudecka). Jest to klimat dość ciepły i umiarkowanie wilgotny:

- okres gospodarczy ($t_{\text{średniodobowa}} = 2,5 \text{ }^{\circ}\text{C}$) trwa 250 – 260 dni,
- okres wegetacyjny ($t_{\text{średniodobowa}} = 5,0 \text{ }^{\circ}\text{C}$) trwa 210 – 220 dni.

Średnia wielkość opadu atmosferycznego wynosi 698 mm. W okresie zimowym oprócz opadów śniegu, często występuje deszcz ze śniegiem. Liczba dni ze śniegiem wynosi 40 – 50.

Zróznicowana rzeźba i pokrycie powierzchni gminy powodują lokalne modyfikacje warunków klimatycznych. Można wyróżnić trzy typy klimatu lokalnego:

- klimat stoków niewielkich kulminacji,
- klimat płaskich obszarów wysoczyznowych,
- klimat obszarów dolinnych.

4. Gleby

Gmina Nowogrodziec posiada średnio dobre warunki glebowe, przeważają tu gleby od III do IVb klasy bonitacyjnej. Na obszarach pozadolinnych występują wyłącznie gleby pseudobielicowe i brunatne, na obszarach dolinnych mady o dość zróżnicowanym składzie mechanicznym. Spory udział w ogólnym areale gleb (11,3 tys. ha) kompleksu pszennego wadliwego przemawia za potrzebą intensywniejszego stosowania nawodnień.

Użytki zielone o trwałym charakterze występują głównie w dolinach i wzdłuż nich, w zagłębieniach bezodpływowych i na obszarach o płytkiej wodzie gruntowej. Większe kompleksy to rejony Wykrot, Gierałtowa, na wschód od Parzyc i w dolinie Kwisy.

Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynosi 70,7 (13 lokata w d. woj. jeleniogórskim). Łączna wycena jakościowa i ilościowa plasuje gm. Nowogrodziec na 4-tym miejscu.

5. Szata roślinna

Według regionalizacji przyrodniczo-leśnej gmina Nowogrodzic zalicza się do Krainy Śląskiej (dzielnicy Przedgórze Sudeckiego). Lasy te należą do nadleśnictw w Pieńsku, Węglińcu, Lwówku Śląskim, Bolesławcu i są bardzo zróżnicowane pod względem siedliskowym i drzewostanowym (wydziela się 12 różnych siedlisk leśnych, mających swą genezę w zróżnicowanym podłożu glebowym i rzeźbie terenu).

W podziale geobotanicznym Polski przez obszar gminy biegnie granica między dwiema wielkimi jednostkami geobotanicznymi: Prowincją Niżowo-Wyżynną, będącą częścią Okręgu Borów Dolnośląskich oraz Prowincją Górską, do której należy południowa część gminy wchodząca w skład Okręgu Sudetów Zachodnich. Znajduje to bardzo wyraźne odzwierciedlenie zarówno w charakterze szaty roślinnej jak i w występowaniu charakterystycznych elementów we florze w części północnej i południowej.

Północna (niżowa) jej część, odznacza się znacznym udziałem borów sosnowych i obecnością roślinności torfowiskowej. Zupełnie innym charakterem odznacza się południowa (górska) część gminy. W zbiorowiskach leśnych znaczny udział mają grądy, buczyny i podgórskie łągi. Wyłącznie w południowej części występują gatunki charakterystyczne dla lasów liściastych.

Zbiorowiska leśne zajmują na obszarze gminy około 26% powierzchni. Większe, zwarte obszary zbiorowisk leśnych znajdują się głównie w północnej części gminy, na północ od Zagajnika, Zebrzydowej i Kierzna. Należą one do rozległego kompleksu leśnego – Borów Dolnośląskich. Najmniejszą lesistością odznacza się środkowa jej część, gdzie spotkać można jedynie niewielkie śródpolne laski; nieco większe powierzchnie lasy zajmują ponownie w południowych i południowo-wschodnich rejonach gminy. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, co sprawia, iż najpowszechniejszymi fitocenoząmi leśnymi są bory sosnowe i lasy mieszane z dużym jej udziałem.

Najczęściej zbiorowiska borów sosnowych reprezentowane są przez suboceaniczny bór świeży. Jest to bór sosnowy cechujący się zwykle jednowiekowym drzewostanem złożonym niemal wyłącznie z sosny. Na miejscach wilgotniejszych, z wyższym poziomem wód gruntowych spotkać można fragmenty wilgotnego boru sosnowego. W centralnej i południowej części gminy rozpowszechnione są bory mieszane. Fragmenty lasów liściastych występują jedynie w części południowej – rejon Minikowa i Gościszowa.

3.2. Ochrona przyrody, obszary i obiekty chronione

Obszar gminy Nowogrodziec jest stosunkowo ubogi w unikalne elementy środowiska. Dlatego proponuje się chronić także takie elementy, które na bogatszych terenach nie byłyby proponowane do ochrony. Na ten aspekt zwracano też uwagę w „Inwentaryzacji przyrodniczej gminy”.

1. Rzeźba terenu

W zakresie rzeźby terenu, do elementów wyróżniających się należy dolina Kwisy, największego lewobrzeżnego dopływu Bobru. Przez teren gminy Kwisa. Przez teren gminy Kwisa przepływa malowniczą doliną o wyraźnych ostrych krawędziach dochodzących do 10 m wysokości. Dno doliny ma zróżnicowaną szerokość od 150 m do ok. 1 km. Znajdują się tu liczne starorzecza, niektóre wypełnione wodą lub zabagnione. Należy bezwzględnie chronić całą dolinę Kwisy, również z uwagi na to, że stanowi ona korytarz ekologiczny pomiędzy innymi obszarami chronionymi.

Do chronionych elementów rzeźby terenu zaliczyć należy wychodnię skalną piaskowca kwarcytowego „Siwy Kamień” w Bieńcu (nr 494 rejestru Woj. Konserwatora Przyrody).

W zakresie rzeźby terenu należy również zwrócić uwagę na potrzebę prowadzenia sukcesywnej rekultywacji obszarów eksploatacji powierzchniowej, w miarę posuwania się prac górniczych.

2. Szata roślinna

Na obszarze gminy Nowogrodziec znajdują się dwa obszary podlegające ochronie – **rezerwat przyrody „Brzeźnik”** i **obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Bory Dolnośląskie”**²⁾ o powierzchni 1859 ha.

Położony w północnej części gminy, około 1 km na północny-zachód od Brzeźnika rezerwat został utworzony w 1965 r. na powierzchni 3,24 ha. Jest to rezerwat florystyczny, w którym głównym celem ochrony jest ochrona stanowiska wrzośca bagiennego, rzadkiej w Polsce atlantyckiej rośliny, która osiąga tu południowo-zachodnią granicę występowania w naszym kraju.

W zakresie szaty roślinnej na wyróżnienie i ochronę zasługują glebochronne lasy zlokalizowane na skarpach Kwisy oraz tereny leśne położone na stokach, zwłaszcza tam, gdzie płytko występuje szkielet.

Na terenie gminy znajdują się następujące zabytkowe założenia parkowe (wg rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków):

- park Zebrzydowa (nr rej. 1022/J) o powierzchni 12,0 ha – park naturalistyczny z poł. XIX w., największą część założenia zajmuje zwarty drzewostan dębu szypułkowego, lipy drobnolistnej, klonu pospolitego i jesionu;
- park Wykroty (nr rej. 891/J) o powierzchni 5,1 ha – założenie obejmuje grodzisko, pałac i park romantyczny z I poł. XIX w.;

- park Gierałtów (nr rej. 972/J) o powierzchni 5,0 ha – park naturalistyczny z końca XIX w., w którym głównymi gatunkami drzew są: dąb szypułkowy, klon srebrzysty, lipa drobnolistna, grab pospolity;
- park Gościszów Dolny (nr rej. 892/J) o powierzchni 8,7 ha, w którego skład wchodzi park naturalistyczny z poł. XIX w. i ogród ozdobny z końca XVIII w. oraz ruiny pałacu i fosa;
- park Gościszów – w ramach założenia o powierzchni ok. 4,0 ha znajduje się pałac, budynek folwarczny oraz tarasy ogrodowe; zasadniczym elementem parku jest zwarty drzewostan liściasto-iglasty porastający naturalne wzgórze w wieku 50 – 70 lat.

W wyżej wymienionych założeniach parkowych należy prowadzić bieżącą konserwację drzewostanu.

Na terenie gminy Nowogrodziec, wg rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, znajdują się następujące pomniki przyrody:

- * Gierałtów : dąb „Znachor” (249) – dąb srebrzysty;
- * Godzieszków : lipa „Łużyczanka” (214) – lipa drobnolistna;
- * Gościszów : dąb „Osilek” (168) – dąb szypułkowy;
wiąz „Gieremek” (215) – wiąz szypułkowy;
buk „Szwedzki” (160) – buk pospolity
klon „Apollo” (257) – klon srebrzysty
platan „Wezyr” (489) – platan klonolistny;
- * Nowa Wieś : dąb „Siłacz” (241) – dąb szypułkowy
- * Wykroty : dąb „Rosochaty” (167) – dąb szypułkowy;
- * Zebrzydowa : zespół buków „Kumotry” (216) – buk pospolity;
dąb „Danuta” (217) – dąb szypułkowy;
sosna „Wiesława” (256) – sosna wejmutka;
bluszcz „Kolejarz” (396) – bluszcz pospolity;
zrost świerka i wiązu „Wierni Bracia” (488).

Ogółem na terenie gminy zarejestrowano 77 obiektów przyrodniczych, w tym:

- 11 w/w pomników przyrody,
- rezerwat florystyczny „Brzeźnik”,
- 65 obiektów o walorach pomnika przyrody lub znaczących dla układu urbanistycznego:
 - 10 alei
 - 10 grup drzew
 - 6 parków
 - 9 cmentarzy
 - 29 pojedynczych drzew,
 - 1 zdrewniałe pnącze.

W „Inwentaryzacji przyrodniczej” wskazano ponadto 15 terenów i obiektów wartościowych przyrodniczo, których spis podaje się poniżej.

3. Tereny i obiekty wartościowe przyrodniczo

Są to obszary wyróżniające się albo stosunkowo dobrze zachowanymi i rzadkimi w regionie zespołami roślinnymi albo nagromadzeniem stanowisk gatunków chronionych, rzadkich i zagrożonych. Dlatego wśród proponowanych do ochrony obiektów znajdują się zarówno obszary o mniej lub bardziej naturalnym charakterze szaty roślinnej jak i tereny silnie zmienione przez człowieka jak wyrobiska, glinianki itp., które są jednak ostoją licznych rzadkich gatunków roślin:

- * Lasy na północ Zebrzydowej
 - śródleśne stawy k/kolonii Bieniec
 - wyrobiska na terenie kopalni „Zebrzydowa”
 - łąki w dolinie Czernej Wielkiej
- * Oczko wodne na wschód od Kierzna.
- * Zespół stawów śródleśnych niedaleko Kierzna (w sąsiedztwie rezerwatu).
- * Wyrobisko na południe od rezerwatu.
- * Staw w Wykrotach.
- * Śródpolny staw wraz z łąką na wschód od Wykrotów.
- * Wyrobisko k/cegielni Czarna.
- * Wyrobisko na południe od Zebrzydowej, w sąsiedztwie kopalni „Surmin-Kaolin”.
- * Stawy w Gierałowie.
- * Glinianki na zachód od Ołdrzychowa.
- * Stanowisko śnieżycy wiosennej koło Milikowa.
- * Stanowisko pióropusznika strusiego w dolinie potoku Sowinka wraz z sąsiadującym łożowiskiem i turzycowiskiem przy szosie do Mściszowa (w Gościszowie).
- * Stawy hodowlane przy kolonii Gościszów.
- * Glinianka w Gościszowie przy granicy gminy.
- * Stanowisko skrzypu olbrzymiego koło Gościszowa południowego.
- * Lasy na południe od Gościszowa przy granicy gminy.

Wreszcie na uwagę zasługują elementy przyrody nieożywionej i zagospodarowania turystycznego (w „Inwentaryzacji..” wyszczególniono 15 obiektów), m.in. dolinę Kwisy, dolinki wszystkich ważniejszych cieków wodnych, szczyty i wzniesienia, wieżę widokową w Nowogrodźcu itd.

3.3. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Z ogólnej powierzchni gminy Nowogrodziec blisko 2/3 stanowią użytki rolne (63,3%). Na lasy i grunty leśne przypada 26,1% a na pozostałe tereny (obszary zabudowane, drogi itd.) ok. 10,6%. Rozmieszczenie użytków rolnych i lasów jest na terenie gminy nierównomierne. Lasy występują na obrzeżach gminy, przeważnie na północy (Bory Dolnośląskie). Mniejsze kompleksy leśne znajdują się na zachodzie i południowym wschodzie. Użytki rolne koncentrują się na międzyrzeczu Bobru, Kwisy i Czernej Wielkiej oraz w dolinach rzek (Kwisy, Iwisy).

W ogólnej powierzchni użytków rolnych, które zajmują na terenie tej gminy 11.146 ha, na grunty orne przypada 75,8% (47,8% powierzchni całej gminy). Sady zajmują zaledwie 0,36% (0,2%) powierzchni użytkowanej rolniczo, natomiast łąki 16,3% (10,3%) i pastwiska 7,8% (5%). Tak duża powierzchnia gruntów ornych, przy jednoczesnej małej

powierzchni pastwisk i łąk, wynika w dużej mierze z ukształtowania powierzchni gminy. Większa jej część to obszary równinne zajęte przez pola i lasy. Pastwiska i łąki występują na obszarze pogórza, które na terenie gminy Nowogrodziec zajmuje małą powierzchnię przeważnie na południe od Nowogrodźca.

W ocenie przydatności użytków rolnych dla celów produkcji rolniczej posłużono się podziałem na kompleksy rolniczej przydatności gleb. Udział poszczególnych kompleksów w powierzchni gruntów rolnych daje przybliżony obraz w tym względzie, przewagę stanowią:

- na gruntach ornych
 - kompleks 2 - pszenno dolny - 26%
 - kompleks 3 - pszenno wadliwy - 21%
 - kompleks 5 - żytni dolny - 34%
 - kompleks 6 - żytni słaby - 13%
- na użytkach zielonych
 - kompleks 2z - użytki zielone średnie - 91%

Wg klasyfikacji gleboznawczej udział gruntów klasy III stanowi ok. 20% użytków rolnych, w tym 16,3% gruntów ornych i 28,2% użytków zielonych, klasy IV – ok. 57%, w równym stopniu w obu rodzajach użytków rolnych.

Gospodarka leśna jest prowadzona na terenie miasta i gminy przez 4 nadleśnictwa: Lwówek Śl., Pieńsk, Węgliniec i Bolesławiec.

W zbiorowiskach borowych dominującym gatunkiem w drzewostanie jest sosna, domieszkę zaś tworzy brzoza, w zbiorowiskach lasów mieszanych drzewostan budują dęby, lipa i brzoza, domieszkę stanowi świerk.

Stopień uszkodzeń drzewostanu jest nieznaczny, średni stopień wykazują lasy na zachód od Gierałtowa i fragmenty w części północnej.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Gmina Nowogrodziec należy do tych gmin województwa dolnośląskiego, które posiadają bogate zasoby obiektów i zespołów podlegających ochronie konserwatorskiej. W „Aneksie” do studium zawarto wykaz obiektów o walorach kulturowych.

W rejestrze obiektów i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej znajduje się 29 pozycji (zabytków nieruchomych) oraz 7 rejestrowych stanowisk archeologicznych podlegających szczególnej ochronie konserwatorskiej. Do chronionych obiektów i terenów zaliczone zostały m.in.:

- układ urbanistyczny Starego Miasta w Nowogrodźcu,
- 4 parki, pałace, dwory oraz zespoły pałacowo-parkowe,
- 8 kościołów,
- 1 cmentarz,
- 11 innych obiektów (budowli).

Wśród 7 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków usytuowanych jest w Gościszowie – 4, Wykrotach, Parzycach i Nowogrodźcu – po jednym.

Liczne są również obiekty z d. tzw. spisu konserwatorskiego, w wykazie obiektów o walorach kulturowych (gminna ewidencja zabytków) znajduje się ponad 350 pozycji.

Do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków należą:

Gierałtów	kościół parafialny pw. św. Antoniego park przypałacowy	nr rej. 952 nr. rej. 972/J
Godzieszów	dom nr 121 dom nr 47	nr rej. 1999 nr rej. 1998
Gościszów	zamek (zespół) kościół parafialny pw. Matki Boskiej Częstochowskiej spichlerz park przypałacowy	nr rej. 403 nr rej. 857 nr rej. 1296 nr rej. 892/J
Milików	dom nr 12	nr rej. 2005
Nowogrodziec	Stare Miasto mury miejskie ratusz kościół parafialny pw. św. Piotra i Pawła klasztor dom, ul 1 Maja 23 dawna szkoła, obecnie parafia plebania, ul. Kościelna 1 dom, ul. Kościelna 15 dom, ul. Kościelna 3 dom, ul. Odrzychowska 26	nr rej. 353 nr rej. 427 nr rej. 428 nr rej. 429 nr rej. 342 nr rej. 431 nr rej. 1307 nr rej. 1257 nr rej. 870/J nr rej. 1308 nr rej. 1001/J

Nowogrodziec	kościół filialny pw. Św. Mikołaja cmentarz przy kościele pw. św. Mikołaja zespół architektoniczny dawnej klinkiarni przy ul. Fabrycznej 3	nr rej. 1310 nr rej. 1039/J nr rej. A/5245/ /1-14
Wykroty	kościół filialny pw. Św. Mikołaja i Anny park przypałacowy dom, ul. Sawickiej 2 (d. 170) dom, ul. Stawowa 14 (d. 177)	nr rej. 955 nr rej. 891/J nr rej. 2014 nr rej. 2015
Zebrzydowa	kościół ewangelicki (wieża) park naturalistyczny	nr rej. 1317 nr rej. 1022/J

4a. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJ- OBRAZOWYM⁷⁾

Nie uwzględnia się rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, ponieważ nie został on jeszcze sporządzony dla obszaru województwa dolnośląskiego.⁷⁾

1. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

5.1. Demografia i zatrudnienie

Rozwój ludności gminy i miasta charakteryzuje się względną stabilnością: utrzymywaniem się na tym samym poziomie liczby mieszkańców gminy i umiarkowanym stałym wzrostem liczby ludności miasta. W połowie 2003 r. liczba ludności miasta wynosiła 4.086 osób, gminy zaś -10.631 osób. Niewielki wzrost zaludnienia świadczy o znaczącym odpływie ludności z terenu gminy.

Nie zajądą prawdopodobnie żadne dodatkowe okoliczności, które przemawiałyby za dużym wzrostem potencjału demograficznego gminy i miasta. Może to mieć miejsce jedynie w przypadku realizacji dużego programu mieszkaniowego w dalszej perspektywie.

W studium przyjęto wielkość wzrostu liczby ludności miasta do ok. 4.500 osób, gminy zaś - do ok. 11,0 tys. osób. Obie przyjęte wielkości demograficzne nie są ustaleniami studium, wskazują jedynie na możliwości, jakie tkwią w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta i gminy. O dynamice rozwoju demograficznego będą decydować w głównej mierze skala i tempo nowego budownictwa mieszkaniowego oraz kierunki rozwoju gospodarczego i dynamika rozwoju poszczególnych funkcji.

Będą to również czynniki decydujące o lokalnym rynku pracy. Obecna sytuacja charakteryzuje się (na podstawie danych NSP i Urzędu Statystycznego z 2004 r.) znaczną nadwyżką ludności w wieku produkcyjnym nad zarejestrowanym zatrudnieniem, wynosi ona w mieście - ok. 600 osób, w gminie - ok.1300 osób. Składają się na nie następujące trudne do oszacowania wielkości:

- dojazdy do pracy poza teren gminy, prawdopodobnie przeważającym kierunkiem jest Boleśławiec,
- nieznana bliżej liczba osób prowadzących samodzielną działalność gospodarczą,
- znaczne bezrobocie, oficjalna statystyka podaje liczbę 1900 zarejestrowanych bezrobotnych w mieście i gminie na koniec 2002 r. (co stanowi ok. 31 % ogółu czynnych zawodowo w 2002 roku), prawdopodobnie bezrobocie jest większe.

W sytuacji znacznego spadku zatrudnienia w rolnictwie i bardzo ograniczonego lokalnego rynku pracy w zawodach pozarolniczych, który stanowi ok. 2/5 ogółu miejsc pracy, niezbędnym staje większa aktywizacja gospodarcza obszaru gminy. Propozycje planistyczne zmierzają do stworzenia możliwości przestrzennych dla rozwoju nowych funkcji produkcyjnych i usługowych, o których mowa będzie dalej.

5.2. Warunki zamieszkania

Na obecną bazę mieszkaniową składają się 1.274 mieszkań w mieście i 2.756 mieszkań na terenie wiejskich jednostek osadniczych (stan na koniec 2006 r.). Pod względem liczby nowowypbudowanych mieszkań w okresie powojennym - około 790 - i udziału ich w strukturze zasobów mieszkaniowych - ponad 20% - gmina znajduje się w

czołówce dawnego województwa jeleniogórskiego. Znacznie większy udział nowej substancji mieszkaniowej – pon. 60% - notuje się w mieście, pod tym względem Nowogrodziec konkuruje z większością największych miast województwa. Warunki zamieszkania w mieście i gminie w ostatnich latach poprawiły się i obecnie nie odbiegają od przeciętnych standardów wojewódzkich. W ostatnich 8 latach baza mieszkaniowa miasta zwiększyła się o 102 mieszkania (wzrost o 9,0%), w gminie przyrost wyniósł 107 mieszkań (ponad 4%).

Mniej korzystna sytuacja mieszkaniowa w gminie w stosunku do miasta wynika:

- z pogarszającego się stanu technicznego istniejących zasobów, zwłaszcza przedwojennych,
- z braku w wyposażeniu mieszkań w instalacje sanitarne (zaledwie ok. 75% ogółu mieszkań na wsi posiada wodę z wodociągu zbiorowego, niewielki jest natomiast odsetek instalacji gazowych i kanalizacji – 17%),
- z braku mieszkań komunalnych i niedostatecznych rozmiarów nowego budownictwa mieszkaniowego.

Przy określeniu perspektywicznych potrzeb mieszkaniowych były brane pod uwagę następujące czynniki:

- a/ przewidywany perspektywiczny rozwój demograficzny poszczególnych miejscowości,
- b/ przewidywany ubytek mieszkań w budynkach o złych stanach technicznych,
- c/ statystyczny deficyt mieszkań, stanowiący różnicę między liczbą gospodarstw domowych, a liczbą posiadanych mieszkań (traktowany jako likwidacja nadmiernego zagęszczenia).

Rzeczywiste potrzeby określa się w mieście na ok. 300 mieszkań, w gminie zaś - na ok. 500. Liczby te stanowią ok. 18% obecnej bazy mieszkaniowej miasta i ok. 30% - na terenach wiejskich. Największe potrzeby mieszkaniowe w okresie perspektywicznym ocenia się na ok. 100-150 mieszkań we wsiach Gościszów, Milików, Zebrzydowa, na ok. 50-100 - we wsiach Czerna, Gierałtów, Wykroty.

Zarówno w mieście jak i na wsi istnieją duże możliwości realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, w większości na terenach skoncentrowanego budownictwa jednorodzinne. Nowe budownictwo mieszkaniowe winno się realizować głównie na obszarach istniejącego zainwestowania wiejskiego w formie zabudowy plombowej i uzupełniającej we wszystkich miejscowościach. W niektórych zaś, szczególnie większych i uważanych za bardziej atrakcyjne, wyznaczono obszary koncentracji budownictwa jednorodzinne.

Tab.1. Syntetyczna charakterystyka miejscowości - stan istniejący

Lp.	Miejscowość	Liczba ludności	Czynni zawodowo w rolnictwie	Czynni zawodowo poza rolnictwem	Funkcje
m.	Nowogrodziec	4.086	150	764	U-A P M
1.	Czerna	1.050	130	233	P R M
2.	Gierałtów	1.150	140	323	R P M
3.	Godziszów	620	60	158	R M
4.	Gościszów	1.480	210	304	R M P
5.	Kierzno	250	30	72	R M
6.	Milików	1.100	120	302	R M
7.	Nowa Wieś	630	60	205	M R
8.	Parzyce	670	90	149	R P
9.	Wykroty	1.700	210	551	P M R
10.	Zabłocie	260	45	51	R P
11.	Zagajnik	170	30	60	R
12.	Zebrzydowa	1.550	80	498	P M K
	Gmina ogółem	14.717	1.355	2.487	

Oznaczenia funkcji:

U-A - usługowo-administracyjna

P - przemysłowa (produkcyjna)

M - mieszkaniowa („sypialniana”)

R - rolnicza

K - obsługi komunikacji kolejowej

5.3. Usługi dla ludności

Obecny stopień wyposażenia gminy i miasta w podstawowe obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej można ocenić jako niezadowalający, zarówno z punktu widzenia mieszkańców, jak też w oparciu o porównanie standardu obsługi ludności do średnich wielkości dla woj. dolnośląskiego. Niedostateczna w stosunku do potrzeb jest ilość i jakość obiektów usługowych służących mieszkańcom gminy.

