

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
NOWE MIASTO N. WARTĄ**

- OPIS -

- TEKST UJEDNOLICONY –

**wraz ze zmianą STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO NAD WARTĄ W
ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WOLICA PUSTA
zatwierdzoną uchwałą nr XLII/247/2014 Rady Gminy w Nowym Mieście nad Wartą z dnia 29 maja 2014r.**

Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Gminy w Nowym Mieście nad Wartą
Nr XLII/247/2014 z dnia 29 maja 2014r.

NOWE MIASTO NAD WARTĄ – 2000 ROK

Nowe Miasto nad Wartą 2013/2014

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	6
1.1. Podstawa prawna opracowania.....	7
1.2. Procedura formalno-prawna.....	8
1.3. Forma opracowania.....	9
1.4. Stan opracowań planistycznych.....	10
1.5. Materiały wyjściowe.....	10
2. Uwarunkowania rozwoju	12
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	12
2.2. Uwarunkowania wewnętrzne.....	13
2.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	21
2.4. Uwarunkowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Wartą w zakresie nieruchomości położonych w miejscowości Wolica Pusta.....	22
2.4.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie, uzbrojenie terenu.....	22
2.4.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	22
2.4.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	22
2.4.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	23
2.4.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.....	23
2.4.6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	24
2.4.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	24
2.4.8. Stan prawny gruntów.....	24
2.4.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	24
2.4.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	24
2.4.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	25
2.4.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów	

odrębnych.....	25
2.4.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	25
2.4.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	25
2.4.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	25
3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.....	26
3.1. Funkcje gminy.....	26
3.2. Strefy funkcjonalno-krajobrazowe.....	28
3.3. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.....	33
3.4. Ochrona środowiska kulturowego.....	35
3.5. Rozwój demograficzny gminy.....	48
3.6. Układ osadniczy.....	49
3.7. Tereny rozwojowe gminy.....	51
3.7.1. Tereny budownictwa mieszkaniowego.....	52
3.7.3. Tereny działalności gospodarczej.....	55
3.7.4. Tereny rekreacji i turystyki.....	55
3.8. Rolnicza przestrzeń produkcyjna i leśnictwo	58
3.9. Komunikacja.....	64
3.10. Infrastruktura techniczna.....	66
3.10.1. Zaopatrzenie w wodę.....	66
3.10.2. Odprowadzenie ścieków.....	66
3.10.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	67
3.10.4. Telekomunikacja.....	68
3.10.5. Zaopatrzenie w gaz.....	68
3.10.6. Gospodarka odpadami.....	69
3.11. Kierunki zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Wartą w zakresie nieruchomości położonych w miejscowości Wolica Pusta.....	69
3.11.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	69
3.11.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania	

terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	70
3.11.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	70
3.11.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	70
3.11.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	70
3.11.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	71
3.11.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.....	71
3.11.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej.....	71
3.11.9. 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.....	71
3.11.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	71
3.11.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	72
3.11.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	72
3.11.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.....	72
3.11.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	72
3.11.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	72
3.11.16. Inne obszary problemowe.....	72
3.11.17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref	

ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....	73
4. Polityka przestrzenna.....	74
4.1. Cele i zasady polityki przestrzennej.....	74
4.2. Polityka działań w poszczególnych sferach rozwoju.....	75
4.3. Opracowania planistyczne.....	77

1. Wstęp

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności zmiana ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 22 grudnia 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 111, poz. 1279) przedłuża ważność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do końca 2001 roku.

W związku z tym nadal obowiązują wszystkie miejscowe plany sporządzone przed 1995 r., przede wszystkim:

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Wartą uchwalony przez Radę Gminy Nowe Miasto n. Wartą Uchwałą Nr XIV189/91 z dnia 19 grudnia 1991 roku.

Po 2001 roku jedynym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy będzie niniejsze Studium.

Studium jest dokumentem koordynacyjnym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania. Polityka przestrzenna określona w Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nieposiadających opracowanego planu miejscowego. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do sporządzania planów miejscowych dla obszaru całej gminy.

Okoliczności, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo - tj. na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania - określa art. 6 ust. 4 pkt 4 ustawy. Gospodarka przestrzenna w gminie winna być jednak prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; plany takie należy opracować (w miarę możliwości) dla obszarów wyróżnionych.

W niniejszym Studium określono ogólnie tereny wymagające opracowań planistycznych - tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W planach miejscowych powinny być każdorazowo określone zasady podziału terenu, wydzielania nowych działek, minimalna wielkość wydzielonych działek, procent zabudowy działki, procentowy udział powierzchni zieleni w zagospodarowaniu działki oraz podstawowe

parametry zabudowy i zasady obsługi technicznej.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być bieżąco monitorowany, informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określającym uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne), a generalnie - kierunki rozwoju terenów wiejskich gminy Nowe Miasto n. Wartą: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Wartą nie jest przepisem gminnym. Zapisy Studium są na tyle elastyczne, aby można było uniknąć szybkiej ich dezaktualizacji. W przypadku zmiany istotnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na zagospodarowanie i politykę przestrzenną gminy, może zajść potrzeba wprowadzenia zmian do Studium.

1.1. Podstawa prawna opracowania

W dniu 18.VI.1998 roku Rada Gminy Nowe Miasto n. Wartą podjęła uchwałę Nr XXXV/225/98 o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Wartą, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późn. zmianami).

Podstawowym celem opracowania Studium jest określenie długookresowej polityki przestrzennej na obszarze gminy. Przedmiotem Studium są:

- diagnoza stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju gminy, które zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynikają głównie z:
 - dotychczasowego przeznaczenia i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
 - stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - prawa własności gruntów,
 - jakości życia mieszkańców,
 - zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,

- kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc zgodnie z art. 6 ust. 5 w/w ustawy - w szczególności:
 - obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - lokalne warunki środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiska,
 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
 - obszary zabudowane, ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
 - obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem terenów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stworzone indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków,
 - obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe,
- ze względu na specyfikę gminy Nowe Miasto n. Warta, Studium określa:
 - funkcje gminy i sposoby ich aktywizacji,
 - porządkuje strukturę zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych,
 - wykazuje sposób ochrony krajobrazu rolniczego i prowadzenia gospodarki rolnej,
 - wskazuje sposób kształtowania zieleni.

Studium, mimo że podlega uchwaleniu przez Rady Gminy, nie jest przepisem gminnym, a zatem nie stanowi podstawy prawnej do podejmowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.2. Procedura formalno-prawna

Zarząd Gminy Nowe Miasto n. Warta, zobligowany Uchwałą Rady Gminy Nr XXXV/225/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. do wykonania jej postanowień, podjął czynności formalno-prawne. Pismem z dnia 12 sierpnia 1999 roku zwrócił się do Wojewody Wielkopolskiego o wykaz zadań ponadlokalnych służących realizacji celów publicznych. Osobne pismo skierowane zostało do: Zarządu Województwa Wielkopolskiego, instytucji, organów administracji państwa, jednostek organizacyjnych i zakładów pracy - o możliwości składania uwag, wniosków i postulatów do Studium.

Do Urzędu Gminy wpłynęły odpowiedzi na wysłane pisma, uwagi i postulaty do

sporządzanego Studium.

Prace nad Studium prezentowane i omawiane były na spotkaniach w Urzędzie Gminy z Komisjami Rady Gminy, z Zarządem Gminy, radnymi i społeczeństwem oraz pracownikami Urzędu w następujących dniach: 30.09.99 i 13.01.2000.

W dniu 1 czerwca 2000 r. rozpoczęła się faza opiniowania Studium. Opiniowanie to trwało do 23 czerwca 2000 roku. Projekt Studium uzyskał także opinię Wojewody Wielkopolskiego i Zarządu Województwa Wielkopolskiego. W dniuUchwałą Rady Gminy Nowe Miasto n. Wartą Nrz dniazostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Wartą - uchwalone.

1.3. Forma opracowania

Na elaborat opracowania Studium składają się następujące części:

1. Uchwała Rady Gminy Nowe Miasto n. Wartą w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - stanowiąca ustalenia Studium,
2. Załącznik nr 1 do Uchwały:
Rysunek Studium pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto” w skali 1:10 000, stanowiący graficzny zapis opracowania,
3. Załącznik nr 2 do Uchwały:
Rysunek "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Warta kierunki zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Miasto i Klęka" w skali 1:5000.
4. Załącznik nr 3 do Uchwały:
Rysunek "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Warta - kierunki zagospodarowania przestrzennego wsi Chocicza i Boguszyń" w skali 1:5000.
5. Załącznik nr 4 do Uchwały:
Opis Studium.
6. Rysunki stanowiące ilustrację graficzną analizowanych zagadnień tematycznych:

- Inwentaryzacja urbanistyczna jednostek wiejskich 1:5000
 - Uwarunkowania rozwoju gminy Nowe Miasto n. Wartą 1:10 000
 - Ukształtowanie powierzchni terenu gminy Nowe Miasto n. Wartą 1:10000
 - Struktura funkcjonalno-krajobrazowa gminy Nowe Miasto n. Wartą 1:25 000
 - Obiekty zabytkowe i archeologia 1:10 000
 - Powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne 1:25 000
7. Opracowania specjalistyczne:
- Lokalne wartości zasobów środowiska kulturowego gminy Nowe Miasto n. Wartą.
 - Historyczne przesłanki rozwoju gminy Nowe Miasto n. Wartą
8. Dokumentacja formalno-prawna Studium, teczka zawierająca dokumenty związane z procedurą opracowania Studium.

1.4. Stan opracowań planistycznych

Na terenie gminy Nowe Miasto n. Wartą obowiązuje następujący plan zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Wartą uchwalony dnia 19.12.91 r. Uchwałą Rady Gminy Nr XIV/89/91.

1.5. Materiały wyjściowe

Materiałami wyjściowymi do opracowania Studium są:

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Wartą z 1991 r.
- Opracowanie przyrodnicze dla gminy Nowe Miasto n. Wartą z 1991 r.
- Studium ochrony zasobów i kształtowania środowiska w gminie Nowe Miasto n. Wartą- TUP 1980 r.
- Przydatność rolnicza gleb gminy Nowe Miasto n. Wartą woj. poznańskie
- Woj. Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Poznaniu, 1990 r.
- Plan operacyjny ochrony przed powodzią woj. poznańskiego – PONTOS 1998/99 r.

- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w latach 1997/98 - WIOŚ 1999 r.
- Program ochrony środowiska do roku 2010 dla województwa poznańskiego - Urząd Wojewódzki w Poznaniu, 1993 r.
- Rocznik Statystyczny woj. poznańskiego
- Powiaty województwa wielkopolskiego, Urząd Statystyczny w Poznaniu, 1998 r.
- Ankieta dot. ujęć i stacji wodociągowych oraz oczyszczalni ścieków dla gminy Nowe Miasto n. Wartą - Urząd Gminy 1999 r.
- Koncepcja przystosowania drogi nr 42 do parametrów trasy ekspresowej - WBPP, Pracownia terenowa w Kaliszu, 1999 r.
- Projekt wykonawczy dla linii 400 kV relacji Plewiska-Ostrów Wlkp., Energoprojekt, Poznań 1997 r.
- Mapy przeglądowe lasów państwowych dla Nowego Miasta n. Warta, 1:20 000
- Mapy przeglądowe lasów prywatnych w gminie Nowe Miasto n. Warta, 1:20 000
- Ocena oddziaływania na środowisko eksploatacji złoża gazu ziemnego "Radlin"; Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica -Kraków, październik 1995 r.
- Ocena oddziaływania na środowisko eksploatacji złoża gazu ziemnego "Kłęka"; Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica - Kraków, październik 1995 r.
- Wnioski zgłoszone do Studium.

2. Uwarunkowania rozwoju

2.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Położenie i pozycja gminy

Gmina Nowe Miasto n. Wartą jest podstawową jednostką przestrzenną w województwie wielkopolskim.

Gmina położona jest w środkowej części województwa wielkopolskiego, w powiecie średzkim.

Wiejska gmina Nowe Miasto n. Wartą (jedna z gmin) na tle 226 gmin woj. wielkopolskiego zajmuje następującą pozycję:

powierzchnia 115 miejsce

ludność 94 miejsce

podm. gosp. /1000 mieszk. 136 miejsce

dochody własne 13 miejsce

Ośrodek gminny - wieś Nowe Miasto n. Wartą położona przy trasie Poznań- Katowice, oddalona jest od Poznania - stolicy województwa - o ok. 55 km i 20 km od m. Środy.

Użytki rolne zajmują ok. 69,9% (8360 ha) pow. gminy, a lasy ok. 20,8% (2481 ha).

Gmina Nowe Miasto n. Wartą stanowi 19,1 % powierzchni powiatu średzkiego, a ludność 16,4 %.

Powiązania przyrodnicze

Gmina Nowe Miasto położona jest w obrębie dwóch makroregionów. Część północna gminy leży w obrębie makroregionu: Pradolina Warszawsko- Berlińska, subregion: Kotlina Śremska. Część środkowa i południowa należy do makroregionu: Nizina Południowo- Wielkopolska, mezoregion: Wysoczyzna Kaliska.

Pradolina Warszawsko-Berlińska jest korytarzem ekologicznym o znaczeniu regionalnym a także krajowym w systemie obszarów chronionych (ECONET-PL).

Z Pradolina jest również związane istnienie tu struktury wodonośnej o bardzo korzystnych parametrach hydrogeologicznych, która podlega najwyższej ochronie jako potencjalne zasoby ujęć wód pitnych w skali regionalnej.

Rzeka Warta, która jest osią ekologiczną całej tej chronionej struktury wraz z całym układem

starorzeczy, bagien, łągów nadrzecznych - tworzy siedliska - ostoje ptactwa wodno-błotnego, które podlegają ochronie z racji konwencji międzynarodowych.

Na wysoczyźnie natomiast występują bogate złoża gazu ziemnego, które są eksploatowane i wykorzystywane w systemie przesyłowym dla potrzeb regionalnych i międzyregionalnych.

Powiązania funkcjonalne

Gmina Nowe Miasto n. Wartą z racji swojego usytuowania, potencjału społecznego, gospodarczego, zasobów środowiska przyrodniczego wykazuje szereg różnorodnych powiązań społecznych, administracyjnych i gospodarczych z otoczeniem. Gmina z racji usytuowania jest powiązana funkcjami administracyjnymi z m. Środa - ośrodkiem powiatowym, siedzibą Starosty Powiatu.

Charakteryzuje się także powiązaniem gospodarczymi o zasięgu regionalnym i ogólnopolskim.

Powiązania komunikacyjne

W zakresie komunikacji powiązania zewnętrzne zapewniają:

- droga krajowa nr 42 Poznań - Środa- Jarocin - Pleszew
- droga wojewódzka nr 436 Śrem (Pysząca) - Książ Wlkp. - Nowe Miasto
- linia kolejowa dwutorowa zelektryfikowana o państwowym znaczeniu Poznań - Ostrów Wlkp. - Kluczbork
- linia kolejowa dwutorowa zelektryfikowana Jarocin - Września - Gniezno

Powiązania infrastrukturalne

W zakresie sieci gazowej gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 80 mm Klęka - Mieszków.

W zakresie sieci elektroenergetycznej projektowana linia wysokiego napięcia 400 kV Poznań (Plewiska) - Ostrów Wlkp.

2.2. Uwarunkowania wewnętrzne

Uwarunkowania wynikające z użytkowania terenów

Na terenie gminy dominują dwa rodzaje użytkowania gruntów - tereny role i tereny

leśne, które stanowią, odpowiednio 69,9% i 20,8% pow. gminy. Tereny osiedlowe zajmują zaledwie 3% pow. gminy.

W przeliczeniu na 1 mieszkańca - przypada 395 m² terenów zainwestowanych i jest to wielkość większa niż dla wielu gmin w Polsce. Gmina posiada potencjalne możliwości do dalszego rozwoju przestrzennego. Grunty orne niskiej klasy bonitacyjnej (1d. V i VI) zajmują ok. 21,5% pow. użytków rolnych gminy i stanowiły potencjalną rezerwę dla perspektywnego, przestrzennego rozwoju gminy.

Uwarunkowania przyrodnicze

Gminę charakteryzuje równoleżnikowy układ rzeźby terenu i związane z nim naturalne predyspozycje rozwojowe.

Wzdłuż rzeki Warty układa się strefa przyrodnicza najwyższej ochrony, ze względu na:

- morfologię terenu;
- system wód (tereny zalewowe, starorzecza, bagna, łągi)
- kompleksy zieleni wysokiej, w tym lasy ochronne I grupy
- istniejące i projektowane rezerваты
- fragment Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego
- zasoby wód podziemnych (czwartorzędowych, trzeciorzędowych, także złóż wód mineralnych).

Jest to obszar wskazany do zagospodarowania ekstensywnego, inwestowania w kierunku potrzeb turystycznych i rekreacyjnych.

Część środkowa gminy oddzielona od doliny 10-metrowej wysokości krawędzią stanowi wysoczyznę płaską lub falistą na której wykształciły się gleby wysokich klas bonitacyjnych.

Tereny te wskazane są do rozwoju funkcji rolniczych. Oprócz tradycyjnych upraw wskazane jest wprowadzanie nowych jak np. szparagi, także odtwarzanie upraw dawnych polskich kultur, jak: len, konopie, gryka, proso. Konieczne jest kontynuowanie tradycji upraw dla przemysłu farmaceutycznego i zielarskiego.

Przez wysoczyznę przepływa dopływ Warty - Potok spod Kolniczek, na którym istniały w ubiegłych stuleciach młyny wodne.

Młynówki istniały także na bezpośrednich dopływach Warty. Świadczyło to o dużej zasobności wód dorzecza rzeki Warty.

Na terenie gminy występuje obiekt rezerwatowy „Dębno nad Wartą”. Jest to rezerwat

faunistyczny (zwierząt bezkręgowych). Wymaga on wprowadzenia otuliny/w ramach planu ochrony rezerwatu/. Ponadto we wsiach: Boguszyn, Chocicza, Dębno, Klęka, Skoraczew, Szyplów występują parki podworskie z licznymi pomnikami przyrody.

Urzeźbienie, sąsiedztwo rzeki Warty, lasy - różnicują warunki klimatyczne, lokalne. Duże różnice występują między terenami ekspozycji zboczy uprzywilejowanych i zboczy północnych, bez szaty roślinnej i zadrzewionych. Generalnie, wysoczyzna charakteryzuje się dobrym przewietrzaniem i równomiernym nasłonecznieniem.

Natomiast Pradolina jest drogą spływu wychłodzonych mas powietrza, jest obszarem stagnacji tych mas, inwersji temperatur, częstych mgieł i zamglań.

Czystość wód rzeki Warty nadal nie odpowiada jakimkolwiek normom i to głównie z uwagi na wskaźnik biologiczny - miano Coli. Wiąże się to z brakiem odpowiedniego oczyszczania cieków, braku oczyszczalni ścieków w gminach w górnej części zlewni Warty.

Z dużą ostrożnością należy użytkowanie dolinki dopływów, rozcięcia wysoczyznowe, krawędzie i zbocza.

Uprawa mechaniczna pól nie powinna prowadzić do niwelacji tych form, natomiast obsadzeniami zieleni należy powstrzymać procesy erozyjne gleb. Dolinki wskazane są do utrzymania w naturalnym stanie łąkowo-łęgowym z tworzeniem małej retencji na ciekach, gdzie jest to możliwe.

Bezwzględnie winny być utrzymane i wzbogacane zadrzewienia przydrożne, przywodne, śródpolne, ostoje naturalnej flory i fauny.

Uwarunkowania kulturowe

Wartościowe zasoby dziedzictwa kulturowego - liczne obiekty zabytkowe (architektoniczne i urbanistyczne) umacniają szanse rozwoju gminy, a zwłaszcza w kierunku aktywizacji funkcji turystyczno-wypoczynkowej. Gmina posiada wiele ciekawych obiektów krajoznawczych jak:

- zabytkowe kościoły,
- zróżnicowane stylistycznie pałace i dwory,
- ruiny pałaców.

Walory historyczne gminy, atuty dziedzictwa kulturowego sprzyjają godnemu życiu ich mieszkańców, zachęcając podróżnych i gości do odwiedzin, sprzyjając rozwojowi gminy.

Uwarunkowania demograficzne

Gmina pod względem potencjału demograficznego zajmuje 94 miejsce w województwie.

Gminę zamieszkuje 8990 mieszkańców, którzy stanowili 0,02% ludności woj. wielkopolskiego.

Od roku 1970 ludność gminy powoli wzrasta, z małymi wahaniami rocznymi. Systematyczny wzrost ludności to atut gminy na drodze jej dalszego rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego.

W strukturze wieku zarysowują się niekorzystne tendencje w kierunku społeczeństwa starzejącego się.

Aktywność zawodowa ludności jest niska. Sytuacja ta wymaga podjęcia działalności na rzecz jej poprawy.

Uwarunkowania gospodarcze

Gmina pod względem aktywności gospodarczej zajmuje niewysoką pozycję. Ośrodek gminny - Nowe Miasto wraz z Klęką i Chociczą stanowią centrum gospodarcze gminy. Istniejący potencjał gospodarczy stanowi dobrą bazę do dalszego rozwoju.

Uwarunkowaniami sprzyjającymi do dalszego rozwoju są: rezerwy terenowe określone w Studium, rozwinięta infrastruktura techniczna i możliwości jej rozwoju, potencjalne zasoby siły roboczej, dogodne powiązania komunikacyjne i planowane nowe rozwiązania, możliwości zabezpieczenia potrzeb energetycznych i gazowych.

Uwarunkowania komunikacyjne

Zgodnie z klasyfikacją obowiązującą od 1 stycznia 1999 roku tj. po wprowadzeniu reformy administracyjnej oraz zgodnie z Zarządzeniem Nr 6 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z 9 maja 2000r.(Dz. U. Nr 32, poz.393) - przez gminę Nowe Miasto przebiegają:

a) droga krajowa nr 11 Poznań - Środa Wlkp. - Pleszew

b) droga wojewódzka nr 436 Śrem (Pyszczę) - Nowe Miasto

c) 11 dróg powiatowych:

- nr 32 504 Kozubiec - Orzechowo - Dębno - Radliniec - Mieszków

- nr 32 506 Klęka - Wolica Nowa - Żerków

- nr 32 563 Dębno - Wolica Kozia - Nowe Miasto
- nr 32 564 Klęka - Radliniec - Radlin
- nr 32 565 Komorze - Świączyn
- nr 32 571 Chwałkowo Kościelne - Kruczyn - Boguszyn
- nr 32 572 Mchy - Chroniec - Chwałęcín - Szyplów
- nr 32 573 Kruczyn - Skoraczew - Chwałkowo Kościelne
- nr 32 574 Boguszyn - Chwałęcín - Panienka
- nr 32 575 Klęka - Szyplów - Mieszków
- nr 32 576 Dębno - Lgów

d) 9 dróg gminnych i 21 ulic

- Chromiec - Boguszynek
- Kruczyn - Kruczynek
- Boguszyn - Boguszynek.
- Komiczki - Jadwigów - Szyplów
- Szyplów - Stromnice - Wolica Pusta
- Rogusko - Chocicza
- Klęka Wolica Kozia
- Kolniczki Michałów
- Utrata - Boguszyn

ulica: Kilińskiego, Kościelna, Garncarska, Polna, Zamkowa, Żerkowska, Jarocińska, Rynek, Poznańska, Zielony Rynek, Szkolna, Strzelecka, Bednarska, Lipowa, Sosnowa, Akacyjowa, Dębowa, Krótka, Pl. 700-Lecia, Klonowa, Świerkowa, Jesionowa.

Dróg gminnych jest 51 km w tym o nawierzchni ulepszonej 20 km.

Droga krajowa nr 11 omija po stronie zachodniej obszar zainwestowany wsi Nowe Miasto od czasu zrealizowania obwodnicy drogowej.

Droga krajowa nr 11 zapewnia najkrótsze połączenie gminy z ośrodkiem wojewódzkim i powiatowym (Środa) oraz z węzłem autostradowym Krzesiny, którego realizację rozpoczęto w 1999 roku.

Na drodze powiatowej nr 32 504 Orzechowo - Dębno nie ma mostu na Warcie, a istnieje przeprawa promowa.

Zagadnienia motoryzacyjne

Pomiary ruchu samochodowego na drogach krajowych prowadzi Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych w okresach pięcioletnich. Analizę wzrostu ruchu na drogach nr 11 i 436 (do końca 1998 roku droga nr 436 była drogą krajową), rozpatrzono w latach 1990-95.

Wielkość średniego ruchu dobowego na drogach nr 11 i 436 w 1990 i 1995 roku przedstawiała się następująco:

Nr drogi (odcinek)	Natężenie ruchu		Wskaźnik wzrostu ruchu 1990-95
	1990r.	1995r.	
nr 11 Miąskowo - Nowe Miasto	7057	9400	1,33
nr 11 Nowe Miasto - Mieszków	7309	10 200	1,40
nr 436 Książ Wlkp. - Klęka	1500	2300	1,53

W latach 1990-95 ruch na drogach krajowych wzrost średnio o 42%.

Na rozpatrywanych odcinkach dróg w gminie Nowe Miasto, ruch wzrost nieco powyżej średniej krajowej na drodze nr 436 oraz poniżej średniej na drodze nr 11.

Komunikacja kolejowa

Przez obszar gminy przebiegają 3 linie normalnotorowe:

- linia I rzędna dwutorowa zelektryfikowana o państwowym znaczeniu Poznań - Ostrów Wlkp. - Kluczbork,
- linia I rzędna dwutorowa zelektryfikowana Jarocin - Wrzenia - Gniezno,
- linia znaczenia miejscowego jednotorowa Czempin - Śrem - Jarocin, na której ruch pociągów osobowych został wstrzymany.

W obrębie gminy na linii kolejowej Poznań - Ostrów Wlkp. znajduje się jedna stacja kolejowa Chocicza, oddalona od Nowego Miasta o 4 km. Na linii tej, która ma największe znaczenie dla gminy kursuje 40 pociągów osobowych na dobę.

Linia kolejowa Jarocin - Września - Gniezno przebiega po wschodniej stronie gminy. Najbliższa stacja kolejowa Orzechowo, na tej linii znajduje się w gminie Miłosław.

Uwarunkowania infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Gmina jest dobrze zaopatrzona w infrastrukturę techniczną, prawie w całości zwodociągowana. Składają się na to wodociągi komunalne, zakładowe i Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa:

a) wodociąg komunalny w Chwałęcinie obejmuje swym zasięgiem miejscowości: Boguszynek, Chromiec, Chwałęcin, Komiczki, Kruczyn, Kruczynek, Michałów, Szyplów, Wolica Pusta, Radliniec.

Zatwierdzone zasoby ujęcia wynoszą 55 m³/h, wydajność stacji 1320 m³/dobę, a obecna produkcja wody jest na poziomie 240 m³/dobę. Długość sieci wodociągowej bez przyłączy wynosi 63,5 km;

b) wodociąg komunalny w Nowym Mieście zaopatruje w wodę wieś gminną. Zatwierdzone zasoby ujęcia wody wynoszą 26 m³/h, wydajność stacji 302 m³/dobę, a obecna produkcja wody wynosi 195 m³/dobę.

Długość sieci wodociągowej bez przyłączy wynosi 6,5 km.

c) wodociąg AW RSP w Wolicy Koziej obejmuje swym zasięgiem Dębno i Wolice Kozią.

Zatwierdzone zasoby ujęcia wynoszą 20 m³/h, wydajność stacji 480 m³/dobę, a obecna produkcja wody wynosi 55 m³/dobę.

Długość sieci wodociągowej bez przyłączy wynosi 5,0 km;

d) wodociąg komunalny w Chociczy obejmuje swym zasięgiem miejscowości: Chocicza, Komorze, Boguszyn, Utrata, Rogusko, Teresa. Zatwierdzone zasoby ujęcia wynoszą 70 m³/h, wydajność stacji 456 m³/dobę, a obecna produkcja wody jest na poziomie 364 m³/dobę.

Długość sieci wodociągowej bez przyłączy wynosi 30,5 km;

e) wodociąg zakładowy w Klęce zaopatruje w wodę dwie wsie: Klęka i Aleksandrów.

Zatwierdzone zasoby ujęcia wynoszą 30 m³/h, wydajność stacji 1200 m³/dobę, a obecna produkcja wody jest na poziomie 257 m³/dobę. Długość sieci wodociągowej bez przyłączy wynosi 4,5 km;

Z powyższego wynika, że we wszystkich stacjach wodociągowych na terenie gminy obecna produkcja wody (zapotrzebowanie na wodę) jest mniejsza od wydajności stacji wodociągowej.

Odprowadzenie ścieków

Okolo 1/3 mieszkańców gminy korzysta z kanalizacji. Na terenie gminy są trzy komunalne oczyszczalnie ścieków w miejscowościach:

a) Nowe Miasto - oczyszczalnia biologiczna typu Bioblok PS 150 o przepustowości 210 m³/dobę. Obecne obciążenie oczyszczalni wynosi 110 m³/dobę. Okolo 95% mieszkańców Nowego Miasta korzysta z kanalizacji;

b) Chocicza - oczyszczalnia biologiczna typu Bioblok WS 400 o przepustowości 234 m³/dobę. Obecne obciążenie oczyszczalni wynosi 192 m³/dobę, do oczyszczalni dowożone są również ścieki w ilości 11 m³/dobę. Oczyszczalnia obejmuje swym zasięgiem trzy wsie Chocicza, Boguszyn, Utrata;

c) Klęka - oczyszczalnia biologiczna typu Lemma o przepustowości 277 m³/dobę, obecne obciążenie oczyszczalni wynosi 150 m³/dobę.

Ścieki doprowadzane są siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi:

- w Nowym Mieście 8,9 km
- w Chociczy, Boguszynie i Utracie 10,0 km
- w Klęce 2,5 km.

Elektroenergetyka

Gmina objęta jest pełnym zasilaniem w energię elektryczną liniami średniego napięcia 15 kV.

Przez gminę nie przebiegają linie wysokiego napięcia.

Według "Oceny stanu zaopatrzenia gmin w energię elektryczną" opracowanej w 1997 roku przez Wydział Komunikacji i Infrastruktury Technicznej Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu w gminie występują niedobory energii elektrycznej.

Do modernizacji wyznaczono stacje transformatorowe 15/0,4 kV we wsiach: Boguszyn, Boguszynek, Radliniec, Chromiec, Szypłów.

Sieć średniego napięcia zasilą stacje transformatorowe 15/0,4 kV rozmieszczone we wsiach. Przy pomocy tych stacji napięcie 15 kV transformowane jest na niskie napięcie 380 V i 220 V a więc takie, na jakim pracują urządzenia odbiorcze większości konsumentów energii elektrycznej.

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy DN 80 mm doprowadzający gaz do istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia o przepustowości $Q = 6000 \text{ m}^3/\text{h}$ zlokalizowanej w miejscowości Klęka.

Gazyfikacja gminy jest realizowana na podstawie programu gazyfikacji z 1991 roku oraz „Aneksu do koncepcji programowej gazyfikacji gminy Nowe Miasto” z 1994 r. Gaz do odbiorców rozprowadzony jest siecią średniego ciśnienia a do odbiorców dostarczony za pomocą reduktorów przydomowych. Z sieci gazowej w 1997 roku korzystało 40% mieszkańców gminy.