Problemy rozwoju w tej sferze są rozpatrywane w 3 kategoriach: zaspokojenia podstawowych potrzeb, niezawodności funkcjonowania i niezbędnego otwarcia na przyszłość. Pierwsza kategoria oznacza zagwarantowanie społecznie akceptowanego minimum, druga dotyczy stanu posiadania i usprawnienia ich działania, trzecia odnosi się do istniejących i potencjalnych rezerw oraz stymulatorów rozwoju.

Problemy te charakteryzują się różną kategorycznością ich rozstrzygnięcia: część problemów wymusza działanie, część ma rozstrzygnięcia uznaniowe, część zaś rozwiązywana jest niezależnie bądź żywiołowo.

W zakresie obsługi ludności w kategorii potrzeb wymuszających działania zalicza się edukację, ochronę zdrowia i opiekę społeczną. Do grupy działań uznaniowych należą zagadnienia łączności, kultury, sportu, rekreacji i wypoczynku. Do grupy działań niezależnych, opartych na zasadach gospodarki rynkowej zalicza się handel, gastronomię i rzemiosło usługowe.

W tych samych kategoriach rozpatrywać należy sposób zabezpieczenia potrzeb społecznych w planie zagospodarowania przestrzennego. Nawiązując do hierarchii sieci osadniczej i wielkości poszczególnych jednostek osadniczych zakwalifikowano je do określonego poziomu obsługi.

Poziom II - ponadpodstawowy - przypisano ośrodkowi gminnemu, w którym winny być lokalizowane usługi podstawowe oraz wyższego rzędu (obsługa ludności całej gminy).

Poziom I - podstawowy - zakwalifikowano doń wszystkie miejscowości wiejskie, za wyjątkiem Zagajnika. Obsługa I-go poziomu oznacza posiadanie zestawu usług podstawowych, zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców.

Odrębnym zagadnieniem, mieszczącym się w sferze szeroko pojętej infrastruktury społecznej, jest rozwój turystyki i rekreacji. Uznaje się za celowe wykorzystanie niektórych obiektów zabytkowych dla potrzeb ruchu turystycznego, winna być również rozwijana turystyka krajoznawcza w oparciu o licznie występujące na obszarze gminy zabytki oraz ciekawe elementy środowiska przyrodniczego.

6. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Pomijając zagrożenia zewnętrzne, na które gmina nie ma wielkiego wpływu, jak też nadzwyczajne zagrożenia środowiska, które mogą wystąpić w przypadkach np. rozległych pożarów lasów, rozszczelnienia rurociągów, przewożenia niebezpiecznych substancji itp., do terenów i obiektów potencjalnego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i ich mienia oraz środowiska na obszarze gminy zalicza się:

- tereny zagrożone wodami powodziowymi, przede wszystkim dolina Kwisy,
- drogi o dużym natężeniu ruchu, przede wszystkim droga krajowa nr 4 oraz drogi wojewódzkie nr 296 i 357,
- sieci magistralne infrastruktury technicznej: gazociągi wysokoprężne, linie elektroenergetyczne WN i NN,
- obiekty gospodarki komunalnej: oczyszczalnie ścieków, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu,
- obiekty produkcyjne: ośrodki produkcji zwierzęcej, zakłady przetwórcze artykułów pochodzenia zwierzęcego itp.,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY (UWZGLĘDNIAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI)⁷⁾

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy⁷⁾

Wnioski z diagnozy stanu istniejącego oraz analiz i studiów przedprojektowych uzasadniają tezę o intensyfikacji rozwoju miasta i gminy. Skala rozwoju winna jednak gwarantować ich prawidłowe funkcjonowanie oraz rozwój wiodących funkcji wynikających z predyspozycji obszaru do ich pełnienia.

Charakter gminy i istniejące zainwestowanie na pierwszy plan wysuwają potrzebę stworzenia podstaw do harmonijnego rozwoju rolnictwa, funkcji produkcyjnych i usługowych oraz osadnictwa, bez ujemnego wpływu na walory przyrodnicze i kulturowe. Właściwe wykorzystanie, wyeksponowanie, zachowanie i rewaloryzacja istniejącego zainwestowania oraz zasobów środowiskowych, kulturowych itp. winny być uwzględniane przy określaniu kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując możliwości przemian w strukturze funkcjonalnej miasta i gminy oraz konstruując prognozę rozwoju społeczno-gospodarczego na okres najbliższych lat, zespół autorski wychodziło się z następujących przesłanek i założeń:

- potencjał demograficzny gminy zasadniczo nie zmieni się, perspektywiczną wielkość zaludnienia przyjęto na dotychczasowym poziomie, tj. ok. 11,5 tys. osób w gminie i trochę większy - ok. 10-procentowy - wzrost liczby mieszkańców miasta do ok. 4,5 tys. osób;

- w dziedzinie rolnictwa - będzie następować dalszy spadek zatrudnienia, wiązać się to będzie z likwidacją rozdrobnionego rolnictwa indywidualnego;
- w dziedzinie przemysłu - będzie następować racjonalizacja zatrudnienia w istniejących zakładach, powstaną też nowe zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, co winno spowodować w sumie przyrost miejsc pracy, dużą rolę do odegrania ma tutaj SSE w Wykrotach;
- w dziedzinie gospodarki i nowych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym - należy spodziewać się w najbliższym czasie nowych dużych inwestycji spoza terenu gminy lub o znaczeniu ponadgminnym; dotyczy to zarówno realizacji odcinka autostrady A-4, jak też spodziewanych realizacji nowych zespołów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie autostrady i istniejącej drogi krajowej nr 94;
- w zakresie zagospodarowania znacznych nadwyżek siły roboczej (obecnie szacowanych na ponad 30% ogółu siły roboczej) - niezbędne jest doprecyzowanie strategii lokalnej polityki gospodarczej i aktywizacji gminy na bazie istniejących predyspozycji obszaru, stosownie do ogólnych warunków gospodarczych.

Zadaniem planów miejscowych w tym zakresie jest stworzenie warunków przestrzennych do realizacji tej strategii.

Tezę o intensyfikacji rozwoju miasta i gminy uzasadniają również następujące okoliczności:

- korzystne relacje pomiędzy środowiskiem naturalnym a osadnictwem,
- umiarkowany rozwój społeczno-gospodarczy, pozbawiony w zasadzie nadmiernej koncentracji zainwestowania,
- trwałe podstawy gospodarki lokalnej (żyzne gleby, istniejące zainwestowanie, potencjał produkcyjny, rozwinięta sieć komunikacji, znaczne zasoby siły roboczej, w tym wykwalifikowanych kadr).

Cechą charakterystyczną sieci osadniczej gminy Nowogrodziec jest w przeważającej części dobrze rozwinięty pasmowy układ osadniczy (z wyjątkiem wsi Wykroty o zdecydowanie rozproszonej strukturze zabudowy oraz częściowo wsi Gierałtów). W związku z tym, winna być zachowana czytelność istniejących układów, co wskazuje na celowość i potrzebę sytuowania nowej zabudowy w już wykształconych pasmach zabudowy w oparciu o następujące zasady:

- intensyfikację zagospodarowania obszarów zainwestowanych wsi poprzez adaptację istniejących obiektów i wykorzystywanie działek plombowych;
- dopuszczenie sytuowania na terenach otwartych, poza określonymi obszarami rozwoju zainwestowania poszczególnych miejscowości, nowych gospodarstw typu "farmerskiego".

Zasady szeroko rozumianej ochrony środowiska przyrodniczego decydują o przeznaczeniu znacznych arealów terasy zalewowej rz. Kwisy pod trwałe użytki zielone, z możliwością lokowania pojedynczych obiektów budowlanych w uzgodnieniu z RZGW i po zapewnieniu im właściwej ochrony przed wodami powodziowymi.

Na słabszych i częściowo zerodowanych glebach winno się wprowadzać dolesienia. Do zadrzewienia i zakrzewienia winno się przeznaczać również skarpy ograniczające łąki nadrzeczne od terasy wyższej. W planach winno się określić ponadto wymóg rekultywacji obszarów powyroboiskowych.

Jedyną pewną i znaczącą inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy będzie realizacja odcinka autostrady A-4 wraz z projektowanymi urządzeniami

towarzyszącymi: węzłem "Godzieszów" i miejscami obsługi podróżnych w Czernej. Istotnym skutkiem tej inwestycji będzie wzrost zainteresowania inwestorów i trend do lokalizowania nowych obiektów usługowych i magazynowo-składowych w sąsiedztwie węzła "Godzieszów" - w Jeleniowie oraz we wsi Wykroty. Realizacja odcinka autostrady osłabi ponadto rangę drogi krajowej nr 94, dlatego też w poszczególnych wsiach można dopuszczać lokalizację w jej sąsiedztwie nowych terenów zabudowy mieszkalno-usługowej.

7.1. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,⁷⁾

b) prognozy demograficzne,⁷⁾

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy⁷⁾

Wyniki przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognoz demograficznych (Aneks pkt 5, str. 92) oraz niewielkie przewidywane zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszarów objętych zmianą studium nie dają wystarczających podstaw do prognozowania: dużych zmian społeczno-ekonomicznych, demograficznych i środowiskowych, jak też określenia potrzeb wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a więc i finansowania przez gminę zadań z tego zakresu.⁷⁾

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Obecny stan użytkowania gruntów przedstawia poniższe zestawienie:

Zest. 1 Gmina Nowogrodziec – struktura użytkowania gruntów – 2005 r.

Wyszczególnienie	Gmina ogółem		w tym miasto:	
	w ha	w %	w ha	w %
Powierzchnia ogółem:	17.626	100,0	1.617	100,0
w tym:				
użytki rolne	11.146	63,2	1.122	69,4
z tego:				
grunty orne	8.402		881	
Sady	42		3	
użytki zielone	2.804		231	
użytki leśne	4.637	26,3	140	8,7
powierzchnia terenów nierolnych i nieleśnych ogółem	1.637	100,0	355	100,0
w tym:				
tereny osiedlowe	587	31,7	153	32,2
z tego:				
Zabudowane	545		133	
niezabudowane	10		10	
zieleń urządzona	28		10	
Drogi	650	35,1	75	22,8
Kolej	130	7,0	13	4,1
wody i rowy	171	9,3	14	3,8
użytki kopalne	156	8,5	96	28,8
Nieużytki	121	6,5	4	0,3
Różne	35	1,9	10	8,0

Rozeznania stosunków własnościowych dokonano na podstawie aktualnych danych z ewidencji gruntów i inwentaryzacji stanu władania.

W gminie przeważają grunty prywatne – ponad 60% ogólnej powierzchni gminy. Na grunty Skarbu Państwa przypada 35,4% ogólnej powierzchni gminy, w tym grunty Skarbu Państwa będące w administracji lasów państwowych stanowią 24,4%, zaś będące własnością ANR – 7%. Grunty komunalne stanowią niewielki odsetek – ok. 2,9% powierzchni gminy.

W ciągu ostatnich 10 lat zmiany stosunków własnościowych były nieznaczne, ilustruje to poniższe zestawienie:

Zest. 2. Struktura władania gruntami

Wyszczególnienie	1994		2004	
	w ha	w %	w ha	w %
Powierzchnia ogółem	17.626	100,0	17.626	100,0
w tym:				
prywatna	10.163	57,6	10.595	60,1
komunalna	617	3,5	510	2,9
Skarbu Państwa	6.531	37,1	6.231	35,4
z tego:				
Administracji Lasów Państw.	4.298		4.303	
AWRSP/ANR	1.488		1.238	
pozostałe	745		690	
inne	315	1,8	290	1,6

Zróźnicowanie przestrzenne w dwóch formach własności – ANR i komunalnej – przedstawiono w poniższym zestawieniu.

Zest. 3 – Grunty ANR i komunalne w ha wg obrębów - 2005

Wyszczególnienie	Grunty ANR	Grunty komunalne
1. Nowogrodziec	107	50,2
2. Czerna	157	15,1
3. Gierałtów	145	20,2
4. Godziszów	49	9,4
5. Gościszów	72	14,8
6. Kierzno	39	3,9
7. Milików	16	3,2
8. Nowa Wieś	89	7,8
9. Parzyce	60	5,9
10. Wykroty	392	216,5
11. Zabłocie	13	2,8
12. Zagajnik	56	2,0
13. Zebrzydowa	44	28,0
Gmina i miasto razem	1238	510,0

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 9.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów ustawy z 2004 o ochronie przyrody omówiono w pkt. 3.2. nin. uwarunkowań.
- 9.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami omówiono w pkt. 4 nin. uwarunkowań.
- 9.3. Na podstawie przepisów ustawy z 1991 r. o lasach wszystkie lasy na obszarze miasta i gminy Nowogrodziec są lasami ochronnymi.
- 9.4. Na podstawie przepisów ustawy z 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych szczególnej ochronie podlegają grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, klas do IV włącznie oraz wszystkie grunty leśne.
- 9.5. Na podstawie przepisów ustawy z 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze oraz ustawy z 2001 r. Prawo wodne ochronie podlegają udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz zasoby wodne.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarze miasta i gminy Nowogrodziec nie występują naturalne zagrożenia geologiczne. Na obszarach o znacznych przekształceniach antropogenicznych, szczególnie na skutek prowadzenia eksploatacji górniczej (wytwarziska, hałdy) mogą mieć miejsce zagrożenia obrywania się skały i zwisów skalnych (w największym stopniu dotyczy to kopalni „Maria III”, gdzie prowadzone jest odstrzelenie materiałem wybuchowym a urobek kopaliny zostaje skruszony).

Na mniejsza skalę, lecz w wyniku procesów naturalnych, może następować w wyniku erozji wodnej obrywanie się niezaadarnionych krawędzi terasy Kwisy.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH (ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA)⁷⁾

11.1. Złóża kopalin

1. Charakterystyka występowania surowców

^{2.} Na terenie gminy Nowogrodziec zinwentaryzowano ok. 45 wystąpień surowców naturalnych. Dokumentacja geologiczna została opracowana dla 19 złóż.

Rozkład występowania poszczególnych surowców naturalnych na terenie gminy można w przybliżeniu, w odniesieniu do poszczególnych rejonów gminy, scharakteryzować następująco:

- w północnej części (Zebrzydowa, Kierzno): gliny kamionkowe, piaski i piaskowce kwarcytowe,
- w zachodniej części (Wykroty, Gierałtów, Czerna): gliny ceramiczne i pospółki,
- w centralnej części (rejon Nowogrodźca i Milikowa): gliny ceramiczne, piaski i piaskowiec,
- w południowej części (Gościszów): glina ceramiczna ogniotrwała, piaskowce i wapienie.

3. Surowce eksploatowane

Na terenie gminy Nowogrodziec aktualnie eksploatowane są następujące surowce naturalne:

- a – **piaskowiec ilasty**, w którym lepszycie stanowi kaolinit, jest bardzo zmienny pod względem uziarnienia, spoistości i zawartości kaolinu. W czynnym i udokumentowanym złożu „Maria III” (reprezentatywnym dla rejonu Nowogrodźca) surowiec kaolinowy spełnia wymagania tak dla kaolinu ceramicznego, jak i ogniotrwałego. Zasoby bilansowe złoża wynoszą: kat. B – 62.189 tys. ton, kat. C₁ – 15.094 tys. ton, pozabilansowe kat. B – 5.135 tys. ton (stan z 1995 r.), złożo „Maria I” w Czernej zostało wyłączone z eksploatacji;
- b – **gliny kamionkowe** przynależą do utworów ilastych oligocenu i pliocenu. Najbardziej wartościowe dla przemysłu złoża tych glin występują:
 - w kopalni odkrywkowej „Zebrzydowa” podległej „Ekoceramice”. Zasoby bilansowe złoża wynoszą: 775 tys. ton, pozabilansowe 230 tys. ton (1995 r.);
 - drugim złożem (obecnie eksploatowanym przez Zakłady Ceramiczne „Bolesławiec” jest złożo „Odrzychów” w Nowogrodźcu (zasoby bilansowe kat. B wynoszą 418 tys. ton), przeznaczone są po sortowaniu do produkcji kamionki gospodarczej;
 - w złożu „Nowogrodziec II”

oraz złoża nieeksploatowane: „Weronika II”, „Gierałtów”.

- c - **gliny ceramiczne** przynależą do utworów pliocenu. Do najbardziej wartościowych należą:
 - złożo „Bolko” gliny ceramicznej szlachetnej białowypalającej się, eksploatowane do niedawna sposobem podziemnym przez „Ekoceramikę”,

- złoża „Czerna” należące do Bolesławieckich Zakładów Materiałów Budowlanych i aktualnie nieeksploatowane. Są to ility szare, szarozółte lub szarozielone, w różnym stopniu zapiaszczzone i występujące w formie soczew wśród utworów piaszczysto-żwirowych;
- d – **kruszywa naturalne** (pospółki) należą do utworów rzecznych lub wodnolodowcowych czwartorzędu. Eksploatowane są:
 - złoża „Wykroty”,
 - złoża „Ołdrzychów”, okresowo czynne, o zasobach bilansowych w ilości 113 tys. ton,
 - inne złoża to: „Gierałtów” i „Gościszów” oraz niedawno udokumentowane „Kierzno” i „Parzyce”.

4. Wnioski

- ^{5.} Z przedstawionych surowców jedynie surowce ilaste rodują na terenie gminy Nowogrodziec perspektywy rozwoju. Są to głównie surowce kaolinowe (piaskowce kaolinowe, będące bazowym surowcem do przeróbki na kaoliny ceramiczne, papiernicze oraz kaoliny dla przemysłu gumowego i produkcji włókna szklanego, są w dalszym ciągu unikalne w kraju). Perspektywa rozwoju związana jest przede wszystkim z dużą bazą zasobową złoża „Maria III” (Nowogrodziec).
- Poza przedstawionymi wyżej surowcami ilastymi żadne inne surowce nie są przedmiotem znaczącej w skali gminy eksploatacji. Ich lokalne złoża, o niewielkich zasobach i częściowo wyeksploatowane nie pozwalają na perspektywę rozwoju.
- Zamierzenia rozwojowe winny być skoncentrowane w kierunku kompleksowego rozpoznania złóż, ze szczególną uwagą na badania złóż kamionki oraz surowców ceramiki budowlanej i glin ogniotrwałych. Złoża piasków, żwirów i kruszywa naturalnego nie przedstawiają większego znaczenia i mogą służyć jedynie zaspokajaniu lokalnych potrzeb.

11.2. Wody podziemne

Gmina położona jest w zasięgu dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- GZWP nr 315 „Zbiornik Chocianów – Gozdnicza”, obejmujący niewielki skrawek obszaru gminy w części północnej, ujmujący wody w czwartorzędowych utworach porowych,
- GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzno-sudecka Bolesławiec”, obejmujący prawie cały obszar gminy i gromadzący wody w kredowych utworach szczelinowo-porowych.

Wody podziemne występują w kilku poziomach różniących się zasobnością. Najpłycej występują one w żwirach i piaskach wypełniających dno doliny Kwisy i jej większych dopływów. Na podobnych głębokościach, zależnych od miąższości osadów wodonośnych, występują mniej zasobne, choć dość liczne, zbiorniki wód podziemnych na kontakcie utworów czwartorzędowych i ich podłoża.

Nieco głębszym źródłem wód podziemnych są utwory żwirowe górnego oligocenu. Stanowią one zasobny zbiornik wód podziemnych, subartezyjskich zalegający na głębokości ok. 30 – 40 m. Stosunkowo liczne lecz niewielkie zbiorniki wód podziemnych występują głębiej. Najgłębszy, spośród zasobnych, zbiornik wód podziemnych stanowią kwarcowe piaskowce koniaku. Wody tego poziomu wypełniają

centralną część niecki północno-sudeckiej na głębokości ok. 300 m, gdzie znajdują się pod dużym ciśnieniem.

Na terenach objętych zmianą studium (obręb Gościszów) brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.⁷⁾

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH, WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na mocy przepisów ustawy z 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze utworzono na mocy decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr Bkk 1434/EZ/96 z dn. 12.08.1996

- obszar górniczy Maria III dla złoża surowca kaolinowego Maria III,
- teren górniczy Maria III-I.

Decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr Bkk-1865/EZ/96 ustanowiono obszar i teren górniczy „Zebrzydowa” dla złoża ilów kamionkowych i ceramicznych „Zebrzydowa”, decyzją Marszałka Województwa Dolnośląskiego z 25.02.2008 wykreślono go z rejestru obszarów górniczych.

Wydobycie surowców kaolinowych prowadzą Kopalnie Surowców Mineralnych „Surmin – Kaolin” SA w Nowogrodźcu,

Tereny i obszary górnicze wyznaczono również dla następujących złóż:

- złoża glin ceramicznych „Odrzychów” w Nowogrodźcu, eksploatowane przez Zakłady Ceramiczne „Bolesławiec” w Bolesławcu,
- złoża kruszywa naturalnego „Wykroty” w Godzieszowie eksploatowane przez Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich we Wrocławiu,
- złoża ilów ceramicznych „Zelczów Południe” eksploatowane do niedawna przez ZC „Bolesławiec”.

Zniesiono obszar górniczy i teren górniczy „Bolko” dla złoża glin białych wypalających ostatnio eksploatowanego przez „Ekoceramikę”.

W południowo-wschodnią część obrębu Gościszów wkraczają granice terenu górniczego i obszaru górniczego „Nowy Łąd I” ustanowionego dla złoża gipsu i anhydrytu (gm. Lwówek Śląski).

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

13.1. System komunikacji

1. Komunikacja drogowa.

Drogi krajowe

Przez teren gminy Nowogrodziec – równoleżnikowo, na całej szerokości jej obszaru - przebiega część zachodniego odcinka drogi krajowej nr 94 (Jędrzychowice - Krzywa), prowadzonej w klasie GP 1/2.

Drogi wojewódzkie

Na terenie gminy przebiegają następujące odcinki dróg wojewódzkich:

- w jej zachodniej części (tereny wsi Godziszów i Wykroty) - odcinek drogi nr 296 (Węgliniec – Lubań, klasa G 1/2 – d. IV klasa techniczna),
- w centralnej części - odcinek drogi nr 357 (Osiecznica – Lubań, klasa G 1/2 – d. IV klasa techniczna).

Drogi powiatowe

Sieć dróg powiatowych stanowią dawne drogi wojewódzkie :

- nr 2273D : granica gminy – Gościszów – granica gminy;
- nr 2274D : Nowogrodziec - granica gminy (dalej do drogi krajowej nr 94 w Brzeźniku);
- nr 2279D : granica gminy (Zagajnik) – Wykroty – Gierałtów – Nowogrodziec;
- nr 2281D : granica gminy – Nowogrodziec;
- nr 2282D : droga wojewódzka nr 296 (Godziszów) – droga powiatowa nr 2279D (Gierałtów);
- nr 2283D : droga powiatowa nr 2279D (Gierałtów) – Czerna - granica gminy;
- nr 2296D : Nowogrodziec – granica gminy (Kolonia Milików);
- nr 2298D : droga powiatowa nr 2496 (Gościszów) – granica gminy;
- nr 2496D : Nowogrodziec - granica gminy (Gościszów);
- nr 2500D : droga powiatowa nr 2273D (Gościszów) – granica gminy.

Sieć dróg powiatowych uzupełniają na terenie miasta Nowogrodźca ulice: Kolejowa – nr 2326D, Mickiewicza – nr 2327D, Ołdrzychowska – nr 2328D, Szpitalna – nr 2329D, Kościelna – nr 2330D, Łużycka – nr 2331D, Strzelecka – nr 2332D, Rynek – nr 2333D.

Pozostałe drogi na terenie gminy są drogami gminnymi.

2. Komunikacja kolejowa.

Przez obszar gminy przebiegają następujące linie kolejowe:

- linia kolejowa relacji Węgliniec - Lubań z przystankami kolejowymi w Gierałtowie i Gierałtowie-Wykrotach,
- linia kolejowa relacji Lwówek Śl. – Zebrzydowa - Osiecznica z przystankiem kolejowym w Zebrzydowej i stacją w Nowogrodźcu,
- Wrocław – Bolesławiec – Węgliniec – Zgorzelec ze stacją w Zebrzydowej.

13.2. Infrastruktura techniczna

1. Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia gminy w wodę oparty jest na bazie lokalnych studni wierconych i stacji uzdatniania wody, które zaopatrują systemy wodociągów grupowych:

- 1) stacja uzdatniania wody (SUW) przy ul. Mickiewicza w Nowogrodźcu o wydajności 60 m³/h (w II etapie do 120 m³/h) zaopatrywana z 3 studni nad rzeką Kwisą o wydajności 100 m³/h dostarcza wodę mieszkańcom miasta Nowogrodźca i części wsi Milików,
- 2) SUW „Parzyce” o zdolności produkcyjnej 88 m³/h zasilana z nowego ujęcia (2 studnie o wydajności 88 m³/h) zaopatruje część miasta Nowogrodźca oraz wsie Parzyce, Zebrzydowa, Nowa Wieś i Zabłocie,
- 3) SUW „Czerna” o zdolności produkcyjnej ok. 400 m³/d, obecnie zaopatrywana z 2 studni o wydajności 80 m³/h, dostarcza wodę mieszkańcom wsi Czerna,
- 4) SUW „Godzieszków-Wykroty” o zdolności produkcyjnej ok. 2760 m³/d, zasilany rurociągiem Ø 220 z ujęć we wsi Godzieszków o wydajności 121,5 m²/h zaopatruje wsie Godzieszków, Wykroty i Zagajnik oraz SSE w Wykrotach.

Do wodociągów sieciowych (grupowych) podłączonych jest ponad 73,5% ogółu mieszkań, z wodociągów lokalnych korzysta ok. 22% ogółu gospodarstw domowych, dotyczy to zwłaszcza wsi Gościszów, części wsi Milików oraz Gierałtowa i Kierzna.

2. Odprowadzanie ścieków

Obecnie kanalizację posiada jedynie miasto, z sieci miejskiej korzysta 60% gospodarstw. Ścieki odprowadzane są na zbudowaną w latach 80-tych ubiegłego wieku oczyszczalnię o przepustowości ok. 2 tys. m³/dobę, zaś obciążenie jej wynosi zaledwie 15%. Niespełnienie przez istniejący obiekt norm dot. środowiska powoduje konieczność jej modernizacji.

3. Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy Nowogrodziec przebiegają następujące gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia:

- DN 500 i ciśnieniu nominalnym PN 8,4 MPa relacji granica Państwa – węzeł Jeleniów;
- DN 300/200 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa relacji Załęcze - Radakowice - Zgorzelec;

podwyższonego średniego ciśnienia:

- DN 200/250 i ciśnieniu nominalnym PN 1,6 MPa relacji węzeł Jeleniów – Jelenia Góra.

oraz średniego ciśnienia:

- DN 300 relacji Pieńsk – węzeł Jeleniów – Bolesławiec.

Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są następujące urządzenia związane z zaopatrzeniem w gaz:

- tłocznia gazu „Jeleniów” w Wykrotach,

- węzeł Jeleniów,
- stacja redukcyjno-pomiarowa I^o Nowogrodziec - Zabłocie.

Z gazu przewodowego korzystają mieszkańcy wsi Zabłocie i część mieszkańców miasta.

4. Elektroenergetyka

Przez teren gminy i miasta przebiegają napowietrzne linie wysokich (WN) i najwyższych (NN) napięć w większości na kierunku zachód - wschód:

- 110 kV

- S-328 od rozdzielni R-329 w Czerwonej Wodzie do rozdzielni R-328 w Wykrotach;
- S-327 R-328 - Gierałtów – Nowogrodziec – Zabłocie – Bolesławiec;
- S-302 przez Gierałtów do linii 327;
- S-303/304 - Lubań – Milików – Zabłocie – Bolesławiec;
- S-333 - przez południową część wsi Gościszów.

- 220 kV

- przez miasto i wieś Zabłocie (relacji Mikułowa-Polkowice D-201/202),
- przez południową część wsi Gościszów (relacji Mikułowa-Świebodzice D-203)
- przez Godziszów i Jeleniów (relacji Mikułowa-Leśniów D-221)

oraz najwyższych napięć (NN)

- 400 kV relacji Mikułowa - Czarna w gminie Lubin (Mik-Cza) - przez południową część wsi Gościszów

Sieć linii SN 20 kV jest stosunkowo dobrze rozwinięta, w większości napowietrzna, skablowane są niewielkie odcinki w bezpośrednim sąsiedztwie stacji transformatorowych oraz w obrębie terenów zainwestowania miejskiego Nowogrodźca.

5. Składowanie odpadów komunalnych

Na terenie miasta funkcjonowało do niedawna składowisko odpadów. Odpady komunalne z miasta i pobliskich wsi gromadzone były na składowisku w rejonie ul. Mickiewicza. Obecnie teren miasta i gminy obsługiwany jest przez składowisko w Trzebieiniu.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Lista zadań służących realizacji inwestycji lub zadań o znaczeniu ponadlokalnym wynika z istniejących uwarunkowań ponadlokalnych i formułowana jest zarówno w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego woj. dolnośląskiego, jak też wieloletnie programy inwestycyjne gestorów poszczególnych branż.

Do najważniejszych typów powiązań należą:

- komunikacyjne wynikające z przebiegu przez teren gminy dróg – krajowej nr 94 i wojewódzkich nr 296 i 357 oraz 3 linii kolejowych, w tym ważnego szlaku na kierunku wschód – zachód – nr 282 E-30
- produkcyjne, wynikające m.in. z wydobycia ważnych surowców mineralnych, funkcjonowania Specjalnej Strefy Ekonomicznej, organizacji gospodarki leśnej itp.
- infrastrukturalne: obszar gminy prowadzi sieć tranzytową linii elektroenergetycznych WN 110 kV i 220 kV, obsługujących obszary sąsiednie. Oprócz tego istnieje linia przesyłowa NN 400 kV, nie wyklucza się również budowy nowej linii NN 400 kV. Ten typ powiązań nie przynosi gminie korzyści, lecz stanowi utrudnienie w gospodarowaniu przestrzenią.
 Drugi typ powiązań infrastrukturalnych służy celom wydobywczym surowców ceramicznych, chodzi o jego sieci technologiczne biegnące do szybów i tworzące centralny zamknięty obieg ścieków przemysłowych i deszczowych oraz wód z odwadniania kopalń.
 Pewnym typem powiązań są związki gminy z sąsiednimi gminami i gminami miejskimi Bolesławiec i Lubań w zakresie zaopatrzenia w gaz (stacje redukcyjne, z których biegą gazociągi przez teren gminy).
 Wreszcie, powiązania produkcyjne gminy z terenami sąsiednimi przejawiają się w organizacji rolnictwa i gospodarki leśnej (Nadleśnictwa Węglińiec, Pieńsk, Lwówek Śląski).

Z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wynikają m.in. następujące zadania:

- realizacja (na terenie objętym działalnością Energia Tauron O/Jelenia Góra SA) stacji elektroenergetycznej 110/20 kV w miejscowości Nowogrodzice wraz z powiązaniem z istniejącą linią 110 kV Czerwona Woda – Bolesławiec,
- realizowana już trasa autostrady A-4 jako uzupełnienie systemu komunikacyjnego – odcinek Krzyżowa – Jędrzychowice – do połączenia z istniejącym odcinkiem A-4 w Jędrzychowicach na granicy państwa,
- planowany węzeł drogowy – skrzyżowanie A-4 z drogą wojewódzką nr 296 (Lubań-Węglińiec-Iłowa) w rejonie Godziszowa,
- korekta trasy drogi wojewódzkiej nr 357 na terenie miasta Nowogrodzice,
- modernizacja magistralnej linii kolejowej o znaczeniu krajowym i międzynarodowym: nr 282 (E-30) – do uzyskania podwyższonych prędkości (przewiduje się utrzymanie ruchu osobowo – towarowego) oraz modernizacja linii nr 279 (Lubań - Węglińiec) – ważnej z punktu widzenia gospodarczego,
- kształtowanie obszarów aktywności gospodarczej: Kamiennogórskiej SSE MP (podstrefa w Nowogrodźcu) i SAG w Wykrotach oraz strefa węzłowa (przy węźle dr.

nr 94 i dr. nr 296) planowana pod funkcje przemysłowo-usługowe i magazynowo-składowe.

15. WYMAGANIA DOT. OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ⁷⁾

Tereny objęte zmianą studium nie stanowią terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi, w związku z czym nie określa się wymagań dot. ochrony przeciwpowodziowej.⁷⁾

16. PROBLEMY, SKALA ROZWOJU I FUNKCJE GMINY

16.1. Problemy funkcjonalno-przestrzenne

Rozpoznanie stanu dotychczasowego rozwoju gminy Nowogrodziec przeprowadzone w ramach diagnozy, pozwoliło na identyfikację następujących głównych problemów rozwoju funkcjonalno-przestrzennego:

- problemy przyrodnicze i ekologiczne:
 - konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz przestrzegania przepisów na terenach objętych ochroną (gruntów rolnych, lasów, obszarów zasobowych wód podziemnych itp.), przy jednoczesnej potrzebie rozwoju działalności gospodarczych, stanowiących źródło utrzymania mieszkańców,
 - znaczny stopień wrażliwości istn. ekosystemów na antropopresję przy równoczesnym występowaniu niektórych negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, powstających tak w obrębie gminy, jak i poza jej granicami;
- problemy społeczno-gospodarcze:
 - zwiększająca się urbanizacja ekonomiczna, polegająca na przechodzeniu ludności związanej dotychczas z rolnictwem do zawodów pozarolniczych,
 - niewystarczające w stosunku do potrzeb zapewnienie miejsc pracy poza rolnictwem,
 - utrzymujące się znaczne nadwyżki siły roboczej i znaczne bezrobocie;
- problemy strukturalne i przestrzenne:
 - braki w wyposażeniu zasobów mieszkaniowych niektórych wsi w niektóre urządzenia infrastruktury technicznej (brak kanalizacji, gazu) i społecznej, dotyczy to zwłaszcza niedoinwestowania w niektóre rodzaje usług,
 - niewystarczająca podaż uzbrojonych terenów dostępnych dla lokalizacji działalności gospodarczej - produkcyjnej i usługowej.

16.2. Skala rozwoju przestrzennego

Punktem wyjścia do prognozowania skali rozwoju i możliwości rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ewent. rozwinięcia strategii rozwoju gminy są następujące przesłanki i założenia, wyznaczające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy:

- wielkość gminy, tj. jej potencjał demograficzny, który nieznacznie wzrośnie,
- w dziedzinie rolnictwa – będzie następował dalszy spadek udziału ludności czynnej zawodowo w rolnictwie,
- w dziedzinie produkcji – będzie następował dalszy systematyczny wzrost zatrudnienia w istniejących zakładach produkcyjnych oraz nowopowstających, zwłaszcza na terenie SSE,
- w dziedzinie nowych inwestycji – nie należy się spodziewać nowych dużych inwestycji o znaczeniu ponadgminnym, za wyjątkiem odcinka autostrady A-4,
- znaczne nadwyżki siły roboczej, obecnie stanowiące około 25 - 30% ogółu ludności w wieku produkcyjnym.

Bazując na przesłankach i prognozowanych zmianach w gospodarce, stwierdza się, że kierunki dalszego rozwoju przestrzennego gminy wyznaczać będą:

- wiodące dotychczas funkcje gminy, które stwarzają możliwości do harmonijnego rozwoju rolnictwa, produkcji (w tym przetwórstwa przemysłowego artykułów rolnych) i drobnej wytwórczości, mieszkalnictwa i usług,
- umiarkowany rozwój społeczno-gospodarczy, pozbawiony w zasadzie nadmiernej koncentracji zainwestowania,
- trwałe podstawy rozwoju gospodarki lokalnej (określony potencjał gospodarczy, surowce mineralne, baza rolna i znaczne rezerwy siły roboczej).

Wszelkie szanse dla rozwoju gminy upatruje się w rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych, tym bardziej, że w sytuacji bezrobocia w sąsiednich ośrodkach miejskich, kurczy się rynek pracy dla znacznej kategorii osób zatrudnionych dotychczas poza terenem gminy.

Rozwój nowych funkcji produkcyjnych i usługowych to:

- usługi w zakresie obsługi rolnictwa i ludności, w tym obsługa podróżnych i turystyki,
- intensywna produkcja rolno typu podmiejskiego (sadownictwo, warzywnictwo, w tym pod osłonami, itp.),
- przetwórstwo rolno-spożywcze (drobne zakłady typu przemysłowego wykorzystujące lokalną produkcję rolną),
- drobna wytwórczość, rzemiosło produkcyjne, niewielkie zakłady przemysłowe – nieuciążliwa produkcja artykułów przemysłowych, dającą duże możliwości zatrudnienia miejscowej ludności.

Wprowadzenie nowych funkcji produkcyjnych i usługowych mogłoby się odbywać na terenach obecnego zainwestowania, posiadających znaczne możliwości wchłonięcia nowego zainwestowania, zarówno w zabudowie plombowej i uzupełniającej, jak też na terenach proj. działalności komercyjnej – produkcyjnej i usługowej.

Przeprowadzone analizy dot. rozwoju demograficznego, struktury społeczno-zawodowej ludności i możliwości rozwoju nierolniczych funkcji produkcyjnych i usługowych wykazały potrzebę dalszej konkretyzacji możliwości ich wprowadzenia na obszary poszczególnych miejscowości. Przemawiają za tym również atrakcyjne położenie gminy zarówno w stosunku do sąsiednich ośrodków miejskich, jak też dogodne z nimi połączenia komunikacyjne.

Restrukturyzacja gospodarki gminy, istniejące uwarunkowania i przewidywane kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego przemawiają za potrzebą stworzenia możliwości lokalizacji nowych zespołów produkcyjno-usługowych i związanych z tym miejsc pracy. Szczególne predyspozycje do pełnienia nowych funkcji bądź rozbudowy istniejących rozwojowych posiadają następujące miejscowości:

- 1) w zakresie obsługi rolnictwa, intensywnej produkcji rolnej typu podmiejskiego (sadownictwo, warzywnictwo, w tym pod osłonami itp.) oraz przetwórstwa rolno-spożywczego (w tym magazynowania, składowania i konfekcjonowania art. rolnych): miasto Nowogrodziec, Czerna, Godziszów, Gościszów, Gierałów, Parzyce, Wykroty oraz mniejsze miejscowości o dotychczasowej wiodącej funkcji rolniczej;
- 2) w zakresie rozwoju drobnej wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego, nieuciążliwych zakładów typu przemysłowego: miasto Nowogrodziec, Godziszów, Gierałów, Milików, Nowa Wieś, Parzyce, Wykroty, Zebrzydowa;
- 3) w zakresie obsługi ludności: miasto Nowogrodziec, Milików, Zebrzydowa, Wykroty, w tym obsługi podróżnych: Czerna, Gierałów, Godziszów, Gościszów, Kierzno, Wykroty, Zebrzydowa ;
- 4) w zakresie rekreacji (m.in. modnej obecnie „agroturystyki”) i budownictwa letniskowego: miasto Nowogrodziec, Gościszów, Gierałów, Kierzno, Nowa Wieś, Wykroty, Zagajnik, Zebrzydowa.

Syntetyczna charakterystyka miejscowości – perspektywa

Ip.	Miejscowość	Liczba ludności	Czynni zawod. w roln.	Czynni zawod. poza roln.	Funkcje
m.	Nowogrodziec	4.500	70	1.700	U-A P M T
1.	Czerna	1.100	80	300	R T
2.	Gierałów	1.100	120	200	R T
3.	Godziszów	700	50	100	Ri T Pd
4.	Gościszów	1.500	130	300	R T
5.	Kierzno	300	30	70	R Pd T
6.	Milików	1.200	70	300	U Pd M
7.	Nowa Wieś	700	50	150	R T Pd
8.	Parzyce	700	70	100	R Pd
9.	Wykroty	1.700	120	350	P Ri T
10.	Zabłocie	300	30	80	R Pd
11.	Zagajnik	100	30	-	R T L
12.	Zebrzydowa	1.600	50	550	Pd T K
	Gmina ogółem	15.500	900	4.200	

Oznaczenia funkcji:

U-A - usługowo-administracyjna
R – rolnicza
Ri – intensywnego rolnictwa
L – obsługi leśnictwa
M - mieszkaniowa

P – przemysłowa
Pd – drobnej wytwórczości
K - obsługi komunikacji kolejowej
T – rekreacyjno-turystyczna

16.3. Wiodące funkcje gminy

Wiodące funkcje gminy będą wyznaczały, z jednej strony, ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy, baza ekonomiczna i uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, z drugiej zaś, główne cele rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego gminy. Przesądzają one o wielofunkcyjnym charakterze gminy. Wiodącymi funkcjami gminy będą następujące funkcje:

- **produkcyjna** – na którą składać się będą rozwój SSE, powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych, przemysł nieuciążliwy, drobna wytwórczość oraz przetwórstwo rolno-spożywcze oraz jako funkcje towarzyszące: magazynowo-składowe, w tym składowanie, przechowywanie i konfekcjonowanie produktów rolnych;
- **rolnicza** – rolnictwo gminy będzie podlegało dalszym przekształceniom własnościowym i strukturalnym w wyniku zmian warunków ekonomicznych produkcji rolnej. Zróżnicowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej predestynuje do intensywnego rozwoju rolnictwa centralną część gminy;
- **mieszkaniowa** – będzie związana nie tylko z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców gminy na nowe tereny budownictwa mieszkaniowego, ale też ze znacznym zainteresowaniem osiedlania się na terenie gminy mieszkańców sąsiednich miast.

Funkcje uzupełniające gminy – to:

- **usługowa** – związana nie tylko z obsługą mieszkańców gminy, ale też obsługi podróżnych, turystyczna i rekreacyjna – zwłaszcza na terenach leśnych w północnej części gminy;
- **leśna** – związana z prowadzeniem gospodarki leśnej na powierzchni równej ok. 25 % obszaru gminy.

*

Podstawowym celem rozwoju każdej wspólnoty samorządowej jest osiągnięcie zrównoważonego rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego, zharmonizowanego ze środowiskiem przyrodniczym.

Pierwszym krokiem dla określenia możliwości realizacji tego celu w gminie było rozpoznanie występujących uwarunkowań rozwoju dla podstawowych funkcji.

Rozpoznanie to oparto na wynikach diagnozy i analizy sześciu problemowych grup uwarunkowań takich jak:

1) uwarunkowania przyrodnicze, w których uwzględnione zostały:

- zakres wymaganej ochrony środowiska przyrodniczego,
- zasoby wodne, leśne, surowców mineralnych, rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- istniejące przeobrażenia środowiska.

2) uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu:

- zasoby mieszkaniowe i wyposażenie w obiekty obsługi ludności,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną (elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja, gospodarka odpadami, zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków),
- system komunikacji drogowej

3) uwarunkowania kulturowe i wynikające z występowania obszarów i obiektów chronionych:

- występowanie zasobów kulturowych,
- wymagania w zakresie ochrony zespołów i obiektów zabytkowych oraz środowiska,
- przekształcenia środowiska kulturowego i przyrodniczego

4) uwarunkowania społeczno-gospodarcze, a w tym:

- wielkość ruchu i rozmieszczenie ludności w gminie,
- sytuacja na rynku pracy,
- jakość życia mieszkańców,
- uwarunkowania wynikające ze stanu władania gruntami

5) uwarunkowania wynikające z eksploatacji surowców ceramicznych

6) uwarunkowania wynikające z położenia gminy w regionie oraz z przewidywanych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Szczegółowo określone uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zostały ujęte również w formie graficznej i przedstawione na rys. nr 1.

17. AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ DO ZMIANY STUDIUM POD NOWY PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 KV RELACJI MIKUŁOWA - CZARNA

Dokonano analizy uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod kątem ich aktualności w granicach zmiany studium i stwierdzono, że w zakresie:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu – planowany przebieg linii przebiega przez tereny niezainwestowane rolnicze i leśne,*
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony - nie dotyczy,*
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego - bez zmian,*
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - bez zmian,*
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych – nie wniesiono wniosków ani rekomendacji zawartych w audycie krajobrazowym,*
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia - bez zmian,*
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia - bez zmian,*
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*
– zmiana studium nie wpływa na potrzeby i możliwości rozwoju gminy, nie przewiduje się rozwoju terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 8) stanu prawnego gruntów - bez zmian,*
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - bez zmian,*
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - bez zmian,*
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla - bez zmian,*
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych - bez zmian,*
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami – bez zmian,*
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych – został złożony wniosek o zmianę studium w celu wprowadzenia nowego przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Mikułowa – Czarna, która jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały XVIII/151/16 z dnia 13 października 2016 r.,,*
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej - bez zmian.*

CZĘŚĆ II.

KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW (UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ)⁷⁾

Dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, racjonalnego wykorzystania zasobów naturalnych, potencjału i aktywności ludzkiej oraz po uwzględnieniu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego ustala się następujące główne cele strategiczne rozwoju przestrzennego gminy:

- 1) rozwój funkcji stwarzających podstawę jej ekonomicznego rozwoju, w tym:
 - a) nierolniczej działalności gospodarczej – przemysłowej, drobnej przedsiębiorczości, usługowej, jako głównego źródła utrzymania mieszkańców gminy,
 - b) produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego jako wspomagającej funkcji ekonomicznej,
 - c) wykorzystania oraz podniesienia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej gminy w celu stworzenia dodatkowych źródeł dochodu gminy i jej mieszkańców;
- 2) poprawa warunków zamieszkania i obsługi ludności jako istotnego czynnika podniesienia poziomu jakości życia mieszkańców gminy, w tym:
 - a) przygotowywanie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, m.in. w drodze promowania działań prowadzących do uporządkowania na terenach budowlanych spraw własnościowych, scaleń gruntów, itp.,
 - b) modernizowanie i uzupełnianie układu dróg lokalnych, w tym dojazdowych na terenach przeznaczonych do zabudowy,
 - c) wyposażenie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną (rozbudowa i budowa systemów, ze szczególnym uwzględnieniem systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w gaz);
 - d) rozwijanie sieci podstawowych urządzeń usługowych w poszczególnych wsiach,
- 3) ochrona wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz kształtowanie ładu przestrzennego jako podstaw prawidłowego i efektywnego rozwoju wszystkich w/w zakresów działalności, w tym zwłaszcza:
 - a) ochrona przyrodniczych i krajobrazowych wartości obszaru gminy,
 - b) ochrona i właściwe użytkowanie obszarów tworzących system ekologiczny gminy,
 - c) ochrona i właściwe wykorzystanie oraz utrzymywanie obiektów i zespołów o wartościach kulturowych,
 - d) kształtowanie form nowych i przebudowywanych budynków w nawiązaniu do architektury tradycyjnej.

W odniesieniu do poszczególnych obszarów gminy ustala się następującą politykę przestrzenną:

- na terenach istniejącego zainwestowania wiejskiego:
 - porządkowanie i uzupełnianie zespołów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - rozwijanie obiektów i urządzeń usługowych dla obsługi ludności,

- wyposażanie terenów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z zespołami zieleni przy wprowadzaniu nowej zabudowy;
- na terenach proj. zainwestowania – mieszkaniowego i produkcyjno-usługowego:
 - rozwój nowych, niewielkich zespołów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem towarzyszących nieuciążliwych usług,
 - rozwijanie działalności gospodarczej na wydzielonych terenach – funkcji produkcyjno-usługowych i pokrewnych,
 - wyposażanie nowych terenów w podstawowe urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej;
- na terenach otwartych gminy:
 - ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu gminy,
 - ochrona kompleksów leśnych i rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - rozwijanie turystyki i wypoczynku wraz z urządzeniami towarzyszącymi tej funkcji.

Polityka przestrzenna gminy, realizując uwarunkowania rozwoju przestrzennego i uwzględniając cele zagospodarowania, polega na stworzeniu wizji rozwojowej obszaru gminy, zawartej w kierunkach zagospodarowania przestrzennego oraz skoordynowaniu działań i decyzji związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Celem nadrzędnym polityki przestrzennej gminy jest zapewnienie ładu przestrzennego poprzez zintegrowany rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy harmonizujący ze środowiskiem (rozwój zrównoważony).

Realizacja tego celu wymaga:

- traktowania ochrony środowiska jako nieodłącznej części wszystkich procesów rozwojowych,
- prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami, zwłaszcza wodą, lasami i generalnie przestrzenią,
- kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej i rozwijania funkcji w nawiązaniu i zgodnie z predyspozycją środowiska.

W odniesieniu do poszczególnych obszarów gminy (rys. nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”) ustala się:

- intensyfikację zagospodarowania i stworzenie możliwości większego rozwoju miasta oraz następujących wsi: Wykroty, Zebrzydowa, Milików, Czerna poprzez:
 - nadanie priorytetu rozwojowi mieszkalnictwa wraz z usługami podstawowymi rozszerzonymi o funkcje sportowo-rekreacyjne,
 - wyznaczenie większych zespołów produkcyjno-usługowo-składowych (obszarów koncentracji aktywności gospodarczych),
 - możliwość sytuowania w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej niewielkich form aktywności gospodarczej – zakładów produkcyjnych typu rzemieślniczego i usług, w tym dla obsługi ruchu turystycznego;

- utrzymanie charakteru i skali rozwoju przestrzennego wsi: Czerna, Godzieszków, Gościszów, Gierałtów, poprzez:
 - intensyfikację zagospodarowania obszarów zainwestowania wiejskiego z dopuszczeniem drobnych form nierolniczych aktywności gospodarczych,
 - możliwość sytuowania nowych niewielkich zespołów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania;
 - możliwość trwałej adaptacji dawnych ośrodków produkcji i obsługi rolnictwa na cele działalności usługowo-produkcyjnej;
 - możliwość wykorzystania wybranych terenów na cele turystyki i rekreacji, agroturystyki i cele letniskowe (w Nowej Wsi, Kierźnie, Wykrotach, Zagajniku, Gościszowie);
- priorytet funkcji przyrodniczych i ochronnych terenów otwartych gminy poprzez:
 - ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej w środkowej części obszaru gminy,
 - ochronę terenów leśnych północnej i południowej części gminy wraz z uregulowaniem granicy rolno-leśnej i zalesieniem wskazanych terenów, z dopuszczeniem rekreacyjnego ich wykorzystania,
 - ochronę przed zainwestowaniem otwartych terenów rolnych i leśnych położonych na obszarze całej gminy poprzez całkowity zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem rolniczych obiektów gospodarczych;
 - adaptację istniejącego zainwestowania niezwiązanego z osadnictwem (tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, drogi, sieci infrastruktury technicznej itp.) z dopuszczeniem ich rozbudowy w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania.

Bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym na obszarach objętych zmianą studium, przedstawiono w Aneksie pkt 6, str. 100.⁷⁾

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOT. ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ)⁷⁾

2.1. Tereny zainwestowania miasta

Możliwości rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta Nowogrodźca zostały określone w oparciu o przeprowadzone wcześniej analizy i studia, w tym syntezę zidentyfikowanych ograniczeń funkcjonalnych i przestrzennych, mających wpływ na przyszły rozwój miasta. Punktem wyjścia do sporządzenia studium możliwości rozwoju były prognozowana na okres perspektywy skala rozwoju miasta, stwierdzone i zbadane ograniczenia funkcjonalne i przestrzenne oraz zakładany program inwestycyjny i przyjęte kryteria dostępności inwestycyjnej terenów. Pozwoliło to na określenie możliwości przestrzennych lokalizacji nowych zespołów zabudowy lub funkcji oraz ustalenie ram gospodarowania w odniesieniu do istniejącego zainwestowania.

Potwierdzona została teza o umiarkowanym rozwoju przestrzennym miasta oparta na następujących przesłankach:

- właściwe proporcje i korzystne relacje między środowiskiem naturalnym a terenami zainwestowanymi,
- umiarkowany i stabilny rozwój społeczno-gospodarczy miasta,
- znaczne ograniczenia własnościowe w dostępności inwestycyjnej nowych terenów.

Istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej miasta winno się przeznaczyć do trwałej adaptacji i porządkowania (oraz w przypadku Starego Miasta w granicach murów średniowiecznych - do rewaloryzacji), ze szczególnym podkreśleniem potrzeby systematycznego uzupełniania plomb w istniejących zespołach. Wynika to też ze znacznie ograniczonych, ze względu na strukturę władania, możliwości pozyskiwania nowych terenów, zwłaszcza z przeznaczeniem pod funkcje publiczne.

Obszarem koncentracji usług w mieście pozostanie rejon Starego Miasta oraz tereny wzdłuż ul. Lubańskiej. Kompleksowe działania inwestycyjne na tym terenie winny być poprzedzone opracowaniem urbanistycznym, uwzględniającym uwarunkowania historyczno-konserwatorskie.

Na terenie miasta rysują się 4 większe tereny koncentracji nowej zabudowy mieszkaniowej:

- w rejonie ul. Mickiewicza - Asnyka, na południe od istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej,
- w rejonie ul. Sienkiewicza, jako uzupełnienie ciągu zabudowy w kierunku Milikowa,
- w rejonie ul. 1 Maja - Polnej.
- w rejonie ul. Słowackiego.

Pod lokalizację nowych obiektów o funkcji produkcyjno-składowej wskazuje się tereny przylegające od zachodu do linii kolejowej Lwówek - Żagań, między "Surminem" a ZC „Bolesławiec” oraz rejon ul. Polnej.

Do znaczących zmian w istniejącym podstawowym układzie ulicznym należy zaliczyć przełożenie, w celu wyeliminowania uciążliwości ruchu tranzytowego w centrum miasta, odcinka drogi wojewódzkiej nr 357 oraz realizację układu ulicznego obsługującego tereny nowoprojektowanej zabudowy w południowej i wschodniej części miasta.

2.2. Tereny zainwestowania wiejskiego

Polityka przestrzenna na obszarach, obejmujących tereny istniejącej i projektowanej zabudowy, pełniące funkcje mieszkaniowe i gospodarcze związane z rolnictwem oraz towarzyszące funkcje usługowe i nieuciążliwej działalności gospodarczej, polega na porządkowaniu, modernizacji i uzupełnianiu istniejącej struktury przestrzennej wraz z wyposażeniem tych terenów w niezbędne urządzenia komunikacji i infrastruktury komunalnej.

Ustala się następujące kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego terenów istn. i proj. zainwestowania:

- **tereny istniejącego zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania** – dopuszcza się możliwości przekształceń, rozbudowy i zmian zagospodarowania - w tym zmian funkcjonalnych; przy zagospodarowywaniu wyżej określonych obszarów wymaga się przestrzegania następujących zasad:
 - przeznaczenia terenów do zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności produkcyjnej i usługowej;
 - ochrony układu przestrzennego wsi, a w szczególności ich historycznych centrów oraz korygowania w ramach remontów, modernizacji i adaptacji formy obiektów architektonicznych dysharmonijnych w stosunku do otoczenia;
 - w miarę możliwości wprowadzanie nowej zabudowy na wolnych działkach plombowych przy zachowywaniu adekwatnych do istn. w sąsiedztwie zabudowy gabarytów oraz linii zabudowy;
 - utrzymywanie i ochronę zieleni wysokiej i niskiej oraz wprowadzanie nowej w otoczeniu istn. i proj. zabudowy;
 - zapewnienie ochrony cieków wodnych poprzez sytuowanie projektowanej zabudowy we właściwej odległości i zachowanie ich dostępności;
 - zapewnienie właściwych standardów dostępności komunikacyjnej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych.
- **Tereny wskazane do projektowanego zainwestowania lub zagospodarowania** – obejmują tereny obecnie w większości niezabudowane lub niezagospodarowane, przylegające bądź sąsiadujące z terenami obecnego zainwestowania - realizacja

nowych inwestycji oraz sposoby zagospodarowania tych terenów winny przebiegać wg następujących zasad:

- przeznaczenie terenów pod funkcje wskazane w rysunku nr 2 (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, nieuciążliwa drobna wytwórczość);
- realizowanie zabudowy na nowych terenach na podstawie rozwiązań projektowych, określających zasady zagospodarowania, a w szczególności obsługi komunikacyjnej całości danego obszaru;
- wprowadzanie urządzonej zieleni wysokiej i niskiej w otoczeniu istn. i proj. zabudowy, a także pasów zieleni izolacyjnej na działkach narażonych na uciążliwości związane z ruchem samochodowym lub istniejącym sąsiednim zainwestowaniem;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną (w tym odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków) oraz dostępności komunikacyjnej związanej m.in. z budową nowych układów ulic, miejsc parkingowych.

Wskazuje się następujące obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, obejmujące tereny budownictwa mieszkaniowego:

- zespoły proj. zabudowy mieszkaniowej w Nowogrodźcu, Milikowie.

Wskazuje się następujące obszary zabudowane, wymagające przekształceń lub rehabilitacji:

- zespół zabudowy mieszkaniowej w Nowogrodźcu;
- zespoły produkcji i obsługi dawnego rolnictwa uspołecznionego, w szczególności we wsi Godzieszów,
- zespoły parkowe w Gościszowie i Gierałtowie.

2.3. Tereny zainwestowania produkcyjno-usługowego

Wskazuje się tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej przeznaczone pod lokalizację funkcji komercyjnych: usługowych i produkcyjnych. Należą do nich zespoły położone w następujących wsiach: Wykroty, Zebrzydowa, Godzieszów.

Do tej grupy należy również zaliczyć zespoły proj. obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji drogowej i ruchu turystycznego (stacje paliw, motele, gastronomia itp.). Zostały one usytuowane w następujących wsi Czerna.

Ponadto dopuszcza się możliwość trwałej adaptacji istn. obiektów i zespołów inwentarsko-gospodarczych dawnego rolnictwa uspołecznionego na nieuciążliwe funkcje usługowo-produkcyjno-składowe. Do tej grupy należą przede wszystkim obiekty i zespoły we wsi Godzieszów.

Lokalizowanie projektowanych obiektów i urządzeń usługowych oraz produkcyjnych winno odbywać się wg następujących zasad:

- na wyznaczonych terenach lokalizuje się obiekty i urządzenia produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem funkcji uzupełniających oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- gabaryty i formy projektowanej zabudowy uwzględniać winny walory środowiskowo-krajobrazowe istniejącego otoczenia;
- obsługa komunikacyjna projektowanych zespołów winna się odbywać za pośrednictwem układu dróg powiatowych i gminnych; wzdłuż granic obszarów sąsiadujących z zabudową mieszkaniową oraz drogami wyższego rzędu tworzone będą pasy wysokiej i niskiej zieleni izolacyjnej;
- na terenach istniejącego zainwestowania, posiadających znaczne możliwości wchłonięcia nowych obiektów i urządzeń, dopuszcza się możliwość lokalizowania niewielkich obiektów usługowo-produkcyjnych, zarówno w zespołach kubaturowych już istniejących (przeznaczonych do adaptacji i modernizacji na w/w cele), jak też nowoprojektowanych – w zabudowie plombowej i uzupełniającej.

2.4. Pozostałe tereny zainwestowane

Utrzymuje się lokalizację pojedynczych istniejących zespołów zainwestowania mieszkaniowego, przemysłowego lub usługowego położonych poza terenami zainwestowania wiejskiego oraz miasta.

Przeznacza się do trwałej adaptacji :

- istniejące zespoły usługowe (stacje paliw, boiska itp.),
- obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej (stacje uzdatniania wody, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu itp.);
- zespoły zabudowy zagrodowej (m.in. w obrębach Zabłocie, Milików, Zagajnik i Wykroty) z możliwością uzupełniania zabudowy na działkach plombowych.

Ponadto wyznacza się pojedyncze zespoły proj. zabudowy usługowej, najczęściej służących obsłudze podróżnych (np. MOP Czarna przy autostradzie A-4 oraz wzdłuż drogi krajowej nr 4).

2.5. Podstawowe wskaźniki dot. zagospodarowania terenów

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy, zgodnie z art. 15 pkt. 1 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określać parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. W obowiązujących od 1996 r. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Nowogrodziec określono bardzo zróżnicowane wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla każdego obszaru przeznaczonego pod zainwestowanie kubaturowe należy przeprowadzić indywidualne analizy, dot. w szczególności parametrów i gabarytów istniejącej zabudowy, wielkości działek, linii zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, które winny stanowić punkt wyjścia do sformułowania odpowiednich ustaleń planu

2.6. Zasady lokalizacji obiektów i urządzeń na terenach otwartych

Tereny otwarte są terenami generalnie wyłączonymi spod zabudowy. Ustala się następujące zasady gospodarowania na terenach otwartych:

- dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej, rolnej i wodnej, **w tym elektrowni wodnych²⁾**,
- trwale adaptuje się istniejące ciągi infrastruktury technicznej i tras komunikacyjnych, z dopuszczeniem możliwości ich uzupełnień i modernizacji, w tym na terenach wyłączonych z zainwestowania kubaturowego,
- **wyznacza się dwa obszary lokalizacji turbin wiatrowych wraz z niezbędną siecią dróg oraz linii i urządzeń elektroenergetycznych, w tym rozdzielni, na wschód od pasma osadniczego Parzyce – Nowogrodziec – Milików oraz na terenach otwartych między Czerną, Gierałtówem i Wykrotami (minimalna odległość od granicy terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania mieszkaniowego – 400 m)²⁾**,
- zachowuje się istniejącą pojedynczą rozproszoną zabudowę zagrodową z możliwością jej remontów i modernizacji,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej (typu „farmerskiego”) i specjalistycznych gospodarstw rolnych tylko na terenach otwartych wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z 1996 r.,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji pojedynczych obiektów gospodarki rolnej bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, za wyjątkiem terenów trwałych użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych, wskazanych do objęcia całkowitym zakazem zabudowy kubaturowej,
- dopuszcza się możliwość turystycznego i wypoczynkowego wykorzystywania terenów otwartych, pod warunkiem prowadzenia ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego lub konnego) wyznaczonymi i odpowiednio urządzonymi trasami; dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku.

Na terenach otwartych w granicach obszarów objętych zmianą studium nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.⁷⁾

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:

- ochronę przyrodniczych wartości środowiska, obejmującą:
 - poprawę stanu sanitarnego oraz funkcjonowania przyrody, w drodze wzmożonej ochrony ciągów ekologicznych oraz tych ekosystemów, które mają wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów; działania ochronne powinny dotyczyć takich elementów jak: szata roślinna, fauna, ciekі, wody podziemne, rzeźba, gleby, klimat lokalny,
 - zahamowanie procesów degradacyjnych,
 - odnowę i wzbogacenie przyrody na obszarach dotkniętych degradacją;
- ochronę wartości krajobrazowych terenu, w tym:
 - utrzymanie zachowanych kompleksów terenów otwartych,
 - utrzymanie dotychczas zachowanych walorów krajobrazu naturalnego w drodze:
 - zachowania obiektów będących głównymi, wartościowymi elementami struktury danego zespołu,
 - korygowania obiektów dysharmonijnych w krajobrazie lub osłanianie ich zielenią,
 - wprowadzania nowych elementów kompozycyjnych wiążących w całość strukturę architektoniczno-krajobrazową i otoczenia przyrodniczego zespołów zabudowy.

1. Zagrożenia środowiska przyrodniczego

Określa się następujące zagrożenia środowiska przyrodniczego na obszarze gminy:

- zagrożenia, na które wpływ może mieć gmina:
 - skażenia wód powierzchniowych na terenach zainwestowania wiejskiego, nie posiadających kanalizacji oraz na terenach obiektów produkcji zwierzęcej,
 - niskie emisje lokalne, powstające na skutek stosowania węgla w gospodarstwach domowych,
 - dawne składowisko odpadów w Nowogrodźcu, które może wpływać na stan wód powierzchniowych i podziemnych,
 - tereny powierzchniowej eksploatacji górniczej surowców lokalnych;
- zagrożenia, które pochodzą spoza obszaru gminy lub na które gmina ma ograniczony wpływ:
 - zagrożenia zewnętrzne – pochodzące z zanieczyszczeń przenoszonego powietrza i opadów deszczu,

- zanieczyszczenia komunikacyjne wpływające na stan powietrza oraz hałas – występujące wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu, zwłaszcza drogi krajowej nr 94 i dróg wojewódzkich nr 296 i 357,
- linie elektroenergetyczne NN i WN – w zakresie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego,
- nadzwyczajne zagrożenia środowiska, które mogą wystąpić w przypadkach rozszczelnienia rurociągów technologicznych, rozległych pożarów lasów, awarii pojazdów przewożących paliwa płynne itp.

2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

W celu realizacji w/w polityki w zakresie ochrony i kształtowania środowiska ustala się następujące zasady:

Ochrona kopalin i powierzchni ziemi

- Prowadzenie eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych może następować zgodnie z warunkami wydanych koncesji tylko na obszarach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac dokumentacyjnych złóż surowców mineralnych.
- Do rekultywacji przeznacza się wskazane nieczynne wyrobiska poeksploatacyjne, pozostałe nieczynne wyrobiska pozostawia się do samorekultywacji.
- Na terenach zagrożonych erozją wskazuje się sposób jej zapobiegania poprzez zalesianie, zadrzewianie bądź zadarnianie.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

- Ochrona cieków i zbiorników wodnych, stawów i oczek wodnych, pełniących funkcje retencyjne polega m.in. na:
 - porządkowaniu gospodarki wodno-ściekowej poprzez budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - niedopuszczeniu lokalizowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkiego zainwestowania kubaturowego,
 - zmianie użytkowania gruntów rolnych w ich bezpośrednim sąsiedztwie na trwałe użytki zielone.
- W zakresie ochrony wód podziemnych należy uwzględniać:
 - obszary wysokiej ochrony GZWP nr 315 i 317, w obrębie których nie dopuszcza się lokalizacji żadnych inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wód podziemnych.

Ochrona powietrza

- Dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń ze źródeł pochodzących z terenu gminy ustala się dokończenie realizacji programu gazyfikacji obszaru gminy, zaś w stosunku do nowych inwestycji – wymóg stosowania w celach grzewczych ekologicznych źródeł energii.

- Dla ochrony przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi ustala się obowiązek ochrony istniejących zadrzewień i ich uzupełnień, przy rozbudowie dróg – nowych nasadzeń.

Ochrona przyrody

Dla ochrony zasobów przyrodniczych gminy ustala się:

- uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wartościowych kompleksów przyrodniczych i obszarów objętych ochroną prawną, tj. **rezerwatu przyrody „Brzeźnik” i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Bory Dolnośląskie” oraz potencjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Dolnej Kwisy”²⁾**,
- unikanie sytuowania nowego zainwestowania w obrębie obszarów będących lokalnymi korytarzami ekologicznymi,
- kształtowanie zainwestowania kubaturowego i liniowego w sposób nie naruszający walorów istn. zespołów przyrodniczych.

Ochrona przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem

- Dla złagodzenia akustycznych uciążliwości komunikacyjnych wymaga się od administratora dróg, zwłaszcza przy przebudowie i modernizacji istn. układu komunikacyjnego, zastosowania wszelkich możliwych środków technicznych w celu zapewnienia normatywnego klimatu akustycznego oraz realizacji nowych nasadzeń.
- W celu ochrony przed hałasem przemysłowym wymaga się od przedsiębiorcy zapewnienia bezpieczeństwa akustycznego.
- Dla ochrony zdrowia mieszkańców gminy przed niejonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym ogranicza się zainwestowanie w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć. Zobowiązuje się administratorów sieci do zastępowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wzdłuż tych linii zmniejszeniem zasięgu ich oddziaływania środkami technicznymi.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Polityka przestrzenna w odniesieniu do wartościowych historycznie obiektów i zespołów polega na ich bezwzględny zachowaniu, przywróceniu im walorów architektoniczno-użytkowych oraz właściwym kształtowaniu otoczenia i stosownym eksponowaniu.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony zabytków:

- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury, a także z zespołami zieleni, obejmująca rewaloryzowanie historycznych zespołów i obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- eliminowanie w obiektach istniejących funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- wprowadzanie nowej zabudowy winno się odbywać z poszanowaniem sąsiedztwa istniejącej wartościowej zabudowy.

Ponadto należy:

- przy sporządzaniu proj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych miejscowości uwzględnić potrzebę ustanowienia stref ochrony konserwatorskiej (w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków);
- zadbać o utrzymanie historycznie wykształconej sieci osadniczej i harmonijne kontynuowanie jej rozwoju w poszczególnych miejscowościach ze szczególnym uwzględnieniem najlepiej zachowanych układów urbanistycznych (m.in. w Nowogrodźcu – Stare Miasto i rejon ul. Odrzychowskiej, Godziszowie, Zebrzydowej – centrum wraz z rejonem stacji kolejowej) oraz założeń pałacowo-parkowych (m.in. w Gościszowie i Gierałtowie);
- objąć ochroną wartościowe założenia cmentarne, zieleni parkowej oraz szpalery i aleje;
- przeprowadzić prace związane z istniejącymi założeniami parkowymi w celu ich rewaloryzacji, przywrócenia dawnych walorów, uzupełnień itp.,
- systematycznie eliminować obiekty dysharmonijne oraz porządkować i modernizować tereny i zespoły dawnych uspołeczniionych gospodarstw rolnych.

W celu osiągnięcia w/w celów z uwagi na ochronę zabytków wprowadza się w procesie inwestycyjnym następujące zasady postępowania:

- dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków bezwzględnie obowiązują rygory prawne wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z treści innych odpowiednich aktów prawnych – dotyczy to zarówno obiektów kubaturowych, jak i zespołów zieleni kształtowanej (parki, cmentarze); wszystkie te obiekty podlegają bezwzględnej ochronie, w trakcie ich remontów i modernizacji

priorytet mają wytyczne konserwatorskie i działania prowadzone pod nadzorem konserwatorskim. Wszelkie prace remontowe, podziały, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- podobnie rygorystyczne zasady obowiązują w przypadku ochrony zabytków archeologicznych – dotyczy to również stref „W” ochrony archeologicznej, dla których wprowadza się całkowity zakaz podejmowania jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej;
- dla obiektów o walorach kulturowych oraz obszarów objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej – projektowanie oraz realizacja remontów i adaptacji obiektów winny się odbywać w porozumieniu z WKZ;
- o planowanych działaniach i pracach ziemnych, w tym również sieciowych, na terenach udokumentowanych stanowisk archeologicznych, w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz w granicach stref „OW” obserwacji archeologicznej należy powiadomić WKZ;
- dla właściwej ochrony wartości kulturowych i przeciwdziałania nowym zagrożeniom w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzić szczegółowe zapisy dot. obiektów i zespołów z rejestru zabytków oraz zapisy o charakterze informacyjnym o występujących na danym obszarze stanowiskach archeologicznych.

Na obszarach objętych zmianą studium wyznacza się granice historycznego układu urbanistycznego (ruralistycznego) wsi Gościszów oraz strefy obserwacji archeologicznej jak na rysunku nr 2 studium.⁷⁾

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Kierunki rozwoju komunikacji

Komunikacja drogowa

Najważniejszą inwestycją komunikacyjną na terenie gminy Nowogrodziec jest realizowany odcinek autostrady A-4, biegnącej między Godzieszowem a Kierznem. Jej przebieg ustalono w oparciu o obowiązujące pozwolenia na budowę.

Z siecią dróg krajowych oraz wojewódzkich z projektowaną autostradą połączona będzie jedynie droga wojewódzka nr 296 (Kożuchów – Lubań) poprzez projektowany węzeł autostradowy „Godzieszów”. W związku z realizacją autostrady należy spodziewać się obniżenia rangi międzyregionalnej drogi krajowej nr 94, a dzięki budowie węzła „Godzieszów” – wzrostu znaczenia drogi wojewódzkiej nr 296 (związanego również z funkcjonowaniem i rozwojem SSE w Wykrotach).

Realizacja autostrady, z punktu widzenia ochrony interesów mieszkańców gminy, winna wywołać działania projektowo-realizacyjne prowadzące do wyeliminowania uciążliwości komunikacyjnych. Dotyczy to w szczególności mieszkańców zachodniej części Godzieszowa i północnej części Nowej Wsi. Ponadto należy zapewnić możliwie dogodne dojazdy do użytków rolnych oraz zrealizować przepusty dla zwierząt hodowlanych i zwierzyny leśnej.

Dodatkowym elementem związanym z realizacją autostrady będą projektowane miejsca obsługi podróżnych (MOP-y I stopnia) we wsi Czerna.

Ważniejsze zmiany w istniejącym układzie drogowym na terenie gminy to:

- projektowane północne obejście wsi Zebrzydowa w ciągu drogi krajowej nr 94,
- południowo-zachodnie obejście wsi Godzieszów w ciągu drogi wojewódzkiej nr 296 (wywołane wzrostem znaczenia tej drogi),
- *realizacja nowego odcinka drogi wojewódzkiej nr 357 – zachodniego obejścia miasta Nowogrodziec – wraz z nowym odcinkiem w północnej części miasta wyprowadzającym ruch w kierunku Bolesławca (do drogi powiatowej nr 2274D). Całość tego przedsięwzięcia ma służyć wyeliminowaniu tranzytowego ruchu pojazdów z centrum miasta⁵⁾.*

W okresie perspektywicznym należy przewidywać, zgodnie z wytycznymi GDDKiA i DSDiK we Wrocławiu, remonty i modernizacje istniejących odcinków drogi krajowej nr 94 oraz dróg wojewódzkich nr 296 i 357 do parametrów właściwych klas technicznych (stosowne poszerzenia jezdni i koron, korekty łuków itp.). Dotyczy to również sieci istniejących na terenie gminy dróg powiatowych.

Należy również, przede wszystkim w związku z rozwojem terenów zainwestowania, przewidywać realizację nowych odcinków dróg gminnych wraz z modernizacją już istniejących.

Komunikacja kolejowa.

W okresie perspektywicznym utrzymuje się układ istniejącej sieci torów trakcyjnych przebiegających przez teren gminy. Przewiduje się modernizację magistralnej linii kolejowej nr 282 (E-30) Wrocław – Zgorzelec do uzyskania podwyższonych prędkości oraz modernizację linii nr 279 Lubań – Węgliniec.

Komunikacja zbiorowa.

Podstawową formę przewozów zbiorowych na obszarze gminy zachowa komunikacja autobusowa (PKS) z głównymi relacjami: Nowogrodziec – Bolesławiec i Nowogrodziec – Lubań. Postuluje się utrzymanie istniejącej gęstości i rozmieszczenia przystanków autobusowych oraz, z uwagi na utrudnienia i kolizje funkcjonalne, podstawowego przystanku w Nowogrodźcu z ul. Kościelnej na dogodniejszą komunikacyjnie lokalizację (związana z przewidywaną realizacją zachodniego i północnego obejścia centrum miasta).

5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

Ustala się realizację perspektywicznych potrzeb miasta i gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę w oparciu o funkcjonowanie 3 systemów wodociągów zbiorowych, bazujących na istniejących ujęciach wód podziemnych:

- stacja uzdatniania wody (SUW) w Nowogrodźcu zasilana z ujęć nad Kwisą zaopatrywać będzie miasto oraz wsie Milików i Gościszów, dobowe zapotrzebowanie wody określa się na ok. 1650 m³;
- SUW „Parzyce” obsługiwać będzie, oprócz części miasta oraz wsi Zabłocie, Parzyce, Zebrzydowa i Nowa Wieś, wieś Kierzno oraz Czerną (po likwidacji SUW Czerna), perspektywiczne zapotrzebowanie wody dla tych miejscowości wyniesie ok. 885 m³/d;
- SUW „Godzieszów – Wykroty” obsługująca Godzieszów, Wykroty, Zagajnik i SSE w Wykrotach, zaopatrywać będzie również Gierałtów, dobowe zapotrzebowanie wody w perspektywie szacuje się na ok. 720 m³.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Rozwiązania w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych bazowano do tej pory przy założeniu wybudowania 7 systemów sieci kanalizacyjnych:

- 1) *istniejąca oczyszczalnia ścieków w Nowogrodźcu o przepustowości 2000 m³/d przyjmie ścieki ze wsi Milików i Gościszów;*
- 2) *proj. oczyszczalnia ścieków w Kierznie obsłuży wsie Zebrzydowa, Nowa Wieś, Parzyce i Kierzno;*
- 3) *proj. oczyszczalnia ścieków we wsi Zagajnik przyjmie ścieki ze wsi Wykroty i Zagajnik;*
- 4) *proj. oczyszczalnia ścieków we wsi Czerna (Stary Gaj);*

- 5) wieś Godzieszków z lokalną proj. oczyszczalnią ścieków;
- 6) wieś Gierałtów z lokalną proj. oczyszczalnią ścieków;
- 7) proj. lokalna oczyszczalnia ścieków we wsi Zabłocie obsłuży wieś wraz z przyległymi koloniami.