Telekomunikacja

Zgodnie z informacją przekazaną przez Telekomunikację Polską S.A. - Zakład Radiokomunikacji i Teletransmisji w Poznaniu w Studium uwzględnia się:

a) zastrzeżony pas ochronny o szerokości 500 m linii radiowych pracujących Iw relacjach:

- CLR Poznań/Piątkowo - SLR Żerków

- RTCN Góra k. Śremu - SLR Żerków

b) istniejącą sieć kabli telekomunikacji międzymiastowej przebiegających wzdłuż drogi krajowej nr 11 Środa - Jarocin.

2.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W Studium wyodrębniono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, które są postulatami do uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Do zadań tych należy:

a) z zakresu ochrony przyrody:

- objęcie ochroną korytarza ekologicznego Pradoliny rzeki Warty wchodzącego w skład systemu powiązań ekologicznych w skali regionu i kraju w ramach Krajowej Sieci Ekologicznej - ECONET-PL

- uznanie Pradoliny Warty jako obszaru o bogatej strukturze wodonośnej najwyższej ochrony - rangi krajowe ONO oraz jako ostoja ptactwa wodnego i błotnego w skali krajowej

- utworzenie rezerwatu w obszarze Łęgów Nadwarciańskich
- b) z zakresu publicznych usług ponadlokalnych
 - rozwój Żeglugi turystycznej na Warcie
 - ochrona i renowacja zabytków oraz renowacja najwartościowszych obiektów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej
- c) z zakresu komunikacji
 - realizacja obwodnicy drogowej Nowego Miasta w ciągu drogi krajowej nr 11
- d) z zakresu elektroenergetyki
 - realizacja dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Plewiska – Poznań- Ostrów Wlkp.

2.4. Uwarunkowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Wartą w zakresie nieruchomości położonych w miejscowości Wolica Pusta

2.4.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie, uzbrojenie terenu

Tereny objęte opracowaniem zmiany studium są użytkowane rolniczo.

2.4.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Naturalnie zagospodarowany obszar opracowania zachowuje ład przestrzenny, tereny użytkowane są rolniczo. Teren położony jest w odległości ok. 60 m od obecnego przebiegu drogi krajowej nr 11.

2.4.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obszar opracowania obejmuje części działek o nr ewid. 237/4, 250/5 obręb Wolica Pusta. Przedmiotowe nieruchomości stanowią użytki rolne klas RIVa, RIVb, RV i RVI. Poprzez tereny objęte opracowaniem przebiega fragment Ozu Mieszkowskiego. W obszarze

opracowania nie występują obszary objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Omawiane obszary należą w całości do dorzecza Warty, która przepływa ok. 7 km na północ od granic opracowania. W północno-zachodniej części obszaru zmiany Studium występuje fragment rowu melioracyjnego. Brak jest naturalnych stojących zbiorników wód powierzchniowych.

Według podziału hydrogeologicznego Polski obszar znajduje się w makroregionie Niziny Polskiej, w rejonie wielkopolskim, gdzie występują wąskie, równoleżnikowe struktury związane z oddziaływaniem stadiów zlodowaceń (bałtyckiego, środkowopolskiego) i okresów interglacjalnych. Na obszarze opracowania występują dwa użytkowe piętra wodonośne: trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Głównym piętrzem użytkowym jest piętro trzeciorzędowe. Utwory wodonośne zalegają na głębokości ok. 100 m ppt. (poziom podwęglowy), są to wody o zwierciadle subartyzyjskim. W obrębie piętra czwartorzędowego występuje poziom wodonośny związany z osadami cieków (Lubieszki).

Na przedmiotowym terenie należy spodziewać się zalegania I poziomu wód gruntowych, na poziomie od ok. 7 do 15 m ppt. Zasilanie następuje na drodze infiltracji opadów atmosferycznych.

Zgodnie z „Oceną jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych w ramach monitoringu operacyjnego stanu chemicznego wód podziemnych w 2013 r. /wg badań PIG/” pomiary na obszarze JCWPd nr 73, w punkcie monitoringowym zlokalizowanym najbliżej przedmiotowego obszaru, wykazały wartości właściwe dla III klasy jakości. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U. Nr 143, poz. 896) wody III klasy to wody zadowalającej jakości, w których wartości elementów fizykochemicznych są podwyższone w wyniku naturalnych procesów zachodzących w wodach podziemnych lub słabego wpływu działalności człowieka.

2.4.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

2.4.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują w obszarze opracowania zmiany studium

2.4.6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

2.4.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Niniejsza zmiana studium nie ma znaczącego wpływu na potrzeby rozwoju gminy. Wprowadzenie udokumentowanych złóż kopalin wynika z obowiązku określonego w art. 95 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011r., Nr 163, poz. 981).

2.4.8. Stan prawny gruntów

Grunty znajdujące się w obszarze opracowania są własnością prywatną.

2.4.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

W obszarze opracowania występują grunty rolne klasy IVa, IVb, V, VI, będące własnością prywatną. Grunty te zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

2.4.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

2.4.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na całym terenie objętym zmianą Studium występuje udokumentowane złoża kopalin – piaski i żwiry, które potencjalnie może być przeznaczone do eksploatacji.

2.4.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

2.4.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Obszar objęty zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niedoinwestowany i wymaga nakładów na infrastrukturę drogową i sieciową. Pomiędzy terenami objętymi opracowaniem projektowana jest droga krajowa S11 (poza obszarem opracowania). Jednocześnie, przez teren objęty opracowaniem przebiega fragment gazociągu obocznego Ø80 mm relacji Jarocin – Nowe Miasto nad Wartą, który przewidziany jest do przebudowy w związku z realizacją drogi krajowej S11.

2.4.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

2.4.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Szczegółowe uwarunkowania w tym zakresie nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

3.1. Funkcje gminy

Ze względu na istniejące przyrodnicze, kulturowe i społeczno-gospodarcze

uwarunkowania rozwoju oraz w oparciu o zagospodarowanie przestrzenne terenów wiejskich gminy, rozwój dotychczasowych funkcji i form zagospodarowania, jak również występowanie jednoznacznych czynników mogących być motorem rozwoju wybranych dziedzin - uznaje się, że podstawowymi funkcjami gminy Nowe Miasto n. Wartą na okres perspektywiczny będą:

- * Rolnictwo nowoczesne z dużym udziałem rolnictwa ekologicznego łącznie z przetwórstwem rolno-spożywczym
- * Działalność gospodarcza, rzemiosło z drobną wytwórczością o charakterze nieuciążliwym
- * Mieszkalnictwo, również jako oferta deweloperska dla lokalnej klasy średniej

Uzupełniającymi funkcjami gminy są:

- * Turystyka i rekreacja
- * Usługi w tym obsługa podróżnych przy drodze krajowej.

Podstawowe i uzupełniające funkcje zostaną zaktywizowane, aby mogły stać się w większym stopniu czynnikami rozwojowymi.

Nowoczesne rolnictwo z dużym udziałem rolnictwa ekologicznego łącznie z przetwórstwem rolno-spożywczym:

1. Wyznacza się, objęte ochroną przed zabudową, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (tereny bez prawa zabudowy), a w tym: - zwarte kompleksy łąk, pastwisk i terenów bagiennych,
 - duże kompleksy gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych,
 - grunty słabych klas bonitacyjnych przeznaczone na cele dolesienia.
2. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej - duże kompleksy gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych - objęte ochroną przed zabudową tj. tereny bez prawa zabudowy przeznaczone są do intensywnej produkcji rolnej zgodnie z predyspozycjami środowiska.
3. Wskazane jest prowadzenie polityki preferencyjnej dla rozwoju produkcji ekologicznej żywności.
4. Należy intensyfikować i aktywizować kierunki produkcji towarzyszące rolnictwu ekologicznemu, a zwłaszcza należy rozwijać sadownictwo z biologiczną ochroną drzew, plantacje krzewów jagodowych, upraw ziół, dawnych kultur oraz rozwijanie hodowlę pszczół.
5. Na bazie rolnictwa ekologicznego należy propagować rozwój specjalistycznego

przetwórstwa rolniczego.

6. Koniecznym jest wzbogacanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, przydrożne i przywodne.

Działalność gospodarcza, rzemiosło z drobną wytwórczością o charakterze nieuciążliwym:

1. W nawiązaniu do istniejącego zainwestowania gospodarczego wyznacza się nowe ofertowe tereny rozwojowe na cele działalności gospodarczej.
2. W każdej jednostce osadniczej wskazuje się tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą tzw. małego względnie drobnego biznesu.
3. Szczególnie wskazany jest rozwój przedsiębiorczości związanej z przetwórstwem produktów ekologicznych i świadczeniami usług na rzecz rolnictwa.
4. Popiera się rozwój działalności gospodarczej tradycyjnych branż oraz wskazane jest wprowadzanie nowych kierunków z wykorzystaniem miejscowych surowców.

Mieszkalnictwo również jako oferta deweloperska dla lokalnej klasy średniej:

1. Na obszarze gminy wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym stopniu intensywności, o różnorodnych standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego oraz formach architektonicznych celem stworzenia bogatej oferty mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb własnych i mieszkańców z zewnątrz.
2. Oferta mieszkaniowa obejmuje następujące formy zabudowy mieszkaniowej:
 - zabudowę jednorodziną o zróżnicowanej intensywności,
 - zabudowę jednorodziną z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej.
3. Przewiduje się także realizację zabudowy rezydencjonalnej w formie rozproszonej.
4. Budownictwo mieszkaniowe powinno się rozwijać w systemie indywidualnym i zorganizowanym (deweloperskim).
5. Tworzony będzie zasób gminny gruntów, celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych i objętych opieką społeczną.
6. Przygotowany zostanie kompleksowy program obsługi ludności w zakresie usług - szczególnie usług oświaty, kultury, zdrowia, sportu i opieki społecznej.
7. Przygotowany zostanie program wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Turystyka i rekreacja:

1. Wskazuje się tereny nadwarciańskie jako potencjalne obszary dla rozwoju turystyki i krajoznawstwa.
2. Przewiduje się rozwój rekreacji, rozrywki i sportu we wsi gminnej.
3. Przewiduje się rozwój turystyki alternatywnej: ekoturystyki i agroturystyki.
4. Kontynuowany powinien być rozwój turystyki pieszej, rowerowej i konnej.

Usługi w tym obsługa podróżnych przy drodze krajowej:

1. Przewiduje się rozwój historycznie ukształtowanego ogólnogminnego centrum usługowego we wsi gminnej.
2. Zakłada się wykształcenie drugiego centrum usługowego obsługującego nowe tereny rozwojowe gminy.
3. Przewiduje się rozwój usług związanych z obsługą podróżnych i obsługą techniczną pojazdów przy drodze krajowej nr 11.

3.2. Strefy funkcjonalno-przestrzenne

Dla określenia uwarunkowań i zasad rozwoju gminy wprowadzono umowny podział przestrzeni gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne tj. strefy zarządzania, wydzielając 5 kategorii obszarów, dla których wskazano stosowne formy ochrony, niezbędne działania związane z utrzymaniem pożądanej kondycji tych obszarów oraz wskazano kierunki rozwoju przestrzennego.

Podstawowymi kryteriami wydzielenia stref funkcjonalno-przestrzennych były:

- obecny stan zagospodarowania gminy,
- jakość środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, którą należy zachować, wzmocnić lub przywrócić,
- stopień urbanizacji,
- możliwości rozwojowe.

Wydzielone zostały następujące strefy:

- A STREFA SZCZEGÓLNYCH WALORÓW I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO DOLINY WARTY
- B STREFA INTENSYWNEGO OSADNICTWA
- C₁ STREFA ROLNO-OSADNICZA Z PRZEWAGĄ GOSPODARKI INDYWIDUALNEJ
- C₂ STREFA ROLNO-OSADNICZA Z PRZEWAGĄ GOSPODARKI WIELKOOBSZAROWEJ
- D STREFA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO POTOKU „SPOD KOLNICZEK”

Strefa A – Szczególnych walorów i zasobów środowiska przyrodniczego doliny Warty

Obejmuje tereny położone w dolinie rzeki Warty - kompleksy leśne, łągi nadwarciańskie, rozłogi pól.

Północno-wschodni fragment strefy znajduje się w obrębie Żerkowsko-Czeszewskiego Parku Krajobrazowego.

Postulowana ochrona i kształtowanie środowiska z uwzględnieniem charakterystycznych form krajobrazu doliny Warty.

Przewidywany rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

Istniejące kompleksy leśne posiadają status lasu ochronnego.

W gospodarce leśnej należy dążyć do:

- wprowadzania ekologicznego kierunku gospodarki leśnej,
- traktowania dużych zespołów leśnych jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej w biosferze oraz niezbędnego zaplecza środowiska przyrodniczego dla rekreacji,
- ochrony drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych (lub co najmniej pozostawienie na powierzchniach cięć zrębowych ze względów przyrodniczych i biocenotycznych, pojedynczych okazałych drzew), ograniczenia użytkowania sprzętu ciężkiego,
- przebudowy monokultur leśnych w drzewostany wielogatunkowe dostosowane do siedliska z dużym udziałem gatunków liściastych.

Przewiduje się ukierunkowaną penetrację turystyczną w obszarze strefy z wykorzystaniem

istniejących i przyszłych urządzonych tras spacerowych, pieszych i rowerowych z niezbędnymi urządzeniami wyposażenia turystycznego i zapleczem sanitarnym.

Obowiązuje zakaz dokonywania zmian naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu, oraz zakaz wznoszenia obiektów i instalowania urządzeń powodujących ujemne oddziaływanie na środowisko i krajobraz.

Strefa B – Intensywnego osadnictwa

Obejmuje główne jednostki osadnicze gminy – Nowe Miasto n. Wartą, Klękę, Chocicze i Boguszyn.

Strefa predysponowana jest do intensywnego rozwoju mieszkalnictwa, usług, zróżnicowanej działalności gospodarczej a zwłaszcza rozwoju przemysłu rolno-spożywczego.

Profil produkcyjny powinien być utrzymywany z uwagi na tradycje i bogate zaplecze surowcowe. Wskazane jest rozszerzenie działalności o nowe branże, zgodnie z potrzebami rynku.

Na terenach rozwojowych wsi wskazuje się nowe obszary aktywizacji gospodarczej.

W strefie intensywnego osadnictwa przewiduje się:

- zakaz prowadzenia działalności przemysłowej, która w istotny sposób wpłynęłaby na zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować degradację środowiska przyrodniczego,
- preferencje dla zmiany technologii ogrzewania i upowszechnianie czystych ekologicznie nośników energii oraz tworzenie warunków do wprowadzenia niekonwencjonalnych źródeł energii,
- inspirowanie w celu wprowadzania technologii bezodpadowych,
- dostosowanie wszelkich wznoszonych i przebudowywanych obiektów budowlanych do otaczającego krajobrazu.

Strefa C₁ – Rolno-osadnicza z przewagą gospodarki indywidualnej

Położona w zachodniej części gminy, obejmująca wsie: Boguszynek, Chromiec, Kruczyn, Kruczynek, Skoraczew, Chwałęcín, Michalów, Kolniczki.

Postulowana kontynuacja rozwoju jednostek osadnych w powiązaniu z rozwojem funkcji rolniczej wraz z uzupełniającymi funkcjami usługowymi i aktywizacji gospodarczej

zwłaszcza okołorolniczej.

Przewiduje się utrzymanie i ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez odpowiednie kształtowanie krajobrazu rolniczego i wzmocnienie funkcji glebochronnych – przede wszystkim ochronę i odtwarzanie zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i przywodnych (działań szczególnie ważnych dla spowolnienia odpływu wody i poprawy bilansu wodnego), ograniczenia przejmowania gruntów rolnych na cele nie rolnicze, objęcie ochroną wszystkich gleb najwartościowszych.

Konieczna jest:

- kontrola stosowania środków nawożenia mineralnego oraz środków chemicznych ochrony roślin na rzecz upowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników,
- zachowanie wszelkich powierzchni czynnych biologicznie (lasów, zadrzewień, łąk, powierzchni wodnych, obszarów zabagnionych i zatorfionych itp.),
- objęcie ścisłą ochroną wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- ochrona zadrzewień (i zakrzewień) przydrożnych, śródpolnych i przywodnych oraz uzupełnianie istniejących zadrzewień wyłącznie gatunkami rodzimymi.

Przewiduje się rozwój agroturystyki we wsiach Boguszynek, Kolniczki – jako formę uzupełniającą aktywizacji.

Każda jednostka osadnicza powinna być wyposażona w podstawowy zestaw usług.

Strefa C₂ – Rolno-osadnicza z przewagą gospodarki wielkoobszarowej

Położona we wschodniej części gminy, obejmująca wsie: Szyplów, Teresa, Aleksandrów, Stramnice, Wolica Pusta, Radliniec, Wolica Nowa.

Postulowana ochrona istniejących struktur produkcyjno-przestrzennych – kontynuacja i wdrażanie współczesnych form gospodarki rolnej i przetwórstwa wraz z rozwojem przestrzennym jednostek osadniczych.

Należy utrzymać i kontynuować wielkoobszarowy charakter produkcji rolnej. Strefa predysponowana do kontynuacji, aktywizacji i rozwoju intensywnego rolnictwa z preferencją dla produkcji ekologicznej żywności.

Przewiduje się objęcie szczególną ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

charakteryzującej się wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb – poprzez wyłączenie z zabudowy obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położonej poza określonymi na rysunku Studium, zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych i wskazanymi miejscami rozwoju funkcji aktywizującej gminę.

Rolniczą przestrzeń produkcyjną należy chronić poprzez:

- odpowiednie kształtowanie krajobrazu rolniczego i wzmocnienie funkcji glebochronnych – ochronę i odtwarzanie zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i przywodnych, zabiegi przeciw erozyjne, zalesianie gruntów zdegradowanych i rolniczo nieprzydatnych, ograniczenia przejmowania gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- dostosowanie produkcji rolnej do warunków środowiska, zwłaszcza zasobności i produktywności gleb oraz priorytet dla sposobów użytkowania rolniczego nie wymagających intensywnego nawożenia,
- ograniczenie negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, racjonalne stosowanie środków nawożenia mineralnego oraz upowszechnianie biologicznych metod zwalczania szkodników,
- prowadzenie i projektowanie prac melioracyjnych w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach, zapewniający zachowanie właściwych stosunków wodnych w glebie,
- rekultywację i zagospodarowanie istniejących gruntów zdegradowanych,
- całkowity zakaz wnoszenia bezściółkowych obiektów hodowlanych oraz wykorzystywania gnojowicy do nawożenia użytków rolnych,
- zakaz niszczenia gleby, wydobywania torfu i surowców mineralnych bez zgody właściwego organu.

Strefa D – Korytarza ekologicznego Potoku "Spod Kolniczek"

Strefę stanowi zielona dolina potoku wypływającego z okolic Kolniczek – w kierunku północnym.

Przewiduje się tu ochronę walorów krajobrazowych oraz zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego dolinki.

Wskazane jest:

- realizacja małej retencji w dolinie potoku,
- odtwarzanie zasobów oraz walorów środowiska, poprzez przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracyjnych terenu i prowadzenie rekultywacji terenów,
- poprawę stanu sanitarnego wód, co najmniej poprzez wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń przemysłowych i gospodarczo-bytowych bezpośrednio do potoku.

Zakaz wprowadzania niekorzystnych dla środowiska zmian stosunków wodnych.

3.3. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

Zakłada się zrównoważony rozwój gminy, podążający w kierunku zmian jakościowych tj. poprawy jakości życia, środowiska przyrodniczego, korzystniejszego wizerunku przestrzeni i krajobrazu. Działania te są następujące:

- Proponuje się objąć szczególną ochroną pradolinę rz. Warty wchodzącą w skład regionalnego i krajowego systemu ekologicznego, pełniącego rolę naturalnego układu odwadniającego a jednocześnie układu wentylacyjnego gminy.
- Przeciwdziałanie procesom zaniku starorzeczy, bagien, podmokłości oraz cieków dopływających do rz. Warty i obniżania się poziomu wód gruntowych poprzez ochronę gleb organicznych, ochronę roślinności łąkowej i przybrzeżnej, wykluczenie technicznej obudowy cieków i prostowania ich przebiegów.
- Konieczne jest powiększanie zasobów wodnych poprzez budowę zbiorników retencyjnych m. in. na Potoku spod Komiczek oraz stawów.
- Bezwzględne działania w kierunku poprawy stanu sanitarnego rzeki Warty poprzez uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej zlewni.
- Ograniczenie dopływu substancji biogenych i toksycznych do rzeki Warty i cieków poprzez wprowadzenie obudowy biologicznej otoczenia tych wód.
- Konieczna jest ochrona najwartościowszych gleb przed pochopnym ich zajmowaniem na cele inwestycyjne, wprowadzenie nowych i uzupełnianie ciągów zieleni przydrożnej, nadwodnej, śródpolnej w celu zachowania prawidłowych warunków agroekologicznych.
- Wskazane dostosowanie produkcji rolnej do warunków środowiska, zwłaszcza zasobności i produktywności gleb, priorytet dla sposobów użytkowania rolniczego nie

wymagającego intensywnego nawożenia.

- Ograniczenie negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, racjonalne stosowanie środków nawożenia mineralnego, upowszechnianie biologicznych metod zwalczania chwastów i szkodników.
- Traktowanie dużych zespołów leśnych gminy jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej w biosferze i podstawowego zaplecza rekreacyjnego, stąd gospodarowanie zasobami winno uwzględniać funkcje ochrony i racjonalnego wykorzystania.
- Preferencje dla rozwoju ekologicznego kierunku gospodarki leśnej i rolnej w gminie.
- Utrzymanie naturalnego siedliska rzadkich zwierząt bezkręgowych w Dębnie – na terenie istniejącego rezerwatu faunistycznego. W celu ochrony i osłony rezerwatu przed zainwestowaniem także turystycznym należy wyznaczyć strefę otulinową.
- Bezwzględna ochrona drzewostanów parkowych, pomników przyrody i okazałych drzew, rewaloryzacja założeń parkowo-dworskich, stała pielęgnacja i nadzór konserwatorski (Boguszyn, Chocicza, Dębno, Klęka, Skoraczew, Szyplów).
- Preferowanie różnorodności biologicznej ekosystemów, zachowanie w przestrzeni krajobrazowej "oczek", bagien, torfowisk, zadrzewień, zakrzewień, porośniętych zboczy, nieużytków rolnych itp.
- Wskazane jest wykonanie specjalistycznej inwentaryzacji przyrodniczej gminy ze szczególnym rozpoznaniem terenów przyrodniczo cennych z propozycją objęcia ich odpowiednim statusem ochrony (rezerwat, użytek ekologiczny, pomnik przyrody).
- Wprowadzanie zadrzewień na gruntach powyrobiskowych, niskich klas nieużytkowanych rolniczo, uzupełnianie zadrzewień przydrożnych oraz realizację zadrzewień łącznie z budową obwodnicy Nowego Miasta.
- Wprowadzanie na szeroką skalę ekologicznych źródeł energii i gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego a także niekonwencjonalnych, czystych nośników energii, tj. słońca, wiatru, wody, ziemi, stosowanie zamkniętych obiegów wody.
- Odtwarzanie walorów krajobrazowych, rekultywacja terenów o zmienionej rzeźbie, zagospodarowanie ich zielenią.
- Inspirowanie w zakresie wprowadzania bezodpadowych technologii produkcji.
- Oszczędną i racjonalną gospodarkę złożami gazu.

3.4. Ochrona środowiska kulturowego

Środowisko kulturowe gminy Nowe Miasto n. Wartą stanowią następujące zasoby:

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków wg Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – przedstawione w zestawieniu nr 1.
2. Zabytkowe pałace i dwory, cmentarze – przedstawione w zestawieniu nr 2 i 4D.
3. Zabytkowe parki – przedstawione w zestawieniu nr 3.
4. Pozostałe zabytki ujęte w ewidencji – przedstawione w zestawieniu nr 4, zabytkowe kościoły 4A, założenia folwarczne 4B, zabytki przemysłu 4C.
5. Strefa ochrony konserwatorskiej we wsi Nowe Miasto n. Wartą – przedstawiona na załączonej mapce wsi.
6. Zabytki archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu oraz zabytki archeologiczne wskazane do objęcia ochroną konserwatorską – przedstawione w zestawieniu nr 5.

Wartości i zasoby środowiska kulturowego podlegają opiece i ochronie konserwatorskiej – zgodnie z ustawą O ochronie dóbr kultury i o muzeach z 1962 roku.

Środowisko kulturowe winno być chronione poprzez respektowanie następujących zasad:

SPIS NR 1 OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJ. WIELKOPOLSKIEGO

Miejscowość	Obiekt	Nr rej.	Rok
Boguszyn	Brama wjazdowa	2088/A	1986
Boguszyn	Dwór, brama wjazdowa	2077/A	1986
Boguszyn	Park	1999/A	1985
Chocicza	Pałac	2070/A	1986
Dębno	Park	1998/A	1985
Dębno	Dzwonnica	231/A	1968
Dębno	Figura św. Jana Nepomucena	337/A	1974
Dębno	Grodzisko wczesnośredniowieczne	1478/A	1973
Dębno	Kościół	2483/A	1931
Dębno	Obraz Ecce Homo	129/13/B	1955
Dębno	Osada wczesnośredniowieczna	1479/A	1973
Dębno	Pałac, mauzoleum	2178/A	1989
Dębno	Park	2062/A	1986
Dębno	Wyposażenie kościoła, 19 pozycji	359/B	1974
Kłęka	Aleja brzoźowa	2093/A	1986
Kłęka	Pałac	1393/A	1973
Kłęka	Park	2034/A	1986
Kolniczki	Wyposażenie kościoła, 12 pozycji	365/B	1975
Kruszyn	Dwór	2074/A	1986
Nowe Miasto	d. plebania	983/A	1970
-	-	-	-
Nowe Miasto	Dom, Rynek 1	984/A	1970
Nowe Miasto	Dom, Rynek 14	985/A	1970
Nowe Miasto	Dom, Rynek 21	986/A	1970
Nowe Miasto	Grodzisko średniowieczne	1475/A	1973
Nowe Miasto	Dom, ul. Poznańska 7	2076/A	1986
Nowe Miasto	Kościół	2484/A	1950

Nowe Miasto	Most przez zalew Warty	1903/A	1983
Nowe Miasto	Spichlerz	1906/A	1983
Nowe Miasto	Wyposażenie kościoła 37 pozycji	370/B	1975
Skoraczew	Park	1984/A	1984
Szypłów	Pałac, park	1523/A	1974

Dane w tabeli na podstawie dostarczonych materiałów od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Nr na mapie	Miejscowość	Obiekt	Adres	Chronologia	Stan zachowania
1	Boguszyn	Pałac	Boguszyn, 63-041 Chocicza	I 40-XIX w.	Zaniedbany
2	Chocicza	Dwór	63-041 Chocicza	Ok. 1900	Bardzo dorby
3	Chwałęcin	Dwór	Chwałęcin, 63-041 Chocicza	Poł. XIX w.	Ob. dom mieszkalny
4	Dębno	Pałac	Dębno, 63-040 Nowe Miasto	I 20 XIX w. przeb. Poł. XIX w. i pocz. XX w.	Zniszczony
5	Kłęka	Pałac	Kłęka, 63-040 Nowe Miasto	Ok. 1872	Dobry
6	Kruczyn	Dwór	Kruczyn, 63-041 Chocicza	I 80 XIX w.	Dobry
7	Skoraczew	Dwór, dob. cz. pałacowa	Skoraczew, 63-133 Chwałkowo Kościelne	Ok. 1880, dob. 1937	Średni, po remoncie
8	Szyplów	pałac	Szyplów, 63-040 Nowe Miasto	Pocz. XIX w., przeb. poł XIX w.	Zły

SPIS NR 3 ZABYTKOWE PARKI

Nr na ma- pie	Miejscowość	Rodzaj	Pow.	Pow. wód	Chrono- logia	Nr rej.	Stan zacho- wania	Uwagi
1	Boguszyn	Krajobraz	3,9 ha	0,45 ha	XIX w.	1999/A	zdewasto- wany	
2	Chocicza	Krajobraz	5,5 ha	0,07 ha	XIX w.	1998/A	dobry	
3	Dębno	Krajobraz	4,4 ha	-	II poł. XIX w.	2062/A	średni	
4	Kłęka	Krajobraz	5,6 ha	0,08 ha	XIX w.	2034/A	bardzo dobry	aleja 2093/A
5	Kruczyn	Krajobraz	2,08 ha	-	II poł. XIX w.	-	średni	
6	Skoraczew	Krajobraz	4,32 ha	-	XIX w.	1984/A	zanied- bany	
7	Szypłów	Krajobraz	4,22 ha	0,3 ha	II poł. XIX w.	1532/A	zanied- bany	

SPIS NR 4 POZOSTAŁE ZABYTKI BUDOWNICTWA I ARCHITEKTURY

Miejscowość	Obiekt	Adres	Chronologia
--------------------	---------------	--------------	--------------------

Boguszyn	dom	Boguszyn 67	1922
Boguszyn	dom	Boguszyn 72	1900
Boguszynek	szkoła	Boguszynek	ok. 1900
Boguszynek	dom	Boguszynek, wł. L. Goliński	k. XIX w.
Chocicza	szkoła	ul. Polna 1	XIX/XX w.
Chocicza	stodoła	ul. Polna 1	pocz. XX w.
Chocicza	budynek gospodarczy	ul. Polna 1	XIX/XX w.
Chocicza	dom	ul. Dworcowa 2	4 ćw. XIX w.
Chocicza	dom	ul. Dworcowa 4	ok. 1900
Chwałęcín	dom	Chwałęcín 30	k. XIX w.
Chwałęcín	obora	Chwałęcín 30	k. XIX w.
Chwałęcín	czworak	Chwałęcín 27	4 ćw. XIX w.
Dębno	d. szkoła	Dębno 27	4 ćw. XIX w.
Dębno	oficyna	Dębno	2 poł. XIX
Dębno	dom	Dębno 17	4 ćw. XIX w.
Dębno	dom	Dębno 23	2 poł. XIX w.
Dębno	dom	Dębno 24	4 ćw. XIX w.
Dębno	dom z budynkiem gospodarczym	Dębno, wł. M. Stamirowski	4 ćw. XIX w.
Dębno	dzwonnica	Dębno	1829
Dębno	ogrodzenie kościoła	Dębno	1 ćw. XX w.
Dębno	plebania	Dębno	1861
Klęka	szkoła	Klęka	XIX/XX w.
Kruczyn	szkoła	Kruczyn	pocz. XX w.
Kruczyn	dom	Kruczyn 23	2 poł. XIX w.
Kruczyn	dom	Kruczyn 26	4 ćw. XIX w.
Kruczyn	dom	Kruczyn 32	4 ćw. XIX w.
Michałów	dom	Michałów 24	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	plebania	Kościelna 3	1 poł. XIX w.
Nowe Miasto	plebania	Kościelna 3	1931
Nowe Miasto	d. kościół ewangelicki	Poznańska	l. 70. XIX w. przeb. l. 70. XX w.
Nowe Miasto	pastorówka/ obecnie	Poznańska 8	poł. XIX w.