Podtrzymując zasadę wyposażenia wszystkich terenów zainwestowania gminy w grupowe systemy kanalizacji, w II wariantie dopuszcza się realizację 2 układów odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) układ I oparty na miejskiej oczyszczalni ścieków, która zostanie poddana modernizacji, zaś jej przepustowość przyjęto na ok. 1600 m³/d, obsługiwać będzie oprócz miasta (ok. 800 m³/d) wsie Gościszów (230 m³/d), Milików (180 m³/d), Gierałtów (170 m³/d), Parzyce (100 m³/d) i Zabłocie (40 m³/d);
- 2) układ II oparty na proj. oczyszczalni w Zagajniku o przepustowości ok. 1000 m³/d, do której odprowadzane będą ścieki z Godzieszowa (100 m³/d), Wykrotów (260 m³/d), Czernej (160 m³/d), Zebrzydowej (240 m³/d), Nowej Wsi (110 m³/d), Kierzna (40 m³/d) i Zagajnika (20 m³/d),

którego sprawność i efektywność uzależnia się od rozważenia jego wsparcia układem III opartym na proj. oczyszczalni w Nowej Wsi lub Kierźnie¹⁾.

Rozwiązania w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych bazowano do tej pory przy założeniu wybudowania 7 systemów sieci kanalizacyjnych, obsługiwanych przez istniejącą oczyszczalnię ścieków w Nowogrodźcu o przepustowości 2000 m³/d, która miała przyjąć ścieki ze wsi Milików i Gościszów oraz 6 oczyszczalni lokalnych w Kierźnie, która miałaby obsłużyć wsie Zebrzydowa, Nowa Wieś, Parzyce i Kierzno, we wsi Zagajnik, która miałaby przyjąć ścieki ze wsi Wykroty i Zagajnik, we wsi Czerna (Stary Gaj), Godzieszków, Gierałtów i Zabłocie.

Podtrzymując zasadę wyposażenia wszystkich terenów zainwestowania gminy w grupowe systemy kanalizacji, w II wariantie dopuszczało się realizację 2 układów odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- układ I oparty na miejskiej oczyszczalni ścieków, która miałaby być poddana modernizacji, zaś jej przepustowość przyjęto na ok. 1600 m³/d, obsługiwałaby oprócz miasta (ok. 800 m³/d) wsie Gościszów (230 m³/d), Milików (180 m³/d), Gierałtów (170 m³/d), Parzyce (100 m³/d) i Zabłocie (40 m³/d);**
- układ II oparty na proj. oczyszczalni w Zagajniku o przepustowości ok. 1000 m³/d, do której odprowadzane byłyby ścieki z Godzieszowa (100 m³/d), Wykrotów (260 m³/d), Czernej (160 m³/d), Zebrzydowej (240 m³/d), Nowej Wsi (110 m³/d), Kierzna (40 m³/d) i Zagajnika (20 m³/d),**
- którego sprawność i efektywność uzależniało się od rozważenia jego wsparcia dodatkowym układem opartym na proj. oczyszczalni w Kierźnie¹⁾.**

Na podstawie Koncepcji rozwiązania gospodarki ściekowej w gminie Nowogrodziec, opracowanej przez Instytut Zarządzania i Samorządności we Wrocławiu w kwietniu 2006 r. Rada Miejska w Nowogrodźcu uchwałą nr XLVIII/359/06 z dnia 22 maja 2006 r. dokonała wyboru wariantu pełnego skanalizowania obszaru gminy w oparciu o projektowaną gminną oczyszczalnię ścieków we wsi Kierzno.¹⁾²⁾

Na podstawie projektu pn. „Rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Nowogrodziec”, opracowanej przez firmę ESKO Przedsiębiorstwo Inżynierii Środowiska w 2007 r. Rada Miejska w Nowogrodźcu uchwałą nr XXIV/166/08 z dnia 05 lutego 2008 r. przyjęła wariant skanalizowania części obszaru gminy w I etapie w oparciu o miejską oczyszczalnię ścieków w Nowogrodźcu, w II – docelowego pełnego skanalizowania obszaru gminy²⁾.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Polityka przestrzenna dot. systemów zaopatrzenia w energię elektryczną polega na:

- uwzględnieniu interesów państwa w zapewnieniu ciągłości i pewności zasilania krajowego systemu elektroenergetycznego,
- zabezpieczeniu interesów gminy w zapewnieniu zapotrzebowania na energię elektryczną, **w tym z wykorzystaniem energii z odnawialnych źródeł, jak elektrownie wodne, turbiny wiatrowe, energia słoneczna²⁾.**

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

w zakresie przesyłowych sieci elektroenergetycznych:

- *ustala się nowy przebieg linii elektroenergetycznej NN 400 kV relacji Mikułowa-Czarna wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach) stanowiącym strefę oddziaływania tej linii zamykającą się w granicach korytarza niebudowlanego, wyznaczonego na rysunku studium; istniejąca linia elektroenergetyczna 400 kV zostanie zlikwidowana po wybudowaniu nowej linii - dotychczasowy przewidywany przebieg nowej linii elektroenergetycznej 400 kV ulega unieważnieniu,*
- adaptację linii WN 220 kV D 201/202 relacji Mikułowa – Polkowice – 2-torowa – przebieg przez miasto i wieś Zabłocie,
- D 203/204 relacji Mikułowa – Świebodzice – 2-torowa – przebieg przez południową część wsi Gościszów (z dopuszczeniem budowy linii 400 kV po trasie istniejącej),
- D-221 relacji Mikułowa – Leśniów – przebieg przez Godzieszków i Jeleniów,
- dopuszcza się przebudowę pozostałych linii 220 kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe;

w zakresie sieci dystrybucyjnej o napięciu 110 kV:

- adaptację linii S-302 relacji Mikułowa – Bolesławiec – 2-torowa – przebieg przez miasto, z odgałęzieniem na Węglińiec (S-339),
- S 303/304 relacji Mikułowa – Leśniów – przebieg przez miasto i Milików,
- S-307 relacji Mikułowa – Świebodzice – przebieg przez południową część wsi Gościszów.

w zakresie sieci dystrybucyjnej obsługującej tereny zainwestowania gminy:

- adaptację istn. systemu linii 20 kV i stacji transformatorowych, z możliwością jego rozbudowy i zaleceniem realizacji w obrębie terenów istn. i proj. zainwestowania linii 20 kV jako linii kablowych, wymaga się kablowania istn. linii 20 kV na odcinkach kolidujących z proj. zainwestowaniem.

4. Zaopatrzenie w gaz

Podstawowym celem działań w zakresie zaopatrzenia miasta i gminy w gaz jest stworzenie warunków do gazyfikacji terenów zainwestowania.

W zakresie obiektów, urządzeń oraz sieci przesyłowych gazu zlokalizowanych na terenie gminy przewiduje się ich pełną adaptację. Dotyczy to odcinków sieci tranzytowych wysokiego, podwyższonego średniego oraz średniego ciśnienia o średnicach DN 500, DN 300, DN 200 oraz podwyższonego średniego ciśnienia DN 250, a także urządzeń i obiektów tłoczni gazu „Jeleniów” w Wykrotach, węzła Jeleniów i stacji redukcyjno-pomiarowej I^o w Nowogrodźcu - Zabłociu.

Dla istniejących gazociągów wyznaczono strefy ochronne od 20 do 50 m w zależności od średnicy i ciśnienia, natomiast dla proj. gazociągów: 6,0-metrową strefę kontrolowaną.

Przewiduje się następujące zadania inwestycyjne na obszarze gminy Nowogrodzic:

- **rozbudowa tłoczni Jeleniów (w tym powiększenie terenu pod lokalizację tłoczni),**
- **budowa gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Węzeł Jeleniów – Tłocznia Jeleniów o ciśnieniu roboczym 8,4MPa, którego przebieg planowany jest wzdłuż istniejącego gazociągu w/c DN 300 PN 6,3 MPa (w jego bezpośredniej bliskości),**
- **budowa gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Tłocznia Jeleniów – Dziwiszów o ciśnieniu roboczym 8,4MPa, którego przebieg planowany jest wzdłuż istniejących gazociągów w/c DN 300 PN 6,3 MPa oraz podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1,6 MPa (w ich bezpośredniej bliskości)²⁾.**

Dla stref ochronnych i kontrolowanych od gazociągów ustala się następujące zasady zagospodarowywania terenów:

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
- obowiązek swobodnego dojazdu do gazociągów i przemieszczania się wzdłuż nich;
- dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą gazociągu;
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m;
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości podczas eksploatacji.

5. Gospodarka odpadami

Dotychczasowy system gospodarki odpadami, oparty o składowisko w Nowogrodźcu, zastępuje powiatowe składowisko odpadów w Trzebieniu (gmina Bolesławiec) lub inne wskazane w powiatowym programie gospodarki odpadami.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- Ustala się potrzebę - w powiązaniu z tworzonymi programami społeczno-gospodarczego rozwoju oraz wieloletnimi planami inwestycyjnymi dla gminy – konkretyzacji operacyjnych list inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym wraz z ustaleniami dotyczącymi kolejności ich realizacji i określeniem możliwych źródeł finansowania. Mogą one być wykorzystywane do konstruowania kolejnych budżetów gminy oraz rezerwowania środków dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
- Prowadzenie przez gminę aktywnej strategii realizacyjnej dotyczy zarówno przedsięwzięć związanych z realizacją celów publicznych, finansowanych z budżetu gminy lub organów rządowych i sterowanych przez gminę, jak i realizacji przedsięwzięć finansowanych ze środków własnych innych podmiotów, koordynowanych przez gminę; ich realizacja w znacznej części przypadków może być uwarunkowana podjęciem wspólnych działań inwestycyjnych.
- Ustala się listę następujących przedsięwzięć, służących realizacji celów publicznych lokalnych, dla realizacji których wskazano obszary w studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
 - modernizacja dróg powiatowych,
 - modernizacja dróg gminnych,
 - realizacja systemu ścieżek i szlaków rowerowych,
 - budowa systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - budowa systemu zaopatrzenia w gaz,
 - budowa cmentarza komunalnego w Nowogrodźcu,
 - rozbudowa szkoły w Nowogrodźcu.
- Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wskazuje się tereny pod budownictwa mieszkaniowe. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich miejscowości wyznaczają stosowne tereny budowlane.
- W uzasadnionych przypadkach należy opracowywać programy branżowe, koordynujące przedsięwzięcia gminy i innych inwestorów w zakresie realizacji szczególnych zadań (np. program gospodarki ściekowej, program gazyfikacji itp.).

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Ustala się listę następujących przedsięwzięć, służących realizacji celów publicznych ponadlokalnych:

- 1) budowę odcinka autostrady A-4 wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) budowę obwodnicy Zebrzydowej w ciągu drogi krajowej nr 94,
- 3) *modernizację drogi wojewódzkiej nr 357 (wraz z realizacją w ciągu tej drogi obejścia miasta Nowogrodźca⁵⁾,*
- 4) modernizację linii kolejowej Wrocław – Zgorzelec nr 282 E-30,
- 5) budowa nowej linii *elektroenergetycznej* NN 400 kV przez obręb Gościszów,
- 6) rozwój Specjalnej Strefy Ekonomicznej i Strefy Aktywności Gospodarczej w Wykrotach,
- 7) realizację programu zwiększania lesistości gminy.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego zasygnalizowano potrzebę uwzględnienia szeregu przedsięwzięć o charakterze ponadlokalnym, większość z nich nie została skonkretyzowana lub podtrzymana w programach branżowych, nie znalazła się też na liście odpowiednich zadań rządowych i samorządu wojewódzkiego.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa 4 sytuacje, kiedy powstaje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) jeśli przepisy odrębne tak stanowią; dotyczy to takich ustaw, które nakładają na gminę obowiązek sporządzania planu dla określonego ustawą obszaru (np. terenu górniczego),
- 2) dla obszaru wymagającego scaleń i podziału nieruchomości,
- 3) dla obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- 4) dla obszarów przestrzeni publicznej.

Tak sformułowane cele i funkcje planu oraz nakazy ustawy pozwalają na określenie potrzeb w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ gmina posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone dla obszaru miasta i wszystkich miejscowości w granicach ich obecnego i projektowanego zainwestowania, nie zachodzi generalnie potrzeba sporządzania planów dla większych obszarów.

Na podstawie art. 10, ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 53 ustawy z 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „Wykroty”, „Odrzychów” i „Maria III-I” w Nowogrodźcu. **Dla terenu górniczego „Maria III-I” w Nowogrodźcu sporządzono w 2008 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego²⁾.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego należy opracować w skali 1:2000, zgodnie z wymogami art. 53 Prawa geologicznego i górniczego. W planie tym ustalenia wymaga zasięg terenów chronionych przy uwzględnieniu projektowanych kierunków rozwoju gminy, wymogów ochrony środowiska, uwarunkowań wynikających z istniejących i projektowanych przebiegów sieci infrastruktury technicznej i ciągów komunikacyjnych.

W studium nie wyznacza się innych obszarów, o których mowa w cytowanym art. 10 w/w ustawy, więc nie powstaje obowiązek sporządzenia tych planów.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Głównym celem sporządzenia planów jest stworzenie podstaw do kompleksowego kształtowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy w sposób zapewniający warunki do poprawy jakości życia mieszkańców, zachowania równowagi przyrodniczej, ochrony dóbr kultury oraz prowadzenia lokalnej polityki gospodarczej.

Bezpośrednim celem planu jest sformułowanie szczegółowych zasad polityki przestrzennej w zakresie:

- prowadzenia działalności inwestycyjnej i modernizacyjnej,
- realizacji budownictwa mieszkaniowego, towarzyszącego usługowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- gospodarki gruntami oraz organizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W tym kontekście za podstawową funkcję planu należy uznać funkcję regulacyjną, za pomocniczą – funkcję promocyjną.

W ramach funkcji regulacyjnej polegającej na określeniu zasad „zachowania się w przestrzeni” określono ramy i warunki działalności w obrębie obszaru objętego planem, przy wykorzystaniu instrumentów prawnych i ekonomicznych.

W ramach funkcji promocyjnej można wyodrębnić funkcje:

- inspiracyjną i stymulacyjną – ich rola polega na tworzeniu zachęt i przeszkód, mających na celu ukierunkowanie działań podmiotów gospodarujących – przedstawienie ofert, wskazywanie możliwości i szans, przy wykorzystaniu określonych mechanizmów ekonomicznych, prawnych i administracyjnych,
- informacyjną – jej rola polega na gromadzeniu i przygotowaniu dla uczestników życia społecznego i gospodarczego informacji o przesłankach warunkujących użytkowanie i działalność w przestrzeni, a także określaniu problemów wymagających rozwiązań na szczeblu ponadlokalnym.

W I edycji studium z 1996 r. ustalono potrzebę opracowania następujących rodzajów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- plany wszystkich terenów istn. i proj. zainwestowania w problematyce pozwalającej na realizację rozproszonych zadań zaspokajających lokalne i niektóre ponadlokalne cele publiczne oraz realizację budownictwa mieszkaniowo-usługowego,
- plan terenu górniczego „Maria III-I”,
- plany zespołów istniejącej i projektowanej zabudowy, koordynujące działania wielu inwestorów, szczegółowo określające charakter zabudowy, koordynujące realizację

inwestycji sieciowych, formułujące wymagania dot. rewaloryzacji poszczególnych obiektów oraz sposoby zagospodarowania przestrzeni publicznych,

- plany dla realizacji wybranych szczególnie inwestycji ponadlokalnych celów publicznych.

W przypadku stwierdzenia konieczności szczegółowego koordynowania i regulowania działań inwestycyjnych przez władze gminy na niektórych obszarach, np. o szczególnej wartości lub skomplikowanych uwarunkowaniach, należy sukcesywnie opracowywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w skalach 1:2000, 1:1 000 w problematyce określonej w art. 15, ust. 1 pkt. 2 oraz w zależności od potrzeb – w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W miarę konkretyzacji przewidywanych przedsięwzięć inwestycyjnych, postuluje się nadal sporządzenie (w dokładniejszej skali i problematyce zbliżonej do dotychczasowych planów szczegółowych) miejscowych planów dla następujących obszarów:

- projektowana obwodnica m. Nowogrodźca (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 357)⁵⁾,
- Stare Miasto w Nowogrodźcu,
- tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania Zebrzydowej w rejonie drogi krajowej nr 94 i proj. obwodnicy,
- **obszary lokalizacji turbin wiatrowych²⁾,**
- *planowanej, w nowym przebiegu, linii elektroenergetycznej NN 400 kV relacji Mikułowa – Czarna.*

Nie wyklucza się potrzeby sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla mniejszych obszarów, dla których nin. zmiana studium ustala inne przeznaczenie niż dotychczasowe studium.

W odleglejszej przyszłości może wystąpić potrzeba opracowania planu w skali 1:2000 lub dokładniejszej dla terenów:

- proj. zainwestowania w południowej części wsi Wykroty (zespół produkcyjno-usługowy),
- zespołu usługowego w rejonie skrzyżowania drogi nr 94 i nr 296 w Jeleniowie (węzeł „Godzieszów”).

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Polityka przestrzenna na terenach otwartych gminy, na które składają się:

- tereny leśne i przeznaczone do zalesienia – obejmujące tereny obecnie pokryte lasem w administracji państwowej, władaniu komunalnym i prywatnym,
- tereny użytków rolnych – obejmujące tereny niezainwestowane, przeznaczone do użytkowania rolniczego o zdecydowanej przewadze użytków ornych,
- tereny trwałych użytków zielonych i wód otwartych – obejmujące niezainwestowane tereny łąkowo-pastwiskowe przeznaczone do użytkowania rolniczego oraz tereny cieków wodnych, stawów i ich otoczenia, lokalnych zadrzewień, obrzeża lasów itp.,

polega na ochronie kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rolniczym wykorzystaniu terenów stosownie do ich predyspozycji, wartości przyrodniczych i krajobrazowych kompleksów leśnych i innych komponentów środowiska przyrodniczego oraz określeniu zasad ograniczonego użytkowania w stosunku do wybranych terenów.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych:

1) tereny rolne

- ochronie podlegają: rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znaczącym udziałem gospodarki polowej,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków oraz zabezpieczenie koryt przed erozją przez zabudowę roślinną,
- trwałe użytki zielone położone wzdłuż cieków wodnych przeznacza się do trwałej adaptacji oraz wprowadza zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej;
- utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie (konieczne nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, niezbędne przebiegi magistrali kanalizacyjnych itp.).

2) tereny lasów

- istniejące lasy są lasami ochronnymi wodo- i glebochronnymi; w prowadzeniu gospodarki leśnej powinno się zachować następujące zasady:
- racjonalne pozyskiwanie drewna i odnawianie drzewostanów,
- przebudowa drzewostanów o składzie gatunkowym niezgodnym z siedliskiem,

- wskazuje się granicę rolno-leśną, proponuje się zalesienie wskazanych terenów, powinno to dotyczyć zwłaszcza stromych stoków, terenów zagrożonych erozją i obrzeży lasów,
- ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- tereny leśne mogą być wykorzystane dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - ruch turystyczny pieszy powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach, z dopuszczeniem swobodnej penetracji terenu,
 - ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras, w tym śródleśnych,
 - dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku,
- dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki leśnej, wodnej i rolniczej,
- utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie (np. konieczne nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych),
- rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej, wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

3) tereny pozostałe

- utrzymanie bądź wprowadzenie powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych tylko na terenach wskazanych przy spełnieniu następujących wymogów:
 - prowadzenie eksploatacji warunkuje się rozwiązaniem problemów transportu, z przyjęciem zasady zminimalizowania jego uciążliwości,
 - otoczenie terenu eksploatacji powinno być urządzone w sposób minimalizujący uciążliwość prowadzonej działalności, w tym jej ujemny wpływ na wartości krajobrazowe terenu,
 - po zakończeniu eksploatacji tereny muszą być poddane rekultywacji w kierunku leśnym bądź wodno-leśnym z dopuszczeniem możliwości jej rekreacyjnego wykorzystania.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- 11.1. Na rysunku studium wskazano obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$ (woda stuletnia lub największa powódź historyczna zbliżona do $Q_{1\%}$). Są to przede wszystkim obszary od rzeki Kwisy i jej dopływów mieszczące się w zasadzie w obrębie tzw. terasy zalewowej Kwisy, jako obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią (służące przepuszczeniu wód powodziowych),
Drugim obszarem zagrożonym wodami powodziowymi (wskutek nagłych roztopów lub gwałtownych opadów deszczu) jest dolinka Iwisy i Sowinki.
- 11.2. Na obszarze miasta i gminy Nowogrodziec nie wyznacza się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
W wyniku prowadzonej działalności górniczej lokalnie mogą powstać zjawiska zbliżone do omawianych na zboczach zwałowisk lub wyrobisk.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Wyznacza się następujące obszary i obiekty, których ochrona wymaga stosowania filarów ochronnych:

- w złożu „Zebrzydowa” – dla ochrony przebiegających w sąsiedztwie linii kolejowych oraz nasypu proj. autostrady,
- w złożu „Maria III” – dla ochrony płynącej w sąsiedztwie rzeki Czarna Wlk.,
- w złożu „Bolko I” (aktualnie nieeksploatowanym) – dla ochrony szybu kopalni oraz głównych obiektów produkcyjnych,
- w złożu „Wykroty” – korytarze istniejących gazociągu, wodociągu i napowietrznej linii elektroenergetycznej.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze miasta i gminy nie wyznacza się obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 13 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

14.1. Wyznacza się następujące obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji:

- Starego Miasta w Nowogrodźcu,
- *rejonu projektowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 357⁵⁾*,
- zespołów pałacowo-parkowych w Gierałtowie, Gościszowie, Wykrotach,
- zespołów produkcyjno – magazynowych d. ośrodków produkcji rolniczej, m.in. w Godzieszowie,
- zespołu istn. i proj. zabudowy mieszkaniowej w Milikowie przy granicy z miastem, zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie stacji kolejowej w Zebrzydowej.

14.2. Wyznacza się następujące obszary wymagające rekultywacji:

- tereny powierzchniowej eksploatacji górniczej wskazane na rys. nr 2 studium,
- tereny dawnych wyrobisk i dzikich wysypisk śmieci **oraz składowiska odpadów w Nowogrodźcu²⁾**.

14a. OBSZARY ZDEGRADOWANE⁷⁾

Na obszarach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.⁷⁾

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Granice terenów zamkniętych stanowią granice własności PKP następujących linii kolejowych:

- nr 282 E – 30 relacji Wrocław – Zgorzelec,
- nr 279 relacji Lubań – Węgliniec,
- relacji Lwówek – Osiecznica,

dla których nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

16. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM⁷⁾

Obszary objęte zmianą studium nie stanowią obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.⁷⁾

17. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kV⁷⁾

Na obszarach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kV.⁷⁾

18. OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ LOKALIZOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m² ⁷⁾

Na obszarach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów, na których mogą być lokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².⁷⁾

19. INNE OBSZARY PROBLEMOWE

Na obszarze miasta i gminy nie określa się obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 16 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

20. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- Dla monitorowania realizacji polityki przestrzennej i stworzenia dostępnego zbioru informacji dotyczących gospodarki przestrzennej gminy ustala się potrzebę rozpoczęcia prac nad tworzeniem numerycznych, wzajemnie powiązanych baz danych, obejmujących między innymi problematykę:
 - ewidencji gruntów i budynków,
 - ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - rejestrów zobowiązań prawnych Urzędu Miejskiego i Starostwa Powiatowego,
 - inwentaryzacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- Ustala się następujące zasady gospodarki gruntami na obszarze miasta i gminy:
 - tworzenie zasobów mienia komunalnego na cele mieszkaniowe, usługowe i cele publiczne,
 - tworzenie korzystnych warunków do inwestowania, w tym w drodze wprowadzania okresowych ulg podatkowych dla inwestorów na obszarach wskazanych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- W „Strategii rozwoju gminy” i konstruowaniu wieloletnich planów rozwoju gminy ustala się konieczność uwzględnienia celów i kierunków polityki przestrzennej gminy.
- Ustalenia „Studium...” i informacje zawarte w jego dokumentacji winny być wykorzystywane dla promocji gminy lub poszczególnych planowanych przedsięwzięć. Sformułowana w studium polityka przestrzenna winna stanowić podstawę dla opracowywania informacji i ofert, kierowanych do mieszkańców gminy, potencjalnych inwestorów spoza gminy oraz gestorów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

• Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowogrodziec, uchwalonego uchwałą nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 30.01.1996, zmienionego uchwałą nr XLI/305/05 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 25.11.2005 i uchwałami późniejszymi, zmieniającymi studium w określonym zakresie.