	GOK		
Nowe Miasto	poczta	Jarocińska 1	pocz. XX w.
Nowe Miasto	remiza strażacka	Zielony Rynek	1934
Nowe Miasto	dom	ul. Bednarska 1	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Bednarska 3	1910
Nowe Miasto	dom	ul. Bednarska 4	3 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Bednarska 6	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Bednarska 10	3 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Bednarska 12	1. 20 XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Jarocińska 3	2 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Jarocińska 6	3 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Jarocińska 8	3 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Kilińskiego 2	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Kilińskiego 3	poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Kilińskiego 8	poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Kilińskiego 9	1900
Nowe Miasto	dom, d. gazownia	ul. Krótka 1	1 ćw. XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 1	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 7	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 15	poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 17	2 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 24	2 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 25	1. 20-30 XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 26	2 poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 27	1 ćw. XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 44	1 ćw. XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 46	pocz. XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 48	1. 20-30 XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 50	1. 20-30 XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 51	1 ćw. XX w.
Nowe Miasto	dom	ul. Poznańska 52	1929
Nowe Miasto	dom	Rynek 1	1 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 3	3 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 4	3 ćw. XIX w.

Nowe Miasto	dom	Rynek 7	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 8	1 ćw. XX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 9	2 poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 10	1932
Nowe Miasto	dom	Rynek 12	2 poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 13	2 poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 14	1 poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 16	1 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 18	3 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 19	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 20	pocz. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Rynek 21	1 poł. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Zielony Rynek 5	4 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Zielony Rynek 6	XIX/XX w.
Nowe Miasto	dom	Zielony Rynek 9	pocz. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Żerkowska 2	2 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Żerkowska 6	3 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	dom	Żerkowska 11	2 ćw. XIX w.
Nowe Miasto	spichlerz pocztowy	Poznańska 49	1894
Szyplów	szkoła	Szyplów	pocz. XX w.
Tokarów	dom	Tokarów 5	1910

Uwaga: obiekty Żerkowska 2 i Tokarów 5 istnieją w wykazie WKZ – faktycznie zostały rozebrane

SPIS NR 4 ZABYTKOWE KOŚCIOŁY

nr na mapie	miejsowość	obiekt	chronologia	stan
-------------	------------	--------	-------------	------

				zachowania
1	Boguszynek	kościół pw. Św. Józefa Oblubieńca NMP	1773-75	dobry
2	Dębno	kościół pw. Wniebowzięcia NMP	1444-47	dobry
3	Nowe Miasto	kościół pw. Św. Trójcy	2. poł. XV w.	dobry

SPIS NR 4B ZAŁOŻENIA FOLWARCZNE

nr	miejsowość	chronologia	stan zachowania	uwagi
1	Boguszyn	4 ćw. XIX w.	dobry	rządówka, gorzelnia, spichlerz, kolonia mieszk.
2	Chocicza	4 ćw. XIX w.	średni	rządówka, kuźnia, gorzelnia, spichlerz, kolonia mieszk.
3	Kłęka	4 ćw. XIX w.	przebudowany	ob. Użytkowany przez zakłady przemysłowe, kolonia mieszk.
4	Kruczyn	4 ćw. XIX w.	częściowo rozbrany	spichlerz
5	Skoraczew	3 ćw. XIX w.	średni	spichlerze, gorzelnia, 2 czworaki
6	Szypłów	poł. XIX w.	częściowo rozebrany	spichlerz
7	Aleksandrów	4 ćw. XIX w., pocz. XX w.	średni	spichlerz, obejścia gospodarskie, kolonia mieszkalna
8	Wolica Nowa	jw.	średni	zabudowania gospodarcze, kolonia mieszk.

SPIS NR 4C ZABYTKI PRZEMYSŁU I TECHNIKI

nr na mapie	miejsowość	obiekt	chronologia
1	Nowe Miasto	młyn	1 ćw. XX w.
2	Nowe Miasto	most	1909

SPIS NR 4D CMENTARZE ZABYTKOWE

nr na mapie	miejsowość	wyznanie	chronologia	stan zachowania	użytkowanie
1	Boguszynek	ewangelicki	XIX w.	zły	zamknięty
2	Dębno	rzym.-kat.	XVII w.	dobry	czynny
3	Kłęka	ewangelicki	XIX w.	zły	zamknięty
4	Kłęka	ewangelicki	XX w.	miejsce pocmentarne	zamknięty
5	Kolniczki	rzym.-kat.	XVII w.	średni	czynny
6	Nowe Miasto	rzym.-kat.	XIX w.	średni	czynny
7	Radlinie	ewangelicki	XIX w.	zły	zamknięty
8	Wolica Pusta	rzym.-kat.	XIX w.	dobry	czynny
9	Wolica Pusta	ewangelicki	XIX w.	średni	zamknięty

SPIS NR 5 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Nr stan.	miejsowość	funkcja	chronologia	kultura	uwagi
	Boguszyn	cment. popielnicowe		łużycka?	brak lokalizacji
1	Dębno	grodzisko	wczesne śrw		
2	Dębno	osada	wczesne śrw		
	Dębno	cment. popielnicowe	okres halsztacki	łużycka	brak lokalizacji
	Dębno	cment. popielnicowe	II okres Eb – okres halsztacki	łużycka	w parku
	Dębno	cmentarzysko	okres wpływów rzymskich	przeworska	brak lokalizacji
	Dębno	łuźne	neolit		brak lokalizacji
	Kłęka	łuźne	V okres EB	łużycka	brak lokalizacji
1	Komorze	grób popielnicowy	V okres EB	łużycka	
1	Nowe Miasto	cment. popielnicowe	IV-V okres Eb	łużycka	
1a	Nowe Miasto	osada	IV-V okres Eb	łużycka	
1a	Nowe Miasto	cmentarzysko	młody okres przedrzymski	przeworska	
2	Nowe Miasto	cmentarzysko		łużycka?	w rynku
3(2)	Nowe Miasto	grodzisko	XIV-XVII w.		
4	Nowe Miasto	osada	mł. okres przedrzymski	przeworska	
	Nowe Miasto	łuźne	mezolit		brak lokalizacji
	Nowe Miasto	łuźne	neolit		brak lokalizacji
	Nowe Miasto	łuźne	okres wpływów	przeworska	brak lokalizacji

			rzymskich		
	Szypłów	lužne	neolit		brak lokalizacji
	Wolica Nowa	lužne	neolit		

UWAGA:

Ponadto na terenie gminy zarejestrowano na podstawie badań powierzchniowych w ramach akcji *Archeologiczne Zdjęcie Polski* kolejne 155 stanowisk. Jednakże badania w ramach akcji AZP nie zostały jeszcze zakończone, dostępna jest lokalizacja stanowisk, natomiast określenie funkcji i chronologii stanowisk będzie możliwe dopiero po całkowitym zakończeniu opracowania.

- A. Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w w/w spisach i wykazach musi być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem

Zabytków w Poznaniu, a zwłaszcza:

- w parkach zabrania się wydzielania nowych działek, stawiania ogrodzeń, budowy nowych obiektów, różnego rodzaju szopek oraz prowadzenia prac porządkowych i dokonywania nowych nasadzeń bez zgody konserwatorskiej, lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie parków, w obrębie strefy ochrony powiązań widokowych winna być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - prace przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej, polegające na przebudowie, tynkowaniu i malowaniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz w niektórych przypadkach na przebudowie wnętrza, winny zyskiwać zgodę Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków.
- B. Na terenie wsi Nowe Miasto n. Wartą, należy respektować zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego – strefy ochrony konserwatorskiej, wszelka działalność inwestycyjna w strefie, a zwłaszcza lokalizacja nowych obiektów powinna być uzgadniana ze służbami konserwatorskimi.
- C. Wszelkie prace ziemne w obrębie śladów przeszłości historycznej regionu, w tym śladów osadnictwa oraz miejsca występowania zasobów archeologicznych winny być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.

Problematyka kulturowo-historyczna przedstawiona została w odrębnym opracowaniu zawierającym opis i mapę w skali 1:10 000.

3.5. Rozwój demograficzny gminy

Hipoteza demograficzna opracowana na podstawie dotychczasowych trendów rozwoju z uwzględnieniem rezerwy urbanistycznej zakłada możliwość osiągnięcia przez gminę w roku 2010 – 10 000 mieszkańców, a w roku 2020 – 11 000 mieszkańców.

W strukturze wieku ludności zgodnie z prognozą demograficzną dla byłego woj. poznańskiego nastąpi:

- w wieku przedprodukcyjnym; spadek udziału tej grupy wiekowej z 29,7%

w 1998 r. do ok. 26% w 2010 r. i utrzymanie takiego samego udziału grupy (26,4%) w strukturze w 2020 r. W drugim 10-leciu grupa ta wzrosnie o 230 osób,

- w wieku produkcyjnym; wzrost udziału tej grupy wiekowej z 57% w 1998 r. do 61% w 2010 r., a następnie spadek do 56% w 2020 roku. Szczególnie w najbliższym dziesięcioleciu grupa ta wzrosnie o około 1000 osób,
- w wieku poprodukcyjnym; spadek udziału tej grupy wiekowej w strukturze z 13% w 1998 r. do 12% w 2010 roku, a następnie wzrost udziału do 16% w 2020 roku. W drugim dziesięcioleciu (2010-2020) grupa ta wzrosnie o ok. 600 osób.

Dla długookresowej polityki rozwoju społeczno-gospodarczego wynikają wnioski:

- w najbliższym 10-leciu (2000-2010) należy zabezpieczyć przyrost nowych miejsc pracy,
- w drugim 10-leciu (2010-2020) wymagany będzie wzrost aktywnej polityki społecznej względem wzrastającej grupy ludności wieku poprodukcyjnego.

3.6. Układ osadniczy

Biorąc pod uwagę potencjał demograficzny, potencjał społeczno-gospodarczy, dotychczasowe trendy rozwojowe, predyspozycje środowiska przyrodniczego określa się systematykę jednostek osadniczych pod kątem wzrostu i rozwoju jakościowego. Wszystkie jednostki osadnicze uznaje się za rozwojowe na miarę swojej skali i potencjalnych możliwości.

Perspektywiczny układ jednostek kształtować się będzie następująco:

Ośrodki dynamicznego rozwoju:

- 1) Nowe Miasto n. Wartą – ośrodek o tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno-gospodarczy i nowe czynniki aktywizujące. Funkcjami rozwojowymi ośrodka gminnego są: funkcje administracyjno-usługowe, mieszkaniowe, turystyka i rekreacja oraz działalność gospodarcza
- 2) Klęka – ośrodek dynamicznego rozwoju o funkcji przemysłowej, funkcji mieszkaniowej i usługowej
- 3) Chocicza – ośrodek dynamicznego rozwoju wspomagający ośrodek gminny, o funkcji mieszkaniowo-usługowej, działalności produkcyjnej ośrodka dyspozycyjnego,

wielkoprzestrzennego obszaru rolniczego. Ponadto funkcją uzupełniającą jest lokalna funkcja komunikacyjna – węzeł kolejowo-drogowy

- 4) Boguszyn – ośrodek dynamicznego rozwoju, wspomagający ośrodek gminny o funkcji mieszkaniowo-usługowej i działalności produkcyjnej, funkcje uzupełniające, produkcja rolna.

Ośrodki umiarkowanego rozwoju:

- 5) Chromiec – ośrodek umiarkowanego rozwoju o funkcji rolniczej w oparciu o gospodarkę indywidualną
- 6) Chwałęcín – ośrodek umiarkowanego rozwoju o funkcji rolnictwa indywidualnego z możliwością rozwoju agroturystyki
- 7) Dębno – ośrodek umiarkowanego rozwoju o funkcjach: turystyczno-wypoczynkowej ze szczególnym rozwojem ekoturystyki i dydaktyki krajoznawczej. Ponadto wskazany jest rozwój produkcji hodowlanej ryb słodkowodnych oraz kontynuacja dotychczasowej wielokierunkowej produkcji rolniczej.
Funkcją uzupełniającą jest opieka społeczna dla bezdomnych.
- 8) Kolniczki – ośrodek umiarkowanego rozwoju o funkcji rolniczej z możliwością rozwoju agroturystyki i ekoturystyki
- 9) Kruczyn – ośrodek umiarkowanego rozwoju o funkcji rolnictwa indywidualnego z ew. możliwością rozwoju agroturystyki
- 10) Komorze – ośrodek umiarkowanego rozwoju o funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej i usługowej oraz uzupełniającej funkcji rolniczej
- 11) Szyplów – ośrodek umiarkowanego rozwoju o funkcji produkcji rolniczo-hodowlanej
- 12) Wolica Pusta – ośrodek umiarkowanego rozwoju o funkcji rolniczej i obsługi podróźnych przy drodze krajowej.

Ośrodki umiarkowanego rozwoju, razem z ośrodkami dynamicznymi stanowią zasadniczy układ osadniczy gminy.

Ośrodki elementarnego rozwoju:

- 13) Boguszynek – ośrodek elementarnego rozwoju o funkcji podstawowej – produkcja rolna i funkcja uzupełniająca – agroturystyka
- 14) Kruczynek – ośrodek elementarnego rozwoju o funkcji rolnictwa indywidualnego

- 15) Michalów – ośrodek elementarnego rozwoju o funkcji produkcji rolnej
- 16) Rogusko – ośrodek elementarnego rozwoju o funkcji rolniczej i rozwojem agroturystyki
- 17) Radliniec – ośrodek elementarnego rozwoju o funkcji produkcji rolniczej z możliwością rozwoju agroturystyki
- 18) Stramnice – ośrodek elementarnego rozwoju o funkcji produkcji rolniczej z możliwością rozwoju agroturystyki
- 19) Skoraczew – ośrodek elementarnego rozwoju o funkcji produkcji rolniczej z możliwością rozwoju agroturystyki
- 20) Wolica Kozia – ośrodek elementarnego rozwoju o funkcji turystyczno-wypoczynkowej i dydaktyczno-przyrodniczej.

Rozwój ośrodków elementarnych polegać będzie na podnoszeniu standardów technicznych i estetycznych zabudowy, wzbogacaniu krajobrazu, a rozwój przestrzenny ma charakter uzupełniający.

3.7. Tereny rozwojowe gminy

W związku z przewidywanym rozwojem wiejskich jednostek osadniczych, określa się tereny przeznaczone do zainwestowania pozwalające na swobodny rozwój tych jednostek. Dla jednostek wiejskich, przewidywanych do dynamicznego rozwoju, określa się nowe tereny rozwojowe dla wiodących funkcji.

Istotnym dla prawidłowego rozwoju terenów wiejskich jest objęcie działaniami modernizacyjnymi i przekształceniami na rzecz rewaloryzacji historycznych układów przestrzennych i substancji budowlanej oraz rewaloryzacji obszarów zainwestowanych już współcześnie, lecz o małych walorach lub zdegradowanych. Tereny rozwojowe określono dla wiodących funkcji gminy, a więc budownictwa mieszkaniowego, działalności gospodarczej, turystyki i wypoczynku i obsługi podróżnych. Tereny te zasadniczo pokrywają się z obszarami przewidywanymi pod w/w funkcje w obowiązującym obecnie miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy. Częściowo tereny przewidziane pod rozwój przestrzenny wsi położone są na obszarach już zainwestowanych, choć nie w pełni wykorzystywanych (niska intensywność), wymagających często przekształceń,

modernizacji i rehabilitacji. Zaletą tych terenów są istniejące drogi dojazdowe i atrakcyjne położenie.

W rysunku Studium wskazano przede wszystkim nowe tereny do zainwestowania.

Rozwój ośrodka gminnego – Nowe Miasto n. Warta przewiduje się wraz z rozwojem wsi Kłęka, również ośrodkiem dynamicznego rozwoju. Łącznie te ośrodki uzupełniają się funkcjami rozwojowymi i stanowią strefę rozwojową gminy o znaczeniu strategicznym. Przewiduje się tutaj tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą, tereny działalności gospodarczej i ogólnogminne centrum usługowe.

Drugi obszar intensywnego rozwoju stanowić będzie zespół wsi o dynamicznym rozwoju Chocicza i Boguszyn. Strefa ta przewidywana jest do rozwoju w oparciu o posiadany potencjał społeczny i drogowe powiązania komunikacyjne. Przewiduje się tutaj dalszy rozwój przestrzenny wsi z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej o zróżnicowanym charakterze oraz usług w tym sportu i rekreacji.

W pozostałych jednostkach wskazane zostały obszary z możliwością rozwoju różnorodnych funkcji osiedleńczych odpowiadających potrzebom danej jednostki, pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń fizjograficznych, uwarunkowań istniejącego zainwestowania oraz ochrony gruntów rolnych wyższej bonitacji.

Tereny rozwojowe wraz z przypisaną im preferowaną funkcją i kierunkami zagospodarowania zostały pokazane na rysunku Studium.

3.7.1. Tereny budownictwa mieszkaniowego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto n. Wartą adaptuje wszystkie tereny rozwojowe, w tym tereny mieszkaniowe wyznaczone w obowiązującym planie ogólnym gminy Nowe Miasto n. Wartą.

Przygotowana została bogata i różnorodna oferta mieszkaniowa na potrzeby własne ludności i potrzeby ludności spoza gminy. Jest ona efektem założenia, że funkcja mieszkaniowa to również rozwojowa funkcja gminy, która także może być podstawą budowania dobrobytu w gminie.

Tereny mieszkaniowe na rysunku Studium określone zostały następująco:

- projektowana zabudowa mieszkaniowa
- projektowana zabudowa mieszkaniowa – tereny rezerwowe
- tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą.

Tereny mieszkaniowe wyznaczone zostały przede wszystkim w wiodących jednostkach osadniczych, wsiach o dynamicznym rozwoju tj. Nowe Miasto, Klęka, Chocicza, Boguszyn.

Na obszarach tych jednostek przewiduje się przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem enklaw zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności. Ponadto na terenach mieszkaniowych przewiduje się wprowadzanie różnorodnych usług pod warunkiem ich niekolizyjności z funkcją mieszkaniową.

Wyznaczone zostały także tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową z działalnością gospodarczą o charakterze nieuciążliwym dla środowiska i zdrowia ludzi. Tereny te wyznaczone zostały w Nowym Mieście, na obszarach stykowych ze wsią Klęka oraz we wschodniej części terenów osiedleńczych wsi Chocicza.

Tereny te przeznaczone są dla mieszkańców gminy wykazujących się przedsiębiorczością dla prowadzenia nieuciążliwego biznesu, a jednocześnie stanowią przestrzenną ofertę dla tworzenia pozarolniczych miejsc pracy.

Poza tym zabezpieczone zostały rezerwy terenowe na cele zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone zostały we wsi Nowe Miasto n. Wartą po południowej stronie obwodnicy i w części zachodniej we wsi Klęka oraz w Boguszynie, w północnej części wsi.

Natomiast w pozostałych wsiach o charakterze umiarkowanego jak i elementarnego rozwoju przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach terenów osiedleńczych wsi, przeważnie wzdłuż głównych dróg dojazdowych. Projektowana zabudowa będzie miała charakter uzupełniający i w ten sposób porządkować będzie rozproszoną zabudowę – do pożądanego układu zwartej.

Na wyznaczonych terenach przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną o różnym stopniu intensywności i różnorodnych formach organizacyjnych.

Ponadto Studium umożliwi realizację na terenie gminy zabudowę rezydencjonalną po szczegółowym rozpatrzeniu przez Zarząd Gminy wniosku Inwestora, który powinien spełniać warunki wielkościowe i warunki zagospodarowania działki odpowiadające jej funkcji.

Zabudowa rezydencjonalna może także się przyczynić do wzrostu aktywizacji gminy.

Na wyznaczonych terenach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje się następujące zasady zagospodarowania:

- minimalna pow. działki budowlanej realizowanej w systemie indywidualnym – 1500 m² pow.
- na terenach wsi o elementarnym rozwoju oraz położonych w sąsiedztwie najbardziej przyrodniczo cennych obszarów – pow. działki min. 0,5 ha
- na terenach zabudowy mieszkaniowej realizowanej w systemie deweloperskim należy przyjąć następujące minimalne wielkości działek:
 - pow. 600 m² dla budynków wolnostojących
 - pow. 400 m² dla budynków bliźniaczych
 - pow. 200 m² dla budynków szeregowych
- dla zabudowy rezydencjonalnej przewiduje się działki o wielkości 0,5 ha i więcej.

Maksymalna wysokość budynków na terenach wiejskich nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.

Formy budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie poprzez nasycenie działek zielenią. Budynki mieszkalne winny posiadać dachy strome.

Na wyznaczonych terenach pod zabudowę mieszkaniową, w przypadkach uzasadnionych istnieje możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej średniej intensywności.

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej położone poza strefami osiedleńczymi jednostek wiejskich winny być wyłączone z zabudowy. Możliwa jest tu tylko lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynek mieszkalny rolnika. Jednak nie może to być żadna forma budownictwa wyłącznie mieszkaniowego, ani podstawa do parcelacji dla takiej zabudowy.

Z tych względów zajęcie części terenów rolnych pod budowę zagrody, nie podlega przepisom o ochronie gruntów rolnych (ustawa z dnia 3.02.1995 o ochronie gruntów ornych i leśnych Dz. U. Nr 16, z dnia 22.03.1995).

W obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej działki siedliskowe powinny mieć powierzchnię nie mniej niż 1 ha.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uściślają i określają szczegółowe zagospodarowanie i wielkość działek budowlanych. Na terenach nie objętych planami miejscowymi, należy każdy przypadek rozpatrzyć w sposób indywidualny w zależności od warunków terenowych i przestrzennych uwzględniając określone minimum powierzchniowe.

3.7.2. Tereny usług

Na terenach wiejskich w strefach rozwojowych poszczególnych jednostek osadniczych zabezpieczone zostały tereny pod lokalizowanie usług społecznych i komercyjnych celem podniesienia standardów życia mieszkańców.

Przewiduje się wyposażenie każdej jednostki osadniczej w podstawowy zestaw usług: usługi handlu, gastronomii, kultury i sportu – na wyznaczonych terenach rozwojowych wsi.

W procesie rozwoju każdej wsi ważne jest kształtowanie centrów usługowych, które w perspektywie pełnić będą istotną rolę w procesie integracji społecznej.

Przewiduje się także lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych oraz tworzenie ciągów usługowych na kierunkach głównych powiązań struktury osiedleńczej.

Szczególnej troski pod względem wyposażenia w usługi podstawowe i ponadpodstawowe wymagają wsie o dynamicznym rozwoju, które przewidywane są do pełnienia funkcji usługowych dla mieszkańców gminy. We wsi Chocicza wyznaczony został centralny obszar do koncentracji funkcji usługowych z uporządkowaniem układu przestrzennego tego terenu.

Natomiast we wsiach Nowe Miasto, Klęka, Boguszyn wyznaczone zostały nowe tereny na cele usług centrotwórczych. W Klęce i Chociczy sąsiadują z nimi tereny usług sportu i rekreacji.

Natomiast w Nowym Mieście wyznaczony został teren pod zielenią parkową na cele rekreacji codziennej.

Także na obszarze Nowego Miasta, przy wlocie trasy krajowej na teren gminy, wyznaczony został teren usługowy na cele obsługi podróżujących.

3.7.3. Tereny działalności gospodarczej

W związku ze zmianami na rynku pracy powodującymi wzrost aktywności zawodowej ludności zamieszkującej tereny wiejskie, w Studium wyznaczone zostały tereny rozwojowe przeznaczone dla nierolniczych funkcji.

Tereny wskazane pod działalność gospodarczą wyznaczone zostały w następujących wsiach: w Chociczy, Klęce i w Boguszynie.

Tereny położone w południowej części wsi Chocicza, obejmujące tereny powyrobiskowe,

mogą być wskazane pod zagospodarowanie w kierunku funkcji związanej z hodowlą ryb. Oferty terenowe przeznaczone są na potrzeby własne mieszkańców, celem umożliwienia realizacji indywidualnych inicjatyw gospodarczych a także przeznaczone są dla inwestorów z zewnątrz.

Ponadto na południe od drogi krajowej nr 11, w nawiązaniu do projektowanych terenów aktywizacji gospodarczej – na gruntach wsi Klęka, Nowe Miasto – zabezpieczone zostały rezerwy terenowe na cele działalności gospodarczej, zwłaszcza pozarolniczej.

W pozostałych wsiach przewiduje się rozwój drobnego biznesu w ramach ich terenów rozwojowych.

Należy popierać rozwój działalności gospodarczej tradycyjnych branż oraz wprowadzać nowe kierunki z wykorzystaniem miejscowych surowców.

Zagospodarowanie terenów działalności gospodarczej należy realizować zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) Działalność gospodarcza winna rozwijać się z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa dla środowiska i bezkolizyjności dla funkcji mieszkaniowej.
- 2) Na terenie gminy nie mogą być lokalizowane obiekty działalności gospodarczej szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.
- 3) Obiekty działalności gospodarczej mogące pogorszyć stan środowiska nie mogą być lokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej a szczególnie w Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- 4) Lokalizacja obiektów służących działalności gospodarczej winna być poprzedzona opracowaniami udawadniającymi brak konfliktu z otoczeniem.
- 5) Istniejące kotłownie na paliwo stale winny zostać zmodernizowane lub zamienione na kotły gazowe lub olejowe.
- 6) Zaleca się wprowadzania przez zakłady zamkniętego obiegu wody.
- 7) Dla ścieków technologicznych zakładów produkcyjnych należy przewidywać własne podczyszczalnie ścieków.
- 8) Miejsca do parkowania pojazdów należy wyznaczać w obrębie nieruchomości podmiotu gospodarczego.
- 9) W ramach zagospodarowania działki podmiotu gospodarczego należy przewidzieć zieleń izolacyjno-krajobrazową.
- 10) Należy preferować rozwój działalności produkcyjnej opartej o najnowsze i bezpieczne

technologie w oparciu o ekologiczne nośniki energii: gaz ziemny, olej opalowy lekki, energia elektryczna jak również korzystanie z niekonwencjonalnych źródeł energii (słonecznej, wiatrowej).

- 11) Ewentualna uciążliwość obiektów działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
- 12) Nowe tereny działalności produkcyjnej należy zagospodarowywać na zasadach "parku przemysłowego", z dużym udziałem zieleni izolacyjnej, krajobrazowej, stosowania "zielonych dachów", zazieleniania pnączami fasad i innych elementów architektury technologiczno-produkcyjnej, z tworzeniem zbiorników wody czystej (z połąci dachowych) dla celów użytkowych, rekreacyjnych itp.

3.7.4. Tereny rekreacji i turystyki

Istniejący potencjał środowiska przyrodniczego stwarza możliwości jego wykorzystania dla potrzeb turystyki i rekreacji.

Potencjalnym obszarem turystyczno-rekreacyjnym są tereny doliny rzeki Warty wraz z otaczającymi lasami.

Na terenie gminy przewiduje się następujące formy zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego:

- rozwój turystyki krajoznawczej, ekoturystyki i agroturystyki we wsiach Dębno, Chwałęcín, Kolniczki, Nowe Miasto n. Wartą, Kruczyn, Stramnice, Boguszynek, Wolica Kozia, Skoraczew, Rogusko, Radliniec
- rozwijanie (ośrodków jazdy konnej we wsiach o funkcji agroturystycznej
- rozwój turystyki pieszej i rowerowej, zwłaszcza w dolinie rzeki Warty i wzdłuż "Potoku spod Kolniczek"
- realizację szlaku turystyki wodnej na rzece Warcie
- przekształcenie zabudowy siedliskowej na cele mieszkaniowe, typu drugi dom, względnie całoroczny dom wypoczynkowy.

Studium w uzasadnionych przypadkach dopuszcza rozwój różnych niekubaturowych form turystyki, rekreacji i wypoczynku np. pola golfowe, szlaki turystyczne, miejsca piknikowe i miejsca imprez sportowo-kulturowych.

Penetracja turystyczna na obszarze gminy winna uwzględniać istniejące zasoby kultury

materialnej i walory środowiska przyrodniczego.

3.8. Rolnicza przestrzeń produkcyjna i leśnictwo

Gospodarka rolna gminy podlega przeobrażeniom systemowym podobnie jak gospodarka kraju. Trwający okres transformacji w rolnictwie charakteryzuje się:

- procesem przekształceń i regulacji stosunków własnościowych, polegającym głównie na prywatyzacji sektora publicznego w kierunku wzrostu sektora prywatnego w użytkowaniu gruntów,
- wzrostem średniej powierzchni gospodarstwa rolnego,
- pojawieniem się bezrobocia na wsi ze względu na restrukturyzację gospodarki państwowej.

Gospodarka rolna gminy, aby sprostać wymogom zmieniającego się systemu, uwzględniającego wspólne przywiązanie z gospodarką rynkową, a w niedalekiej przyszłości współdziałanie z gospodarką Unii Europejskiej powinna nadal się przekształcać i realizować procesy modernizacji rolnictwa.

Przemiany i przebudowa rolnictwa i wsi gminy Nowe Miasto n. Wartą powinny zmierzać w kierunku:

- zmian w strukturze obszarowej gospodarstw indywidualnych, polegających na:
 - zwiększeniu przeciętnego obszaru gospodarstw chłopskich gminy,
 - wzroście gospodarstw obszarowo większych (powyżej 10 ha), silnych ekonomicznie,
 - spadku liczby gospodarstw małych od 1-5 ha, które obecnie przeważają w gminie,
- rozwoju drobnego przemysłu rolnego i przetwórczego, przerabiającego miejscowe surowce,
- rozwoju działalności przetwórczej, w efekcie której tradycyjna sieć monofunkcyjna powinna się przekształcać w nowoczesną sieć wielofunkcyjną. Spowoduje to utworzenie nowych miejsc pracy i likwidację bezrobocia na wsi.

W zakresie produkcji roślinnej najważniejszymi kierunkami zapewniającymi jej rozwój będą:

- utrzymanie powierzchni uprawnej zbóż na dotychczasowym poziomie, co odpowiada uwarunkowaniom glebowym gminy. Jedynie zwiększenie ich produkcji może

nastąpić poprzez wzrost plonów,

- utrzymanie powierzchni uprawy ziemniaków, przy jednoczesnym wzroście ich wydajności, jakości i wprowadzenie specjalizacji w uprawie ziemniaków,
- koncentracja powierzchni upraw przez organizowanie grup producentów w celu zapewnienia produkcji o parametrach jakościowych wymaganych przez przetwórstwo i rynek konsumentów.

W zakresie produkcji zwierzęcej proponuje się utrzymanie nastawienia na chow trzody chlewnej i bydła.

Wskazany jest rozwój produkcji drobiarskiej. Ważnymi zadaniami w drobiarstwie są:

- obniżenie kosztów produkcji i poprawa jej jakości;
- poprawa wydajności pracy i organizacji produkcji oraz integrowanie się producentów w celu wspólnej promocji produktów drobiarskich.