Za podstawowe przesłanki uzasadniające zmiany studium uznano:

- konieczność uzupełnienia studium o szereg pojedynczych ustaleń oraz uwzględnienia złożonych wniosków inwestycyjnych,
 - konieczność zmodyfikowania ustaleń studium w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zwłaszcza gospodarki wodno-ściekowej,
 - konieczność doprowadzenia do zgodności rozwiązań planów oraz proj. planów ze studium, zwłaszcza uwzględnienie powiększającej się SSE w Wykrotach oraz projektowanej obwodnicy miasta Nowogrodźca₅),
 - konieczność wyznaczenia nowych obszarów aktywności gospodarczych oraz lokalizacji nowych funkcji.
- Określając kierunki zagospodarowania przestrzennego wprowadzono następujące główne zmiany:
- skorygowano granice projektowanego zainwestowania poprzez powiększenie terenów zainwestowania lub zmianę niektórych funkcji, zwłaszcza w mieście oraz wyznaczenie nowych lokalizacji pod funkcje mieszkaniowe, produkcyjno-usługowe i inwestycje celu publicznego o znaczeniu gminnym lub ponadlokalnym,
 - uwzględniono zmiany realizowanych obecnie zadań i rozwiązań w systemach infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
 - dostosowano ustalenia dot. układu komunikacyjnego do zmian wynikających z przepisów prawa powszechnego oraz będących konsekwencją zmian w systemie obsługi komunikacyjnej,
 - poddano weryfikacji i uściśleniu ustalenia dot. chronionych obiektów i obszarów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - określono inne kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta i gminy zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie podjęcia opracowania zmiany studium i przyjętych rozwiązań dla linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Mikułowa - Czarna

Opracowanie przedmiotowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogrodziec wynika z określenia nowych obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – krajowym. Inwestycja budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Mikułowa – Czarna wpisuje się w plany modernizacji krajowej sieci elektroenergetycznej. Dodatkowo stanowić będzie łącznik między połączeniami transgranicznymi z Litwą i Niemcami.

Projektowany nowy przebieg linii jest korzystniejszy dla gminy ponieważ nie przecina terenów zabudowanych, poprowadzony został przez tereny rolnicze i leśne wyłączone z zabudowy.

Synteza ustaleń projektu zmiany studium dla linii 400 kV elektroenergetycznej 400 kV relacji Mikułowa - Czarna

W niniejszej zmianie studium określono kierunki zmian systemu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej poprzez wprowadzenie nowego przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Mikułowa – Czarna wraz z tzw. pasem technologicznym o szerokości 70 m.

ANEKS

1. SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA STUDIUM

- Uchwalenie studium stanowi o wywiązaniu się przez gminę z obowiązku ustawowego, polegającego na sformułowaniu lokalnej polityki przestrzennej i ujęciu jej w wymaganym ustawą akcie planistycznym. W studium dokonuje się rozmieszczenia na terenie gminy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, oraz w szerszym zakresie – adaptacji do warunków lokalnych ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Pomimo niewątpliwego oddziaływania ustaleń studium na sytuację właścicieli (użytkowników wieczystych) nie przewiduje się odpowiedzialności odszkodowawczej gminy, takiej jak w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia studium, właściciele muszą oczekiwać na uchwalenie planu miejscowego, aby móc dochodzić rekompensaty na zasadach określonych w art. 36-37 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W pewnych przypadkach ustalenia studium mogą spowodować trwałe obniżenie wartości nieruchomości – tak jak w sytuacji obszarów wyłączonych spod zabudowy lub przeznaczonych w studium na cele rolne lub leśne.
- Studium, nie będąc aktem prawa powszechnie obowiązującego, nie może stanowić podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych. Nie można powoływać się na jego ustalenia w decyzjach administracyjnych rozstrzygających sprawy ustalenia warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Najważniejszym skutkiem prawnym uchwalenia studium jest dokonanie wiążących dla planowania miejscowego ustaleń w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania, wskazania obszarów wyłączonych spod zabudowy, wstępnych lokalizacji (w formie rozmieszczenia) infrastruktury i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, form ochrony zabytków przewidzianych w przepisach szczególnych do ustanowienia w studium oraz obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
Zasadniczym środkiem prawnym realizacji ustaleń studium jest uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym kwalifikacja obszarów przeznaczonych do objęcia planami następuje w samym studium.
- Studium jest aktem kierownictwa wewnętrznego i jako takie stanowi podstawę do realizacji polityki przestrzennej gminy. Zasada władztwa planistycznego gminy nie może jednak doznawać ograniczeń w przypadku braku przeznaczenia w studium obszarów do objęcia planami miejscowymi. Gmina ma zatem prawo uchylać plany nie tylko na obszarach wskazanych w studium.

2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA I GMINY NOWOGRODZIEC

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **miasta Nowogrodziec** - uchwała nr XXI/225/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (Dz. Urz. Woj. Jelen. z 1996 r. nr 52, poz. 104)
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych **gminy Nowogrodziec** - uchwała nr XXI/226/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (Dz. Urz. Woj. Jelen. z 1996 r. nr 52, poz. 105)
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Czerna** - uchwała nr XXI/227/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 106)
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Gieraltów** - uchwała nr XXI/228/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 107)
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Godzieszów** - uchwała nr XXI/229/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 108)
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Gościszów** - uchwała nr XXI/230/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 109)
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Kieržno** - uchwała nr XXI/231/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 110)
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Milików** - uchwała nr XXI/232/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 111)
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Nowa Wieś** - uchwała nr XXI/233/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 112)
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Parzyce** - uchwała nr XXI/234/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 113)
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Wykroty** - uchwała nr XXI/235/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 114)
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Zabłocie i kolonii** - uchwała nr XXI/236/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 115)
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Zagajnik** - uchwała nr XXI/237/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 116)
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsí Zebrzydowa** - uchwała nr XXI/238/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 18.09.1996 (D.U.W.J. z 1996 r. nr 52, poz. 117)
15. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wykroty (**usługi oświaty**) - uchwała nr VII/69/99 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 16.06.1999 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 1999 r. nr 21, poz. 954)
16. Zmiana miejscowego planu zagosp. przestrzennego wsi Wykroty i miejscowego planu terenów otwartych gminy (**teren SSE i SAG**) - uchwała nr VII/70/99 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 16.06.1999 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 1999 r. nr 21, poz. 955)
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru **kopalni** w obrębie Czerna - uchwała nr XXVII/228/04 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 26.11.2004 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. nr 23, poz. 527)
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod modernizację **kolei** w obrębie wsi Zebrzydowa, Nowa - uchwała nr XXXIII/273/05 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 17.06.2005 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. nr 106, poz. 2290)

19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **zespołu produkcyjnego „Za torami”** w obrębie Wykroty - uchwała nr XLIII/326/05 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 30.12.2005 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2006 r. nr 76, poz. 1215)
20. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca dot. **proj. cmentarza komunalnego** - uchwała nr XLVII/353/06 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 27.04.2006 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2006 r. nr 131, poz. 2051)
21. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca dot. **zespołu rekreacyjnego** w rej. ul.ul. Asnyka-Mickiewicza - uchwała nr XLVII/354/06 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 27.04.2006 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2006 r. nr 137, poz. 2103)
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Czerna związanych z **obsługą autostrady A-4** - uchwała nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 27.04.2007 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r. nr 137, poz. 1787)
23. Zmiana miejscowego planu zagospodar. przestrzennego wsi **Kierzno** dot. lokalizacji **oczyszczalni ścieków** - uchwała nr XVII/144/07 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 19.09.2007 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r. nr 264, poz. 3077)
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu górniczego „Maria III-I”** i d. obszaru górniczego „Maria III” - uchwała nr XLVII/354/06 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 28.03.2008 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 128, poz. 1509)
25. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Wykroty** w gminie Nowogrodziec - uchwała nr XXXIX/263/08 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 30.12.2008 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 12, poz. 564)
26. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Milików** w gminie Nowogrodziec - uchwała nr XXXIX/264/08 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 30.12.2008 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 12, poz. 565)
27. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Gierałtów** w gminie Nowogrodziec - uchwała nr XLIV/314/09 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 12.05.2009 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 112, poz. 2300)
28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu górniczego „Wykroty I”** w gminie Nowogrodziec - uchwała nr XLIV/315/09 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 12.05.2009 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 112, poz. 2301)
29. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wykroty dot. **łocznii gazu „Jeleniów”** - uchwała nr L/358/09 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 30.09.2009 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 193, poz. 3382)
30. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca dot. **działki nr 54** - uchwała nr L/355/09 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 30.09.2009 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 209, poz. 3839)
31. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca dot. **rejonu ul.ul. Nowogrodzkiej - Polnej** - uchwała nr LXI/417/10 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 31.05.2010 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 125, poz. 1910)
32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w **obrębie Zebrzydowa** - uchwała nr LXVIII/469/10 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 04.11.2010 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 250, poz. 4200)
33. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrz. **miasta Nowogrodźca**, dot. **małej elektrowni wodnej na Kwisie** - uchwała nr IV/11/10 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 15.12.2010 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 38, poz. 490)
34. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrz. **miasta Nowogrodźca**, dot. **połudn. części miasta w rej. ul. Asnyka** - uchwała nr XX/145/12 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 28.03.2012 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 1542)
35. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrz. **m. Nowogrodźca**, dot. **obszaru zainwest. rej. ul. Odrzychowskiej** - uchwała nr XXVII/190/12 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 31.10.2012 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 943)
36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **małej elektrowni wodnej** - uchwała nr XXX/245/13 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 21.02.2013

- | | | |
|-----|--|--|
| | na rzece Kwisie w rej. wsi Zebrzydowa i Parzyce | (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 2365) |
| 37. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | uchwała nr XLIX/368/14 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 06.06.2014 |
| 38. | wsi Godzieszków
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2800)
uchwała nr IX/49/15 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 23.04.2015 |
| 39. | wsi Godzieszków (2)
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Parzyce | (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 1982)
uchwała nr XVIII/120/15 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 14 grudnia 2015
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 361) |

3. ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH

Opracowania planistyczne o zasięgu regionalnym:

- Plan zagospodarowania przestrzennego woj. dolnośląskiego, uchwała nr XLVIII/873/2002 Sejmiku Woj. Dolnośląskiego z dn. 30.08.2002 (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z 2003 r. nr 4, poz. 100) oraz projekt planu z 2011 r.

Dokumentacje dot. środowiska:

- Inwentaryzacja przyrodnicza gminy Nowogrodziec, „Fulica”, 1998,
- Aktualizacja inwentaryzacji złóż surowców mineralnych... ”Przedsiębiorstwo Geologiczne „Proxima” Wrocław, 1997.
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Nowogrodziec, Zakład Ochrony Środowiska „Decybel” Jelenia Góra, 2010.
- Raporty o stanie środowiska w woj. dolnośląskim w latach 2007-2012.

Publikacje:

- Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego, Uniwersytet Wrocławski, PAN O/Wrocław, 1997,
- Mapa geologiczno-gospodarcza, arkusz Nowogrodziec, PIG Warszawa, 1999,
- Mapa sozologiczna Polski, arkusz Nowogrodziec, GUGK, 1998,
- Koncepcja wdrażania krajowej sieci ekologicznej, ECONET-POLSKA, IUCN Warszawa 1995.
- Wyniki Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002, Podstawowe informacje dla gminy Nowogrodziec, Urząd Statystyczny we Wrocławiu 2003.

Pozostałe opracowania:

- Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w celu stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy i miasta Nowogrodziec, BUiA Jelenia Góra, wrzesień 2010 (uchwały nr LXVII/466 i 467/10 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 04.11.2010).

- Strategia rozwoju gminy Nowogrodziec na lata 2011-2020.
- „Rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Nowogrodziec”, ESKO Przedsiębiorstwo Inżynierii Środowiska, Zielona Góra, 2007.
- Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Nowogrodziec na lata 2009-12 z perspektywą na lata 2013-16, uchwała nr XII/80/11 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 11.08.2011.
- Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy, WARR Wrocław, 2007.

4. WYKAZ OBIEKTÓW O WALORACH KULTUROWYCH

I. CZERNA

1. kościół, mur. k. XIX w.
2. kaplica mur. 1 ćw. XX w.
3. bud. mieszk. nr 10, mur. pocz. XX w.
4. bud. mieszk.-gosp. nr 18a, mur. 3 ćw. XIX w.
5. bud. mieszk.-gosp. nr 19, mur. 2 ćw. XIX w.
6. bud. mieszk.-gosp. nr 21, mur. 4 ćw. XIX w.
7. bud. mieszk. nr 43, mur. pocz. XX w.
8. bud. mieszk. nr 44, mur. 1 ćw. XX w.
9. bud. mieszk. nr 46, mur. 4 ćw. XIX w.
10. bud. mieszk. nr 48, mur. 3 ćw. XIX w.
11. bud. mieszk.-gosp. nr 49, mur. 2 ćw. XIX w.
12. bud. mieszk. nr 54, mur. pocz. XX w.
13. bud. mieszk. nr 58, mur. 3 ćw. XIX w.
14. bud. mieszk. 124, mur. pocz. XX w.
15. bud. mieszk. nr 125 /dawna szkoła/, mur. pocz. XX w. –
16. bud. mieszk. nr 131, mur. 4 ćw. XIX w.
17. budynek mieszk. i stodoła nr 174, mur. koń. XIX w.
18. bud. mieszk. nr 178, mur. 2 ćw. XX w.
19. bud. mieszk. nr 179, mur. koń. XIX w.
20. bud. mieszk. nr 183, mur. koń. XIX w.
21. bud. mieszk.-gosp. nr 190, mur. pocz. XX w.
22. bud. mieszk. nr 191, mur. 2 ćw. XX w.
23. bud. mieszk. nr 192, mur. 1 ćw. XX w.
24. bud. mieszk. nr 202, mur. koń. XIX w.
25. bud. mieszk.-gosp. nr 204, mur. pocz. XX w.
26. bud. mieszk.-gosp. nr 209, mur. kon. XIX w.

II. GIERAŁTÓW

1. kościół św. Antoniego, mur. XV w./przebud. poł. XVIII w. nr rej. 952 z 4.10.61

2. plebania, mur. kon. XIX w.
3. szkoła, mur. kon. XIX w.
4. bud. punkt felczerski nr 37, mur. kon. XIX w.
5. bud. mieszk. nr 45, mur. kon. XIX w.
6. bud. mieszk. nr 60a, mur. 1 ćw. XX w.
7. bud. mieszk. nr 65, mur. poł. XIX w..
8. bud. mieszk. nr 74, mur. 3 ćw. XIX w.
9. bud. mieszk. nr 78, mur. kon. XIX w.
10. bud. mieszk. nr 79, mur. pocz. XX w.
11. bud. mieszk. nr 80, mur. kon. XIX w.
12. bud. mieszk. nr 80a, mur. 1 ćw. XIX w.
13. bud. mieszk. nr 82, mur. 3 ćw. XIX w.
14. bud. mieszk. nr 241, mur. 4 ćw. XIX w.
- 15. park przypałacowy, nr rej. 972/J z 13.07.1989 r.**

III. GODZIESZÓW

1. kośćc. Wnieb. NMP, mur. 2 ćw. XIX w.
2. bud. mieszk. nr 20, mur. pocz. XIX w.
3. bud. mieszk-gosp. nr 35, mur. 2 ćw. XIX
4. bud. mieszk-gosp. nr 474a, szach. pocz. XIX w. nr rej. 1998 z 23.05.72 r.
5. bud. mieszk. nr 61, mur. 1 ćw. XX w.
6. bud. mieszk. nr 64, mur. pocz. XX w
7. bud. mieszk. nr 69, mur. kon. XIX w.
8. bud. mieszk-gosp. nr 71, mur. pocz. XIX/przeb. XX w.
9. bud. mieszk. nr 73, mur. kon. XIX w.
10. bud. mieszk. nr 96, mur. 3 ćw. XIX w.
11. bud. mieszk. nr 98, mur. 1 ćw. XIX w.
12. bud. mieszk. nr 99a, mur. 1 ćw. XIX w,
13. bud. mieszk-gosp. nr 108, mur. drewno, 3 ćw. XIX w.
14. bud. mieszk-gosp. nr 110, mur. szach, 2 ćw. XIX w.
15. bud. mieszk-gosp. nr 121, szachulec, pocz. XIX w.
16. bud. mieszk. nr 139a, mur. 1 ćw. XX w.
17. bud. mieszk. nr 151, mur. 1 ćw. XX w.
18. bud. Leśnictwo, mur. 2 ćw. XX w.
19. wieża transformatorowa, mur. 1 ćw. XX w.
- 20. bud. mieszk. nr 146, nr rej. 1154/J z 15.02.94 r.**

IV. GOŚCISZÓW

- 1. kośćc. fil. Matki B Częst. mur. XIII, XVI, XVIII w nr rej. 857 z 23.02.61 r.**
2. kościół ewang. ob. ruina, mur. 1754-55 r.
- 3. zamek, ruina, mur. ok. 1603, XVIII w. nr rej. 451 z 3.06.57 r.**

4. świątynka w zesp. zamkowym, mur. XIX w.
5. kapliczka w zesp. zamkowym, mur. pocz. XIX w.
6. **spichlerz w zesp. zamkowym mur. pocz. XVII, XVIII w. nr rej. 1296 z 11.05.72 r.**
7. bud. mieszk. nr 156 w zesp. zamkowym, mur. 2 ćw. XIX w.
8. bud. mieszk. w zesp. zamkowym, mur. pocz. XVII, XVIII w.
9. zabudowania gosp. w zesp. zamkowym, mur. ok. 1800 r.
10. bud. gosp. przy fosie w zesp. zamkowym, mur. pocz. XIX w.
11. bud. gosp. przy fosie w zesp. zamkowym, mur. pocz. XIX w.
12. fosa z mostem w zesp. zamkowym, mur. XVIII w.
13. **park przyzamkowy, kon. XVIII, I.60-te XIX w. nr rej. 892/J z 27.02.1987**
14. park przy ruinach pałacu, I.40, 60-te XIX w.
15. remiza strażacka, mur. drewno, 2 poł. XIX w.
16. bud. mieszk. poczta, mur. 4 ćw. XIX w.
17. wiejski dom kultury, mur. 4 ćw. XIX w.
18. bud. mieszk.-gosp. nr 2, mur. szach. otynk. XVIII/XIX w.
19. bud. mieszk.-gosp. nr 4, mur. szach. poł. XIX w.
20. bud. mieszk. nr 5, mur. pocz. XIX w.
21. bud. mieszk.-gosp. nr 8, mur. szach. ok. poł. XIX w.
22. bud. mieszk.-gosp. nr 14, mur. szach. poł. XIX w.
23. bud. mieszk. nr 21, mur. szach. 2 ćw. XIX w.
24. bud. mieszk. nr 22, mur. ok. poł. XIX w.
25. bud. mieszk. nr 24, mur. 3 ćw. XIX w.
26. bud. mieszk. nr 25, mur. szach. pocz. XIX w.
27. bud. mieszk. nr 29, mur. szach. XVIII/XIX w.
28. bud. nr 32, szkoła, mur. 2 poł. XIX w.
29. bud. mieszk. nr 38, mur. szach. 2 ćw. XIX w.
30. bud. mieszk. nr 42, mur. 4 ćw. XIX w.
31. bud. mieszk. nr 47, mur. 3 ćw. XIX w.
32. bud. mieszk.-gosp. nr 73, mur. szach. XVIII/XIX w.
33. bud. mieszk. nr 85, mur. 4 ćw. XIX w.
34. bud. mieszk. nr 94, mur. 2/3 ćw. XIX w.
35. bud. mieszk. nr 128, mur. szach. 1 poł. XIX w.
36. bud. mieszk. nr 137, mur. szach. pocz. XIX w.
37. bud. mieszk. nr 138, mur. szach. pocz. XIX w.
38. bud. mieszk. nr 140, mur. szach. pocz. XIX/przeb. XX w.
39. bud. mieszk. nr 153, mur. szach. pocz. XIX w.
40. bud. mieszk. nr 160, przysł. XVIII/XIX w.
41. bud. mieszk. obok nr 166, mur. pocz. XIX w.
42. bud. mieszk. nr 167, mur. szach. kon. XIX w.
43. bud. mieszk. nr 175, mur. szach. poł. XIX w.
44. bud. mieszk. nr 177, mur. XIX/XX w.

45. bud. mieszk. nr 182, mur. szach., 2 ćw.XIX w.
46. bud. mieszk.-gosp. nr 186a, mur. szach. 2 poł.XIX w.
47. bud. mieszk. nr 191, mur. szach. 1 poł,XIX w.
48. stodoła nr 191a,mur,szach. ok. poł.XIX w.
49. bud.mieszk.-gosp. nr 199, mur. szach. poł. XIX w.
- 50. bud. mieszk. nr 200, mur. szach. drewno, ok. 1800 r., nr. rej. 2000 z 23.05.1972 r.**
51. bud. mieszk.-gosp. nr 201, mur. szach. ok. poł.XIX w.
52. bud. mieszk. nr 202, mur. ok. poł.XIX w.
53. bud. mieszk.-gosp.nr 210,mur.,koń.XIX w.
54. bud. mieszk.-gosp. nr 229, mur. szach. pocz.XIX w.
55. bud. mieszk. nr 231, mur. szach. pocz.XIX w.
56. bud. mieszk.-gosp. nr 235, mur. szach .pocz.XIX w.
57. bud. mieszk.-gosp. 1 poł.XIX w.
58. bud. mieszk.-gosp. nr 237, mur. szach. 1 poł.XIX w.
59. bud. mieszk. nr 232, mur. szach. XVIII/XIX w.
60. bud. mieszk. nr 233, mur. szach.1 poł.XIX w.
61. bud. mieszk. i bud. gosp. nr 240, mur. szach. pocz.XIX w.
62. bud. mieszk. nr 241. przystęp. pocz.XIX w.
63. bud. mieszk. nr 242, mur. poł.XIX w.
64. bud. mieszk.-gosp. nr 243, mur. szach. 1 poł.XIX w/kon.XIX w.
65. bud. mieszk. nr 245, mur. kon.XIX w.
66. bud. mieszk .nr 247, mur. 3 ćw.XIX w.
67. bud. mieszk .nr 249, mur.1 poł.XIX w.
68. bud. mieszk.-gosp. nr 250 ,mur. szach. pocz.XIX w.
69. bud. mieszk.-gosp. nr 252, mur, szach. XVIII/XIX w.
70. bud. mieszk. nr 255, mur. szach. 4 ćw.XIX w.
71. bud. mieszk .nr 260, mur. ok.poł.XIX w.
72. bud. mieszk. nr 264, mur. 1794r 1823 r.
73. bud. mieszk. nr 269, mur. szach.1 poł.XIX w.
74. bud. mieszk.-gosp. nr 270, mur. szach. 1 poł.XIX w./kon.XIX w,
75. bud. mieszk. nr 279, mur.3 ćw.XIX w.
76. bud. mieszk. nr 279, mur.3 ćw.XIX w.
77. bud. mieszk. nr 284, mur. szach. pocz.XIX w.
78. bud. gosp. nr 284, mur. XVIII/XIX w.
79. bud. mieszk. nr 287, mur. kon.XIX w.
80. bud. mieszk.-gosp. nr 291, mur. kon.XIX w.
81. bud. mieszk. nr 298, mur 3 ćw.XIX w.
82. bud. mieszk.-gosp. nr 299, mur. szach. 2 ćw.XIX w.
83. bud. mieszk. nr 301, mur. szach. poł.XIX w.

V. KIERZNO

1. kaplica św. Józefa Obl. mur.1 ćw.XX w.
2. bud. mieszk. nr 8, mur.1 ćw.XX w.
3. bud. mieszk-gosp. nr 15 mur.1 ćw.XX w.
4. bud. mieszk.-gosp. nr 20, mur. 1 ćw.XX w.
5. bud. mieszk.-gosp., mur. 1 ćw.XX w,
6. bud. mieszk.-gosp, mur.1 ćw.XX w.
7. bud. mieszk.-gosp, mur.1 ćw.XX w.
8. bud. mieszk .nr 49, mur. pocz,XX w.
9. bud. mieszk. nr 54, mur. pocz.XX w.
10. bud. mieszk. gosp. nr 67, mur.1 ćw.XX w.
11. bud. mieszk. nr 68, mur.1 ćw.XX w.
12. zabud. gosp. nr 120, mur.1 ćw.XX w.

VI. MILIKÓW

1. wieża transformatorowa, mur. pocz. XX w
2. bud. mieszk. nr 1, mur XIX/XX w,
3. bud. mieszk. nr 2, mur. 3 ćw. XIX w.
4. bud. mieszk. nr 9, mur 4 ćw. XIX w.
5. **bud. mieszk. nr 12, mur. szach. 1810 /przebudź. XX w. nr rej. 2005 z 23.05.72**
6. bud. mieszk. nr 22, mur. szach. XVIII/XIX w.
7. bud. mieszk. nr 28, mur. 2 ćw.XIX w.
8. bud. mieszk.-gosp. nr 31 ,mur. szach. ok. poł.XIX w.
9. bud. mieszk. nr 35 mur. szach. ok. poł.XIX w.
10. bud. mieszk.-gosp. nr 40, mur. szach. poł.XIX w.
11. bud. mieszk. nr 43 mur.3 ćw.XIX w. przeb.XX w.
12. bud. mieszk. nr 45 mur.2 poł.XIX w.
13. bud. mieszk. nr 51, mur. kon.XIX w.
14. remiza mur. kon.XIX w.
15. bud. mieszk. nr 59, mur. kon. XIX w.
16. bud. mieszk .nr 61, mur. kon.XIX w.
17. bud. mieszk. nr 65, mur. 1308 r.
18. bud. mieszk. nr 71, mur. XIX/XX w.
19. bud. mieszk. nr 74, mur. kon.XIX w.
20. bud. gosp. nr 74a, mur. kon.XIX w.
21. bud. mieszk. nr 75, mur. kon.XIX w.
22. bud. gosp. nr 75, mur. kon.XIX w.
23. bud. mieszk. nr 76, mur. szach. poł.XIX w./kon.XIX w.
24. bud. mieszk.-gosp. nr 95, mur. szach.2 ćw.XIX w./koń.XIX w.
25. bud. mieszk. nr 125, mur.szach.ok.poł.XIX w.

26. bud. mieszk. nr 129, mur.4 ćw.XIX w.
27. bud. mieszk. nr 131, mur.2 ćw.XIX w. .
28. bud. mieszk. nr 133, mur.4 ćw.XIX w.
29. bud. mieszk. nr 136, mur.4 ćw.XIX w,
30. bud. mieszk. nr 138, mur.3 ćw.XIX w.
31. bud. nr 140, szkoła, mur. 4 ćw.XIX w.
32. bud. mieszk. nr 143, mur. XVIII/XIX w.
33. bud. mieszk. nr 144, mur. XVIII/XIX w.
34. bud. mieszk .nr 145, mur. 2 ćw.XIX w.
35. bud. mieszk. nr 153, mur kon. XIX w.
36. bud. mieszk. nr 167, mur.1 ćw.XX w.
37. bud. mieszk. nr 167 b, mur.1 ćw.XX w.
38. bud. mieszk. nr 170, mur.1 ćw.XX w.
39. bud. mieszk. nr 171, mur.3 ćw.XIX w.
40. bud. mieszk. nr 172, mur. szach. 2 ćw.XIX w.
41. bud. mieszk. nr 173, mur. kon.XIX w.
42. bud. mieszk.-gosp. nr 177, mur. szach. kon.XIX w.
43. bud. mieszk.-gosp. nr 184, mur. szach .4 ćw.XIX w.
44. bud, mieszk.-gosp. nr 193 mur. szach. 1 poł,XIX w.
45. bud. mieszk. nr 195, mur. 1 ćw.XX w.
46. bud. mieszk. nr 203, mur. szach. 2 ćw.XIX w. otynk,,
47. bud. mieszk. nr 216, mur. kon.XIX w.
48. bud. mieszk-gosp. nr 222, mur. kon.XIX w.
49. bud, ośrodek zdrowia, nr 251, mur.1 ćw.XX w.
50. bud, mieszk.-gosp. nr 270, szachulec, kon.XIX w.
51. bud. mieszk.-gosp. nr 272, szach. kon.XIX w.
52. bud. mieszk. nr 281, mur. kon.XIX w.

VII. NOWA WIEŚ

1. bud. szkoły, mur. pocz.XX w.
2. bud. mieszk. nr 5, mur. kon.XIX w.
3. bud. mieszk. nr 6, mur. kon.XIX w.
4. bud. mieszk. nr 10, mur.1 ćw.XX w.
5. bud. mieszk. nr 15, mur. pocz.XX w.
6. bud. mieszk. nr 30, mur. pocz.XX w.
7. bud. mieszk. nr 33, mur.1 ćw.XX w.
8. bud. mieszk. nr 48, mur. pocz.XX w.
9. bud. mieszk. nr 49, mur. 1 ćw.XX w.
10. zakład ceram. i bud. mieszk. nr 58, mur. pocz.XX
11. bud. mieszk. nr 59, mur.1 ćw.XX w.
12. bud. mieszk-gosp. nr 79, mur, szach. 2 ćw.XIX w.

13. bud. mieszk. nr 81, mur. pocz.XX w.
14. bud. mieszk. nr 93, mur. pocz.XX w.
15. bud. mieszk.-gosp. nr 98, mur.pocz.XX w.

VIII. PARZYCE

1. szkoła podst. mur. 1 ćw.XX w.
2. bud. mieszk. nr 5, mur. 1 ćw,XX w.
3. bud. mieszk. nr 7, mur. 1 ćw.XX w.
4. bud. mieszk .nr 12, mur.1 ćw.XX w.
5. bud. mieszk. nr 17, mur. pocz.XX w.
6. bud. mieszk. nr 19, mur.1 ćw.XX w.
7. bud. mieszk. nr 27, mur. 1 ćw.XX w.
8. bud. mieszk. nr 30, mur kon.XIX w.
9. bud. mieszk. nr 33, mur. 1 ćw.XX w.
10. zabud. gosp. nr 33a, mur.1 ćw.XX w.
11. bud. mieszk .nr 50, mur.1 ćw.XX w.
12. bud. gosp. nr 50a, mur. szach. 1 ćw.XX w.
13. bud. mieszk. nr 52, mur. 1 ćw.XX w.
14. bud. mieszk. nr 53, mur. 1 ćw.XX w.
15. bud. mieszk. nr 54, mur. pocz.XX w.
16. zabud. gosp. nr 54a, mur. pocz.XX w.
17. bud. mieszk. nr 57, mur.4 ćwXIX w.
18. bud. gosp. nr 60a, szach. 1 ćw.XX w.
19. bud. mieszk.-gosp. nr 65, mur.3 ćw.XIX w.
20. bud. mieszk. nr 71, mur.1 ćw.XX w.
21. bud. mieszk. nr 75, mur. pocz.XX w.
22. bud. mieszk. nr 83, mur. pocz.XX w.
23. stodoła nr 83b, mur. pocz.XX w.
24. bud. mieszk. nr 84, mur. 1 ćw.XX w.
25. bud. mieszk. nr 95, mur .1 ćw.XX w.
26. bud. mieszk. nr 97, mur. 1 ćw.XX w.
27. bud. mieszk. nr 98, mur .1 ćw.XX w.
28. bud. mieszk. nr 99, mur. 1 ćw.XX w.
29. bud. mieszk. nr 100, mur. pocz.XX w.
30. bud. mieszk. nr 101, mur. pocz.XX w.
31. bud. mieszk.-gosp. nr 102, mur kon.XIX w.
32. bud. mieszk.-gosp. nr 106, mur .1 ćw.XX w.
33. bud. gosp. nr 106a, mur. 1 ćw.XX w.
34. bud. mieszk. nr 108, mur .1 ćw.XX w.
35. bud. mieszk. nr 108, mur. 1 ćw.XX w.
36. bud. gosp. nr 108, mur. 1 ćw.XX w.

37. bud. mieszk. nr 112, mur. kon.XIX w.
38. bud. mieszk. nr 119, mur. kon.XIX w.
39. bud. mieszk. nr 121, mur. pocz.XX w.
40. bud. mieszk. nr 122, mur. pocz.XX w.
41. bud. mieszk. nr 123, mur. kon.XIX w.
42. bud. mieszk. nr 128, mur. pocz.XX w.
43. bud. mieszk. i gosp. nr 130, mur. 1 ćw.XX w.
44. bud. mieszk.-gosp. nr 137, mur. 1 ćw.XX w.
45. bud. mieszk. nr 140, mur. kon.XIX w.
46. bud. mieszk. nr 140a, mur. kon.XIX w.
47. bud. roln.-spółdz. mur. 1 ćw.XX w.
48. bud. mieszk.-gosp. roln. spółdz. mur. 1 ćw.XX w.
49. zakład prod. mur. 1 ćw.XX w.

IX WYKROTY

1. **park, 1 poł. XII w. nr rej. 891/J z. 23. 02. 1987 r.**
2. **kości. św. Mikołaja, mur. 2 ćw. XVIII w. nr rej. 955 z 4.10.61 r.**
3. pastorówka ob. plebania, mur. 2 ćw.XIXw.
4. ośrodek zdrowia, mur. 4 ćw.XIX w.
5. bud. mieszk.-gosp. nr 19, mur. 1 ćw.XIX w.
6. klub rolnika, mur. 3 ćw.XIX w.
7. poczta, mur. pocz. XX w.
8. szkoła, mur. 2 ćw.XX w.
9. bud. mieszk. sklep ul. 22 Lipca, mur. kon. XIX w.
10. **bud. mieszk. ul. 22 Lipca nr 2, mur. 1 ćw.XIX w. nr rej. 2014 z dn.23.05.**
(ob. Sawickiej 2)
11. bud. mieszk. ul.22 Lipca nr 9, mur. 1 ćw. XX w.
12. bud. mieszk. ul.22 Lipca 13, mur. 3 ćw.XIX w.
13. bud. mieszk. ul.22 Lipca 19, mur. pocz.XX w.
14. bud. mieszk. ul, 22 Lipca, mur.3 ćw.XIX w. nr rej. 2013 z 23.10.92, skreślony 27.10.92
15. bud. mieszk. ul.22 Lipca 20, mur. 4 ćw.XIX w.
16. bud. mieszk. ul. 22 Lipca 31, mur. 1 ćw.XX w.
17. bud. mieszk.-gosp. ul. 22 Lipca 45, mur. 3 ćw.XIX w.
18. bud. mieszk. ul.22 Lipca 49, mur. 1 ćw.XIX w.
19. bud. mieszk. ul.22 Lipca 51, mur. 2 ćw.XX w.
20. bud. mieszk. ul.22 Lipca 60, mur. 1 ćw.XX w.
21. bud. mieszk.-gosp. ul.22 Lipca 72, mur. kon. XIX w.
22. bud. mieszk. ul. 22 Lipca 80, mur. 1 ćw.XX w.
23. bud. mieszk.+piekarnia ul. 22 Lipca 81, mur. 1927 r
24. bud. mieszk. ul. 22 Lipca 83, mur. 1 ćw.XX w.

25. bud. mieszk. ul.22 Lipca 90, mur 1 ćw.2X w.
26. bud. mieszk. ul.22 Lipca 92, mur. pocz. XX w.
27. bud. mieszk. ul.22 Lipca 93, mur. 2 ćw.XIX w.
28. bud. mieszk. ul.22 Lipca 110, mur. 1 ćw.XX w.
29. bud. mieszk. nr 143, mur.3 ćw.XIX w.
30. szkoła podst. ul. Parkowa, mur. 1 ćw.XX w.
31. bud. mieszk. ul. Parkowa 14, mur. 4 ćw. XVIII w.
32. bud. mieszk. ul. Parkowa 16, mur. pocz. XIX w.
33. bud. mieszk. ul. Parkowa 17, mur. 1 ćw. XIX w.
34. bud. mieszk. ul. Parkowa 25, mur. 4 ćw.XIX w.
35. bud. mieszk. ul. Parkowa 31, mur. kon. XVIII w.
36. bud. mieszk. zł. Stawowa 10, mur. kon. XIX w.
37. bud. mieszk. ul. Stawowa 8, mur. kon. XIX w.
38. bud. mieszk. ul. Sikorskiego 1, mur.1 ćw.XX w.
- 39. bud. mieszk. zł. Stawowa 14, nr rej. 2015 z 23.05.72 r.**
- 40. stajnia, nr rej. 600 z 25.08.59 r.**

X. ZABŁOCIE

1. bud. mieszk. nr 1 ,mur. kon.XIX w.
2. bud. mieszk.gosp. nr 4, mur. 3 ćw.XIX w.
3. bud. mieszk. nr 8, mur.1 ćw.XX w,
4. bud. mieszk. nr 10-mur.1 ćw.XX w.

XI.ZAGAJNIK

1. bud. mieszk. nr 1, mur.2 ćw.XIX w.
2. bud. mieszk.-gosp. nr 6, mur.2 ćw.XIX w.

XII.ZEBRZYDOWA

- 1. wieża kościoła. poł. XVIII w. nr rej.1317 z 11.05.65 r.**
2. dworzec kolejowy, mur.4 ćw.XIX w.
3. bud. poczty, mur.1 ćw.XX w.
4. restauracja Małgosia, mur.3 ćw.XIX w.
5. bud. mieszk. ul. Kolejowa 95, mur. pocz.XX w.
6. bud. mieszk. ul, Kolejowa 141, mur.pocz.XX w.
7. bud. mieszk. ul. Kolejowa 142, mur. 1 ćw.XX w.
8. bud. mieszk. ul. Wolności 131, pocz.XX w. mur.
9. bud. mieszk. nr 20, mur.4 ćw.XIX w.
10. bud. mieszk. nr 26, mur.4 ćw.XIX w.
11. bud. mieszk. nr 27, mur.1 ćw.XX w.
12. bud. mieszk. nr 30, mur.2 ćw.XIX w.
13. bud. mieszk. nr 31, mur.1 ćw.XX w.
14. bud. mieszk. nr 34, mur. 1 ćw.XX w.

15. bud. mieszk. nr 40, mur.1 ćw.XIX w.
16. bud. mieszk. nr 59, mur.1 ćw.XX w.
17. bud. mieszk. nr 86, mur.4 ćw.XIX w.
18. bud. mieszk. nr 96, mur.1 ćw.XX w.
19. bud. mieszk. nr 101, mur.2 ćw.XX w.
20. bud. mieszk. nr 102, mur. koń.XIX w.
21. bud. mieszk. nr 104, mur. XIX/XX w.
22. bud. mieszk. nr 110, mur. kon.XIX w.
23. bud. mieszk. nr 125 ośr. zdrowia, mur.2 ćw.XX w.
24. bud. mieszk. nr 132, mur. XIX/XX w.
25. dawna poczta ob. bud. mieszk. nr 135, mur. pocz.XX w
26. bud. mieszk. nr 144, mur. XIX/XX w.
27. bud. mieszk. nr 145, mur. XIX/XX w.
28. bud. mieszk. nr 150, mur.1 ćw.XX w.
29. bud. mieszk. nr 151, mur. pocz.XX w.
30. bud. mieszk. nr 152, mur. 1 ćw.XX w.
31. bud. mieszk. nr 153, mur.1 ćw.XX w.
32. bud. mieszk. nr 155, mur. pocz.XX w.
33. bud. mieszk. nr 156, mur. pocz.XX w.
34. bud. mieszk. nr 164, mur. 1 ćw.XX w.
35. bud. mieszk. nr 165, mur.2 ćw.XX w.
36. bud. mieszk. nr 206, mur. koń.XIX w.
37. bud. mieszk. nr 221 ,mur. pocz.XX w.
38. bud. mieszk. nr 284, mur.1 ćw.XX w.
39. bud. mieszk. leśnictwo, mur. pocz.XX w.
40. zakł.energ., mur.2 ćw.XX w.
41. **park naturalist., nr rej. 1022/J z 16.03.1990 r.**

5. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, ANALIZY DEMOGRAFICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE ORAZ MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ⁷⁾

5.1. Prognozy demograficzne

Rozwój ludności gminy i miasta charakteryzował się względną stabilnością: utrzymywaniem się na tym samym poziomie liczby mieszkańców miasta i umiarkowanym stałym wzrostem liczby ludności na terenach wiejskich (p. tab. 1). W końcu 2015 r. liczba ludności miasta wynosiła 4.127 osób, gminy zaś -10.946 osób. Niewielki wzrost zaludnienia świadczy o znaczącym odpływie ludności z terenu gminy, czyli ujemnym saldzie migracji.

Tab.1. Liczba ludności w m. i gminie Nowogrodziec

lp.	Miejscowość	Liczba ludności 2003	Liczba ludności 2015	Przyrost (+) spadek (-) 2003-15	Prognoza perspekt.
m.	Nowogrodziec	4.086	4.127	+41	4.500
1.	Czerna	1.050	1.076	+26	1.100
2.	Gierałtów	1.150	1.184	+34	1.200
3.	Godziszów	620	573	-47	600
4.	Gościszów	1.480	1.523	+43	1.700
5.	Kierzno	250	294	+44	300
6.	Milików	1.100	1.275	+175	1.300
7.	Nowa Wieś	630	583	-47	600
8.	Parzyce	670	752	+82	800
9.	Wykroty	1.700	1.718	+18	1.800
10.	Zabłocie	260	285	+25	300
11.	Zagajnik	170	180	+10	200
12.	Zebrzydowa	1.550	1.503	-47	1.600
	Gmina ogółem	10.631	10.946	+315	11.500

W studium przyjęto wzrost liczby ludności miasta do ok. 4.500 osób, gminy zaś - do ok. 11,0 tys. osób. Obie przyjęte wielkości demograficzne nie były ustaleniami studium, wskazywały jedynie na możliwości, jakie tkwiły w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta i gminy. Prognozy sprzed 20 laty okazały się bardzo trafne, jeśli chodzi o liczbę ludności wiejskiej i nieco optymistyczne, jeśli chodzi o ludność miasta.

W okresie perspektywicznym przewiduje się wzrost liczby ludności miasta do ok. 4,5 tys. osób (o ok. 9 %), zaś ludności wiejskiej – do ok. 11,5 tys. osób (o ok. 5 %).

O dynamice rozwoju demograficznego decydowały w głównej mierze skala i tempo nowego budownictwa mieszkaniowego i rozwój gospodarczy, zwłaszcza dynamika rozwoju poszczególnych funkcji.

Decydował o tym również w dużym stopniu lokalny rynek pracy. Sytuację demograficzną charakteryzowała znaczną nadwyżką ludności w wieku produkcyjnym nad zarejestrowanym zatrudnieniem, wynosiła ona w mieście w krytycznym okresie - ok. 600 osób, w gminie - ok. 1300 osób. Składały się na nie następujące trudne do oszacowania wielkości:

- dojazdy do pracy, w tym poza teren gminy, prawdopodobnie przeważającymi kierunkami są Wykroty (SSE) i Bolesławiec,
- nieznana bliżej liczba osób zatrudnionych poza granicami kraju,
- znaczne bezrobocie, oficjalna statystyka podawała liczbę 1900 zarejestrowanych bezrobotnych w mieście i gminie (co stanowiło ok. 31 % ogółu czynnych zawodowo).

W sytuacji znacznego spadku zatrudnienia w rolnictwie i bardzo ograniczonego lokalnego rynku pracy w zawodach pozarolniczych niezbędnym stała się większa aktywizacja gospodarcza obszaru gminy.

5.2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Na obecną bazę mieszkaniową składają się 1.456 mieszkań w mieście i 2.987 mieszkań na terenie wiejskich jednostek osadniczych (stan na koniec 2015 r.). Liczba mieszkań w mieście wzrosła z 1.125 mieszkań w 1995 r. o ok. 30 %, zaś na terenach wiejskich z 2.540 mieszkań o ok. 18 % (tab. 2).

Pod względem liczby nowo wybudowanych mieszkań w okresie powojennym - około 1700 - i udziału ich w strukturze zasobów mieszkaniowych - ponad 40 % - gmina znajduje się w czołówce dawnego województwa jeleniogórskiego. Znacznie większy udział nowej substancji mieszkaniowej – ponad 65% - notuje się w mieście, pod tym względem Nowogrodziec konkuruje z większością największych miast województwa. Warunki zamieszkania w mieście i gminie w ostatnich latach poprawiły się i obecnie nie odbiegają od przeciętnych standardów wojewódzkich. W ostatnich 20 latach baza mieszkaniowa miasta zwiększyła się o 330 mieszkań, w gminie przyrost wyniósł ok. 450.

Mniej korzystna sytuacja mieszkaniowa w gminie w stosunku do miasta wynika:

- z pogarszającego się stanu technicznego istniejących zasobów, zwłaszcza przedwojennych,
- z braku w wyposażeniu mieszkań w instalacje sanitarne (kanalizacyjne, gazowe, co itp.),
- z braku mieszkań komunalnych i niedostatecznych rozmiarów nowego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Tab.2. Liczba budynków i mieszkań w m. i gminie Nowogrodziec

lp.	Miejscowość	Liczba bud.mies 1995	Liczba mieszkań 1995	Liczba bud. mieszk. 2015	Liczba mieszkań 2015
m.	Nowogrodziec	460	1.125	758	1.456
1.	Czerna	201	229	274	286
2.	Gierałtów	244	286	290	329
3.	Godziszów	99	160	121	187
4.	Gościszów	270	287	365	370
5.	Kierzno	61	70	65	75
6.	Milików	218	225	349	354
7.	Nowa Wieś	101	129	124	148
8.	Parzyce	148	161	183	187
9.	Wykroty	380	448	462	488
10.	Zabłocie	46	57	70	74
11.	Zagajnik	48	48	51	51
12.	Zebrzydowa	321	440	351	438
	Gmina ogółem	2.137	2.540	2.705	2.987

Przy określeniu perspektywicznych potrzeb mieszkaniowych były brane pod uwagę następujące czynniki:

- a) przewidywany perspektywiczny rozwój demograficzny poszczególnych wsi,
- b) przewidywany ubytek mieszkań w budynkach o złych stanach technicznych,
- c) statystyczny deficyt mieszkań, stanowiący różnicę między liczbą gospodarstw domowych a liczbą posiadanych mieszkań (traktowany jako likwidacja nadmiernego zagęszczenia),
- d) zmniejszenie wielkości gospodarstw domowych (zmniejszenie liczby dzieci itp.).

Rzeczywiste potrzeby nadal określa się w mieście na ok. 200 mieszkań, w gminie zaś - na ok. 400. Liczby te stanowią ok. 12 % obecnej bazy mieszkaniowej miasta i ok. 15 % - na terenach wiejskich. Największe potrzeby mieszkaniowe w okresie perspektywicznym ocenia się na ok. 100 mieszkań we wsiach Gościszów, Zebrzydowa, na ok. 50-100 - we wsiach Czerna, Gieraków, Wykroty.

Zarówno w mieście jak i na wsi istnieją możliwości realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, zarówno na terenach skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego, jak też zabudowie plombowej. Budownictwo mieszkaniowe realizowane jest głównie na obszarach istniejącego zainwestowania wiejskiego w formie zabudowy plombowej i uzupełniającej we wszystkich miejscowościach. W niektórych zaś, szczególnie większych i uważanych za bardziej atrakcyjne, wyznaczono obszary koncentracji budownictwa jednorodzinnego.

W ciągu ostatnich lat średnioroczne tempo budowy nowych mieszkań wynosi w m. i gm. Nowogrodziec ok. 50, z tego 1/3 – w mieście. Z ogólnej liczby mieszkań oddawanych do użytku na wsi 2/3 przypada na Gościszów, Milików, Zebrzydową i Wykroty.

Obecny stopień wyposażenia gminy i miasta w podstawowe obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej można ocenić jako zadowalający, zwłaszcza w oparciu o porównanie standardu obsługi ludności do średnich wielkości dla woj. dolnośląskiego. Niedostateczna w stosunku do potrzeb może być, w ocenie mieszkańców, ilość i jakość obiektów usługowych służących ludności gminy.

Problemy rozwoju w tej sferze są rozpatrywane w kategoriach zaspokojenia podstawowych potrzeb, niezawodności funkcjonowania i niezbędnego otwarcia na przyszłość. Pierwsza kategoria oznacza zagwarantowanie społecznie akceptowanego minimum, druga dotyczy stanu posiadania i usprawnienia ich działania, trzecia odnosi się do istniejących i potencjalnych rezerw oraz stymulatorów rozwoju.

Problemy te charakteryzują się różną kategorycznością ich rozstrzygnięcia: część problemów wymusza działanie, część ma rozstrzygnięcia uznaniowe, część zaś rozwiązywana jest niezależnie bądź żywiołowo.

W zakresie obsługi ludności w kategorii potrzeb wymuszających działania zalicza się edukację, ochronę zdrowia i opiekę społeczną. Do grupy działań uznaniowych należą zagadnienia łączności, kultury, sportu, rekreacji i wypoczynku. Do grupy działań niezależnych, opartych na zasadach gospodarki rynkowej zalicza się handel, gastronomię i rzemiosło usługowe.

W tych samych kategoriach rozpatrywać należy sposób zabezpieczenia potrzeb społecznych w zagospodarowaniu przestrzennym. Nawiązując do hierarchii sieci osadniczej i wielkości poszczególnych jednostek osadniczych zakwalifikowano je do następujących poziomów obsługi. Poziom ponadpodstawowy - przypisano ośrodkowi gminnemu, w którym winny być lokalizowane usługi podstawowe oraz wyższego rzędu (obsługa ludności całej gminy). Poziom podstawowy - zakwalifikowano doń wszystkie miejscowości wiejskie. Obsługa tego poziomu oznacza posiadanie zestawu usług podstawowych, zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców.

Odrębnym zagadnieniem, mieszczącym się w sferze szeroko pojętej infrastruktury społecznej, jest rozwój turystyki i rekreacji. Uznaje się za celowe wykorzystanie niektórych obiektów zabytkowych dla potrzeb ruchu turystycznego, winna być również rozwijana turystyka krajoznawcza w oparciu o licznie występujące na obszarze gminy zabytki oraz ciekawe elementy środowiska przyrodniczego.