Istotnym problemem w rolnictwie, który wymaga szybkiego rozwijania jest stworzenie sprawnego, kompleksowego systemu obsługi produkcji rolniczej (skup, zaopatrzenie, doradztwo fachowe, obsługa techniczna i finansowa – niskoprocentowe kredyty) odpowiadającego wymogom Unii Europejskiej.

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnej ochronie podlegają tereny gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, które wyłącza się z zabudowy nierolniczej. Dopuszcza się tutaj zabudowę siedliskowo-zagrodową.

W gminie Nowe Miasto n. Wartą największe tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej znajdują się: na południe od doliny Warty i pasma zainwestowania osiedleńczego Chocicza - Nowe Miasto - Klęka.

Tereny doliny rzeki Warty powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu łąkowo-łągowym z lasami wodochronnymi.

Rolnictwo ekologiczne

Gospodarkę rolną należy rozpatrywać z dwóch punktów widzenia: ekologicznego i ekonomicznego.

Z punktu widzenia ekologicznego, konieczne jest ograniczanie oraz eliminowanie szkodliwych oddziaływań produkcji rolnej i zwierzęcej na środowisko przyrodnicze w tym szczególnie: gleby, wodę, degradację gleb w aspekcie produkcji zdrowej żywności.

Dla osiągnięcia tego, konieczne jest kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego

poprzez:

- ochronę istniejących zadrzewień, zakrzewień i zadarnień śródpolnych,
- sukcesywne ich wprowadzanie na obszary pozbawiane tych użytków.

Szczególne ochrona winna być skierowana na zachowanie małych śródpolnych zbiorników wodnych i podmokłości oraz sukcesywne obudowywanie biologiczne cieków i zbiorników wodnych.

Produkcja roślinna musi być dostosowana do warunków glebowych. Przestrzegane też muszą być właściwe zabiegi agrotechniczne, uwzględniające odpowiednie następstwa roślin oraz dostosowanie nawożenia organicznego i mineralnego do potrzeb wynikających z lokalnych warunków.

Decyzje o melioracjach muszą być uzależnione od wyników oceny oddziaływania melioracji na środowisko.

Gospodarka rolna rozpatrywana z ekonomicznego punktu widzenia ma przynosić rolnikowi określony zysk.

Z uwagi na to, że rolnikom stawia się ograniczenia i wymagania dot. działań proekologicznych, które mogą mieć wpływ na obniżenie ich dochodów – konieczne jest stosowanie odpowiednich instrumentów finansowych, wyrównujących te straty.

Żywność ekologiczna uzyskuje wysoką cenę na całym świecie, jest to więc szansa dla gospodarstw. W rolnictwie ekologicznym specjaliści Stowarzyszenia Producentów Żywności EKOLAND upatrują siłę napędową w rozwoju terenów wiejskich. Rolnictwo takie niesie za sobą rozwój małego przetwórstwa, hotelarstwa i agroturystyki.

Rolnictwo ekologiczne, zamiennie często nazywane rolnictwem biologicznym lub alternatywnym można określić jako pewien sposób wytwarzania produktu rolniczego przy wyeliminowaniu grodków chemicznych. Produkcja roślinna powinna być prowadzona bez stosowania nawozów sztucznych, herbicydów, insektycydów chemicznych i organicznych fungicydów syntetycznych; dozwolone są natomiast insektycydy pochodzenia roślinnego oraz fungicydy oparte na siarce i miedzi (ciecz kalifornijska, ciecz bordowska). Przy ograniczonej liczbie zabiegów, produkcja zwierzęca powinna być oparta na paszy przygotowanej bez dodatków chemicznych, przy czym zwierzęta muszą przebywać w warunkach środowiskowych umożliwiających zdrowy, normalny rozwój organizmu.

Według opinii specjalistów z zakresu rolnictwa biologicznego, stosowanie nawozów sztucznych, pochodzących z chemicznej syntezy lub chemicznego przetwarzania surowców

stwarza konieczność stosowania pestycydów, gdyż pod wpływem działania nawozów chemicznych rośliny tracą swą naturalną odporność i nie są w stanie bronić się przed inwazją mikroorganizmów i szkodników. Ponadto stosowanie nawozów sztucznych powoduje występowanie szkodliwych azotanów oraz powoduje trudności w pobieraniu z gleby magnezu i innych składników. Program w zakresie gospodarstw ekologicznych obejmuje również zalecenia dotyczące krajobrazu, struktury i wielkości gospodarstwa, uprawy roślin i chowu zwierząt.

Taki program powinien być praktycznie opracowany dla każdego gospodarstwa indywidualnie na tle ogólnych założeń koncepcji rolnictwa ekologicznego w gminie.

Przedstawione zasady gospodarowania ekologicznego wymagają od rolnika rzetelnej wiedzy i dobrego zmysłu organizacyjnego. Stosowanie ich jest niewątpliwie trudniejsze od rolnictwa konwencjonalnego. Nie chodzi tu o pracochłonność, lecz o potrzebę precyzyjnego dostosowania agrotechniki do wymagań gleby, roślin i zwierząt.

Cechą gospodarstw alternatywnych jest wysoki udział zbóż w strukturze zasiewów, ziemniaków, warzyw gruntowych oraz roślin pastewnych. Obsada zwierząt w gospodarstwach alternatywnych jest znacznie niższa aniżeli w gospodarstwach prowadzonych metodami konwencjonalnymi. Dotyczy to zwłaszcza mniejszej obsady trzody chlewnej.

Następną cechą rolnictwa biologicznego jest inaczej zorganizowany obrót artykułami rolnymi. Polega on na odrębnej dystrybucji i handlu "zdrową żywnością" oraz jej kontrolą sanitarną i lekarską w celu zapewnienia wyższych cen. Duża część produktów jest sprzedawana bezpośrednio konsumentom w gospodarstwach rolnych, które je wytworzyły. Gospodarstwa te przyjmują na siebie dodatkowe funkcje, jak sprzedaż własnych produktów rolnych, przygotowanie ich do sprzedaży, przechowywanie, przetwórstwo.

Opłacalność produkcji rolniczej uzyskiwanej metodami biologicznymi (wg danych niemieckich) jest wyższa o 50-100% (w zależności od rodzaju produktu) w porównaniu z opłacalnością produkcji uzyskiwanej przy pomocy metod konwencjonalnych.

Trzeba jednak zdawać sobie sprawę, że rolnictwo ekologiczne jest zbyt trudne do szybkiego wprowadzenia. Gospodarstwa ekologiczne powinny być jednak na tyle liczne, aby mogły stać się punktami odniesienia i wzorcem do przeniesienia co najmniej części stosowanych w nich metod do pozostałych gospodarstw rolnych.

Liczba gospodarstw będzie wzrastała wraz ze wzrostem zainteresowania społeczeństwa

konsumpcją tzw. zdrowej żywności.

Gospodarkę leśną charakteryzuje dość wysoki wskaźnik lesistości – 20,8%. Lasy charakteryzują się dość dużym zróżnicowaniem siedlisk borowo-lasowych z urozmaiconym drzewostanem. Największe powierzchnie zajmują siedliska wilgotne, w drzewostanie których przeważa sosna, dąb i jesion. Duże kompleksy leśne stanowią atrakcyjne zaplecze przyrodnicze dla rozwoju turystyki. Największe powierzchnie lasów występują:

- w północnej części gminy w pradolinie Warty, pomiędzy wsiami Dębno, Nowe Miasto, Komorze,
- we wschodniej części gminy, pomiędzy wsią Radliniec a Klęką,
- w południowej części gminy, w okolicach wsi Stramnice oraz wsi Kruczynek.

Pod względem wiekowym dominują lasy stare, odpowiednie dla penetracji turystycznej.

Lasy położone na terenie gminy przewidziane są do pełnienia funkcji ochronnych, izolacyjnych i krajobrazowych.

Wskazane jest uzupełnienie i powiększanie zasobów, przebudowa drzewostanów monokulturowych i zdegradowanych.

W lasach ochronnych grupy I, rozciągających się w pradolinie Warty, pełniących funkcje glebochronne, wodochronne, klimatyczne i turystyczne należy stosować specjalne zasady prowadzenia gospodarki leśnej polegające na podnoszeniu wieku rębności, kształtowaniu drzewostanów zgodnie z siedliskiem i wprowadzanie zróżnicowanej struktury gatunkowej.

Proponuje się wprowadzanie dolesień korygujących i uzupełniających drobne pow. lasów prywatnych, które będą stanowiły leśne pomosty (korytarze) pomiędzy izolowanymi kompleksami leśnymi, w celu umożliwienia populacjom migracji.

Łącznikami dla zwartych zespołów zieleni leśnej są także zadrzewienia śródpolne: przydrożne i przywodne. Przewiduje się ich pełną adaptację w systemie zieleni oraz uzupełnienie na niżej podanych zasadach.

Pasmowe zadrzewienia krajobrazowe powinny być wprowadzane

- wzdłuż dróg i linii kolejowych,
- wzdłuż strumieni i rowów melioracyjnych,
- wzdłuż granic własności.

Wraz z istniejącymi zadrzewieniami linearnymi i grupowymi tworzyć powinny zieloną sieć o oczkach o powierzchni od 30 do 50 ha.

Przy drogach należy sadzić drzewa i krzewy głównie po stronie zachodniej, jako zaporę przeciwnieżną; przy strumieniach jednostronnie – ze wzgl. na dostęp maszyn – i to od strony północnej, aby strumień był maksymalnie nasłoneczniony, co sprzyja rozwojowi życia biologicznego w wodzie.

Szerokość pasów powinna być zróżnicowana:

- zadrzewienia, łączące ze sobą kompleksy leśne lub je imitujące minimum 50 m – także wzdłuż linii kolejowej i drogi ekspresowej;
- podstawowe pasy zadrzewień – ca 800-1000 m szerokości 30 m;
- pasy pomocnicze rozdzielające większe pola uprawne lub tereny o różnych funkcjach (np. mieszkaniowe od aktywizacji gospodarczej) – 15-20 m.

Skład drzewostanów powinien być zróżnicowany w zależności od gleby, uwzględniając rośliny miododajne.

Najcenniejsze są zadrzewienia ażurowe, przewiewne, o prześwicie ok. 35% całkowitej osłony. Przy nich występuje największy zasięg osłony. Działają one również korzystnie w roku wilgotnym.

Główne kierunki pasów zielonych powinny być prostopadłe do podstawowego kierunku wiatrów w okresie wegetacyjnym – z odchyleniem do 30°. Rozstaw wiatrochronów – maksymalnie co 500-600 m.

Postulowany dobór drzew i krzewów jest następujący:

drzewa:

jesion
wierzby
brzozy
wiąz
topola
grusza
śliwa
jabłoń
robinia
dąb
grab
olsza
sika
lipa
sosna
jawor
modrzew

krzewy:

bez czarny
dzika róża pomarszczona
głóg
tarnina
leszczyna
czeremcha
trzmielina
tarnina
szakłak
jeżyna
ałyca
pigwowiec
liguster
śnieguliczka
dereń
świdwa
malina

świerk
buk
kasztan
paklon
jarzębina
platan

kruszyna
kalina

3.9. Komunikacja

Sieć drogowa

Sieć drogowa o nawierzchni ulepszonej i dobrych parametrach daje szansę dotarcia do każdej miejscowości w gminie, a zatem zwiększa jej atrakcyjność.

W rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się dobrą dostępność komunikacyjną do węzła autostradowego "Krzesiny" drogą krajową nr 11, oraz do węzła "Września" drogami krajowymi nr 11 i 15.

Droga krajowa nr 11 omija tereny zurbanizowane Nowego Miasta, lecz przebiega przez wieś Klęka. Ponieważ postulowane jest prawne zakwalifikowanie drogi krajowej nr 11 do parametrów trasy ekspresowej w Studium zabezpiecza się przebieg obejścia drogowego wsi Nowe Miasto, Klęka oraz Wolica Pusta w ramach dostosowania drogi nr 11 do parametrów drogi ekspresowej.

Nie planuje się zmian przebiegu drogi wojewódzkiej nr 436 Śrem (Pyszczę) – Nowe Miasto.

Planuje się modernizację i budowę nawierzchni dróg gminnych dla utrzymania przejezdności przez cały rok.

Wskazana jest budowa chodników wzdłuż dróg przechodzących przez miejscowości zwłaszcza o zwartej zabudowie, oraz zatoki przystankowe dla ruchu autobusowego.

Zgodnie z przepisami zawartymi w "Wytycznych projektowania dróg" zał. nr 1 i 2 do Zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.09.1985 oraz w "Ustawie o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r. z późniejszymi zmianami obowiązują następujące odległości lokalizacji obiektów budowlanych od krawędzi jezdni dróg:

Kategoria drogi	Obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi	Obiekty budowlane nie
-----------------	---	-----------------------

	jednokondygnacyjne	wielokondygnacyjne	przeznaczone na pobyt ludzi
Droga ekspresowa S-11 (postulowana)	90 m	110 m	40 m
Droga krajowa nr 11	50 m	70 m	25 m
Droga wojewódzka i drogi powiatowe	20 m	20 m	20 m
Drogi gminne	15 m	15 m	15 m

Najmniejsza odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic dojazdowych wynosi 6 m.

Nie należy projektować terenów zabudowy wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich (a jedynie dróg bocznych) oraz bezpośrednich zjazdów z posesji na te drogi.

Włączenia nowych układów komunikacyjnych należy rozwiązać za pomocą dróg krajowych i wojewódzkich i istniejących skrzyżowań.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić parametry techniczne dróg i ulic zawarte w „Warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie” zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43/99).

Kierunki rozwoju komunikacji kolejowej

W zakresie infrastruktury kolejowej nie planuje się zmian na linii kolejowej Poznań - Jarocin - Ostrów Wlkp. - Kluczbork, natomiast linia znaczenia miejscowego Mieszków - Czempin przewidziana jest do likwidacji na podstawie uchwały Nr 56 Zarządu PKP z 2 marca 1999 roku.

Kształtowanie systemu transportu publicznego

Transport zbiorowy realizowany będzie w oparciu o komunikację autobusową i komunikację kolejową.

Kształtowanie systemu ścieżek rowerowych

Budowa ścieżek rowerowych spowoduje znaczną poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego zwłaszcza rowerzystów.

Konieczne jest zabezpieczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

terenów dla urządzenia ścieżek rowerowych wg rysunku Studium. Planuje się następujące trasy rowerowe na terenie gminy:

- Dolsk - Książ Wlkp. - Gogolewo - Nowe Miasto - Dębno - Zerków
- Dębno - Orzechowo - Czeszewo - Miłosław
- Chocicza - Boguszyn - Świączyn (do połączenia ze ścieżką Książ Wlkp. - Gogolewo - Nowe Miasto).

Nie wyklucza się korekt lub zwiększenia ilości ścieżek rowerowych w stosunku do wskreślonych na rysunku Studium.

Szerokość ścieżki rowerowej powinna wynosić nie mniej niż:

- 1,50 m, gdy jest ona jednokierunkowa
- 2,00 m, gdy jest ona dwukierunkowa
- 2,50 m, gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi.

Dla tras rowerowych przebiegających wzdłuż dróg o dużym ruchu samochodowym należy zabezpieczyć tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych poza pasem drogowym.

3.10. Infrastruktura techniczna

3.10.1. Zaopatrzenie w wodę

Istniejące stacje wodociągowe we wsiach zaspokajają bieżące potrzeby zaopatrzenia w wodę. Przewiduje się ich modernizację oraz rozbudowę, zapewniającą niezawodność sieci i wydajność dla maksymalnego zapotrzebowania dobowego oraz zapewnienia dostaw wody dla przyszłych terenów rozwojowych.

3.10.2. Odprowadzenie ścieków

Z uwagi na projektowaną klasę czystości wód odbiornika ścieków, którym dla Nowego Miasta jest rzeka Warta wymagany jest wysoki stopień oczyszczania ścieków.

W pojedynczych siedliskach w zabudowie rozproszonej istnieje możliwość oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu pod warunkiem spełnienia wymogów rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 5 listopada 1991 r. lub przepisu zastępczego.

W pozostałych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywożeniem ich do punktów zlewnych ścieków.

Odprowadzenie wód deszczowych z dachów budynków mieszkalnych i zagrodowych na terenach zabudowy wiejskiej i ekstensywnej odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu oraz pobliskich cieków.

Wody opadowe z terenów zabudowanych intensywnie oraz placów składowych i obiektów przemysłowych odprowadzone będą do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim oczyszczeniu.

3.10.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. są właścicielem obiektów elektroenergetycznych krajowej sieci przesyłowej o napięciu 400 kV i 220 kV.

Obecnie na terenie gminy nie ma obiektów krajowej sieci przesyłowej.

W ramach rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej przewiduje się wzmocnienie krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez budowę nowych obiektów. Z zakresu tego programu rozwojowego na terenie gminy przewidywana jest budowa do 2002 roku fragmentu dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Plewiska (Poznań) - Ostrów Wlkp.

Projekt wykonawczy dla tej linii wykonany został przez Energoprojekt Poznań S.A. w 1997 roku. Linia ta wprowadzona została do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto.

W studium oznaczono trasę fragmentu linii przesyłowej 400 kV Poznań - Ostrów Wlkp. wraz ze strefą ochronną, oraz trasą linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Borek Wlkp. - Miłosław. Dla linii 110 kV nie wykonano dotychczas projektu wykonawczego, stąd nie wyklucza się korekt tej trasy.

W zakresie sieci i stacji elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia przewiduje się reelektryfikację terenów wsi oraz budowę nowych stacji transformatorowych średniego napięcia w zależności od potrzeb rozwojowych jednostek osadniczych i terenów działalności gospodarczej.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy stosować rozwiązania ograniczające szkodliwy wpływ linii i stacji elektroenergetycznych poprzez wydzielenie pasów terenów, w których nie mogą znaleźć się budynki podlegające ochronie.

Dla linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy:

- 28 m od linii wysokiego napięcia 400 kV
- 14,50 m od linii wysokiego napięcia 110 kV
- 7,50 m od linii średniego napięcia 15 kV

3.10.4. Telekomunikacja

Planuje się, że bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokojone przez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę potrzeb i zabudowy nowych terenów.

W pasach ochronnych linii radiowych:

Poznań (Piątkowo) - Żerków

Góra k. Śremu - Żerków

obowiązują ograniczenia dla zabudowy wysokiej.

Wysokość zabudowy w granicach pasów ochrony radiowej należy uzgadniać z Zakładem Radiokomunikacji i Teletransmisji w Poznaniu ul. 23 Lutego 26.

3.10.5. Zaopatrzenie w gaz

Wielkopolski Okręgowy Zakład Gazownictwa uzależnia dalszą rozbudowę sieci gazowej i doprowadzenie gazu do wsi nie mających gazu sieciowego, od wyników analizy ekonomicznej inwestycji gazowej. Od gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia należy zachować strefy bezpieczeństwa zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14. listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 133/95).

W pasach chodnikowych i pasach zieleni należy pozostawić miejsce pod przyszłe gazociągi rozdzielcze.

Na terenie gminy leży część obszaru i terenu górniczego „Radlin i Klęka”.

Aktualnie planuje się inwestycję „Budowa Kopalni Gazu Ziemnego Radlin II”, która obejmować będzie wyposażenie nawierzchniowe odwiertów, gazociągi, metanolociągi oraz drogi dojazdowe.

Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie - Oddział Zielonogórski posiada koncesję do wydobywania gazu ziemnego ze złóż Radlin i Klęka objętych w/w obszarami górnictwami.

Zaleca się wykorzystanie do celów ogrzewania paliw ekologicznych takich jak gaz, oleje opalowe, energia elektryczna.

3.10.6. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Nowe Miasto n. Wartą działa wysypisko gminne w m. Elżbietów. Obiekt podlegał rekultywacji i rozbudowie oraz budowie kwatery odpadów przemysłowych.

Na terenie gminy istnieją wytwórcy odpadów technologicznych, którzy mają obowiązek uzyskania zezwolenia na ich wytwarzanie oraz uzgodnienia sposobu ich zagospodarowania.

Duża zawartość substancji organicznych w odpadach wiejskich zachęca do rozwoju kompostowania. Jest to kierunek przyszłościowy. Podstawą jest wcześniejsze wysegregowanie odpadów nadających się do odzysku: papier, szkło, metal, tworzywa. Mogą to być kompostownie w ramach gospodarstw lub kompostowanie gminne, wykorzystujące również odpady z zakładów przetwórczo-spożywczych. Aby metody administracyjne i akcje społeczne w ramach odzyskiwania surowców wtórnych z odpadów nie kończyły się porażką należy położyć nacisk na motywację ekonomiczną i odpowiedni poziom kultury ekologicznej wśród społeczeństwa.

Dziedzina zagospodarowania odpadów może być dobrym biznesem w formie wspólnych przedsięwzięć gminy z kapitałem prywatnym.

3.11. Kierunki zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Wartą w zakresie nieruchomości położonych w miejscowości Wolica Pusta

3.11.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Przedmiotowa zmiana dotyczy terenu położonego w miejscowości Wolica Pusta i polega na wyznaczeniu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego, które potencjalnie może być przeznaczone do eksploatacji.

3.11.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Nie ustala się szczegółowych kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy innych niż do tej pory ustalonych w studium.

3.11.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Nie wyznacza się w przedmiotowej zmianie obszarów podlegających ochronie. Konieczna jest minimalizacja degradacji środowiska podczas eksploatacji i transportu. Równocześnie nie ustala się zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk innych niż wynikające z obowiązującego dokumentu studium.

3.11.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas odhumusowania terenu przeznaczonego pod inwestycję związaną z powierzchnią eksploatacją kruszywa. W przypadku zarejestrowania obiektów archeologicznych należy przeprowadzić ratownicze badania wykopaliskowe, wyprzedzające inwestycję. Inwestor winien uzyskać pozwolenia WWKZ na w/w badania archeologiczne.

3.11.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Należy dążyć do uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowę systemu komunikacji. W przypadku eksploatacji złoża naturalnego, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z dróg gminnych, zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium. Na obszarze objętym opracowaniem przebiega gazociąg oboczny Ø80mm relacji Jarocin – Nowe Miasto nad Wartą, który przewidziany jest do przebudowy w związku z budową drogi ekspresowej S11.

3.11.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

3.11.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

3.11.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielko powierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

3.11.9. 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

Należy dążyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium.

3.11.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Wprowadzenie złoża kopalin nie zmienia kierunków i zasad rolnej przestrzeni produkcyjnej. W przypadku perspektywicznej eksploatacji złoża, dążyć należy po zakończeniu eksploatacji do powstania leśnej przestrzeni produkcyjnej lub przywrócenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

3.11.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

3.11.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny

Dla ewentualnej kopalni kruszywa należy ustalić filary ochronne złoża, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.11.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

3.11.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Rekultywacji podlegać będzie obszar po ewentualnej eksploatacji kruszywa naturalnego. Kierunek rekultywacji określony winien być w planie rekultywacji wyrobiska. Preferencyjnie wskazuje się leśny kierunek rekultywacji terenu lub rolniczy kierunek rekultywacji, jako przywrócenie do stanu istniejącego.

3.11.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

3.11.16. Inne obszary problemowe

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

3.11.17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref

ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

4. Polityka przestrzenna

4.1. Cele i zasady polityki przestrzennej

Konsekwencją pojęcia rozwoju gminy jest konieczność zmiany polityki przestrzennej. Nowa polityka przestrzenna zmierza do zrównoważonego rozwoju gminy uwzględniającego prawa ekologii. Traktuje gminę jako obszar funkcjonalny, wpisany w otaczające go makrostruktury funkcjonalne, przyrodnicze i techniczne. Uwzględnia przesłanki wynikające z położenia w województwie oraz powiązania z terenami sąsiedzkich gmin. Przyjmuje jako podstawę układ systemów przyrodniczych, które stanowią "zielony kręgosłup" dla rozwoju struktur osiedleńczych w przestrzeni gminy. Celami tak rozumianej polityki przestrzennej są:

- a) orientacja ekologiczna rozwoju gminy w jego warstwie przyrodniczej, ludzkiej, przestrzennej, gospodarczej i technicznej,
- b) organizacja przestrzeni życiowej człowieka w skali gminy i w skali najbliższego mu środowiska mieszkaniowego,
- c) prawidłowe gospodarowanie ziemią, energią, powietrzem, wodą, ściekami, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych.

Polityka przestrzenna prowadzona będzie wg następujących zasad:

- schemat gospodarowania w gminie będzie zgodny z obiektywnymi uwarunkowaniami tzn. predyspozycjami i przesłankami przyrodniczymi, geograficznymi, historycznymi, osadniczymi i z tradycjami,
- w działaniach na rzecz rozwoju uwzględniane będą ambicje lokalnej społeczności jako faktycznego impulsu rozwoju gminy,
- zbiór działań cząstkowych podejmowanych dla rozwoju gminy musi być każdorazowo zorientowany na człowieka i środowisko przyrodnicze,
- budowanie programu zaspokajania potrzeb społecznych będzie postępować w ten sposób, aby stworzona została możliwość wyboru miejsca zamieszkania, miejsca pracy i sposobu spędzania wolnego czasu,
- wprowadzony zostanie poszerzony program działań na rzecz ochrony środowiska,
- w polityce przestrzennej wykorzystane zostaną wszelkie dostępne formy edukacji

ekologicznej społeczności gminy oraz stworzone zostaną warunki do realizacji propagowanych zasad,

- procesy gospodarowania w gminie podlegać będą kontroli bieżącej i okresowej, jak również wprowadzone zostaną instrumenty regulacyjne tych procesów.

Schemat gospodarowania w gminie składa się z kolejnych kroków, które mają doprowadzić do uzyskania założonego efektu działań lub do maksymalnego zbliżenia się do tego efektu.

Efektem końcowym, docelowym, jest idealny obraz gminy:

- jako przestrzeni, w której żyją, mieszkają, pracują i wypoczywają jej mieszkańcy, ocenianej na podstawie warunków bytowania,
- jako przestrzeni krajobrazowo-estetycznej, odbieranej w kategoriach wizualnych i odczuwanej w bezkonfliktowym funkcjonowaniu struktur i powiązań,
- jako miejsca, w którym realizuje się życiowe cele.

Dla uzyskania założonego efektu, podejmować należy działania dotyczące poszczególnych sfer rozwoju, które stanowią środowisko przyrodnicze, mieszkanie, praca, wypoczynek.

Środkami osiągnięcia celów jest podjęcie przez różnorodne podmioty programów działań wyznaczonych dla poszczególnych sfer rozwoju.

4.2. Polityka działań w poszczególnych sferach rozwoju

Dla poszczególnych sfer rozwoju gminy określa się następujące zadania:

- a) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - Przygotowanie szczegółowego programu ochrony i wzbogacania środowiska bazującego na specjalistycznych opracowaniach ekologów i przyrodników, a w tym inwentaryzacji przyrodniczej, programu ochrony i kształtowania zieleni, programu małej i średniej retencji itp.
 - Rozwój sieci infrastruktury technicznej w miarę postępującej urbanizacji nowych terenów gminy.
 - Budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy. Propagowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczalni zagrodowych na terenach leżących poza systemem kanalizacji, pomoc finansowa dla indywidualnych inwestorów.
 - Propagowanie idei i organizowanie segregacji odpadów i kompostowania

odpadów organicznych. Kontynuowanie zorganizowanego odbioru odpadów.

- Egzekwowanie od uciążliwych zakładów likwidacji uciążliwości z nakazem zagospodarowania zielenią granic działki.
 - Wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień na terenach nieużytków rolnych, wprowadzanie pasów zieleni przydrożnej, nadwodnej i śródpolnej oraz "wiatrochronów", kształtowanie tzw. "korytarzy ekologicznych" istniejących enklaw zieleni. Pomoc w nabywaniu materiału nasadzeniowego dla indywidualnych realizatorów programu.
 - Doprowadzenie do udroźnienia, oczyszczenia i rozbudowy systemów wód otwartych gminy. Realizacja programu małej i średniej retencji.
 - Prowadzenie prac restytucyjnych i pielęgnacyjnych w parkach gminnych i dworskich.
 - Hamowanie procesów degradacji gleb przez czuwanie nad prawidłową strukturą pól uprawnych, łąk, zadrzewień i zbiorników wodnych (doradztwo rolnicze, edukacja ekologiczna).
 - Działania na rzecz sukcesywnego wprowadzania metod rolnictwa ekologicznego: szkolenia, pokazy, wyjazdy szkoleniowe, rozpowszechnianie instrukcji, pomoc w organizowaniu gospodarstw eksperymentalnych.
 - Stymulowanie inicjatyw społecznych na rzecz działań proekologicznych. Propagowanie i prowadzenie edukacji ekologicznej, uzyskiwanie środków na cele edukacji, objęcie programem edukacji dzieci w wieku szkolnym, organizowanie spotkań, odczytów, wykładów, festynów i konkursów na temat wiedzy ekologicznej, wydawanie materiałów propagujących świadomość ekologiczną itp.
- b) w zakresie zaspokojenia bytowych potrzeb ludności:
- Przygotowanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej poprzez: opracowywanie planów miejscowych, wykup i urządzenie dróg dojazdowych, uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, budowa infrastruktury społecznej względnie promowanie terenów dla pozyskania inwestorów, urządzenie zieleni towarzyszącej, podnoszenie estetyki zabudowy poprzez działalność doradczą i promocyjną.
 - Działania na rzecz poprawy wyposażenia terenów osadniczych w usługi

podstawowe.

- Modernizacja, konserwacja i rozwój gminnej sieci drogowej, usprawnianie systemu obsługi komunikacyjnej mieszkańców.
- c) w zakresie wzrostu aktywizacji gospodarczej:
- Udostępnianie terenów metodami j.w. pod aktywność gospodarczą.
 - Tworzenie preferencji podatkowych dla inwestorów działających w kierunku zwiększania bazy miejsc pracy.
 - Aktywizacja rolnictwa we wszystkich jego formach, z tworzeniem preferencji dla rolnictwa ekologicznego.
- d) w zakresie rozwoju bazy rekreacyjno-turystycznej:
- Udostępnianie terenów dla rozwoju różnorodnych form sportu i rekreacji. Urządzanie parków gminnych. Promocja gminy w tym zakresie, celem pozyskiwania inwestorów.

4.3. Opracowania planistyczne

Polityka przestrzenna określona w Studium, stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), nie stanowi prawa miejscowego.

Wszystkie sporządzone przed 1995 rokiem miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tracą swoją ważność z końcem 2001 roku – o czym stanowi ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do sporządzania planów miejscowych dla całego obszaru gminy. Gospodarka przestrzenna w gminie winna być prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które powinny być opracowywane sukcesywnie odpowiednio do potrzeb.

Proponuje się opracowanie w pierwszej kolejności następujących planów zagospodarowania przestrzennego:

- w Nowym Mieście, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Słonecznej
- w Nowym Mieście, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą w rejonie drogi krajowej nr 11
- w Chociczy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą.

Sporządzanie innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nowe Miasto pozostaje w kompetencji Zarządu Gminy.

Przygotowanie planistyczne terenów rozwojowych wraz z wyprzedzającą realizacją infrastruktury, będzie atutem gminy w pozyskiwaniu inwestorów strategicznych.

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Janusz Janicki