Mimo posiadania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta i gminy do Urzędu Miejskiego wpływają dalsze wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenów, obecnie przeznaczonych w planach na cele nierolnicze. W okresie 2007-15 zarejestrowano 178 wniosków, w większości dotyczących pojedynczych działek, położonych w sąsiedztwie granicy terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego oraz miasta. Większość wniosków (tab. 3) dotyczy budownictwa mieszkaniowego (prawie 85 % ogólnej liczby wniosków), w tym najwięcej w mieście oraz wsiach Gościszów, Gierałtów, Wykroty i Nowa Wieś. Ok. 10 % wniosków dotyczy przeznaczenia terenów na cele usługowe – najwięcej we wsiach Godzieszów i Gościszów.

Miasto oraz wsie Godzieszów i Wykroty odznaczają się stosunkowo dużym ruchem inwestycyjnym, równocześnie stąd pochodzi największa, obok miasta, liczba nowych wniosków o zmianę planów. Winny one zostać poddane szczegółowej analizie przy następnej kompleksowej aktualizacji studium.

Tab.3. Analiza wniosków o zmianę planów w m. i gminie Nowogrodziec w latach 2007-15

lp.	Miejscowość	Liczba wniosków ogółem	W tym mieszk.	W tym na cele usł.-prod.	Na cele pozostałe
m.	Nowogrodziec	27	24		3
1.	Czerna	14	12	2	
2.	Gieraltów	17	16		1
3.	Godziszów	6	1	5	
4.	Gościszów	27	23	3	1
5.	Kierzno	6	4	1	1
6.	Milików	16	12	2	2
7.	Nowa Wieś	15	14	1	
8.	Parzyce	3	2	1	
9.	Wykroty	16	16		
10.	Zabłocie	10	10		
11.	Zagajnik	4	3		1
12.	Zebrzydowa	17	14	2	1
	Gmina ogółem	178	151	17	10

5.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Czynności niezbędne do określenia wysokości wydatków, związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, prowadzą do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zadania te w szczególności obejmują sprawy dróg gminnych, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, obiektów usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą (na terenach koncentracji zabudowy mieszkaniowej) oraz gaz.

Ustawa o samorządzie gminnym określa następujące zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej:

„W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- „...2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz (...).”

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy, m.in. ustawa prawo energetyczne, ustawa o drogach publicznych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawa z 1959 r. o cmentarzach. Przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istnieje obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, która powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości, inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Należy podkreślić, że jednym z założeń studium jest projektowanie zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych oraz w pobliżu terenów zainwestowanych i/lub uzbrojonych, co pozwoli zminimalizować niezbędne nakłady inwestycyjne gminy. Wprowadzenie nowej zabudowy, stanowiącej uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej, stanowi racjonalne i w pełni uzasadnione ekonomicznie wykorzystanie terenów, na bazie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej.

Gmina posiada rozbudowany system dróg, w tym gminnych oraz systemy infrastruktury technicznej, na których może być oparty rozwój nowej zabudowy. Z sieci wodociągowej korzysta 97,5% ogółu mieszkańców, a z sieci kanalizacyjnej obecnie korzysta ponad 30 % łącznej liczby ludności gminy, jest ona ciągle rozbudowywana.

Realizacja inwestycji związanych z wykonaniem sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy zostanie sfinansowana ze środków własnych samorządu w zależności od zaplanowanych w budżecie gminy środków finansowych oraz innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Poszczególne inwestycje będą realizowane etapami i rozciągnięte w czasie na wiele lat.

Proces wieloletniego programowania inwestycyjnego, poprzez opracowane i zastosowane rozwiązania metodyczne, pozwoli na optymalizację zakresu rzeczowych potrzeb inwestycyjnych wobec możliwości finansowych gminy. Służy temu przewidywanie zasobów wolnych środków na zadania inwestycyjne w perspektywie kilku lat, wynikające m.in. z wieloletniej prognozy finansowej.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy

W świetle wyznaczonych w studium długookresowych celów rozwoju określa się następujące potrzeby inwestycyjne gminy:

- opracowanie lub zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części, w tym również w celu doprowadzenia do spójności z ustaleniami studium,
- przygotowanie terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium, a następnie w planie pod aktywność gospodarczą,
- modernizacja, budowa i przebudowa dróg,
- pełna rozbudowa sieci kanalizacyjnej,
- inne inwestycje, których realizacja może okazać się niezbędna przy jednoczesnej realizacji nowej zabudowy, jednak nie ma możliwości ich dokładnego ustalenia oraz sprecyzowania dla tak odległych ram czasowych; będą one realizowane w zależności od zapotrzebowania i są to m.in.: budowa ogólnodostępnych parkingów, wykonanie placów zabaw, realizacja obszarów przestrzeni publicznej.

Szacuje się, że potrzebami, które najbardziej obciążą budżet gminy będą inwestycje związane przede wszystkim z infrastrukturą techniczną i budową dróg. Zakłada się jednocześnie, że potrzeby te nie przewyższą możliwości finansowych gminy.

6. BILANSE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

6.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Ważnymi czynnikami przemawiającymi za wyznaczaniem w mieście i gminie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie są:

- atrakcyjne położenie miasta i gminy,
- dostępność i rozbudowana infrastruktura komunikacyjna,
- dobre uzbrojenie terenów miasta i wsi w sieci infrastruktury technicznej,
- bliskie sąsiedztwo dużych ośrodków o znaczeniu regionalnym, takich jak Bolesławiec i Zgorzelec oraz rozwijająca się specjalna strefa ekonomiczna w Wykrotach,
- bliskość granicy państwa,
- utrzymujący się kierunek przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych wsi położonych w sąsiedztwie miast z funkcji rolniczych na nierolnicze – mieszkaniowo-usługowe, produkcyjno-usługowe oraz powstawanie centrów logistycznych (zwłaszcza w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych i zjazdów z autostrady).

Jednym z założeń studium, zgodnych z polityką przyjętą przez władze gminy, jest lokalizowanie nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, w już wykształconych pasmach zabudowy (w szczególności poprzez intensyfikację zagospodarowania obszarów zainwestowanych i poprzez adaptacje istniejących obiektów oraz wykorzystywanie działek plombowych) lub w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania i istniejącej infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenów). Celem takiego działania jest zachowanie wartości kulturowych i krajobrazowych poszczególnych miejscowości oraz niedopuszczanie do rozpraszania zabudowy, a także minimalizacja kosztów ponoszonych przez gminę na inwestycje związane z uzbrojeniem terenów pod nową zabudowę w sieci infrastruktury technicznej oraz realizacją dróg.

Założenia te rozwijane są i realizowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Już w momencie wejścia w życie ustawy z 1994 r. o planowaniu przestrzennym rozpoczęto ich realizację, sporządzając i uchwalając we wrześniu 1996 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych miejscowości. Planami objęto cały obszar miasta i gminy w jej granicach administracyjnych.

W celu przedstawienia bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę przydatna będzie charakterystyka obecnego sposobu użytkowania terenów w m. i gm. Nowogrodziec w rozbiciu na miasto i wieś (tab. 1).

Tab. 1. Użytkowanie terenów w m. i gminie Nowogrodziec (stan istn.)

lp.	Wyszczególnienie terenów	Miasto w ha	Miasto w %	Wieś w ha	Wieś w %
1.	Użytki rolne (bez gr. roln. zabud.)	1.050	69,3	9.832	61,4
	Użytki leśne	141	8,8	4.783	29,9
	Wody	28	1,7	68	0,4
2.	Grunty zabudow. i zurbanizowane	309	19,2	1.209	7,5
	Tereny mieszk.	44		147	
	Tereny przemysł.	26		77	
	Ter. rolne zabud.	34		273	
	Zurban. tereny niezabudowane	15		22	
	Tereny komunik.	92		605	
	Użytki kopalne	98		85	
3.	Tereny pozostałe	16	1,0	127	0,8
	Tereny ogółem	1.610	100,0	16.019	100,0

Uwaga: dane Starostwa Powiatowego w Bolesławcu (wg ewidencji gruntów)

Do celów analitycznych przydatne będą również wielkości terenów zainwestowania wg miejscowości w 4 przekrojach (tab. 2):

- 1) powierzchnia terenów zainwestowanych w 1995 r. (w czasie sporządzania pierwszego studium gminnego i mpzp dla poszczególnych miejscowości),
- 2) powierzchnia terenów zainwestowanych w obecnie obowiązującym studium,
- 3) powierzchnia terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

4) powierzchnia terenów projektowanego zainwestowania w planach.

**Tab. 2. Tereny zainwestowania wg miejscowości (analiza porównawcza)
(w ha)**

lp.	Miejscowość	Tereny zainwest. 1995	Tereny zainwest. w studium	Tereny zainwest. w mpzp	W tym tereny proj. zainwest.
m.	Nowogrodziec	337	582	552	195
1.	Czerna	75	133	119	44
2.	Gierałtów	57	131	117	40
3.	Godziszów	32	122	110	76
4.	Gościszów	74	196	182	97
5.	Kierzno	26	57	49	13
6.	Milików	48	115	97	46
7.	Nowa Wieś	25	75	69	26
8.	Parzyce	25	59	51	22
9.	Wykroty	55	287	267	205
10.	Zabłocie	8	41	37	10
11.	Zagajnik	6	14	12	2
12.	Zebrzydowa	54	107	95	41
	Wieś ogółem	485	1.337	1.205	622

Zapotrzebowanie na nową zabudowę oszacowano wg zasad jak poniżej.

Miasto Nowogrodziec:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zagrodowej (MR) i wielorodzinnej (MW)

Liczba mieszkańców miasta to 4.127 osób.

Powierzchnia użytkowa mieszkań to około 90,2 tys. m².

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca miasta w stanie istniejącym to 22 m² (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca w Unii Europejskiej to 34 m²)

Prognozowana liczba mieszkańców miasta w horyzoncie 30-letnim to 4,5 tys. osób. Dodatkowa powierzchnia użytkowa mieszkań dla tak ustalonej liczby mieszkańców, przy założeniu systematycznego zwiększania powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca do poziomu unijnego to 62,8 tys. m². Wartość ta, zgodnie z regulacją

ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30%, czyli do 81,6 tys. m².

Teren niezbędny do zrealizowania takiego programu to około 54 ha.

Obszarowo zakłada się, że podział pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną będzie nadal zachowywał obecne proporcje, to jest zabudowa jednorodzinna będzie stanowiła około 75% terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a zabudowa wielorodzinna (o niskiej intensywności) - 25%.

- tereny zabudowy usługowej (U)

Biorąc pod uwagę ustalenia Strategii rozwoju lokalnego gminy, która jako jeden z celów ustala wspieranie rozwoju warunków życia mieszkańców między innymi poprzez rozwój oferty kulturalnej, edukacyjnej i rekreacyjnej oraz przyjmując, że rozwój funkcji usługowych będzie następował wraz z rozwojem budownictwa mieszkaniowego (z zachowaniem proporcji struktury użytkowania: 15% powierzchni przeznaczonej pod zainwestowanie przeznacza się pod usługi podstawowe i 5% pod usługi ponadpodstawowe), zapotrzebowanie na nowe tereny wyłącznie usługowe wyniesie w mieście ok. 15 ha, co przy średnim wskaźniku intensywności zabudowy 0,6 daje możliwość zrealizowania obiektów o powierzchni użytkowej około 63 tys. m².

Tereny wiejskie gminy Nowogrodziec:

- tereny zabudowy mieszkaniowej (MN i MR)

Liczba mieszkańców na terenach wiejskich gminy to 10.946 osób.

Powierzchnia użytkowa mieszkań to około 186020 m².

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca wsi to 26,6 m² (średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w Unii Europejskiej to 34 m²).

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w horyzoncie 30-letnim to 11,5 tys. osób. Dodatkowa powierzchnia użytkowa mieszkań dla tak ustalonej liczby mieszkańców, przy założeniu równania do poziomu Unii Europejskiej to 111,5 tys. m². Wartość ta, zgodnie z regulacją ustawową, może być dodatkowo powiększona o maksymalnie 30%, czyli do 145 tys. m². Teren niezbędny do zrealizowania takiego programu to około 117 ha.

- tereny zabudowy usługowej (U)

Strategia rozwoju gminy Nowogrodziec zakłada wzrost jakości kapitału ludzkiego, społecznego, zatrudnienia i przedsiębiorczości na obszarach wiejskich poprzez stymulowanie działań skierowanych na rozwój obszarów wiejskich. W związku z powyższym, a także biorąc pod uwagę planowane zwiększenie w granicach obszarów wiejskich gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, prognozuje się zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w ilości około 23 ha (około 20% powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie). Daje to możliwość zrealizowania obiektów o powierzchni użytkowej około 80 tys. m².

- tereny zabudowy przemysłowej (P)

Stwierdza się, że gmina posiada wystarczające rezerwy terenów przeznaczonych w studium oraz w miejscowych planach na cele aktywności gospodarczej, więc niezasadne jest określanie zapotrzebowania na nowe tereny. Nie oznacza to jednak, że potrzeba taka nie wystąpi w ciągu 30 najbliższych lat (dla takiej maksymalnej perspektywy czasowej określa się zapotrzebowanie na nową zabudowę). Biorąc pod uwagę niepewność i zmienność procesów rozwojowych, a także kierunki ustalone w Strategii rozwoju lokalnego na lata 2011 – 2020, uważa się, że gmina powinna mieć możliwość okresowej weryfikacji zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną, tak aby nie blokować możliwości swojego rozwoju i stałego zwiększania miejsc pracy oraz ich zróżnicowania. Zwłaszcza, że ze względu na swoje atrakcyjne położenie gmina posiada tereny o wysokim potencjale inwestycyjnym, a ponadto odznacza się wysokim poziomem przedsiębiorczości, a na jej terenie funkcjonują przedsiębiorstwa z kapitałem zagranicznym oraz specjalna strefa ekonomiczna.

Tab. 3. Zapotrzebowanie na nowe tereny zainwestowania mieszkaniowego i usługowego (w tys. m² p.u. i ha)

lp.	Miejscowość	Tereny mieszk. w tys. m ²	Tereny mieszk. w ha	Tereny usługowe w tys. m ²	Tereny usługowe w ha
m.	Nowogrodziec	81,6	54	63,0	15
1.	Czerna	13,6	11	8,4	2
2.	Gieraltów	15,0	12	8,4	2
3.	Godziszów	7,4	6	4,2	1
4.	Gościszów	22,3	18	16,8	4
5.	Kierzno	3,7	3	4,2	1
6.	Milików	17,4	14	12,6	3
7.	Nowa Wieś	7,4	6	4,2	1
8.	Parzyce	10,0	8	4,2	1
9.	Wykroty	22,3	18	12,6	3
10.	Zabłocie	3,7	3	4,2	1
11.	Zagajnik	2,5	2	4,2	1
12.	Zebrzydowa	20,0	16	12,6	3
	Wieś ogółem	145.0	117	80.0	23

6.2. Chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Na potrzeby niniejszej analizy wyodrębniono tereny zwartej zabudowy w granicach poszczególnych wsi. W granicach tak wyodrębnionych terenów znajdują się tereny istniejącej zabudowy oraz tereny możliwe do zabudowania i to te ostatnie

uznano za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z możliwością lokalizowania na nich nowej zabudowy.

Uchwalone w 1996 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w przeważającym stopniu respektowały w/w zasadę, tym samym spełniały wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem częściowo miejscowości Gierałtów, Wykroty i Zagajnik, gdzie historycznie wykształciła się struktura osadnicza o rozproszonej zabudowie, z ciągami lub niewielkimi skupiskami zabudowy mieszkaniowej.

W poniższych wielkościach uwzględniono zarówno nieruchomości, które można zabudować zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów, jaki i te, dla których plany nie przewidują takiej możliwości (praktycznie takich terenów w ciągach istniejącej i projektowanej zabudowy nie było). W celu obliczenia powierzchni użytkowej przyjęto, że powierzchnia użytkowa stanowi średnio 70% powierzchni całkowitej budynku.

Chłonność położonych na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na nich nowej zabudowy, wyrażona powierzchnią użytkową zabudowy (w m²), w podziale na funkcje mieszkaniową i usługową przedstawiono w tab. 4.

Tab. 4. Chłonność terenów mieszkaniowych i usługowych w granicach jednostek osadniczych (w m² pow. użytk. i w ha)

lp.	Miejscowość	Tereny mieszkaniowe w tys. m ²	Tereny mieszkaniowe w ha	Tereny usługowe w tys. m ²	Tereny usługowe w ha
m.	Nowogrodziec	9,0	6	16,0	4
1.	Czerna	3,0	2	4,0	1
2.	Gierałtów	6,0	4	8,0	2
3.	Godziszów	1,5	1	4,0	1
4.	Gościszów	3,0	2	8,0	2
5.	Kierzno	-	-	-	-
6.	Milików	-	-	-	-
7.	Nowa Wieś	4,5	3	4,0	1
8.	Parzyce	6,0	4	8,0	2
9.	Wykroty	9,0	6	8,0	2
10.	Zabłocie	-	-	4,0	1
11.	Zagajnik	3,0	2	-	-
12.	Zebrzydowa	3,0	2	-	-
	Wieś ogółem	39,0	26	48,0	12

6.3. Chłonność terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Gmina Nowogrodziec posiada obecnie 39 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te były sporządzane w latach od 1996 r. do 2015 r. i obejmują wyodrębnione obszary położone na terenie miasta i gminy. Ponieważ dokumenty były sporządzane i uchwalane w części na podstawie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a w części na podstawie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mają one różny stopień szczegółowości zapisów, niektóre z nich nie ustalają np. wymaganych obecnie wskaźników zagospodarowania terenu, co znacznie utrudnia obliczenia chłonności.

Tabele 5-7 przedstawiają powierzchnie terenów proj. zainwestowania odpowiednio: mieszkaniowego, usługowego i przemysłowego wg miejscowości:

- 1) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z 1996 r.
- 2) w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach sporządzonych przed 2016 r.
- 3) tereny do zagospodarowania (w ha i tys. m² pow. użytk.)

Tab. 5. Chłonność terenów mieszkaniowych w miejscowych planach (w ha i m² pow. użytk.)

lp.	Miejscowość	Ter. proj. w mpzp z 1996 r. w ha	Ter. proj. w mpzp do 2016 r. w ha	Tereny mieszkan. do zagosp. w ha	Tereny mieszkan. do zagosp. w tys. m ²
m.	Nowogrodziec	53	98	32	48,3
1.	Czerna	42	42	5	6,2
2.	Gierałtów	38	42	6	7,4
3.	Godziszów	17	22	2	2,5
4.	Gościszów	87	87	9	11,2
5.	Kierzno	12	12	1	1,3
6.	Milików	32	49	2	2,5
7.	Nowa Wieś	23	23	2	2,5
8.	Parzyce	17	17	3	3,7
9.	Wykroty	57	57	8	10,0
10.	Zabłocie	5	5	-	-
11.	Zagajnik	2	2	-	-
12.	Zebrzydowa	41	48	8	10,0
	Wieś ogółem	373	406	46	57,3

**Tab. 6. Chłonność terenów zainwestowania usługowego¹⁾
w mpzp (w ha i m² pow. użytk.)**

lp.	Miejscowość	Ter. proj. w mpzp z 1996 r. w ha	Ter. proj. w mpzp do 2016 r. w ha	Tereny usługowe do zagosp. w ha	Tereny usługowe do zagosp. w tys. m ²
m.	Nowogrodziec	18	23	7	28,0
1.	Czerna	3	3	1	4,0
2.	Gierałtów	15	16	3	12,0
3.	Godziszów	6	13	4	16,0
4.	Gościszów	6	6	3	12,0
5.	Kierzno	1	1	1	4,0
6.	Milików	4	4	1	4,0
7.	Nowa Wieś	1	1	-	-
8.	Parzyce	2	2	-	-
9.	Wykroty	15	18	4	14,0
10.	Zabłocie	1	1	-	-
11.	Zagajnik	-	-	-	-
12.	Zebrzydowa	5	6	2	8,0
	Wieś ogółem	77	94	19	60,0

¹⁾ na wydzielonych działkach i terenach koncentracji usług
(bez usług podstawowych i wbudowanych)

**Tab. 7. Chłonność terenów zainwestowania przemysłowego²⁾
w mpzp (w ha)**

lp.	Miejscowość	Ter. proj. w mpzp z 1996 r.	Ter. proj. w mpzp do 2016 r.	Tereny prze- mysł. do zagospod.
m.	Nowogrodziec	42	52	17
1.	Czerna	4	4	2
2.	Gierałtów	2	2	-
3.	Godziszów	21	21	4
4.	Gościszów	3	3	3
5.	Kierzno	-	-	-
6.	Milików	-	-	-
7.	Nowa Wieś	2	2	-
8.	Parzyce	3	3	-
9.	Wykroty	94	224	155
10.	Zabłocie	8	8	-
11.	Zagajnik	-	-	-
12.	Zebrzydowa	20	20	6
	Wieś ogółem	199	339	170

²⁾ produkcyjne i magazynowo-składowe (bez terenów powierzchniowej eksploatacji górniczej)

6.4. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę a chłonność obszarów opisanych powyżej (wyniki analiz)

Miasto Nowogrodziec:

- tereny zabudowy mieszkaniowej (MN, MW i MR)
81,6 tys. – (9,0 tys. + 48,3 tys.) = 24,3 tys. m²
- tereny zabudowy usługowej (U)
63,0 tys. – (16,0 tys.+ 28,0 tys.) = 19,0 tys. m²
- tereny przemysł. i aktywności gospodarczej
do zagospodarowania – 17,0 ha.

Obszary wiejskie gminy Nowogrodziec:

- tereny zabudowy mieszkaniowej (MN i MR)
145,0 tys. – (39,0 tys. + 57,3 tys.) = 48,7 tys. m²
- tereny zabudowy usługowej (U)
80,0 tys.– (48,0 tys. + 60,0 tys.) = - 28,0 tys. m²
- tereny przemysł. i aktywności gospodarczej
do zagospodarowania – 170 ha.

Maksymalne zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe i usługowe wg miejscowości przedstawiono w tab. 8.

Tab. 8. Maksymalne zapotrzebowanie na nowe tereny zainwestowania mieszkaniowego i usługowego (w tys. m² pow. użytk. i w ha)

lp.	Miejscowość	Tereny mieszk. w tys. m ²	Tereny mieszkan. w ha	Tereny usługowe w tys. m ²	Tereny usługowe w ha
m.	Nowogrodziec	24,3	16	19,0	5
1.	Czerna	4,4	4	0,4	-
2.	Gierałtów	1,6	2	- 12,4	-
3.	Godziszów	3,4	3	- 19,8	-
4.	Gościszów	8,1	7	0,8	-
5.	Kierzno	2,4	2	0,2	-
6.	Milików	14,9	12	8,6	2
7.	Nowa Wieś	0,4	1	- 4,4	-
8.	Parzyce	0,3	1	- 8,0	-
9.	Wykroty	3,3	4	- 9,4	-
10.	Zabłocie	3,7	3	0,2	-
11.	Zagajnik	- 0,5	-	4,2	1
12.	Zebrzydowa	7,0	6	4,6	1
	Wieś ogółem	48,7	45	- 28,0	4

Równocześnie należy zwrócić uwagę, że określenie zapotrzebowania na nowe obiekty poprzez wskazanie ich powierzchni użytkowej jest niezwykle ryzykowne, biorąc pod uwagę ilość zmiennych mających wpływ na ostateczny wygląd obiektów, odległą perspektywę czasową (maksimum 30 lat) i przede wszystkim małą szczegółowość zapisów dokumentu, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Perspektywa czasowa, wymagana dla nin. bilansów, nie jest spójna ani z perspektywą planu zagospodarowania przestrzennego województwa (6 lat), ani perspektywą koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju (14 lat), ani też strategii rozwoju gminy (10 lat), zaś studium i miejscowe plany, mające perspektywę kilkunasto- lub kilkuletnią, muszą być poddawane ocenie aktualności (w konsekwencji zmianom) co 4 lata.

Bilansem nie objęto terenów usług turystycznych, zabudowy lotniskowej, terenów eksploatacji, miejsc obsługi podróżnych. Są to funkcje o charakterze ponadlokalnym, których lokalizacja nie jest bezpośrednio uwarunkowana analizami przeprowadzonymi na wstępie tego rozdziału. O zapotrzebowaniu na tego typu obiekty w gminie o takim położeniu i specyfice jak Nowogrodzic zdecyduje rynek i bieżące potrzeby inwestycyjne. Stąd wynikały m. in. ostatnie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta oraz wsi Godziszów i Parzyce.

Gmina Nowogrodzic w obowiązującym studium posiada niewielkie rezerwy terenowe przeznaczone pod nowe zainwestowanie. W szczególności dotyczy to terenów usługowych oraz terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych poza obszarami zwartej zabudowy, najczęściej w sąsiedztwie istniejących szlaków komunikacyjnych (nie dotyczy to miejscowości Wykroty, gdzie są znaczne rezerwy, zarówno w strefie aktywności gospodarczej, jak też położonej w sąsiedztwie strefie aktywności gospodarczej). Co nie oznacza, że w przyszłości nie pojawi się konieczność rezerwowania na te cele nowych terenów. Są to również inwestycje ponadlokalne, które winny być wyłączone z przeprowadzanych bilansów (jak np. tereny w Wykrotach).